



HAL
open science

La réhabilitation des usines françaises du XIXe siècle : un renouveau urbain, enjeu majeur pour les villes concernées

Victor Destouches

► To cite this version:

Victor Destouches. La réhabilitation des usines françaises du XIXe siècle : un renouveau urbain, enjeu majeur pour les villes concernées. Architecture, aménagement de l'espace. 2021. dumas-03479383

HAL Id: dumas-03479383

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03479383v1>

Submitted on 14 Dec 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0
International License



LA RÉHABILITATION DES USINES FRANÇAISES DU XIXÈME SIÈCLE

UN RENOUVEAU URBAIN, ENJEU MAJEUR POUR LES VILLES
CONCERNÉES

Victor Destouches - 2020/2021 - École Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes
Sous la direction de Marie-Paule Halgand



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Figure 1 : Vue des ouvriers sortant de l'usine Balsan en 1920 (Source : Archives Municipales de Châteauroux)

Figure 2 : Vue de l'usine Balsan réhabilitée en 2021 (Source : Photographie personnelle)

LA RÉHABILITATION DES USINES FRANÇAISES **DU XIXÈME SIÈCLE**

UN RENOUVEAU URBAIN, ENJEU MAJEUR POUR LES VILLES
CONCERNÉES

Présenté par Victor Destouches
Juin 2021

Mémoire de Master
École Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes
Domaine d'étude n°1 : Architecture contemporaine : cultures/ pratiques/ critiques
Sous la direction de Marie-Paule Halgand

REMERCIEMENTS

Je tiens à adresser mes plus sincères remerciements à toutes les personnes qui m'ont aidé et soutenu lors de la rédaction de ce mémoire.

Je souhaite tout d'abord remercier ma directrice de mémoire Marie-Paule Halgand pour le temps qu'elle a consacré à m'apporter les outils méthodologiques indispensables à la conduite des recherches et à l'écriture de ce mémoire. Ses nombreux et précieux conseils et son implication pendant cette année de réflexion et d'écriture du mémoire ont constitué une aide considérable.

Je remercie également l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes pour m'avoir permis de réaliser ce mémoire durant cette année de master 1. La bibliothèque de l'ENSA Nantes ainsi que les bibliothécaires m'ont donné accès à de nombreux ouvrages bibliographiques qui m'ont été très utiles pour la rédaction et l'illustration de ce mémoire.

Je remercie vivement toutes les personnes rencontrées sur place à Châteauroux, à Couëron et à Nantes. Leurs témoignages, leurs conseils et leur grande disponibilité m'ont été d'une aide précieuse.

Je remercie ma famille et plus particulièrement ma mère Fanny et mes grands parents Jean-Pierre et Marie France pour leur écoute, leur aide et leur soutien sans faille lors de la rédaction de ce mémoire.

Je remercie enfin mes amis pour leur écoute, leur bienveillance et leurs conseils au cours de cette année de mémoire pleine de rebondissements. Merci donc à Lisa, Laura, Louise, Alice, Hugo, Thomas et Antoine pour avoir été présents à mes côtés.

SOMMAIRE

INTRODUCTION AU MÉMOIRE.....7

- 1. Présentation du thème du mémoire.....8
- 2. Présentation de la problématique et de la méthodologie du mémoire.....16

PARTIE I. LA POLITIQUE URBAINE DES DEUX VILLES.....19

- Introduction.....20
- A. La politique urbaine de Châteauroux : une volonté forte de mise en valeur du patrimoine castelroussin.....21
- B. La politique urbaine de Couëron : une politique métropolitaine qui influence celle de la ville moyenne.....42
- C. Comparaison des politiques mises en place dans les deux villes de Châteauroux et de Couëron.....65

PARTIE II. LES POLITIQUES DE RÉHABILITATION DES DEUX VILLES.....75

- Introduction.....76
- A. La politique de réhabilitation du site Balsan.....77
- B).La politique de réhabilitation de l'usine Tréfimétaux.....103
- C. Comparaison des réhabilitations et des enjeux architecturaux.....124

PARTIE III. LA SUITE DES RÉHABILITATIONS DES DEUX SITES.....155

- Introduction.....156
- A. Suite de la réhabilitation et perspectives d'évolution du site Balsan.....157
- B. Suite de la réhabilitation et perspectives d'évolution du site Tréfimétaux.....189
- C. Comparaison des suites des réhabilitations et des enjeux urbains, architecturaux et paysagers.....201

CONCLUSION DU MÉMOIRE.....207

ANNEXES.....215

1. TABLE DES MATIÈRES.....	216
2. LISTE DES PERSONNES INTERVIEWÉES.....	218
3. LISTE DES SIGLES.....	220
4. BIBLIOGRAPHIE.....	222
5. WEBOGRAPHIE.....	223
6. INDEX DES FIGURES DE L'INTRODUCTION.....	229
7. INDEX DES FIGURES DE LA PARTIE I.....	230
8. INDEX DES FIGURES DE LA PARTIE II.....	231
9. INDEX DES FIGURES DE LA PARTIE III.....	232

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

INTRODUCTION AU MÉMOIRE

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

1. Présentation du thème du mémoire

Le phénomène d'urbanisation dans le monde et ses conséquences

Pour commencer ce mémoire, je souhaite présenter le contexte de l'urbanisation dans le monde, avant d'évoquer le cas de la France. Selon les Nations Unies, 55,715% de la population mondiale vivait dans une aire urbaine en 2019, contre 33,611% en 1960. Comme nous pouvons le constater, la population urbaine augmente de façon significative dans le monde et ce phénomène est favorisé par l'urbanisation des territoires. Définissons **l'urbanisation** : « L'urbanisation désigne le processus, continu depuis la première révolution industrielle, de croissance de la population urbaine et d'extension des villes. Au début du XXI^e siècle, le phénomène tend même à s'accélérer avec le développement des pays dits émergents et un exode rural parfois massif. ¹ ». L'urbanisation existe donc depuis le XIX^e siècle (et la première révolution industrielle) et a augmenté de manière exponentielle depuis les trente dernières années. En effet, les villes se développent massivement afin d'accueillir tous les nouveaux habitants ce qui augmente la population urbaine.

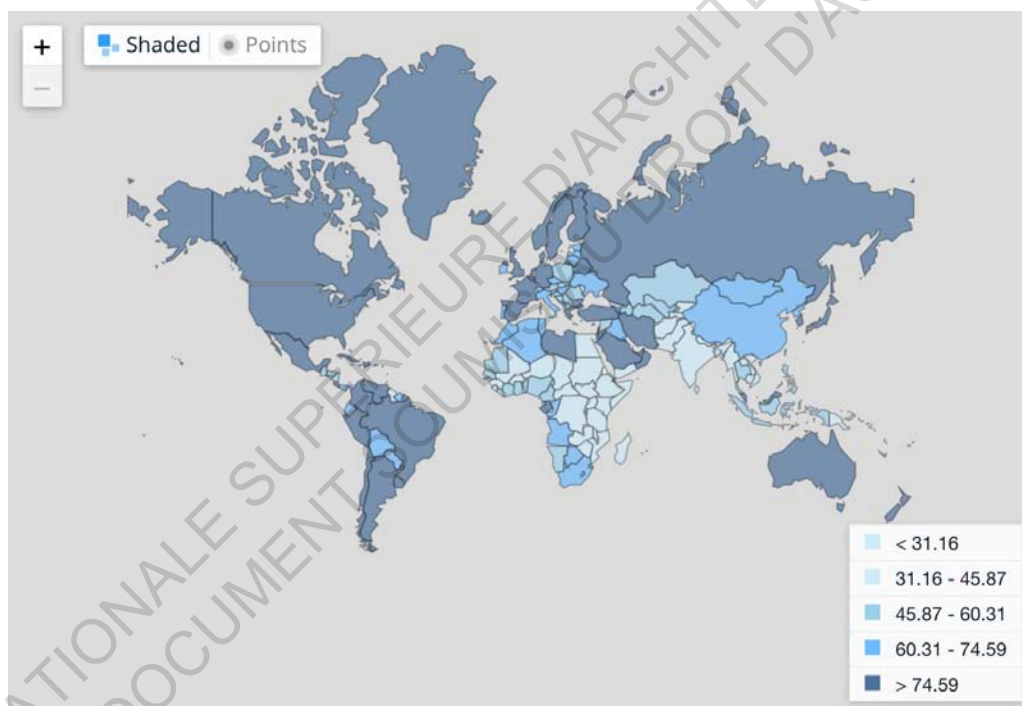


Figure 3 : Carte de la population urbaine du monde (en % total de la population du pays)

Il est à noter que la population urbaine est répartie de façon inégale selon les pays : alors que tous les pays développés possèdent plus de 75% de leur population vivant dans des unités urbaines, certains pays en voie de développement et les pays les moins développés ont moins de 50% de leur population vivant dans celles-ci. Une unité urbaine représente les territoires reliés physiquement à la ville par une continuité du bâti.

¹ - Extrait du site internet Géoconfluences-ENS Lyon. Disponible sur <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/urbanisation-1>

Le phénomène d'urbanisation en France et ses conséquences

En partant de ce constat au plan mondial, j'ai souhaité me concentrer sur le cas de la France afin d'étudier son urbanisation et les nouvelles stratégies urbaines mises en place pour réduire l'étalement urbain. En 2019 les Nations Unies évaluaient à 80,709% la part de français vivant dans une unité urbaine.

« Selon l'Insee, en 2020, plus de neuf Français sur dix vivent dans l'une des 699 aires d'attraction d'une ville. L'urbanisation se poursuit, avec ce phénomène notable : les communes de périphérie attirent plus. ¹ ». Comme l'explique cet article du Monde, les collectivités urbaines et leurs périphéries attirent les français pour diverses raisons : les villes offrent de l'emploi, possèdent un développement culturel, associatif, sportif et un cadre de vie plus attirant que les communes rurales.

De ce fait, la taille des villes a augmenté de manière souvent incontrôlée et l'étalement urbain est devenu une sorte de norme dans l'urbanisation des territoires depuis les années 1960. « **L'étalement urbain** est l'augmentation de la superficie d'une ville, et la diminution de sa densité de population. Il est l'une des manifestations spatiales de la périurbanisation. L'accroissement démographique des grandes aires urbaines s'accompagne de phénomènes d'étalement des cités sur les espaces périphériques, phénomènes favorisés par la mise à disposition de systèmes de transport individuels ou collectifs. L'étalement urbain peut correspondre à ce que les anglophones désignent sous le nom d' "urban sprawl", expansion urbaine, qui peut comporter une connotation négative pour désigner un mode d'expansion de la tache urbaine plutôt anarchique et peu contrôlé. L'étalement peut prendre plusieurs formes : on parle de "tâche d'huile" pour un étalement concentrique, de "doigts de gant" lorsque l'urbanisation suit les axes de transports, et de "mitage" pour des formes urbaines plus éparpillées. C'est cette dernière forme qui a concentré les efforts de lutte contre l'étalement urbain, par exemple en France dans les lois d'aménagement du territoire qui se sont succédés (Amarouche et Charmes, 2019). L'une des réponses apportées à l'étalement urbain est la densification. ² ».

Comme le présente la carte suivante, les 32 aires métropolitaines françaises possèdent un pôle d'attractivité (la ville-centre, qui concentre la majorité des emplois et représentée en jaune sur la carte) ainsi qu'une couronne (qui comprend les villes accueillant 15% minimum de la population travaillant dans le pôle central, elle est représentée en bleu sur la carte). Nous comprenons en observant cette carte la puissance que possède la ville-centre de la métropole et l'influence territoriale qu'elle possède au vu de l'étalement urbain et de l'aire urbaine créée autour de cette ville.

¹ - Extrait de l'article « Les français vivent de plus en plus dans les zones urbaines ; les périphéries attirent davantage » écrit par Emeline Cazi, publié le 27/10/2020 dans le journal Le Monde

² - Extrait du site internet Géoconfluences-ENS Lyon. Disponible sur <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/etalement-urbain-urban-sprawl-expansion-urbaine>

Les villes étendent leur territoire

Taille des aires d'attraction des villes*, selon le nombre d'habitants (recensement en 2017)

Les **aires d'attraction** sont composées d'un pôle et d'une couronne dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle.

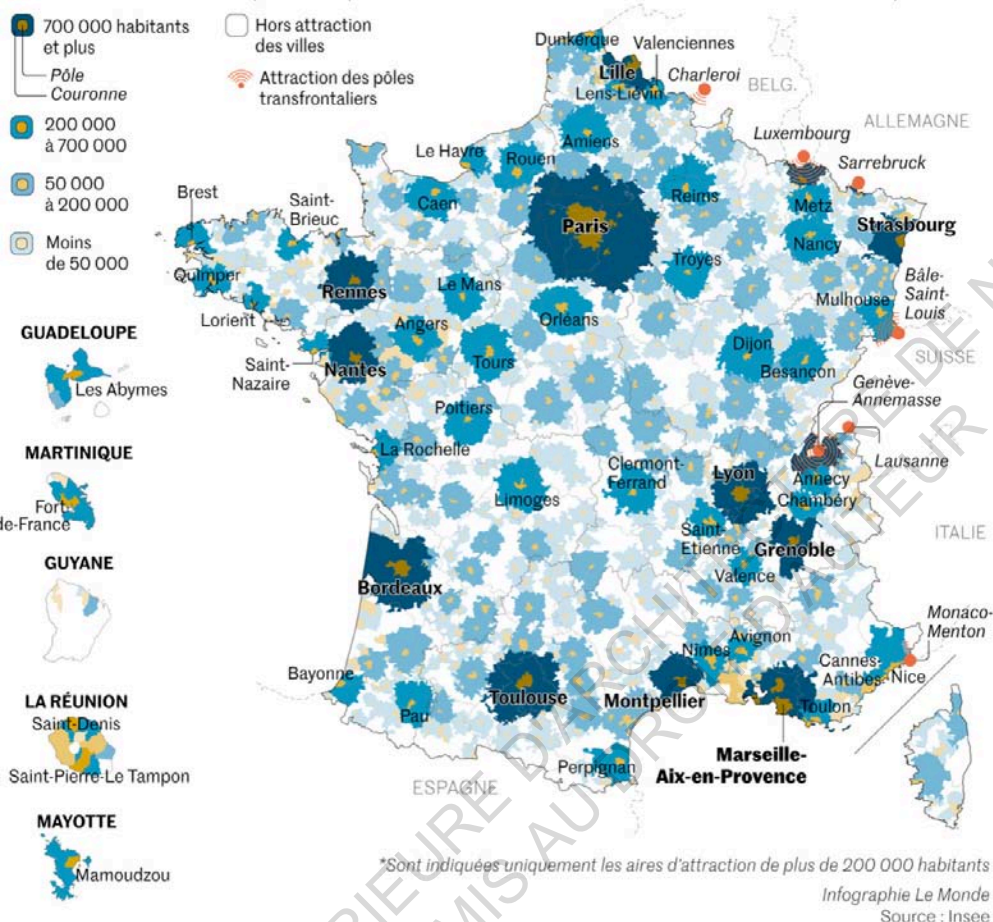


Figure 4 : Carte des aires d'attraction des villes

L'étalement urbain s'illustre à travers l'urbanisation des communes situées en périphérie des villes-centres et qui sont aujourd'hui sujettes à une pression immobilière forte du fait de leur proximité avec la ville-centre qui concentre emplois et services. En effet, ces communes sont souvent à majorité rurales et ont été urbanisées au fil des ans : les terres agricoles ont laissé place à de nombreux quartiers constitués en majorité de maisons individuelles. Ces communes périphériques possèdent l'avantage d'abriter de nombreuses maisons avec jardin sur leur territoire, contrairement à la ville centre où la majorité des logements sont des appartements.

Nous pouvons prendre l'exemple de Rouen Métropole, pour illustrer l'attractivité de sa périphérie. Rouen métropole accueille 498 822 habitants et se rapproche du contexte géographique de la métropole nantaise que nous allons étudier dans ce mémoire. Rouen possède une vaste unité urbaine de 664 km² comprenant 71 communes se déployant le long de la Seine (le fleuve traversant la ville de métropole de Rouen). Les communes périphériques telles que Petit Quevilly, Sotteville-lès-Rouen, Déville-lès-Rouen, Mont Saint Aignan, Bois Guillaume, Bihorel, Darnétal et Bonsecours font partie de la première couronne et sont plébiscitées, tandis que les villes de la deuxième couronne et les suivantes sont mises en avant avec un prix de l'immobilier attractif et un cadre de vie agréable.



Figure 5 : Carte des communes constituant la Métropole de Rouen

La désindustrialisation en France et la création de friches industrielles et urbaines

Un autre phénomène est à noter concernant la France : il s'agit de la désindustrialisation du territoire français qui a eu lieu à la fin du XX^{ème} siècle. En effet, le mode de production d'énergie et les habitudes de consommation ont rapidement évolué depuis la fin des années 1970. D'un côté les industries liées à l'extraction de charbon et son utilisation pour produire de l'électricité en France ont été pour leur majorité fermées car elles ne correspondaient plus aux modes de création d'énergie rentables (dirigés vers des centrales nucléaires et des barrages hydrauliques de plus en plus nombreux). Les régions du Nord et de l'Est de la France ont connu le plus fort changement sur leurs territoires avec ces fermetures de mines et d'usines de charbon, laissant des milliers d'ouvriers sans emploi qui ont alors quitté les terrains miniers pour se diriger vers la ville la plus proche afin d'y trouver un travail. D'un autre côté les usines de production françaises n'étaient pas compétitives face à la concurrence du marché asiatique ou des pays de l'Est. En effet, dans ces pays la main d'œuvre était bien moins chère qu'en France, et ces pays ont connu un développement rapide ayant entraîné la fermeture de nombreux sites français pour délocaliser leur production dans les pays émergents.

La fermeture de ces usines françaises a été un coup dur pour l'économie de nombreuses villes. En effet, un certain nombre d'ouvriers se retrouvant sans emploi a alors décidé de partir s'installer en ville-centre ou la métropole la plus proche en espérant y trouver du travail. Les fermetures d'usines ont également bouleversé la ville dans laquelle se situait l'usine. En effet, lors de la construction des usines, celles-ci se trouvaient en général hors du centre-ville ou alors proche des voies de chemin de fer. Le développement urbain massif qu'a connu la France durant la seconde moitié du XXème siècle a transformé le paysage de la ville, qui s'est développée jusqu'à "encercler" les usines. L'étalement urbain se comprend tout à fait à travers cet exemple : les usines étaient aux XIXème et au début du XXème siècle reléguées hors des villes (du fait de leur pollution et des autres nuisances qu'elles créaient comme le bruit, l'odeur et le passage de nombreux véhicules de transport), cependant la ville s'est développée jusqu'à intégrer ces territoires industriels au cœur des villes. La fermeture de la majorité des usines a entraîné l'abandon du site industriel dans lequel les usines étaient implantées, ce qui a créé **des friches industrielles (ou friches urbaines** du fait de leur emplacement en ville).

La définition de la notion de friche n'a rien d'officiel, bien que les structures nationales telles que l'INSEE et le Ministère de la Cohésion des Territoires essaient de définir ce terme qui fait partie intégrante des politiques urbaines des villes. « Selon les territoires, leurs problématiques et leurs objectifs, il existe de multiples définitions de la friche. Elle se définit cependant toujours par rapport aux mêmes critères :

- la temporalité de la vacance (terrain ou bâtiment inoccupé),
- la superficie du terrain ou de l'unité foncière,
- l'ancien usage,
- la présence de bâti ou non.

Sans que cela soit pour autant une règle, on peut remarquer qu'un terrain est déclaré en friche après une durée d'au minimum un an, que le seuil minimal de la superficie est souvent de 5 000 m² et que son ancien usage est généralement lié à une activité économique. ¹ »

Les friches se classent selon différentes catégories liées à l'ancien usage qui était fait du site laissé à l'abandon. Il existe donc des friches industrielles, portuaires, ferroviaires, militaires, médicales, commerciales, médicales, touristiques, d'habitat, etc... Nous parlons de friches urbaines du fait de leur emplacement au cœur des villes et parfois même à quelques centaines de mètres du cœur historique de la ville. Ces friches urbaines posent la question de leur avenir : que faire de ces espaces inutilisés et dans un état de dégradation parfois avancé ?

¹ - Duny (Patrice). *Les friches : entre contrainte et potentiel de renouvellement urbain*. Aucame 2016, AUCAME Caen Normandie - Observatoire foncier n°2, juin 2016, 24p., extrait de la page 4

La réhabilitation des friches industrielles en France : une nécessité de réinvestissement de ces sites dans la politique urbaine des villes

« Environ 2 500 friches industrielles sont recensées en France. Le réinvestissement de ces espaces délaissés, souvent bien situés aux cœurs de nos agglomérations, est un enjeu affirmé par le gouvernement, notamment au travers des évolutions législatives. En effet, réinvestir les friches, c'est œuvrer pour la maîtrise de l'étalement urbain, mais ces espaces sont également porteurs d'enjeux environnementaux, urbains, économiques et sociaux. ¹ ». Comme le résume Mr Duny, le réinvestissement des friches industrielles et urbaines est une nécessité pour les collectivités dans lesquelles elles sont situées. En effet, ces friches sont « de véritables verrues gâchant les entrées de ville et ne mettant pas en valeur l'espace urbain dans lequel elles sont restées implantées. ² » (Charles Pagnard).

Les 2 500 friches industrielles françaises représentent une superficie totale de 90 000 à 150 000 hectares, soit près de 15 fois la superficie de la ville de Paris (qui est de 10 500 hectares) et deviennent donc des espaces importants à réinvestir au plus vite. De plus, l'inutilisation des friches entraîne plusieurs problèmes au sein de la commune : la perte de recettes fiscales du fait de l'abandon du site et la nécessité de protéger les lieux si les bâtiments sont dans un état de dégradation avancé suivant le nombre d'années d'abandon et le climat. Ces coûts de sécurisation des lieux sont importants pour les municipalités, qui doivent trouver une solution afin de pallier à ce problème.

Il existe de nombreuses friches urbaines et industrielles en France, mais comme nous allons le constater, les politiques urbaines des villes françaises ont su trouver une manière de mettre en valeur ces territoires délaissés et devenus inhospitaliers. En effet, depuis la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 et la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 appliquées en France, les villes doivent limiter au maximum l'étalement urbain et protéger les terres agricoles les entourant. Pour limiter l'étalement urbain, les villes n'ont d'autre choix que de densifier les centre-villes et réinvestir les espaces urbains inutilisés afin de leur donner un nouvel usage. Les friches industrielles deviennent alors des espaces stratégiques dans cette nouvelle politique urbaine car elles représentent un potentiel de réemploi très intéressant pour la commune. La densification des villes au XXI^{ème} siècle s'illustre alors par la réhabilitation des friches urbaines (industrielles, portuaires et militaires) afin d'y accueillir de nouveaux usages comme la création de quartier d'habitation, de lieux culturels, de campus d'enseignement supérieur et de pôles tertiaires.

« La réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation urbaine (qui consiste à détruire des bâtiments sur un site afin de reconstruire en lieu et place de ces anciens bâtiments). Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. ³ ».

¹ - Duny (Patrice). *Les friches : entre contrainte et potentiel de renouvellement urbain*. Aucame 2016, AUCAME Caen Normandie - Observatoire foncier n°2, juin 2016, 24p., extrait de la page 3

² - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Charles Pagnard le 08 février 2021

³ - Extrait du site internet Géoconfluences-ENS Lyon, Disponible sur <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/urbanisation-1>

« Il s'agit parfois de "trompe l'œil" : la façade extérieure respecte les apparences d'un bâtiment qui est entièrement restructuré, réaffecté, à la différence de la restauration impliquant un retour à l'état initial.

Souvent coûteuses, les opérations de réhabilitation bénéficient, en France, de financements et d'encadrements dédiés tels que ceux de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et autres dispositifs spécifiques (PACT-ARIM, ZPPAU, etc.).¹ ». Le principe de la réhabilitation est présent depuis toujours dans les différentes sociétés. Durant la Rome antique, l'Empereur Auguste restaura par exemple les temples romains délabrés afin de leur redonner leur valeur d'usage ou de les transformer en lieux d'enseignement. Mais aujourd'hui la réhabilitation est un enjeu principal dans la densification des villes françaises et la mise en valeur de son patrimoine.

Nous pouvons citer **deux exemples de réhabilitation de friches urbaines en France** : Darwin écosystème à Bordeaux et l'Île de Nantes à Nantes.

Le premier exemple concerne la réhabilitation d'une friche militaire située sur la rive droite de la Garonne, le fleuve traversant la ville de Bordeaux. Ici, le projet **Darwin éco-système** est né de l'idée de réhabiliter cette ancienne caserne militaire d'un hectare dans le cadre de la densification de la ville de Bordeaux et de la volonté de mettre en valeur son patrimoine tant militaire qu'industriel ou portuaire. Les bâtiments de la caserne militaire ont été réhabilités pour y aménager des espaces tertiaires (avec des bureaux et des espaces de co-working), créatifs (avec des espaces d'expositions, de création et des fresques sur les murs), nourriciers (avec la ferme Niel et ses jardins potagers en permaculture), de rencontre (avec des bars et d'autres espaces pour se restaurer et se distraire) et sportifs (avec un skatepark indoor). Un véritable écosystème est donc né dans cette ancienne friche, qui est devenue un des lieux emblématiques à Bordeaux.

Le deuxième exemple concerne la réhabilitation et la reconversion d'une friche industrielle située sur l'île de Nantes. Depuis la fermeture des Chantiers navals Dubigeon en 1987, la pointe Ouest de l'île de Nantes était à l'abandon. Dans le cadre d'un grand projet urbain nommé « **l'île de Nantes** », les friches industrielles ont été mises en valeur à travers leur réhabilitation. En lieu et place des anciens hangars et autres bâtiments destinés à la construction de bateaux, un ensemble d'espaces dédiés à l'art, la culture et l'innovation a été créé. Ainsi, les désormais célèbres **Machines de l'île et le Carrousel des Mondes Marins** proposent aux nantais et aux touristes du monde entier un monde onirique et poétique peuplé d'animaux mécaniques nés de l'imagination de leurs créateurs François Delarozière et Pierre Orefice.

¹ - Extrait du site internet Géoconfluences-ENS Lyon, Disponible sur <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/rehabilitation-restauration-renovation-urbaine>



Figure 6 : Vue de l'Espace Darwin de Bordeaux



Figure 7 : Vue des Machines de l'île de Nantes

La protection et la réhabilitation du patrimoine industriel : un enjeu urbain en France

Afin de réhabiliter les friches industrielles, de nombreuses questions se sont posées concernant le patrimoine industriel présent dans ces friches. En effet, que faire de ces bâtiments construits aux XIX^{ème} et XX^{ème} siècles et n'ayant plus d'usage ? Doit-on conserver des bâtiments en ruine ou doit-on les raser pour reconstruire sur un site vierge ? La notion de patrimoine apparaît alors dans les préoccupations des politiques et des citoyens afin de conserver, protéger et réhabiliter le patrimoine industriel.

« Le patrimoine est l'héritage du passé dont nous profitons aujourd'hui et que nous transmettons aux générations à venir. Les sites du patrimoine mondial appartiennent à tous les peuples du monde, sans tenir compte du territoire sur lequel ils sont situés.¹ ». Tout ce qui a été construit et son environnement immédiat, par exemple une maison et son terrain, une église, un monument historique, un ouvrage de génie (pont, viaduc) peut entrer dans la catégorie de ce qu'on appelle le patrimoine bâti.

Dans la définition que donne l'UNESCO (Organisation des Nations Unies pour la Science, l'Education et la Culture), « Le patrimoine culturel dans son ensemble recouvre plusieurs grandes catégories de patrimoine :

Le patrimoine culturel matériel :

- 1) Le patrimoine culturel mobilier (peintures, sculptures, monnaies, instruments de musiques, armes, manuscrits)
- 2) Le patrimoine culturel immobilier (monuments, sites archéologiques)
- 3) Le patrimoine culturel subaquatique (épaves de navire, ruines et cités enfouies sous les mers).² »

¹ - Extrait du site internet Action Patrimoine. Disponible sur <https://actionpatrimoine.ca/tonpatrimoine/definitions-types-patrimoine/>

² - Extrait du site internet de l'UNESCO. Disponible sur <http://www.unesco.org/new/fr/culture/themes/illicit-trafficking-of-cultural-property/unesco-database-of-national-cultural-heritage-laws/frequently-asked-questions/definition-of-the-cultural-heritage/>

La catégorie qui m'intéresse particulièrement est celle du patrimoine culturel immobilier puisque je souhaite étudier la réhabilitation des bâtiments industriels.

La notion de patrimoine industriel est très récente, contrairement aux notions de patrimoine historique et de patrimoine naturel. Tout comme la notion de patrimoine balnéaire, celle du patrimoine industriel n'a été pensée qu'à la fin du XXème siècle (à partir des années 1970). Durant cette période, la désindustrialisation se développe partout en France et entraîne la fermeture d'usines comme je l'ai précédemment évoqué. Beaucoup seront détruites pour laisser place à des projets immobiliers.

La protection du patrimoine industriel est quant à elle très variable. Le classement des bâtiments industriels au titre des Monuments Historiques garantit leur protection et l'octroi d'aides de l'État pour la restauration et la sauvegarde de ce patrimoine. Cette protection concerne majoritairement les bâtiments industriels édifiés au cours du XIXème siècle et du début du XXème siècle. Le reste du patrimoine industriel qui n'est pas classé au titre de Monument Historique ne bénéficie d'aucune protection. Dans ce cas, la municipalité peut décider l'élaboration d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ou d'un espace non constructible et donc non accessible dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Cette stratégie est entièrement dépendante des choix de la municipalité en charge de son patrimoine et de sa connaissance et sensibilité concernant ce type de patrimoine. La protection du patrimoine industriel est également permise grâce à la création d'associations de mise en valeur de ce patrimoine, qui veillent à la sauvegarde de ces sites et à l'entretien de la mémoire d'une époque industrielle représentée par ces usines.

2. Présentation de la problématique et de la méthodologie du mémoire

Les différents constats dressés précédemment mettent en avant la nécessité de réhabiliter notre patrimoine industriel afin de densifier les villes et mettre en valeur ce type de patrimoine délaissé jusqu'ici. La problématique que je vais traiter dans ce mémoire est la suivante :

Comment le patrimoine industriel français s'adapte-t-il, à travers sa réhabilitation, à l'évolution des pratiques urbaines, économiques, environnementales et sociétales ?

Concernant la réhabilitation des sites industriels, j'ai fait le choix de me concentrer sur **la réhabilitation d'usines françaises datant du XIX^{ème} siècle**. Le nombre d'usines construites au XIX^{ème} siècle en France est conséquent du fait de la Révolution industrielle qu'a connu le pays, cependant mon choix s'est porté sur **l'étude de deux réhabilitations d'usines du XIX^{ème} siècle situées dans deux villes de taille moyenne**. Une ville de taille moyenne concentre entre 20 000 et 100 000 personnes. Ces villes moyennes se situent dans tous les départements français et peuvent être une commune riveraine d'une métropole ou une commune centrale dans un territoire donné.

J'ai donc fait le choix d'étudier la réhabilitation de deux sites industriels présentant deux usines réhabilitées : l'usine Balsan, située à Châteauroux (dans l'Indre), et l'usine Tréfinmétaux, située à Couëron (en Loire Atlantique). Les villes de Châteauroux et de Couëron font partie des villes de taille moyenne : Châteauroux compte 43 442 habitants et Couëron compte 22 953 habitants. Chaque usine étudiée a été construite durant la seconde moitié du XIX^{ème} siècle : l'usine Balsan a été construite de 1860 à 1870 et l'usine Tréfinmétaux de Couëron dès 1861. Comme nous pourrions le constater dans ce mémoire, les usines ne possèdent pas le même type de production : des draps et uniformes militaires pour l'usine Balsan et des produits dérivés du plomb pour l'usine Tréfinmétaux.

Mon mémoire se divise en trois parties afin de comprendre comment le patrimoine industriel du XIX^{ème} siècle s'adapte aux usages du XXI^{ème} siècle à travers sa réhabilitation.

La première partie s'intéresse **aux politiques urbaines mises en place à Châteauroux et à Couëron**. En effet, la réhabilitation d'une friche industrielle fait partie d'un projet urbain ou d'une politique urbaine engagée de la part de la municipalité et qui répond également à des enjeux de densification que nous étudierons dans cette partie. Nous comparerons également ces politiques en observant les similitudes et les différences liées au pouvoir politique des villes, à leur développement économique et à la taille de leurs usines.

La deuxième partie est dédiée **au processus même de la réhabilitation des usines de Châteauroux et de Couëron**. En effet, nous observerons l'histoire de ces usines ayant été utilisées pendant plus d'un siècle puis ayant été fermées à la fin du XX^{ème} siècle. Nous comprendrons la politique de réhabilitation des usines mise en place dans chaque ville et quels sont les enjeux de ces réhabilitations pour les villes. Enfin nous étudierons l'acte de la réhabilitation de manière plus globale en France en comprenant quels sont les politiques et les méthodes de réhabilitation, puis quels sont les acteurs de la réhabilitation et quels financements sont disponibles pour réhabiliter un bâtiment industriel.

La troisième partie porte sur **les suites données à la réhabilitation des usines de Châteauroux et de Couëron**, où nous comprendrons que les anciens sites industriels sont transformés en un nouveau pôle stratégique dans chaque ville. Plus qu'un site réhabilité, c'est en réalité un quartier qui se construit à travers ces réhabilitations et qui permet à chaque ville de mettre en avant son histoire tout en y trouvant de nouveaux usages.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

PARTIE I.

LA POLITIQUE URBAINE DES DEUX VILLES

LA DENSIFICATION ET LA RÉHABILITATION DES FRICHES
INDUSTRIELLES COMME AVENIR POUR LA VILLE

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Introduction

Comme nous avons pu le constater lors de l'introduction, le phénomène d'urbanisation en France et dans le monde transforme les paysages de chaque pays. En effet, les villes s'étalant sur les territoires agricoles, de nouvelles lois imposent la préservation de ces espaces nourriciers. Afin de répondre à cette nouvelle législation, les villes de Châteauroux et de Couëron ont mis en place des stratégies urbaines que nous allons étudier dans cette première partie afin de comprendre comment les villes s'organisent pour densifier leur territoire urbain plutôt que de l'étendre sur l'espace agricole. Nous observerons également que les friches urbaines et industrielles jouent un rôle majeur dans ces nouvelles orientations urbaines.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DENAINES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

A. La politique urbaine de Châteauroux : une volonté forte de mise en valeur du patrimoine castelroussin

Châteauroux est une ville de 43 442 habitants située dans la région Centre Val de Loire. Elle est la préfecture du département de l'Indre et la ville centre de l'agglomération Châteauroux Métropole, composée de 14 communes. Cette collectivité territoriale possède un patrimoine historique riche et complet dans différents domaines : religieux, culturel, historique et industriel. C'est grâce à ces différents types de patrimoines que la ville peut développer son attrait touristique ainsi qu'une politique culturelle variée pour ses habitants. La volonté de réhabiliter les friches urbaines (industrielles et médicales) est un enjeu fort pour la municipalité qui entend reprendre le contrôle de son territoire et le mettre en valeur grâce à des réhabilitations engagées et innovantes sur le plan programmatique et architectural.

1. L'apparition de la notion de patrimoine et la volonté de le protéger

Durant la seconde moitié du XX^{ème} siècle, la ville de Châteauroux a procédé à de grands changements tant urbanistiques qu'architecturaux. En effet, en cette période moderniste, le patrimoine historique de la ville n'était pas préservé par les futures lois de protection des Monuments Historiques. La municipalité de l'époque a donc autorisé la destruction d'édifices constituant une partie de la mémoire de la ville. Deux grands monuments ont été détruits entre les années 1960 et 1980 pour permettre la construction d'ouvrages modernes : les Halles de Châteauroux et le Théâtre de Châteauroux.

Les Halles de Châteauroux

Concernant **les Halles de Châteauroux**, situées sur l'actuelle Place Monestier, des halles en bois datant du XVII^{ème} siècle ont été remplacées en 1877 par des halles métalliques typiques du XIX^{ème} siècle. Ces Halles ont été ensuite démolies en 1979 pour laisser place à « un nouveau bâtiment composé de nouvelles halles commerciales mais aussi de logements et de bureaux s'élevant en lieu et place des anciennes halles à partir de 1981. ¹ »

¹ - Extrait du site internet de la Médiathèque de la ville de Châteauroux: <https://mediatheque.ville-chateauroux.fr/berry-patrimoine/chateauroux-jadis-et-naguere/428-chateauroux-jadis-et-naguere-saison-2>



Figure 8 : Vue des Halles de Châteauroux au XIXème siècle



Figure 9 : Vue des Halles de Châteauroux au XXème siècle

Le théâtre de Châteauroux

« Construit à partir de 1830 par l'architecte Pierre Murison, **le théâtre de Châteauroux** est racheté par la ville de Châteauroux en 1855 qui y entreprend des travaux d'agrandissement sous la direction de l'architecte Camille Letang et du sculpteur Narcisse Girault-Dupin. Jugé "dangereux", il est vendu aux enchères le 11 février 1957 et démoli à partir du 10 octobre 1957 pour être remplacé par le "grand building" ou tour Saint-Cyran, immeuble de béton avec "mur rideau" des architectes Pierre Bourguin et Robert Csali. »



Figure 10 : Vue du théâtre de Châteauroux au XIXème siècle



Figure 11 : Vue de la Tour St Cyran

La protection du patrimoine historique

Suite à une prise de conscience de la richesse de son patrimoine et de sa rareté à la fin des années 1980, la municipalité castelroussine a décidé d'agir et de protéger et mettre en valeur ce patrimoine historique. Pour cela, elle a d'abord

¹ - Extrait du site internet de la Médiathèque de la ville de Châteauroux: <https://mediatheque.ville-chateauroux.fr/berry-patrimoine/chateauroux-jadis-et-naguere/148-chateauroux-jadis-et-naguere-saison-1>

révisé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour créer en 2020 un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) afin d'obtenir une cohérence territoriale et maîtriser l'urbanisation des communes de Châteauroux Métropole. Au sein du PLUI, des Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ont été créées afin de mettre en valeur le patrimoine de la ville, qu'il soit bâti ou naturel. Le site de l'usine Balsan est par exemple classé en zone AVAP, bénéficiant ainsi d'une mise en valeur de ce patrimoine industriel du XIXème siècle ainsi que des constructions effectuées au XVIIème siècle sur l'Est du site avec la Manufacture Royale de Draps et les Château Tour et Château Rivière.

La municipalité a également entrepris de classer des édifices historiques sur la liste des Monuments Historiques, en accord avec la DRAC de l'Indre. « Un monument historique est un immeuble ou un objet mobilier recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique. ¹ » Ce classement permet donc d'obtenir une protection du bâtiment mais également une aide lors des travaux de rénovation du bâtiment inscrit ou classé aux Monuments Historiques (MH). Ainsi, Châteauroux Métropole possède 22 bâtiments inscrits aux MH comme des hôtels particuliers (ex : l'Hôtel du Maréchal Bertrand), des églises (ex : l'église St André et l'église Notre Dame), des édifices historiques (ex : la Maison du peuple ou le Château Raoul) ainsi que des bâtiments industriels (ex : la Manufacture des Tabacs et la Manufacture Balsan).

« Un patrimoine, ça s'entretient. Un patrimoine, il faut le faire vivre. ² » (Jean-François Mémin, maire-adjoint délégué à la culture et au patrimoine historique de la ville de Châteauroux). Comme l'explique Mr Mémin, c'est dans cette optique de faire vivre le patrimoine que la municipalité de Châteauroux a lancé différents travaux de mise en valeur et de protection de son patrimoine historique. Actuellement, des travaux sont en cours dans trois domaines différents : le patrimoine religieux, le patrimoine culturel et le patrimoine industriel.

¹ - Extrait du site Internet du Ministère de la Culture: <https://www.culture.gouv.fr/Sites-thematiques/Monuments-Sites/Monuments-historiques-sites-patrimoniaux/Les-monuments-historiques>

² - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Jean-François Mémin le 10 février 2021

2. La mise en valeur du patrimoine religieux

La ville de Châteauroux possède **un patrimoine religieux varié** allant du couvent jusqu'à l'église aux dimensions de cathédrale. Les six églises ou ex-édifices religieux de Châteauroux sont dans un état de dégradation plus ou moins important, ces sites n'ayant pas bénéficié de travaux depuis cinquante ans. Ils vont donc faire l'objet de travaux suivant leur état de conservation.



Figure 12 : Carte de localisation des édifices ou ex-édifices religieux de Châteauroux

Légende Figure 12 :

- | | | | |
|---|-----------------------------|---|------------------------|
| 1 | Église St André | 4 | Couvent des Cordeliers |
| 2 | Église Notre Dame | 5 | Église St Martial |
| 3 | Chapelle des Rédemptoristes | 6 | Église St Christophe |

L'église St André

Concernant **l'église St André** (construite par Alfred Dauvergne de 1869 à 1876), les pierres utilisées pour la partie supérieure de l'église sont de moins bonne qualité que celles utilisées pour la partie inférieure. Ce problème serait lié à un souci de financement lors de la construction de l'église au XIX^{ème} siècle. Lors de ma visite de l'église, j'ai pu constater le déjointement des pierres et des décors de l'église :

le constat est sans appel, l'église nécessite d'urgents travaux. En effet, les gargouilles et des morceaux de corniches sont en train de s'effriter, des parties des voûtes de l'église sont abîmées par les infiltrations d'eau et entraînent la chute d'éléments. Il est donc nécessaire de faire des travaux pour éviter tout risque d'affaissement de ces éléments. De plus, la toiture de l'église est à refaire, ce qui représente un budget conséquent pour cet édifice. Durant le second semestre de l'année 2021, des travaux seront réalisés pour pallier aux problèmes plus urgents : le déjointement des pierres, leur risque de chute et les éléments des beffrois risquant de tomber. La municipalité compte sécuriser l'édifice, bien que la mise en place d'échafaudages sur la partie supérieure sera complexe du fait de la moindre résistance des pierres à toute charge.



Figure 13 : Vue extérieure de l'église St André



Figure 14 : Vue intérieure de l'église St André

L'église Notre Dame

Concernant **l'église Notre Dame**, construite elle aussi au XIXème siècle (1877-1892) par Alfred Dauvergne, le sous bassement de l'église devient instable et fragile. Les fondations de l'église sont donc à reprendre pour éviter tout risque structurel lié à un dôme imposant qui pèse lourd sur ces fondations. Comme nous pouvons le constater sur les photos suivantes, de larges fissures sont apparues sur les murs de l'église et des infiltrations d'eau sont visibles sur certaines parties du bâtiment. Des travaux vont donc être menés pour éviter tout risque de péril en confortant les fondations du bâtiment et en reprenant les maçonneries du clocher.

Le coût estimé des travaux pour les églises St André et Notre Dame était estimé à trente millions d'euros en 2020, avec un financement grâce à des programmes pluri-annuels de dix à quinze ans.



Figure 15 : Vue extérieure de l'église Notre Dame



Figure 16 : Vue intérieure de l'église Notre Dame et de ses fissures

La Chapelle des Rédemptoristes

Concernant **la Chapelle des Rédemptoristes** (construite par Jean-Baptiste Perlat de 1861 à 1863), l'édifice a été réhabilité dans les années 1990 afin d'y aménager un étage ainsi que l'auditorium Franz Liszt. Cette nouvelle organisation du lieu permet d'y accueillir des conférences, des concerts, des spectacles, ainsi que le festival international des Lisztomanias chaque été. Des travaux ont été effectués en 2020 concernant la réfection des planchers donnant sur la crypte de la chapelle. En 2021, l'étage va accueillir le Musée du Compagnonnage, le transfert de ce musée en ces lieux étant prévu durant l'été 2021.



Figure 17 : Vue extérieure de la Chapelle des Rédemptoristes



Figure 18 : Vue intérieure de la Chapelle des Rédemptoristes

Le Couvent des Cordeliers

Il existe également **le Couvent des Cordeliers**, datant du XIII^{ème} siècle, avec la grande Nef des Cordeliers. Ce site est exploité pour y faire des expositions d'art et d'histoire avec chaque année le festival L'envolée des livres et le Salon des

antiquaires. Cependant ce lieu est difficilement exploitable pour y organiser des concerts car la réverbération est mauvaise (des travaux acoustiques seraient onéreux) et l'espace ne peut pas être chauffé l'hiver (les dépenses seraient onéreuses et donc non envisageables par la municipalité). Mr Mémin souhaite la mise en valeur de ce lieu comprenant le Couvent des Cordeliers, le Dortoir des moines, le Cloître et les Jardins du couvent. Une aile du Couvent (l'aile Duplessis) est actuellement occupée par une partie de l'école des Beaux-Arts de Châteauroux. L'hypothèse avancée serait de déplacer cette antenne de l'école afin de concentrer toute la formation en un lieu unique. Des travaux paysagers et d'accessibilité ont été menés en 2020 pour mettre en valeur les terrasses du Couvent situées au pied de la place Sainte Hélène, tandis que les terrasses basses du site sont actuellement en travaux.



Figure 19 : Vue extérieure de l'ensemble du site des Cordeliers



Figure 20 : Vue intérieure de la Grande Nef de la Chapelle des Cordeliers

Les églises St Christophe et St Martial

Les églises St Christophe et St Martial sont des édifices en bon état. Ils sont donc considérés comme des projets secondaires, car ne nécessitant pas de travaux urgents.



Figure 21 : Vue extérieure de l'église St Christophe



Figure 22 : Vue extérieure de l'église St Martial

3. La mise en valeur du patrimoine culturel

Concernant **le patrimoine culturel** de la ville, Châteauroux compte mettre en avant son patrimoine culturel et créer des lieux de culture ou d'apprentissage culturel. En effet, les lieux culturels sont mis en avant dans les villes de taille moyenne comme Châteauroux car ils permettent non seulement l'accès à la culture mais aussi le développement du tourisme. Deux grands chantiers sont donc prévus et concernent le Musée Bertrand ainsi que le Centre Racine.

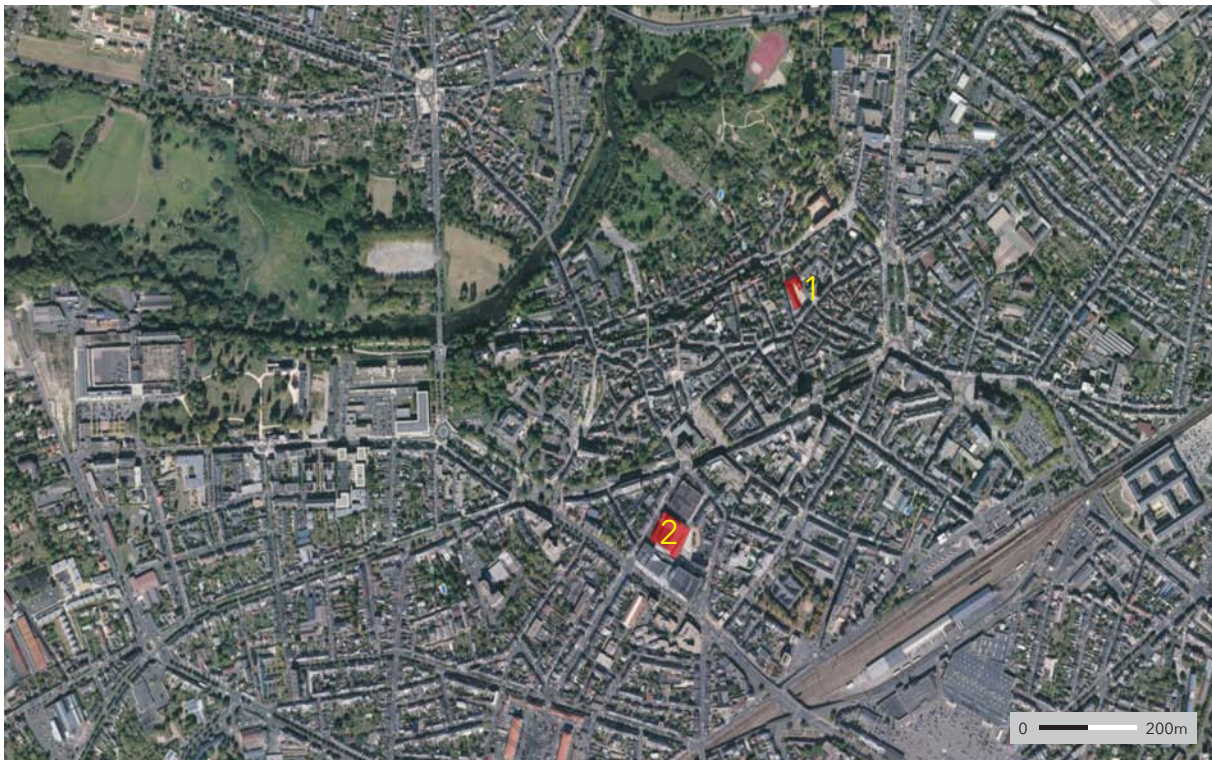


Figure 23 : Carte de localisation des édifices culturels de Châteauroux

Légende Figure 23 :

- 1 Musée Bertrand
- 2 Centre Racine

Le musée Bertrand

Les premiers travaux concerneront **le Musée Bertrand**. En effet, la ville de Châteauroux a été labellisée « Ville Impériale » grâce à la présence de cette maison ayant appartenue au général Bertrand notamment. En cette année du bicentenaire de la mort de Napoléon, dont le général Bertrand fut son grand allié, la municipalité entend mettre en avant la place de la ville dans cette histoire napoléonienne. Le Musée Bertrand comprend un fonds culturel de plus de 14 000 pièces, dont un fonds napoléonien de 1 400 pièces, soit un dixième de la collection du musée. Les élus municipaux sont en cours de réflexion sur les modalités de mise

en valeur de ce musée et son réaménagement en pensant y réhabiliter l'actuelle salle des mariages et faire une extension de l'ancienne maison du gardien pour y accueillir des collections napoléoniennes. Ce bâtiment ayant obtenu le label Musée de France, un certain nombre de règles sont à respecter. La municipalité est donc en discussion avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) concernant l'organisation de cet ensemble architectural. Les projets de réfection du musée ont été présentés en mai 2021 avec un choix du projet lauréat ce même mois. Les travaux du Musée Bertrand devraient commencer au début de l'année 2023.



Figure 24 : Vue du Musée Bertrand depuis la cour



Figure 25 : Vue du Musée Bertrand depuis la Rue Descente des Cordeliers

Le Centre Racine

Le Centre Racine est un projet d'envergure sur lequel la municipalité de Châteauroux étudie toutes les possibilités de reconversion de ce lieu depuis 2015. **La Maison du Peuple**, ou Centre Racine, a été construite en forme de U en 1937 par Jacques Barge, puis la Salle Racine a été ajoutée au centre du U en 1953.

Mr Mémin imagine la création d'un espace culturel sur ce site : en effet la salle Racine pourrait être divisée en deux ou trois salles de cinéma d'art et d'essai. Le Centre Racine pourrait quant à lui accueillir le Conservatoire de Musique ainsi que l'école des Beaux-Arts de Châteauroux. En face du Centre Racine se trouve la Médiathèque de la ville et la Scène Nationale Équinoxe. Il y existe également la Chapelle des Rédemptoristes qui accueille régulièrement des concerts et des festivals comme les Lisztomanias.

Cet espace urbain pourrait donc devenir un pôle culturel attractif et dynamique à travers des lieux de formation et d'expression artistique ainsi que des lieux de savoir et de découverte culturelle. Le problème concerne le financement de cette opération, évaluée à environ vingt-cinq millions d'euros. Le bâtiment n'étant pas dans un état de dégradation avancée, sa réhabilitation n'est donc pas jugée urgente par l'État et l'octroi de subventions reste incertain.



Figure 26 : Vue du Centre Racine au XXème siècle



Figure 27 : Vue du Centre Racine au XXIème siècle

4. La mise en valeur du patrimoine industriel

Concernant **le patrimoine industriel** de la ville de Châteauroux, des chantiers de réhabilitation ont déjà été menés depuis 1995 sur différents bâtiments. En effet, suite à la désindustrialisation de la France, de nombreux sites se sont retrouvés délaissés. La municipalité a alors entrepris des réhabilitations ou réemployé ces lieux chargés d'histoire que sont l'Usine électrique, la Manufacture des tabacs, l'Usine à gaz et l'Imprimerie Mellotée.



Figure 28 : Carte de localisation des travaux des sites industriels de Châteauroux réhabilités

Légende Figure 28 :

- | | | | |
|---|------------------------|---|---------------------|
| 1 | Usine électrique | 3 | Usine à gaz |
| 2 | Manufacture des Tabacs | 4 | Imprimerie Mellotée |

L'Usine électrique

L'Usine électrique a été construite au début du XXème siècle et a permis la production d'électricité pour la ville de Châteauroux jusqu'à la création du Barrage d'Éguzon en 1926. Son activité a ensuite été fortement réduite pour entraîner la fermeture de cette usine dans les années 1980. L'usine sera réhabilitée dans les années 1990 pour permettre la création de logements sociaux dans le bâtiment principal de l'usine, tandis que les hangars de productions ont été démolis. L'ensemble a été finalisé en 1997 et est devenu le premier site industriel réhabilité de l'agglomération castelroussine.



Figure 29 : Vue de l'usine électrique au XIXème siècle



Figure 30 : Vue de l'usine électrique réhabilitée au XXIème siècle

La Manufacture des Tabacs

La Manufacture des Tabacs a été construite de 1858 à 1862 par l'architecte Alfred Dauvergne pour permettre la production du tabac et de cigares. Près de 1 800 personnes ont travaillé dans cette manufacture dans les années 1870, pour fléchir à la suite de difficultés financières et tomber à moins de 300 personnes en 1920. Le lieu deviendra un site SEITA (Société d'Exploitation Industrielle du Tabacs et d'Allumettes) avant de fermer en 1998 et d'être racheté par la municipalité en 2000. De lourds travaux de réhabilitation ont été menés afin de transformer ce site de production industrielle en un site tertiaire appelé **le Centre Colbert**. Celui-ci est composé de la Maison Départementale du Tourisme (avec la DCTP et l'ADTI), la Maison Départementale de l'Habitat (avec le CAUE, l'ADIL et l'Espace Info Énergie), la Maison Départementale de la Solidarité (avec la MDPH, la DPDS et le CLIC), des bureaux et des sièges de sociétés (comme AXA, SOCOTEC, Assofac, KPMG, NC Business, l'Office Notariale Fruchon, Re Travailler Est Grand Paris, ADECCO, UC-IRSA), la Banque de France et des logements (dans la Résidence Colbert).



Figure 31 : Vue d'ensemble de la Manufacture des Tabacs



Figure 32 : Vue d'un des quatre cours de la Manufacture des Tabacs

L'Usine à gaz

L'ancienne Usine à gaz, située au Sud la gare de Châteauroux, est aujourd'hui occupée par **les dépôts de la SERNAM** (SERvice NATional des Messageries). Bien que ce lieu soit actuellement en service, la municipalité a déjà pensé à son devenir, la SERNAM étant en perte de vitesse en France. C'est un site avec un fort potentiel de réemploi et de nombreux projets ont déjà été imaginés ici, surtout si une passerelle reliant la gare de Châteauroux et l'hypermarché Carrefour (situé au Sud de l'Usine à gaz) est reconstruite, comme au XXème siècle. La ville a par exemple candidaté auprès du Ministère de la Culture afin de pouvoir accueillir une partie de la Bibliothèque Nationale de France.



Figure 33 : Vue d'ensemble du site de la SERNAM



Figure 34 : Vue rapprochée des espaces de chargement de la SERNAM

L'imprimerie Mellotée

L'Imprimerie Mellotée a été construite au début du XXème siècle en face de la gare de Châteauroux. Le bâtiment se caractérise par son architecture mêlant le

style médiéval aux styles du XVIIème et XVIIIème siècles. Face au développement de nouveaux moyens de communications utilisant moins de papier, l'imprimerie ferma dans les années 1950 pour être remplacée par un supermarché. « Le bâtiment échappe à la démolition en 1994 grâce au travail de réaménagement réalisé par l'architecte Jean-Pierre Benoit, qui a su trouver le juste équilibre entre une architecture commerciale et la conservation de l'ancienne usine-château. En 1995, l'enseigne de supermarchés Continent construit un nouveau magasin (aujourd'hui l'actuel Carrefour), et laisse place au magasin Séron Meubles jusqu'en 2014. Depuis, le bâtiment est laissé à l'abandon, il sera racheté par le groupe Carrefour en 2017, sans qu'aucun projet ne voit le jour. ¹ »



Figure 35 : Vue de l'Imprimerie Mellotée au XXème siècle



Figure 36 : Vue de l'ancienne imprimerie Mellotée au XXIème siècle

5. La reconquête des friches urbaines de la ville

La ville de Châteauroux a connu depuis la seconde moitié du XXème siècle la fermeture de nombreuses usines et d'autres sites relevant du domaine médical ou sanitaire. Face à **ce nombre important de friches urbaines**, la ville a décidé de mettre en place une politique de réhabilitation des sites industriels ou médicaux afin de pouvoir réemployer le patrimoine bâti existant et le mettre en valeur. En effet, l'histoire du XXème siècle est visible à travers l'architecture moderne principalement, cependant il ne faut pas oublier l'architecture industrielle des XIXème et XXème siècles. De plus, le nombre de terrains possédant des bâtiments en friche n'a cessé d'augmenter depuis les années 1970 suite à la délocalisation de la production ailleurs en France ou dans des pays émergents. Ces terrains inutilisés représentent une réserve foncière avec un potentiel énorme pour la ville de Châteauroux, qui se

¹ - Extrait du site internet de la Médiathèque de la ville de Châteauroux: <https://mediatheque.ville-chateauroux.fr/berry-patrimoine/chateauroux-jadis-et-naguere/428-chateauroux-jadis-et-naguere-saison-2>

doit de penser la ville sur la ville en la densifiant et en mettant en valeur son histoire. C'est le cas des six sites industriels ou sanitaires suivants : la Clinique Montaigne, le Comptoir des Pharmaciens, l'usine Auga, l'usine Cerabati, le site des 100 000 chemises et le site de la Manufacture Balsan.



Figure 37 : Carte de localisation des friches urbaines de Châteauroux

Légende Figure 37 :

	Site de l'usine Balsan	4	Usine Cerabati
1	Clinique Montaigne	5	Site des 100 000 Chemises
2	Comptoir des Pharmaciens	6	Usine Balsan
3	Usine Auga		

La Clinique Montaigne

La Clinique Montaigne a été fondée en 1977 par les docteurs Hovasse et Ploquin. Elle a fermé ses portes en 1998 suite à un dépôt de bilan, puis est restée en friche. Depuis le début de l'année 2020 un projet de réhabilitation de la Clinique est en cours afin d'y aménager un Home Box, qui sera un lieu de stockage géré par la société Rent you box. Les box varieront entre 1m² et 15m², de manière à accueillir environ 150 box de stockage. Le chantier de réhabilitation de cette clinique a débuté en 2020 mais a été arrêté du fait de problèmes de financement. J'ai pu entrer dans le bâtiment où j'ai observé la mise en place d'un bardage extérieur et l'aménagement intérieur ayant débuté avec la destruction des cloisons existantes et la mise en place de panneaux derrière le bardage extérieur.



Figure 38 : Vue extérieure de la Clinique Montaigne



Figure 39 : Vue intérieure de la Clinique Montaigne

Le Comptoir des Pharmaciens

Le Comptoir des Pharmaciens était un ancien haut lieu des pharmaciens dans le déstockage de centaines de références de médicaments. Il a fermé définitivement en 1995 pour s'implanter dans la zone aéroportuaire située au Nord de la ville de Châteauroux dans des locaux plus grands et aux loyers moins élevés. La ville a racheté le site de trois hectares en 2000 pour le réhabiliter. Cependant aucun programme avec un bon équilibre financier n'a réussi à voir le jour. Le bâtiment a été squatté et a connu un grave incendie en 2015. Le groupe immobilier Urbacity a racheté le site en 2019 pour y développer le projet Les lavandières et créer 21 appartements au sein du Comptoir des Pharmaciens et 5 maisons de ville au sein des anciens bâtiments administratifs. Le chantier de réhabilitation devrait débuter dans les mois à venir.



Figure 40 : Vue du Comptoir des Pharmaciens



Figure 41 : Vue des anciens bâtiments administratifs

L'usine Auga

L'usine Auga a été construite dans les années 1950 pour fabriquer des biscottes. Elle a fermé en 2008 après un dépôt de bilan. Cependant Emmanuel Denormandie, un homme d'affaire français, a racheté cet ensemble de 7 000m² en

2018 afin d'y aménager un complexe sportif, de bien être et de restauration. Ce nouveau lieu de loisirs et de détente nommé Les 4 Éléments a ouvert ses portes en octobre 2020. Nous y trouvons donc un espace sportif (avec des terrains de badminton, de basket à trois contre trois, de foot à cinq contre cinq, de squash et de padel), un espace bien être (avec de la balnéothérapie, un spa avec sauna, hammam et jacuzzi, un salon d'épilation, un salon de coiffure et un salon de soin du corps) ainsi qu'un bar-restaurant. Lors de ma visite du bâtiment, j'ai pu observer la conservation d'éléments de l'ancienne usine comme la charpente métallique d'époque et l'organisation d'espaces comme les bureaux implantés dans les anciens bureaux de l'usine, ainsi que les terrains de sport implantés dans les anciens espaces des fours (possédant une hauteur sous plafond plus importante).



Figure 42 : Vue extérieure du complexe Les 4 Éléments



Figure 43 : Vue du parking du complexe et de la charpente métallique de l'usine Auga

L'usine Cerabati

L'usine Cerabati est une ancienne usine de céramique et de carrelage construite en 1962 et située dans une zone industrielle à l'Est de Châteauroux, le long de la vallée de l'Indre. Aujourd'hui cette zone connaît de nombreuses fermetures d'usines pour lesquelles la collectivité vient prendre la maîtrise d'ouvrage afin d'éviter la création de nouvelles friches industrielles. L'usine Cerabati a été fermée en 2014 et la ville de Châteauroux a racheté le site en 2018. L'usine est en cours de désamiantage pour être réhabilitée et créer le dépôt de bus Kéolis (qui gère le transport castelroussin) ainsi qu'une station hydrogène pour la nouvelle génération de bus à hydrogène qui sera mise en service à Châteauroux l'année prochaine. C'est un bâtiment d'une superficie de trois hectares, dont 8 000m² vont être réhabilités et seront livrés à la rentrée 2021. J'ai pu visiter le chantier en cours dans cet immense bâtiment et nous pouvons constater sur les photos suivantes que la structure en béton armé est tout à fait incroyable. Il s'agit en effet de poteaux en forme de palmiers reprenant les forces exercées par la toiture. Concernant les autres bâtiments du site, une partie est en cours de démolition car elle ne représente aucun intérêt historique et sa structure est trop instable. À la place 20 000m² de lots vont être viabilisés et seront cédés à des entreprises.



Figure 44 : Vue extérieure de l'usine Cerabati



Figure 45 : Vue intérieure de l'usine Cerabati et du chantier en cours

Les 100 000 chemises

L'usine de chemiserie a été construite en 1876 par Maurice Schwob dans l'ancien centre-ville de Châteauroux. L'usine s'est développée au cours des XIXème et XXème siècles, marqués par la mécanisation et l'industrialisation de la fabrication de chemises. Cependant elle a été vendue à l'OPHAC 36 en 1993, qui a ensuite loué les bâtiments à l'entreprise des « **100 000 chemises** ». Le nom du site vient donc de cette entreprise qui a continué à perpétuer la mémoire de cette industrie. En 2004 la société a connu une liquidation judiciaire et a délaissé le site, devenant ainsi une friche industrielle située en plein centre-ville de Châteauroux. L'OPHAC 36 a alors décidé d'entreprendre de grands travaux de réhabilitation et de modernisation du site afin de créer un nouveau quartier au cœur de la ville. Le projet, porté par l'agence d'architecture Ivars & Ballet, prévoit la construction et la réhabilitation de 64 logements, la construction d'un bâtiment pour la Mutualité Française, d'une maison de santé pluridisciplinaire et de commerces. Les travaux ont commencé en novembre 2017 et s'achèveront au premier semestre 2021.



Figure 46 : Vue des bâtiments réhabilités de l'usine des 100 000 chemises



Figure 47 : Vue du chantier de construction de maisons sur le site des 100 000 chemises



Figure 48 : Vue aérienne du projet des 100 000 Chemises

L'usine Balsan

La Manufacture Balsan a été construite de 1860 à 1870 par Alfred Dauvergne à la demande de Louis Balsan afin de développer la production d'uniformes militaires. La manufacture est devenue l'usine Balsan à la suite de nombreuses extensions pour faire face aux évolutions techniques de production à la fin du XIXème siècle puis au début du XXème siècle. Suite à de nombreuses difficultés financières, l'usine ferma ses portes en 1975. L'ensemble du site Balsan fut racheté en 1988 par la ville de Châteauroux afin de le réhabiliter et de créer un écocampus sur le site. La municipalité a déjà réhabilité les Château Tour et Château Rivière, ainsi que l'Aile Ouest et le Bâtiment de l'Horloge de l'usine Balsan. D'autres travaux de réhabilitation sont en cours ou en attente concernant la réhabilitation de la partie Nord ainsi que l'Aile Est de l'usine Balsan. Une véritable politique de mise en valeur de ce patrimoine industriel a été imaginée, avec un volet architectural mais également un volet paysager que nous étudierons dans les prochaines parties de ce mémoire. La création de l'écocampus ainsi que la réhabilitation du site Balsan ont permis au maire de Châteauroux, Gil Avérous, de remporter une Marianne d'Or en mai 2021 pour la conquête d'une friche industrielle en cœur de ville. Les Marianne d'Or sont des récompenses offertes chaque année pour les collectivités ayant réalisé un projet reconnu au niveau national.



Figure 49 : Vue de l'Aile Est de l'usine Balsan restée en friche



Figure 50 : Vue de l'Aile Ouest de l'usine Balsan, réhabilitée en école d'ingénieur HEI

6. La densification du centre-ville

L'État français a lancé en 2017 **le plan national Action Cœur de Ville**, visant à redynamiser les cœurs de villes délaissés par la population française au profit des zones périurbaines ou des grandes villes métropolitaines. Nous observons que parmi les 222 collectivités sélectionnées figure la ville de Châteauroux. « Élaboré en concertation avec l'association Villes de France, les élus locaux et les 3 partenaires financiers nationaux du programme, la Banque des territoires, Action logement et l'Agence nationale de l'habitat, le programme vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville, afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes. Construites autour d'un projet de territoire, les actions de revitalisation engageront tant la commune que son intercommunalité ainsi que les partenaires publics et privés. À partir d'un diagnostic complet de la situation du centre-ville concerné, un comité de projet local déterminera les actions de revalorisation concrètes à mener autour de cinq axes :

- la réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville ;
- le développement économique et commercial ;
- l'accessibilité, les mobilités et connexions ;
- la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine ;
- l'accès aux équipements et services publics.¹ »

L'agglomération castelroussine bénéficie d'une enveloppe de 30 à 35 millions d'euros hors taxes afin d'aider le financement de 27 actions de redynamisation du territoire. Parmi ces actions, nous pouvons citer la réhabilitation de l'usine Balsan, entrant dans la catégorie « mise en valeur de l'espace public et du patrimoine » et dans celle de « l'accès aux équipements et services publics ». En effet, cette friche de plusieurs hectares possède un patrimoine industriel classé aux Monuments Historiques qui mérite une réhabilitation pour mettre en avant ce type de patrimoine. La ville de Châteauroux compte créer un écocampus sur le site de l'usine Balsan en permettant l'implantation de onze écoles d'enseignement supérieur, des espaces tertiaires ainsi qu'une clinique. Cette réhabilitation est un choix fort pour la ville de Châteauroux, qui permet de créer une nouvelle polarité à dix minutes à pied du centre-ville.

Le plan Action Cœur de Ville prévoit également « la réhabilitation et restructuration de l'habitat en centre-ville ». En effet, face à l'augmentation de la population vivant dans les aires urbaines françaises, le problème de la consommation des terres agricoles pour y construire des logements pavillonnaires est à traiter. Au sein de la ville de Châteauroux, nous avons pu remarquer des opérations de densification du centre-ville comme le réaménagement d'immeubles pour convenir aux exigences thermiques et d'utilisation du XXI^{ème} siècle. Certaines maisons situées en centre-ville ont été détruites afin de construire des immeubles de taille moyenne. Cette décision permet de créer dix à douze logements à la place de deux à trois maisons

¹ - Extrait du site internet du Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales: <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/programme-action-coeur-de-ville>

et donc de densifier la ville. Parmi les opérations les plus récentes, nous pouvons citer la création des Terrasses du palais en 2017, une résidence de 38 appartements prenant la place de cinq maisons de ville. La ville de Châteauroux a mené des études d'îlots sur des secteurs comprenant beaucoup de logements vacants. L'objectif est d'acquérir ces logements pour les détruire et construire de nouveaux immeubles. Une étude a été réalisée sur la rue Pierre et Marie Curie, en constatant que de nombreuses maisons étaient inoccupées et donc possiblement achetables pour y créer des logements collectifs.



Figure 51 : Vue de la résidence Les Terrasses du Palais



Figure 52 : Vue des maisons de la rue Pierre et Marie Curie

Les dents creuses, autrement dit des parcelles vides et inutilisées, font également l'objet d'une forte demande de la part de la municipalité. Nous pouvons citer l'exemple d'une dent creuse située à l'angle du boulevard de la Valla et de la rue des Belges, qui a été acquise par la municipalité et a permis la construction d'une résidence de 24 appartements. C'est également le cas de la parcelle située sur le Boulevard des Marins et occupée par l'entreprise Gamm Vert, qui s'est implantée sur un autre site et qui a vendu sa parcelle afin d'y construire deux immeubles de logements collectifs.



Figure 53 : Vue du chantier de construction de la résidence du Boulevard de la Valla



Figure 54 : Vue de l'ancien entrepôt Gamm Vert

Enfin des friches urbaines sont amenées à être réhabilitées ou reconstruites pour y développer des immeubles de logements. C'est le cas du site du Comptoir des

Pharmaciens, qui sera réhabilité pour accueillir 26 logements. Le site des 100 000 chemises à, quant à lui, été réhabilité afin de créer 64 logements et des équipements publics (avec une maison de santé et un cabinet dentaire).



Figure 55 : Vue du Comptoir des Pharmaciens



Figure 56 : Vue du chantier de construction des maisons sur le site des 100 000 Chemises

Sur le site Balsan, la Manufacture Royale de Draps sera réhabilitée en 2024/2025 pour y créer 45 logements meublés et le Musée du Compagnonnage pourrait être réhabilité afin d'accueillir un auberge de jeunesse.



Figure 57 : Vue de la Manufacture Royale de Draps



Figure 58 : Vue du Musée du Compagnonnage

B. La politique urbaine de Couëron : une politique métropolitaine qui influence celle de la ville moyenne

Couëron est une ville de Loire Atlantique dans la Région Pays de la Loire de 22 953 habitants faisant partie des 24 communes constituant le territoire de Nantes Métropole et gravitant autour de la ville centre qu'est Nantes. Cette collectivité territoriale possède une riche histoire industrielle avec un patrimoine industriel représenté aujourd'hui par l'ancienne usine Tréfinmétaux qui a été réhabilitée en un espace culturel et associatif. La ville de Nantes a une forte influence sur la politique de Couëron, tant en matière de politique urbaine que de future politique patrimoniale et de politique de mise en valeur de la Loire.

1. Une politique métropolitaine mettant en valeur les territoires alentours

La politique de la métropole nantaise au niveau de la Loire

Un premier axe de la politique métropolitaine concerne **la mise en valeur de la Loire**, qui est le fleuve traversant la ville de Nantes et autour duquel de nombreuses communes se sont développées durant les siècles passés. Concernant cette politique de mise en valeur de la Loire, la ville de Nantes est la première à avoir lancé cette stratégie urbaine pour devenir un exemple au niveau national de reconquête du lien avec son fleuve. La ville de Nantes a organisé un grand débat en 2015 nommé « Nantes, La Loire et nous », durant lequel les nantais ont exprimé leurs désirs de renouer le lien avec la Loire qu'ils estimaient ne pas ou ne plus avoir. La municipalité, dirigée par Johanna Rolland, a donc pris des engagements pour retrouver ce lien avec la Loire dans la ville de Nantes. Parmi les actions notables nous pouvons citer **la réalisation de manifestations nautiques** comme Débords de Loire, mais aussi **l'aménagement des quais et des rives de la Loire sur l'île de Nantes**, permettant une promenade piétonne le long de l'île. « C'est vrai qu'on ressent cette proximité avec la Loire, et peut être encore plus sur l'île de Nantes. Ça rejoint les questions de densification de la ville : on accepte une ville qui se densifie parce qu'on a aussi des espaces publics et extérieurs qui permettent de respirer. Donc les vues dégagées sur la Loire en font partie tout comme la création de parcs et d'espaces verts. La présence de la nature en ville est un élément important. La proximité avec la Loire fait partie des attentes des habitants dans une ville qui se densifie. ¹ » (Olivier CHATEAU, en 17ème adjoint de la ville de Nantes en charge du patrimoine, de l'archéologie, de la Loire, des activités nautiques et du quartier île de Nantes)

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Olivier Château le 26 avril 2021



Figure 59 : Vue du quai François Mitterrand



Figure 60 : Vue du quai André Rhuys

La ville de Nantes compte réaliser d'autres projets paysagers pour renouer avec la Loire et créer des espaces verts au sein de la ville. Tout d'abord la promenade le long du quai André Maurice sera réaménagée et prolongée sur le quai de la Fosse jusqu'à Chantenay et le futur Arbres aux Hérons. Au cœur du centre-ville, la municipalité compte terminer le projet de trame verte en réaménageant le parking de la Petite Hollande et en créant ainsi une continuité paysagère depuis la gare de Nantes jusqu'à la Loire.

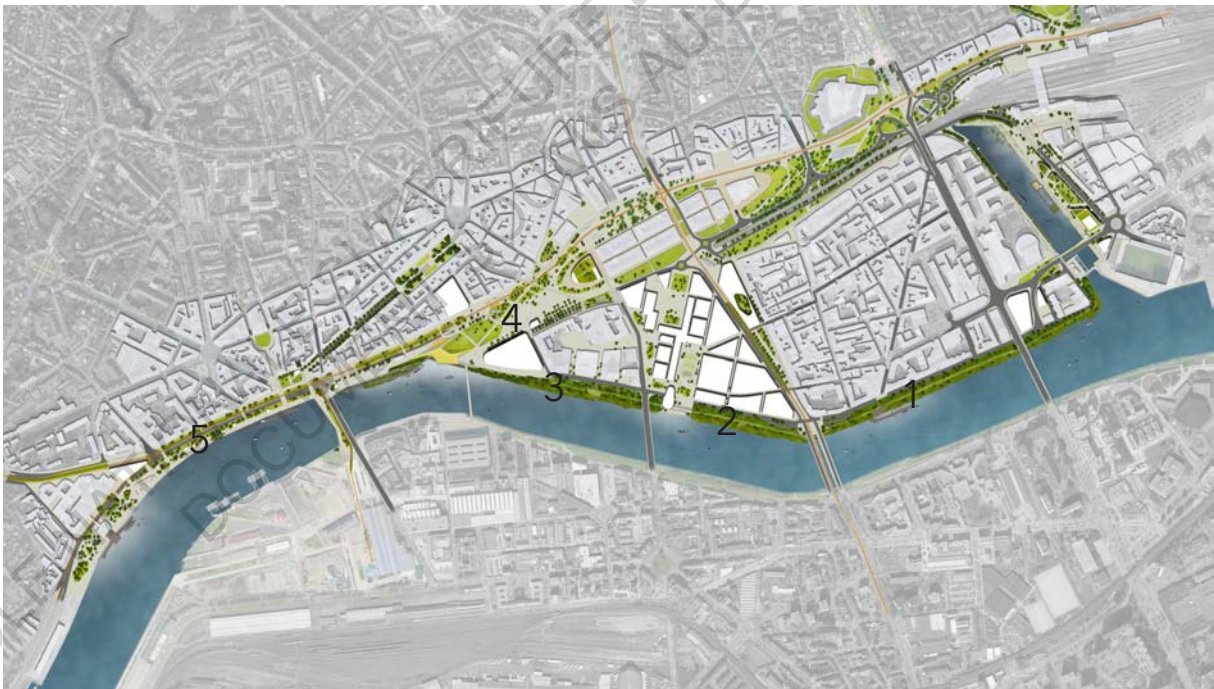


Figure 61 : Carte de localisation du projet paysager de la ville de Nantes

Légende Figure 61 :

- | | | | |
|---|--|---|--|
| 1 | Projet d'aménagement paysager du quai André Maurice (quartier des olivettes) | 4 | Projet d'aménagement paysager de l'espace urbain de la Petite Hollande |
| 2 | Projet d'aménagement paysager du quai André Maurice (quartier CHU) | 5 | Projet d'aménagement paysager du quai de la fosse |
| 3 | Projet d'aménagement paysager du quai André Maurice (quartier île gloriette) | | |



Figure 62 : Vue aérienne du projet paysager de la Petite Hollande



Figure 63 : Vue du projet paysager du quai de la Fosse

Concernant les autres communes de l'agglomération, la ville de Nantes entend tisser des liens avec les communes les plus proches en ayant créé **un navibus reliant différents quartiers de la ville**. Un premier navibus relie le quai de la Fosse au quartier de Trentemoult situé à Rezé (représenté en rouge sur la carte) ainsi qu'un autre navibus relie la pointe Ouest de l'île de Nantes avec le Bas Chantenay (représenté en orange sur la carte). Deux nouvelles lignes de navibus seront mise en service en 2022 et 2023 à Nantes. En 2022 un navibus reliera Trentemoult au Bas Chantenay (représenté en jaune sur la carte). En 2023 un navibus plus touristique effectuera un parcours entre Trentemoult, la pointe Ouest de l'île de Nantes, l'Arbre aux Hérons, le parc des chantiers et le quai de la Fosse (le parcours est représenté en vert sur la carte).



Figure 64 : Carte des liaisons par navibus existantes et en projet au sein de la métropole nantaise

Nous comprenons donc **le besoin des communes d'être connectées avec la Loire et de créer des liens entre la rive Nord et la rive Sud de la Loire**. D'autres liaisons ont été créées avec **la création de bacs** (des bateaux reliant les deux rives de la Loire) entre Indre et Indret (représenté en vert sur la carte) et entre Couëron et Le Pellerin (représenté en bleu sur la carte).



Figure 65 : Carte des liaisons par bacs au sein de la métropole nantaise

De plus, ces communes riveraines de la Loire ont effectué **des aménagements notables sur les quais donnant sur la Loire**. C'est le cas du Pellerin, ayant aménagé les abords du fleuve avec le quai du Docteur André Povost et dessiné un parc composé d'espaces verts, d'aire de jeux et de musculation. C'est également le cas de Couëron, ayant aménagé le quai Jean-Pierre Fougerat dans les années 2000 pour permettre une promenade en bord de Loire depuis son centre-ville.



Figure 66 : Vue du quai du Docteur André Povost situé au Pellerin



Figure 67 : Vue du quai Jean-Pierre Fougerat situé à Couëron

La politique culturelle de la métropole nantaise

La Loire est donc un enjeu fort au sein de la métropole nantaise et permet de faire le lien entre les différentes communes de l'agglomération. La ville de Nantes a également su trouver **une nouvelle stratégie touristique en développant fortement sa politique culturelle**. « Après la fin des Chantiers Dubigeon en 1987 et leur départ de l'île de Nantes, la ville s'est réveillée et révélée à travers l'art sur l'espace public. Ça a été un vrai choix politique et ça a permis de remettre en avant Nantes à travers l'art et la culture. » (Olivier CHATEAU) Comme l'explique Mr Chateau, la ville de Nantes a su trouver un nouvel élan en développant des stratégies artistiques en plusieurs étapes. Le premier volet artistique de la ville de Nantes a été développé par Pierre Orefice et François Delarozière, qui sont les deux créateurs des **Machines de l'île**. Cette société est basée sur l'île de Nantes et propose un espace unique d'exposition et d'animation autour d'animaux mécaniques. **Le Grand éléphant** est leur création la plus connue, ainsi que **le Carrousel des mondes marins** qui a été sacré Attraction la plus originale du monde en 2014. Le prochain grand projet de Mr Orefice et de Nantes Métropole est la construction de **l'Arbre aux Hérons**, une œuvre d'art qui sera implantée dans la Carrière Miséry. Cette sculpture de 35m de hauteur, 15m de diamètre et pesant 1 700 tonnes permettra aux visiteurs d'observer de nombreux animaux mécaniques de la canopée comme une araignée, une fourmi et un colibri géant. À la cime de l'arbre, une expérience unique sera proposée aux visiteurs : grimper à bord d'un des deux hérons pour un vol à 40m de hauteur.



Figure 68 : Vue du Grand éléphant



Figure 69 : Vue intérieure du Carrousel des Mondes Marins



Figure 70 : Vue du projet de l'Arbre aux Hérons

L'autre volet culturel nantais remarquable est un événement créé en 2012 nommé **le Voyage à Nantes (VAN)**. « Le Voyage à Nantes, c'est une offre permanente : un "monument dispersé" s'étirant sur plus de 20 kilomètres. Une ligne verte tracée au sol conduit toute l'année d'une œuvre signée par un grand artiste d'aujourd'hui à un élément remarquable du patrimoine, des "incontournables" de la destination à des trésors méconnus, d'une ruelle historique à une architecture contemporaine, d'un point de vue étonnant sur la ville à un incroyable coucher de soleil sur l'estuaire. » (<https://www.levoyageanantes.fr/le-voyage-a-nantes/>) Cet événement culturel a lieu tous les étés durant les mois de juillet et d'août en proposant un parcours artistique avec des œuvres temporaires durant la période estivale et des œuvres permanentes. Le suivi de la ligne verte invite les visiteurs et touristes à parcourir la ville et ses alentours tout en découvrant de nouvelles œuvres d'art. « Le VAN c'est notre outil de développement touristique, c'est notre opérateur de mise en tourisme du territoire. D'abord pour Nantes puis à l'échelle métropolitaine. Quand on parle d'attractivité du territoire évidemment il y a Nantes mais il y a aussi le parcours du VAN qui est reconnu bien au-delà de nos frontières. » (Olivier CHATEAU)

Le parcours du VAN est certes développé au sein de la ville de Nantes, mais la société du Voyage à Nantes a décidé de développer également son parcours hors de la ville de Nantes afin de mettre en avant les communes alentours. Ainsi, les habitants et les touristes sont incités à continuer leur découverte du territoire nantais en empruntant de nouveaux parcours hors de la ville de Nantes. Ces parcours font partie de la mise en valeur du reste des communes de la métropole et permettent un enrichissement de l'offre touristique par la même occasion. Nous pouvons évoquer « **le parcours du VAN hors centre-ville** », qui nous permet de découvrir la ville de Rezé avec la Pendule à Trentemoult et la Cité Radieuse. Il existe également la ballade dans les vignobles reliant les communes de La Haye-Fouassière (avec son œuvre Embarquement III au port de La Haye Fouassière), Château Thébaud (avec l'œuvre Porte Vue) et Clisson (avec l'œuvre La folie des folies). Ces œuvres se développent en s'implantant sur des lieux possédant un intérêt touristique, qu'il s'agisse d'un point de vue remarquable ou d'un espace protégé.



Figure 71 : Carte du Parcours du VAN hors centre-ville



Figure 72 : Vue de la Pendule de Trentemout



Figure 73 : Vue de la Cité Radieuse de Rezé



Figure 74 : Vue de l'aire de jeux de La Haye Fouassière



Figure 75 : Vue du Porte Vue de Château Thébaud

Nous pouvons également évoquer le « **Parcours Estuaire** » se développant le long de l'estuaire de la Loire et permettant une autre approche du territoire. En effet, nous constatons que le parcours débute à l'Abbaye Royale de Fontevraud (avec l'œuvre Mort en été) pour ensuite être visible dans la majorité des communes situées en bord de Loire à savoir : Bouguenais, Indre, St Jean de Boiseau, Couëron, Le Pellerin, Cordemais, Laveau-sur-Loire, Painbeouf, Saint-Brévin-les-pins et enfin St Nazaire. Ce Parcours Estuaire est le plus intéressant dans notre étude car il permet de mettre en valeur les communes ne disposant pas d'un fort intérêt touristique et de créer un lien allant de Nantes jusqu'à St Nazaire. Ainsi, la ville de Couëron a été mise en valeur grâce à l'implantation d'une des œuvres les plus impressionnantes du parcours : **La maison dans la Loire**, créée par Jean-Luc Courcoult, fondateur de la compagnie Royal de Luxe. Cette œuvre spectaculaire a consisté à placer une maison dans la Loire, faisant croire que la Loire avait englouti cette maison qui semble sombrer dans le fleuve à chaque marée montante.



Figure 76 : Carte du Parcours Estuaire



Figure 77 : Vue de la Villa Cheminée à Cordemais



Figure 78 : Vue de La maison dans la Loire à Couëron

La politique de mise en valeur du patrimoine industriel au sein de la métropole nantaise

La ville de Nantes a été un vaste territoire industriel qui s'est développé dès le XVIIIème siècle et qui a connu un développement exponentiel durant les XIXème et XXème siècles. La municipalité alors dirigée par Jean-Marc Ayrault de 1989 à 2012 a entrepris un vaste projet urbain situé en plein centre-ville après le départ des Chantiers Dubigeon en 1987 et nommé l'île de Nantes. **Le projet de l'île de Nantes** s'étend sur près de 460 hectares et permet le renouvellement urbain de cet espace au Sud du centre historique de Nantes. Ici aussi nous pouvons

constater que les nombreuses friches industrielles liées aux Chantiers Navals installés sur l'île ou d'autres industries ont été revalorisées et réinvesties afin de développer la ville et de la densifier avant tout. La partie occupée autrefois par les Chantiers Dubigeon a donc laissé place à des espaces publics (représentés en jaune sur la carte), des lieux de culture et de découverte (représentés en rouge et en orange sur la carte), des bars (représentés en bleu sur la carte) et des logements/ lieux d'enseignement (représentés en violet sur la carte). C'est le cas avec la création des Machines de l'île sous des Nefs Dubigeon. Ce nouvel espace public permet de réinvestir les friches afin de les rendre accessibles et de leur trouver un nouvel usage.



Figure 79 : Carte du projet de l'île de Nantes



Figure 80 : Vue de l'Esplanade des Traceurs de Coque



Figure 81 : Vue du Quai des Antilles

Les halles des anciennes usines sont les espaces permettant la plus grande transformation et la plus grande liberté d'usage lors de leurs réhabilitation. C'est le cas des Nefs accueillant désormais les Machines de l'île, les Halles des Fonderies accueillant un jardin public (le Jardin des Fonderies). La plus grande réhabilitation de halles entreprise par la collectivité de Nantes Métropole concerne la réhabili-

tation des Halles Alstom, qui accueillent désormais l'école des Beaux Arts Nantes Saint Nazaire, un pôle universitaire, un hôtel d'entreprises créatives, la Créative Factory et un Food Hall.



Figure 82 : Carte de localisation des halles réhabilitées sur l'île de Nantes



Figure 83 : Vue des Nefs des Machines de l'île



Figure 84 : Vue des Halles des Fonderies

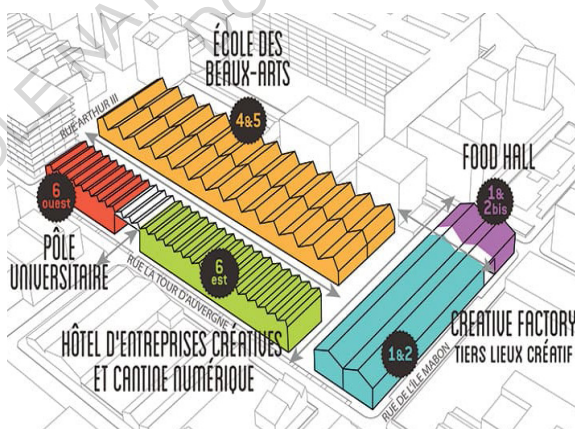


Figure 85 : Schéma de programmation de la réhabilitation des Halles Alstom



Figure 86 : Vue du chantier de réhabilitation des Halles Alstom

Concernant le patrimoine au sein de la métropole nantaise, la volonté de créer une politique commune de protection du patrimoine est en cours de concrétisation. Comme me l'expliquait Mr Chateau lors d'un entretien, « Au niveau de la métropole c'est une nouvelle politique que l'on met en place. Jusqu'à maintenant il n'y avait pas de politique globale sur les questions de patrimoine, chaque commune ayant ses propres politiques publiques en matière de patrimoine et d'archéologie. Sur le patrimoine, on est au stade embryonnaire où on est en train de commencer à y réfléchir avec Anthony Declosier, le maire de Ste Luce sur Loire, pour voir comment mettre en place des politiques de patrimoine à l'échelle de la métropole. Anthony Déclosier rencontre un par un les maires ou les élus en charge du patrimoine à l'échelle de la métropole. Donc on est vraiment au début de quelque chose. ¹ » (Olivier CHATEAU) La métropole nantaise compte donc créer une politique patrimoniale à l'échelle de la métropole afin d'obtenir une cohérence dans la gestion du patrimoine historique et une mise en valeur de ce patrimoine.

Concernant le patrimoine historique et industriel de Nantes, la collectivité a fait le choix de protéger un maximum de sites, qu'ils datent du Moyen Age ou de l'époque industrielle. Pour ce faire, la municipalité établit chaque année une liste de monuments qu'elle souhaite protéger et la communique à la DRAC (Direction Régionale de l'Architecture et de la Culture). Une réunion est ensuite organisée entre la ville de Nantes et la DRAC pour valider ou non l'inscription de bâtiments sur la liste des Monuments Historiques. La DRAC possède également le pouvoir de classer un bâtiment aux Monuments Historiques si la municipalité donne son accord. Le classement de bâtiments aux Monuments Historiques donne le droit à des subventions afin de protéger et réhabiliter ou restaurer un bâtiment. Chaque commune est propriétaire de ses monuments, c'est donc à la commune de faire la demande d'inscription d'un bâtiment sur la liste des Monuments Historiques. Concernant la ville de Couëron, l'usine Tréfimétaux ne bénéficie pas d'une protection aux Monuments Historiques hormis la Tour à Plomb, protégée depuis 1993 au titre de Monument Historique.

La protection du patrimoine est également mise en place au niveau du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM) de la commune. En effet, la mise à jour de ces documents d'urbanisme permet de créer des secteurs de protection des bâtiments en les classant en secteur historique ou bien en interdisant de nouvelles constructions sur site.

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Olivier Château le 26 avril 2021

2. La préservation du patrimoine couëronnais

La protection du patrimoine historique de la ville

La ville de Couëron possède un patrimoine historique datant d'époques allant du XVIIème au XXème siècles. La volonté de protéger ce patrimoine est visible à travers la mise en valeur et la réhabilitation de ce patrimoine.



Figure 87 : Carte de localisation du patrimoine couëronnais

Légende Figure 87 :

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|----------------------|
| 1 | Bains Douches et Lavoirs de Couëron | 4 | Église St Symphorien |
| 2 | Maison Audubon | 5 | Théâtre Boris Vian |
| 3 | Usine Tréfinmétaux | | |

Nous pouvons citer la protection du petit patrimoine couëronnais, avec **la réhabilitation des Bains Douches et Lavoirs de Couëron**. Ce bâtiment a été construit de 1927 à 1929 par les architectes nantais Cormerais et Jamin et ont été fermés en 1989. Ce lieu est désormais occupé par un espace dédié aux 15-25 ans nommé Le Quai. Une autre réhabilitation du petit patrimoine couëronnais concerne **la Gerbetière, ou Maison Audubon**. Le lieu a été fondé au XVIIème siècle et a été acquis par Jean-Jacques Audubon, un célèbre ornithologue français du XVIIIème siècle. « Acquis par la ville de Couëron en 2002, la Gerbetière a été restaurée et aménagée en 2009 pour devenir un lieu d'expositions et de manifestations culturelles ouvert à tous : expositions, concerts, spectacles y sont régulièrement organisés. ¹ »

¹ - Extrait du site internet de la ville de Couëron: <https://www.ville-coueron.fr/poi/la-gerbetiere-2/>



Figure 88 : Vue des Bains Douches et Lavoirs de Couëron



Figure 89 : Vue de la Maison Audubon

Une politique particulière a été développée et concerne **la protection du patrimoine industriel de la ville** avec **la réhabilitation de l'usine Tréfinmétaux de Couëron**. Cette usine a été créée au XVIIIème et se nommait les Fonderies et Laminoirs de Couëron. Le site industriel connu plusieurs fusions afin de devenir le premier producteur de produits dérivés du plomb en France notamment le plomb de chasse. Après la fermeture de l'usine en 1988, la ville de Couëron a acquis le lieu afin de le réhabiliter et de créer un espace culturel et associatif. Ce site de 15 hectares a été aménagé afin de conserver une activité industrielle à l'Est de l'usine, de développer un quartier d'habitation à l'Ouest et de réhabiliter les bâtiments majeurs de l'ancienne usine. Ainsi, un Espace Culturel et Associatif de la Tour à Plomb a été créé, la Médiathèque Victor Jara ainsi que les services municipaux de la ville liés au sport et à la jeunesse se sont implantés sur le site. De cette manière, la friche industrielle a connu une nouvelle vie et de nouveaux usages.



Figure 90 : Vue depuis la Cour des 12 femmes en colère



Figure 91 : Vue depuis le quai Jean-Pierre Fougerat

La protection des quartiers ouvriers

Le patrimoine industriel concerne également **les quartiers ouvriers** qui se sont construits au cours des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles au Nord de l'usine Tréfimétaux. En effet, l'activité de l'usine devenant de plus en plus importante, la direction de l'usine a fait appel à de la main d'œuvre étrangère pour maintenir sa croissance d'activité. De ce fait, nous pouvons observer trois quartiers de logements ouvriers qui ont connu des changements majeurs au cours des dix dernières années.



Figure 92 : Carte de localisation des quartiers ouvriers de la ville de Couëron

Légende Figure 92 :

- | | | | |
|---|---------------------|---|--------------------------------|
| 1 | Cité du Bossis |  | Espace de chaque cité ouvrière |
| 2 | Cité de la Jarriais |  | Espace de l'usine Tréfimétaux |
| 3 | Cité Bessoneau | | |

Le premier quartier ouvrier se nomme **la Cité du Bossis** et a été construit dans les années 1920. « De la petite maison abritant quatre logements aux grandes bâtisses réservées aux cadres de l'entreprise ou à l'hôtel des célibataires, la cité regroupait autrefois 288 logements répartis dans une quarantaine de bâtiments, ce qui en fait l'une des plus grandes cités ouvrières de Couëron. ¹ » (Carnet de ballade de Couëron) Cette cité ouvrière est en pleine densification : en effet nous avons pu observer lors de notre venue sur ce site que de nombreuses maisons individuelles sont construites aux abords des maisons ouvrières. Le quartier change et se densifie, ce qui ne réjouit pas forcément les habitants, qui voient leur environnement changer.

¹ - À la découverte du patrimoine industriel de Couëron, publié par la ville de Couëron et le service Archives et patrimoine de Couëron



Figure 93 : Vue du quartier ouvrier se densifiant



Figure 94 : Vue des nouvelles maisons en construction

Le deuxième quartier ouvrier se nomme **la Cité de la Jarriais** et a été elle aussi construite dans les années 1920. Située à seulement 200 mètres de la Cité du Bossis, cette petite cité ouvrière se compose de 12 maisons avec jardin réalisées pour loger les couples avec enfants lors de sa création. « Au moment de la liquidation de la société Tréfimétaux, les maisons ont été mises en vente, en priorité aux locataires occupants. Depuis, certains logements ont été réunis pour former des habitations plus grandes. » (Carnet de ballade) Cette cité ouvrière a conservé son aspect originel : « les maisons sont construites en pierre et les murs enduits sont décorés de briques rouges » (Carnet de ballade). Comme l'explique le carnet de promenade, aucune modification extérieure n'a été effectuée sur ces maisons, seule leur organisation intérieure a été adaptée aux besoins du XXIème siècle.



Figure 95 : Vue des maisons de la Cité de la Jarriais



Figure 96 : Vue d'ensemble des maisons de la Cité de la Jarriais

Le troisième et dernier quartier ouvrier se nomme **la Cité Bessonneau**. Cette cité a été totalement transformée au fil du temps, la quasi totalité des maisons en bois ayant été détruites pour y implanter des maisons avec jardin. Il ne reste aujourd'hui qu'une seule maison ouvrière en ruine au milieu de ce quartier. En effet, une cité intergénérationnelle s'est développée au Nord de la Cité Bessonneau. « Le programme compte près de 104 logements collectifs (locatifs et en accession libre)

dont certains prévus pour l'accueil de personnes âgées et d'autres destinés aux jeunes couples. Des locaux associatifs occupent les rez-de-chaussée des immeubles côté boulevard de l'Europe (espace mutualisé, service de soins infirmiers à domicile, centre médico-social et cabinet médical), ainsi qu'un foyer pour personnes dépendantes et une crèche associative. L'implantation des bâtiments dessine un îlot dont le cœur est occupé par un espace vert collectif : lieu de rencontre des habitants. La transition "douce" avec les maisons environnantes est assurée par le jeu de volumes et de hauteurs du bâti. »



Figure 97 : Vue de la dernière maison ouvrière de la cité Bessonneau, en ruine



Figure 98 : Vue de la cité intergénérationnelle construite dans la cité Bessonneau

3. La politique urbaine de la ville de Couëron

La densification de la ville de Couëron

Couëron est une des 24 communes de l'agglomération nantaise. Le prix au m² de l'immobilier ancien ou neuf y est globalement moins élevé qu'à Nantes ou dans certaines communes de la première couronne de sa périphérie. De nombreuses familles sont donc venues s'y installer depuis les années 1980. La ville de la Couëron comptait 12 000 habitants à la fin du XIX^{ème} siècle et compte désormais 23 000 habitants. Afin d'accueillir tous ces nouveaux habitants, une nouvelle organisation du territoire communal a dû être pensée.

¹ - Extrait du site internet de Loire Océan Développement : <https://lod44.com/projet/operation-intergenerationnelle-bessonneau/>

Les politiques d'urbanisme de la ville évoluent tout comme les codes d'urbanisme en France. « La dynamique d'urbanisation de Couëron a été donnée à la fin des années 1990 pour développer énormément de logements avec de grosses opérations comme dans le Quartier des Marais et la ZAC de la Métairie avec l'objectif d'aller vers de l'habitat individuel. On avait une logique avant tout de consommation foncière. ¹ » (Jérémy Haudry, directeur de l'aménagement et de l'urbanisme de la ville de Couëron). Comme l'explique Mr Haudry, la volonté de construire de nombreux logements primait sur la consommation de terres agricoles au début du XXème siècle. Le PLU communal datant de 2004 prévoyait la périurbanisation de la ville sans fixer de limites à l'étalement urbain que connaissait la ville. C'est en 2019 avec la création du PLUM que les politiques d'urbanisme ont évolué à l'échelle de Nantes métropole. Le PLUM interdit l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser, ce qui impose aux communes de densifier leur centre-ville et leur quartiers existants. Le PLUM respecte ainsi la loi SRU qui demande la réduction de consommation de terres agricoles et impose donc aux collectivités françaises de densifier leur ville en créant des immeubles à la place de maisons ou en repensant des quartiers résidentiels.

Comme l'explique Mr Haudry, « On a un objectif de production de 190 à 210 logements par an défini par les élus. Ça ne définit pas forcément un nombre d'habitants car 200 logements c'est très variable. On a aussi la question de l'évolution démographique et du profil des acquéreurs : on peut rencontrer des primo accédants qui vont avoir des enfants et créer par la suite de la tension sur les équipements scolaires. ² » En effet, le besoin de construire de nouveaux logements est palpable au sein de la ville de Couëron. En observant les logements construits, nous comprenons que beaucoup de familles viennent s'installer à Couëron : en 2017 selon l'AURAN, les maisons individuelles représentaient 78,3% des logements de la commune. Il y a donc une nécessité de penser aux équipements scolaires de la ville en faisant des agrandissements ou même des créations de groupes scolaires allant de la maternelle jusqu'au collège/ lycée.

Afin de densifier la ville, les élus de Couëron ont réfléchi à différents dispositifs de densification. « L'objectif est de contrôler les constructions pour avoir une densification qui soit maîtrisée au sein de la ville. ³ » (Jérémy Haudry) La première stratégie est de densifier le centre-ville et s'illustre au sein de la rue du Docteur Janvier : ici des maisons ont laissé place à des immeubles de logements collectifs. La deuxième stratégie est de densifier les quartiers existants en augmentant le nombre de logements sur une zone déjà urbanisée. C'est le cas des cités ouvrières avec la Cité du Bossis et la Cité Bessonneau, où des maisons et des immeubles sont construits au sein de ces anciennes cités ouvrières. Enfin de nouveaux quartiers sont réalisés au sein de la commune avec la création de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). C'est le cas de la ZAC de la Métairie et de la ZAC Ouest centre-ville, dit Quartier des Marais.

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Jérémy Haudry le 26 mars 2021

² - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Jérémy Haudry le 26 mars 2021

³ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Jérémy Haudry le 26 mars 2021



Figure 99 : Carte de localisation des ZAC et autres espaces densifiés à Couëron

Légende Figure 99 :

- | | | | |
|---|------------------------|---|------------------------|
| 1 | Rue du Docteur Janvier | 4 | ZAC Ouest centre-ville |
| 2 | ZAC de la Métairie | 5 | ZAC Rives de Loire |

La densification de la rue du Docteur Janvier

La rue du Docteur Janvier se situe en plein centre-ville, à 200m de la mairie de Couëron. À l'origine, cette rue était une impasse composée de petites maisons. La mairie a décidé le réaménagement de cette ruelle afin de créer la rue du Docteur Janvier. Les terrains sans usages et les maisons situées dans cette rue ont été acquis par la municipalité en 2010 pour y construire des immeubles d'habitation. L'aménagement de cette rue aujourd'hui est en fin d'exécution avec trois chantiers majeurs réalisés par les groupes immobiliers Vinci Construction, Gambetta et Édouard Denis afin de construire des immeubles et des maisons de ville pour un total de 164 logements. La rue du Docteur Janvier a donc été densifiée en permettant la construction de 287 logements depuis le début du chantier en 2010.

Comme nous pouvons le remarquer sur les photos suivantes, la densification de cette rue se fait au milieu de maisons existantes et possède un atout fort : la proximité du centre-ville dans un premier temps et une vue sur la Loire pour les immeubles construits au bord de la falaise. Nous constatons que l'ensemble des immeubles construits possèdent des balcons, ce qui induit une demande forte d'espace extérieur dans les logements.

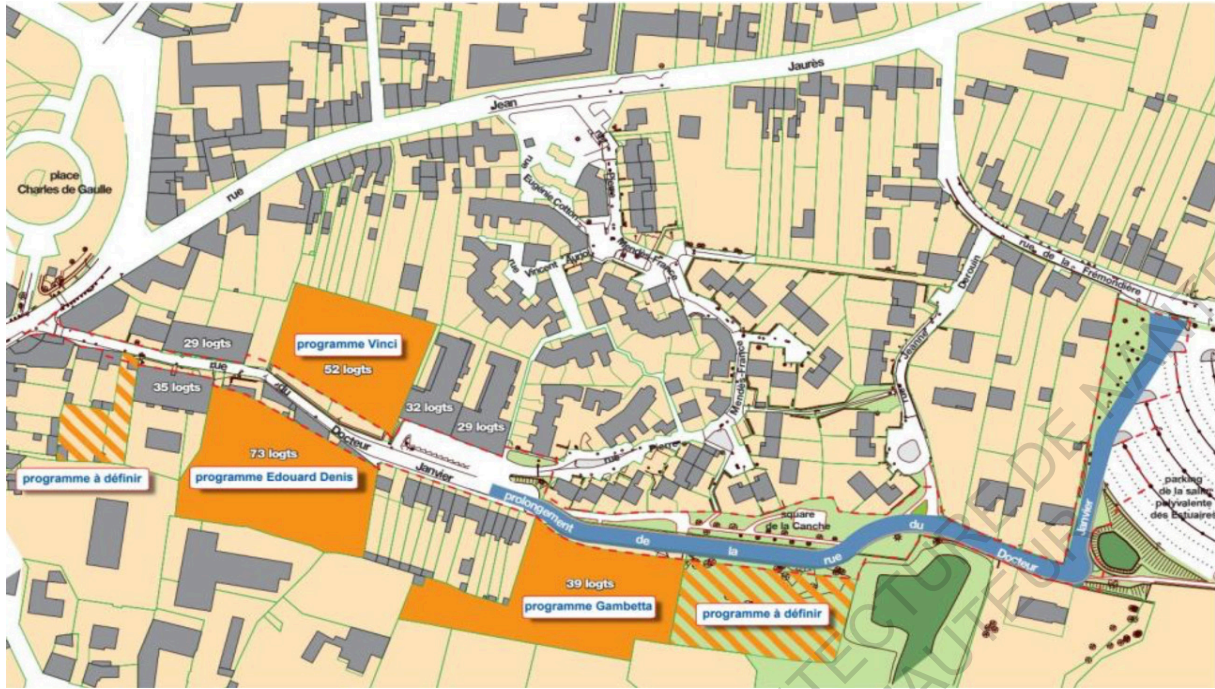


Figure 100 : Plan d'aménagement et de densification en cours dans la rue du Docteur Janvier



Figure 101 : Vue de la rue du Docteur Janvier, entre maisons existantes et nouveaux immeubles



Figure 102 : Vue des nouveaux immeubles construits

La création de la ZAC de la Métairie

La ZAC de la Métairie a été créée en 2005 et se situe au Nord de Couëron. Cette ZAC s'étend sur une superficie de 25 hectares et se développe en quatre phases pour créer 11 îlots. Le projet de la ZAC a évolué à cause de la densification de la ville : ainsi, les 620 logements prévus initialement sur le site ont été augmentés pour passer à 1200 logements sur l'ensemble du quartier de la Métairie. L'année 2021 marque la fin de la construction de la ZAC de la Métairie avec l'ouverture de la résidence pour séniors et la livraison des derniers logements. Lors de notre visite sur le site, nous avons pu constater que de nombreux logements construits correspondent à des maisons individuelles ou des logements collectifs peu denses.

En effet, la ZAC est proche d'un quartier pavillonnaire et prône l'accessibilité à un logement pour des familles (de nombreuses maisons avec jardin ont été construites) ou des couples plus âgés. La partie paysagère du projet a été pensée en conservant les espaces verts existants, en créant une liaison douce tout le long de la ZAC et en permettant aux logements un positionnement dans un espace verdoyant agréable.



Figure 103 : Plan de phasage des travaux de la ZAC de la Métairie



Figure 104 : Vue des maisons construites lors de la phase 1



Figure 105 : Vue des maisons et des immeubles construits lors de la phase 1



Figure 106 : Vue des immeubles de la phase 1



Figure 107 : Vue d'immeubles et du paysage

La création de la ZAC Ouest centre-ville

La **ZAC Ouest centre-ville**, plus communément appelée **le Quartier des Marais**, a été créée en 2005 et les premiers logements ont été construits en 2010. Il s'agit de la plus grande ZAC de la ville, avec un total de 70 hectares dont 56 hectares seront urbanisés. La construction de cette ZAC s'effectue en sept étapes correspondant à sept zones du quartier. Comme nous pouvons le voir sur la carte ci-dessous, les phases 1, 2, 3, 5 et 6 sont achevées et ont permis aux nouveaux habitants d'investir les lieux. Les secteurs 4, 7 ainsi que Bel Air sont en cours de réalisation.

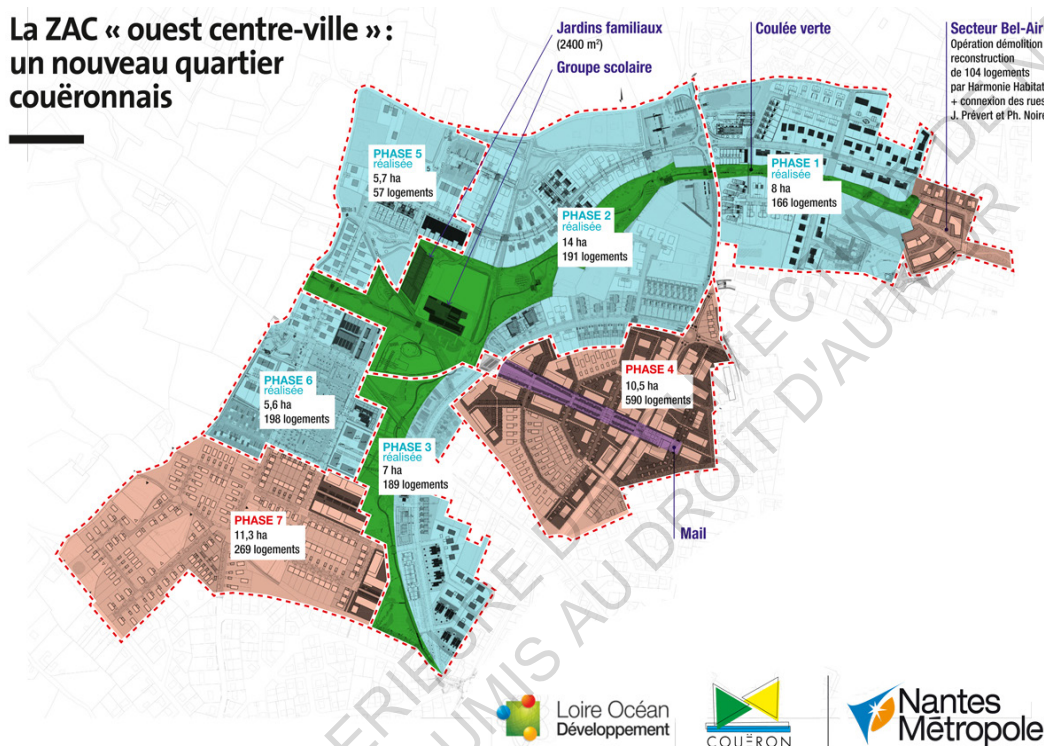


Figure 108 : Plan de phasage des travaux de la ZAC Ouest centre-ville

Au total, 1 750 logements seront réalisés sur cette ZAC, ce qui a engendré la construction d'un nouveau groupe scolaire au sein de celle-ci : le groupe scolaire Jean Zay. Dix classes réparties entre l'école maternelle et l'élémentaire ont été créées, bien qu'elles ne soient en réalité pas suffisantes face au nombre d'enfants arrivant dans ce quartier. La municipalité a établi un agrandissement de l'école seulement un an après sa construction, ce qui montre la tension au niveau des équipements scolaires liée à l'afflux de nouveaux habitants à Couëron. Comme nous pouvons le voir sur les photos suivantes, ce nouveau quartier possède un phasage dans sa construction qui permet aux habitants de ne pas être gênés par les nuisances liées aux chantiers. De nombreux logements sont créés sur ces 56 hectares mais nous nous rendons compte que la densité de logements n'est pas visible au travers de notre visite. En effet, les immeubles possèdent des positionnements qui rendent les logements lumineux et attractifs. De plus la variété d'immeubles et leur architecture invitent à observer de multiples offres : avec ou sans terrasses, avec ou sans loggias, les derniers étages sont traités différemment (toit en pente, toit plat, verrière). La coulée verte créée au sein de ce quartier ainsi que les espaces et équipements publics sont des éléments forts attirants de nombreux habitants.



Figure 109 : Vue des logements en construction faisant partie de la phase 7 du projet



Figure 110 : Vue des logements construits faisant partie de la phase 6 du projet



Figure 111 : Vue des maisons construites faisant partie de la phase 3 du projet



Figure 112 : Vue du groupe scolaire Jean Zay faisant partie de la phase 2 du projet

La création de la ZAC Rives de Loire

Concernant **la ZAC Rives de Loire**, située à l'Ouest du Centre Culturel et associatif de la Tour à Plomb, cette ancienne friche est en attente de projet. En effet la municipalité de Couëron a décidé en 2005 de créer la ZAC Rives de Loire avec une partie dédiée à la réhabilitation de l'usine Tréfinmétaux en Espace Culturel et Associatif et une autre partie dédiée à la création d'un quartier d'habitation. L'espace était occupé par des entreprises et la municipalité a trouvé un accord avec une majorité d'entreprises pour l'achat du terrain et leur départ du site. Cependant deux entreprises n'ont pas accepté l'accord de vente à l'amiable, ce qui a déclenché une procédure d'expropriation. Depuis, le projet de construction de logement en haut et en bas de la falaise de cette friche industrielle est bloqué au niveau juridique et financier. La municipalité espère pourtant débiter les travaux sur cette zone d'ici 2026 afin de construire 300 logements.



Figure 113 : Plan d'aménagement de la ZAC Rives de Loire datant de 2010



Figure 114 : Vue de la ZAC Rives de Loire depuis le bas de la falaise



Figure 115 : Vue de la ZAC Rives de Loire depuis le haut de la falaise

C. Comparaison des politiques mises en place par les deux villes de Châteauroux et de Couëron

Concernant les politiques mises en place dans les villes de Châteauroux et de Couëron, de nombreux points communs et des différences sont à noter. Nous pouvons observer que les politiques urbaines sont liées à une politique nationale et que chaque commune essaie de l'appliquer au mieux sur son territoire pour répondre à ses propres enjeux. La politique patrimoniale et de réhabilitation est aussi devenue une évidence dans l'urbanisme aujourd'hui du fait de nouvelles lois demandant la création de la ville sur la ville.

1. Deux villes possédant les mêmes objectifs et les même enjeux en terme d'urbanisme

La densification du centre-ville

Depuis **la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) de 2014**, les collectivités françaises doivent repenser l'urbanisme de leur ville d'une autre manière. En effet, la loi ALUR prône la réduction de la consommation de terres agricoles. Il s'agit pour les villes de **réduire l'étalement urbain et de penser la ville sur la ville** en trouvant de nouvelles stratégies urbaines. Pour ce faire, les villes doivent densifier leur centre-ville et repenser les espaces bâtis : les maisons de ville laissent désormais place à des immeubles de trois à six étages ; les maisons bourgeoises sont divisées en studios étudiants ou en logements de haute qualité et les dents creuses sont achetées pour être construites. De plus, les bâtiments en friche dans les zones industrielles ou dans les zones urbaines représentent un potentiel de réhabilitation énorme pour les municipalités.

La ville de Lyon a par exemple densifié les différents arrondissements de son centre-ville en créant des projets urbains répondant aux mêmes enjeux : la densification ainsi que la réhabilitation de logements et de friches urbaines. **Le projet Lyon Part-Dieu** à l'ouest de la gare de Lyon Part-Dieu est un projet de densification du centre-ville de Lyon. Ainsi, le site urbain auparavant peu mis en valeur va devenir un pôle central de la ville avec un pôle d'échange multimodal, des bureaux, 13 000 logements et un centre commercial. Les espaces publics sont également repensés afin de devenir plus agréables et plus verts. **Le projet de Lyon Confluence** s'étend quant à lui sur 150 hectares et prévoit le réaménagement du Sud du deuxième arrondissement de Lyon en prenant place au bord du Rhône et de la Saône. Ici, 600 logements ont été rénovés, 5000 nouveaux logements ont été créés, 7 écoles d'enseignement supérieur et 1650 entreprises se sont ou vont s'implanter sur ce territoire. Les espaces publics et des espaces verts sont également développés sur près de 25 hectares. Enfin la ville de Lyon développe des opérations de renouvellement urbain à travers **les projets Lyon Mermoz et Lyon La Duchère**, où près de 800 logements seront réhabilités et 2 500 logements seront réalisés.



Figure 116 : Vue aérienne du projet Lyon Part Dieu



Figure 117 : Vue du projet Lyon Confluence

Le projet de Lyon Confluence nous rappelle celui de **l'île de Nantes**, où ce territoire de 460 hectares a été transformé pour devenir un pôle stratégique de la ville de Nantes. Ici, 200 logements ont été rénovés, 6 500 logements neufs vont être construits, 7 écoles d'enseignements supérieur, plus de 2000 entreprises et le CHU se sont ou vont s'implanter sur ce territoire. De plus, les quais et parcs le long de la Loire sont réaménagés pour être accessibles aux nantais et profiter de la proximité avec la Loire.



Figure 118 : Vues des quais de l'île de Nantes



Figure 119 : Vue de la partie Ouest de l'île de Nantes

Les villes de Châteauroux et de Couëron ont également mis en place cette politique de densification de leur centre-ville en élaborant des stratégies identiques (à l'échelle de leur territoire). Il s'agit en effet pour ces deux villes moyennes d'acquérir des lots de maisons afin et les détruire pour construire en lieu et place des immeubles de logements collectifs.

La ville de Châteauroux a par exemple acquis de nombreuses maisons de centre-ville afin de réaliser des résidences, dont la résidence Les terrasses du palais. La réhabilitation de friches industrielles est également en place dans la ville avec le site des 100 000 chemises qui a été transformé en quartier de 64 logements et d'équipements publics.



Figure 120 : Vue de la résidence Les Terrasses du Palais



Figure 121 : Vue du chantier des 100 000 Chemises

De son côté la ville de Couëron a réinvesti ses dents creuses et densifié la ville avec la transformation de la rue du Docteur Janvier pour y construire 287 logements. Les cités ouvrières ont également été densifiées en essayant de conserver au maximum l'aspect originel des sites en question, comme c'est le cas pour la Cité du Bossis.



Figure 122 : Vue de la rue du Docteur Janvier



Figure 123 : Vue de la Cité du Bossis

La mise en avant du patrimoine industriel

Nous pouvons également constater la mise en valeur et la protection du patrimoine industriel en France depuis une trentaine d'années. En effet, la désindustrialisation ayant eu lieu à la fin des années 1980, de nombreuses friches industrielles se sont créées dans les villes et régions ouvrières françaises.

Avec l'apparition de la notion de patrimoine industriel à la fin du XXème siècle, de nombreuses villes ont décidé de conserver et restaurer leur patrimoine industriel afin de ne pas perdre la mémoire de ce passé.

C'est le cas de la ville de Lille qui a réhabilité de nombreuses friches industrielles dont **le site de l'usine Five-Cail-Babcock**. Ce projet s'étend sur les 25 hectares qu'occupaient l'usine et prévoit l'aménagement d'un écoquartier avec la construction de 700 logements, la réhabilitation des halles et des bâtiments de l'usine pour accueillir la Bourse du travail, une piscine, un lycée hôtelier, des commerces et des espaces tertiaires. Le projet, débuté en 2002, sera livré en 2023.



Figure 124 : Vue de la partie réhabilitée de l'usine Five-Cail-Babcock



Figure 125 : Vue du projet de réhabilitation de l'usine Five-Cail-Babcock

La ville de Brest a également entrepris la réhabilitation de friches industrielles relevant de l'industrie navale. En effet, la ville a réhabilité **le plateau des Capucins** sur une superficie de 16 hectares pour y créer un écoquartier de 550 logements, des équipements publics (médiathèque, espaces artistiques), des commerces et pas moins de 25 000m² de bureaux. Ce nouvel espace urbain est relié à la rive gauche de la ville de Brest grâce au premier téléphérique urbain de France.



Figure 126 : Vue d'ensemble de l'Atelier des Capucins



Figure 127 : Vue intérieure de l'Atelier des Capucins, ouvert au public

Les villes de Châteauroux et de Couëron ont mis en place la même politique de réhabilitation de leur friches industrielles avec chacune leur opération structurante : la réhabilitation de l'usine et du site Balsan à Châteauroux ainsi que la réhabilitation de l'usine et du site Tréfinmétaux à Couëron.

En effet, la ville de Châteauroux compte créer un véritable pôle d'attractivité au sein du **site Balsan** avec l'implantation de 11 écoles d'enseignement supérieur au sein et hors de l'usine Balsan (qui est en cours de réhabilitation), formant ainsi **l'écocampus Balsan**. De plus, des logements, des espaces tertiaires et des espaces de loisirs représentent un choix politique fort pour cette ville moyenne.



Figure 128 : Vue de l'usine Balsan encore en friche



Figure 129 : Vue de l'usine Balsan réhabilitée accueillant l'école d'ingénieur HEI

À Couëron, **la réhabilitation de l'usine Tréfinmétaux** a aussi été le fruit d'une volonté politique forte car le site de 15 hectares a été réhabilité pour y créer **L'espace culturel et associatif de la Tour à plomb**, comprenant une médiathèque, des espaces pour les associations de la ville, des espaces d'exposition ainsi qu'un espace occupé par les services municipaux.



Figure 130 : Vue de l'usine Tréfinmétaux réhabilitée depuis le quai Jean-Pierre Fougerat



Figure 131 : Vue de l'usine Tréfinmétaux réhabilitée depuis la Cour des 12 femmes en colère

2. Deux villes aux politiques et aux moyens très différents

Un patrimoine historique très différent entre les deux villes

Nous avons pu observer dans les deux sous parties précédentes que le patrimoine historique des villes de Châteauroux et de Couëron était différent du fait de leur passé historique. En effet, alors que la ville de Châteauroux possède un patrimoine historique varié, celui de Couëron est plus modeste en terme de taille et de diversité.

Châteauroux possède en effet différents types de patrimoines : le patrimoine datant Moyen Age (avec le Château Raoul et la Porte St Martin), le patrimoine religieux (avec les églises Notre Dame, St André, St Martial, St Christophe, le Couvent des Cordeliers et la Chapelle des Rédemptoristes), le patrimoine culturel (avec la Scène Nationale Équinoxe, le Musée Bertrand et la Maison du Peuple) ainsi que le patrimoine industriel (avec les usines Auga, Cerabati et Balsan, le Comptoir des Pharmaciens, etc...). Comme nous pouvons le constater, cette variété de patrimoine est liée au développement économique et démographique de la ville depuis le Xème siècle. Le XIXème siècle a marqué la ville de Châteauroux et lui a permis un développement économique fort grâce à la construction de nombreuses usines. C'est l'usine Balsan qui fut la plus grande force de Châteauroux durant les XIXème et XXème siècles. En effet, elle a connu de nombreuses extensions afin de produire plus de draps, d'uniformes et d'autres pièces pour les armées françaises et étrangères.



Figure 132 : Vue de la Manufacture des Tabacs



Figure 133 : Vue de l'usine Balsan

De son côté la ville de Couëron possède un patrimoine beaucoup moins varié et imposant que celui de Châteauroux. Contrairement à Châteauroux, le patrimoine couëronnais est lié au développement plus tardif de la ville, datant du XIIème siècle. Ainsi le petit patrimoine se compose de maisons bourgeoises du XVIIIème siècle, de Bains Douches et Lavoires du XXème siècle et d'un patrimoine industriel varié. Il se compose aussi de cités ouvrières développées au XXème siècle pour permettre aux Fonderies et Laminoirs de Couëron (devenus ensuite l'usine Pontgibaud puis l'usine Tréfinmétaux) d'héberger sa main d'oeuvre. C'est cette usine qui a été le coeur économique de la ville de Couëron aux XIXème et XXème siècles et qui permis le développement de la commune.



Figure 134 : Vue des Bains Douches et Lavoirs de Couëron



Figure 135 : Vue de l'usine Tréfimétaux

Concernant les deux usines dont nous allons étudier la réhabilitation dans ce mémoire, il faut noter la différence de taille et d'histoire des deux usines. D'un côté l'usine Balsan s'est développée sur un site de près de 49 hectares sur lesquels l'activité industrielle a débuté au XVIIIème siècle avec la création de la Manufacture Royale de Draps. C'est à la fin du XIXème siècle que la Manufacture Balsan a été créée, pour devenir ensuite l'usine Balsan du fait de ses nombreuses extensions pour faire face à la révolution industrielle que connut la France.

D'un autre côté l'usine Tréfimétaux de Couëron connu de nombreux changements et s'est développée sur un site de 15 hectares. Sa création date elle aussi du XIXème siècle avec l'implantation des Fonderies et Laminaires de Couëron en 1857. Cette société a connu des difficultés financières et a fusionné avec d'autres sociétés pour devenir l'usine Pontgibaud à la fin du XIXème siècle puis l'usine Tréfimétaux au milieu du XXème siècle. Tout comme à Châteauroux, l'usine a connu de nombreuses extensions pour faire face à l'augmentation et l'industrialisation de la production.

Un pouvoir politique différent entre les deux villes

Deux grandes différences sont notables entre les deux villes moyennes que sont Châteauroux et Couëron : leur taille et leur pouvoir politique. En effet, alors que Châteauroux compte plus de 44 000 habitants, la ville de Couëron n'en compte que 23 000. La pression démographique et les besoins qui en découlent ne sont donc pas les mêmes. Mais la plus grande différence concerne le pouvoir politique des deux villes.

En effet, Châteauroux se trouve être la préfecture de l'Indre, ce qui lui offre de multiples avantages en terme de puissance politique car elle accueille de nombreux services départementaux comme la Préfecture, la Maison Départementale du Tourisme, la Maison Départementale de l'Habitat et la Maison Départementale de la Solidarité. De plus, Châteauroux est la ville centre de Châteauroux Métropole,

dont elle dirige la politique et impulse de nouveaux cadres de développement aux 14 communes faisant partie de la métropole castelroussine. Ainsi, la municipalité de Châteauroux possède un pouvoir fort au sein de la métropole qu'elle dirige et encourage le développement économique de son territoire afin d'attirer de nouveaux habitants. De plus, la ville dirigée par Gil Avérous depuis 2014 a entrepris de nombreux chantiers de réhabilitation de friches industrielles ou urbaines afin de densifier la ville. Le cas de la réhabilitation de l'usine Balsan nous montre la volonté de la municipalité de transformer ce site industriel de plusieurs hectares en un nouveau pôle/ quartier et de faire connaître la ville de cette manière.

Couëron ne possède quant à elle pas le même poids politique que Châteauroux car elle n'est pas la préfecture de Loire Atlantique ni la ville centre d'une métropole. En effet, il s'agit de Nantes qui possède ce pouvoir politique en étant la préfecture de Loire Atlantique et le cœur de Nantes Métropole, composé de 24 communes. Couëron fait partie des 24 communes qui constituent la métropole nantaise, de ce fait elle est forcément influencée par la politique menée à Nantes. En effet, bien que la ville possède sa propre politique en terme de sauvegarde de son patrimoine, la métropole nantaise lui impose des normes et restrictions dans sa politique urbaine. Il est à noter que l'application de ces règles font toujours l'objet d'un dialogue bilatéral entre Nantes Métropole et les communes concernées.

«8 700 personnes supplémentaires s'installent chaque année dans la métropole nantaise. ¹ » De ce fait, les élus de Nantes Métropole ont décidé l'élaboration d'un **Plan Local Habitat (PLH) en décembre 2018** afin d'évaluer le nombre de logements neufs à construire chaque année. Il faut construire 6 000 logements neufs chaque année dans la métropole nantaise, répartis entre les 24 communes de la métropole.

Concernant la ville de Nantes, Nantes Métropole Habitat explique qu'« Aujourd'hui, l'Office accompagne le développement démographique de la métropole nantaise, en élargissant chaque année son offre de logements : 350 logements neufs programmés par an, aussi bien en centre ville que sur l'île de Nantes ou dans les quartiers nantais. La qualité du parc existant est également primordiale : 450 logements sont ainsi rénovés chaque année, que ce soit pour leur qualité énergétique, le renouvellement des équipements, ou pour l'adaptation des espaces intérieurs. ² » La ville de Couëron s'est fixé l'objectif de construire 190 à 210 logements chaque année afin de respecter les ambitions de la métropole nantaise et de développer son parc immobilier.

Concernant les logements neufs, **la loi Duflot du 18 janvier 2013** fixe la part de logements sociaux à 25% dans les villes de plus de 3500 habitants, contre 20% auparavant. 1 800 à 2 000 logements sociaux doivent donc être construits chaque année dans la métropole nantaise, soit 33% de la construction neuve. Ce niveau de production doit permettre à Nantes Métropole d'atteindre 25% de logements sociaux en 2025.

¹ - Extrait de l'article écrit par Valentin Biret et publié le 19 février 2020 dans Ouest France

² - Extrait du site de Nantes Métropole Habitat

En 2015 la ville de Couëron possédait 17,88% de logement social sur l'ensemble de son parc immobilier, contre 25,84% pour la ville de Nantes. La métropole nantaise effectue un travail de réévaluation des taux de logements sociaux dans les communes car comme nous pouvons le voir sur la carte suivante, de forts déséquilibres sont à noter selon les communes. Ainsi, un quota de 35% de logements sociaux est préconisé par Nantes Métropole sur les nouveaux logements construits à Couëron.

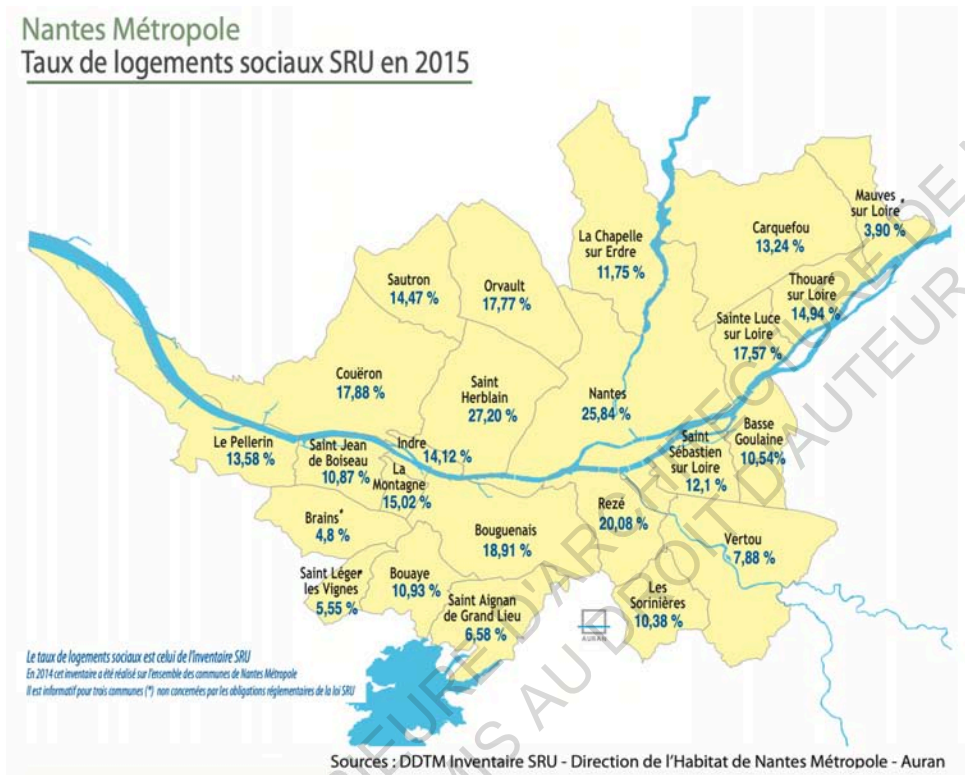


Figure 136 : Carte du taux de logements sociaux de Nantes Métropole en 2015

Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM), mise en place en 2019, a également des conséquences sur la politique d'urbanisme de la ville de Couëron. En effet, de nombreuses zones à urbaniser sont devenues protégées. Il a donc fallu créer des ZAC et densifier le centre-ville ainsi que les quartiers existants couëronnais. La ville de Couëron a mis en place sa propre stratégie de densification pour répondre à cet enjeu fixé par la métropole.

De plus, le développement de la ville de Couëron est permis grâce à sa situation géographique au sein de la métropole nantaise, étant située en deuxième couronne de la périphérie de Nantes. Le prix au mètre carré (m²), bien qu'ayant augmenté de 3,1% à cause de la crise du Covid, y reste moins élevé qu'à Nantes centre ou dans les communes de la première couronne périphérique. En chiffres, le prix d'un appartement à Couëron est de 2 293€ le m², contre 3 577€ le m² à Nantes au 1er mai 2021. Le prix d'une maison à Couëron est de 3 110€, contre 4 418€ le m² à Nantes.

Enfin la ville de Nantes permet le développement de Couëron grâce à une politique artistique mettant en valeur les communes situées le long de la Loire avec le Parcours Estuaire comme précédemment évoqué.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

PARTIE II. LES POLITIQUES DE RÉHABILITATION DES DEUX VILLES

HISTOIRE, ENJEUX ET SAUVEGARDE DU PATRIMOINE
INDUSTRIEL

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Introduction

Faisant suite à la désindustrialisation de l'Europe à la fin du XXème siècle, la France a décidé de mettre en place une politique de sauvegarde de son patrimoine industriel. En effet, jusqu'ici celui-ci n'était pas considéré de la même manière que le patrimoine antique et médiéval. Certaines villes ont décidé de détruire une partie de ce patrimoine industriel afin de le remplacer par des bâtiments modernes puis contemporains, ce qui déclencha une vague de protestation de la part d'historiens et d'amoureux du patrimoine industriel.

En effet, le patrimoine industriel constitue la mémoire de l'économie française et de la Révolution Industrielle qu'a connue la France aux XIXème puis XXème siècles. Les villes françaises s'engagèrent donc à protéger, mettre en valeur et réhabiliter des bâtiments industriels afin de les intégrer à la ville du XXIème siècle.

Châteauroux et Couëron font partie de ces villes moyennes qui, comme nous pourrions le constater, n'ont pas mis en place les mêmes politiques de réhabilitation, tout comme les engagements et les enjeux faisant suite à ces réhabilitations qui varient d'une ville à l'autre. Les méthodes de réhabilitation et l'insertion du contemporain dans l'existant varient également selon le classement du bâtiment à réhabiliter et la protection donnée par la ville. Enfin, le financement des opérations varie énormément selon le poids économique mais surtout politique qu'entraîne la réhabilitation d'un édifice ancien. La politique sera un sujet complexe à étudier car la municipalité en place possède un pouvoir considérable dans le choix du projet de réhabilitation d'un édifice et dans son financement.

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Charles Pagnard le 8 février 2021

A. La politique de réhabilitation du site Balsan

1. Historique du site : de la Manufacture Royale de Draps à l'usine Balsan

La genèse de l'histoire : le début des manufactures de draps à Châteauroux

La ville de Châteauroux, située dans le département de l'Indre, s'est bâtie sur un promontoire rocheux avec des murs d'enceinte autour du Château Raoul au Xème siècle. Cependant une rue s'est construite hors des remparts, le long de l'Indre, qui se nomme encore aujourd'hui la rue de l'Indre. C'était la rue des tisserands, ces artisans drapiers qui eurent un rôle économique important au sein de la ville de Châteauroux et qui ont écrit l'histoire de la ville. L'idée de créer une manufacture de draps n'était donc pas anodine au vu du développement économique de la ville dans ce secteur.

En 1666, Jean-Baptiste Colbert (qui est le contrôleur général des finances de Louis XIV) décida de réglementer le secteur drapier et permit la création d'une **Manufacture Royale Collective** sous Louis XIV, qui regroupait les tisserands castelroussins auparavant installés dans la rue de l'Indre. « Châteauroux peut tenir sa place dans l'économie nationale, la production se spécialise dans les commandes militaires, des commandes qui s'intensifient pour fournir l'armée lors des grandes guerres de la fin du règne de Louis XIV. Dey de Séraucourt, intendant du Berry, affirme que la manufacture de Châteauroux (...) occuperait dans la ville, 10 000 personnes des deux sexes et de tous âges, pour préparer, filer et employer la laine.¹ »

Un siècle plus tard, **en 1751**, Louis XV ordonna la construction de la **Manufacture Royale du Parc**, plus connue sous le nom de **Manufacture Royale de Draps**. La direction de cette manufacture fut confiée à Jean Vaillé, fabricant de draps à Lodève. Le bâtiment était innovant car il était conçu pour n'avoir qu'un seul étage et des combles, indispensables pour faire sécher les draps grâce à des lucarnes permettant la ventilation du lieu. Il est très étalé en longueur (83,80m), peu en largeur (9,74m), alors que les bâtiments de manufacture textile ou lainière de l'époque étaient en général construits en hauteur sur deux ou trois étages.



Figure 137 : Plan de la Manufacture Royale du Parc, XVIIIème siècle (AD de l'Indre)

¹ - Méry-Barnabé (Christine). *De la Manufacture royale de draps à l'usine Balsan : Châteauroux et les cités lainières d'Europe*. Châteauroux : Archives municipales. Issoudun. 2010, 192 p. (citation de la page 21)



Figure 138 : Carte de Châteauroux en 1784 (AM de Châteauroux)

La Manufacture Royale de Draps a permis **la fabrication de draps de 1755 à 1785**, mais a dû faire face à de multiples faillites. En 1785, la manufacture perd son unité : Pierre-Joseph Teisserenc en rachète une partie (le Château Rivière ainsi que l'Aile des Teinturiers), tandis que les frères Grillon reprennent l'Aile des Tisserands de 1789 à 1799 pour y fabriquer les uniformes des gardes nationaux. L'Aile des Tisserands deviendra ensuite la Sucrerie Amador Grillon Deschappelles mais cette nouvelle activité a connu un échec cuisant.

En 1817, Léonard Muret de Bort reprend l'activité de la Manufacture sur la partie **Aile des Teinturiers**. Il amplifie la mécanisation et la productivité pour l'habillement des troupes françaises jusqu'en 1848. **En 1818**, l'Aile des Tisserands a été mise en vente et achetée par l'armée pour y construire **une caserne d'artillerie**.

Le XIXème siècle : la révolution industrielle en France et la création de la Manufacture Balsan

Jean-Pierre Balsan (1807-1869), issu d'une famille d'agriculteurs et formé aux métiers du drap, acquiert ensuite la propriété de 49 hectares **le 10 avril 1856**. La Manufacture Royale de Draps ne fonctionnait plus que dans l'Aile des Teinturiers

(transformée ensuite en Château Tour), l'Aile des Tisserands ayant été cédée à l'armée en 1818.

L'industrie textile évoluait alors rapidement avec des machines volumineuses et très lourdes. La Manufacture Royale n'était donc plus un bâtiment adapté aux nouveaux besoins de l'industrie car il était trop étroit et il possédait un étage, qui ne permettait pas de supporter le poids des machines à cause de ses planchers trop fins.

En 1859 Jean-Pierre Balsan a décidé la construction de **la Manufacture Balsan**, dont il confie le projet à Alfred Dauvergne. Mr Dauvergne était un grand architecte du XIX^{ème} siècle. Il a été nommé architecte du département de l'Indre en 1851 puis architecte de la ville de Châteauroux en 1866. Mr Dauvergne a réalisé 340 constructions durant son existence. Il est par ailleurs devenu l'architecte de la famille Balsan, dont il a réalisé de nombreux projets.

Jean-Pierre Balsan lui a transmis un cahier des charges précis et détaillé concernant ses envies d'usine. Mr Balsan souhaitait que l'activité soit concentrée dans un lieu unique et que les bâtiments soient de plein pied pour supporter la charge des machines. Le bâtiment devait être aéré, ventilé, lumineux, facile à surveiller, d'où la construction de bâtiments avec des sheds. Jean-Pierre Balsan a aussi demandé qu'il y ait des magasins à toutes les strates d'évolutions des produits. Il souhaitait des zones de bureaux à l'entrée de l'usine, des endroits pour loger le personnel, le concierge, les contremaîtres, etc... La famille Balsan avait une très grande peur de l'incendie : un château d'eau a donc construit au nord de l'usine. Le dernier grand point du cahier des charges concernait l'économie : la production devait être industrielle.

Dauvergne a donc conçu **la Manufacture Balsan** avec une architecture typique du XIX^{ème} siècle : très industrielle, avec des cours anglaises et des sheds. « Un shed est un toit asymétrique, à deux versants d'inclinaisons différentes. Le plus incliné est partiellement ou entièrement vitré et généralement orienté au nord... L'autre versant est opaque. ¹ ». La construction de l'usine débuta en **1860** pour s'achever en **1870**. On retrouve dans la construction de cet édifice un très grand cahier des charges pour l'industrie qui a permis de réaliser les premiers aménagements de grande usine industrielle à l'époque. La Manufacture Balsan répond à des besoins de rationalité économique et technique : l'ensemble doit être pensé pour accueillir les nombreuses machines de la manufacture, tout en étant visible et majestueux depuis l'extérieur.

L'énergie au sein de l'usine a évolué au cours des années : la force de l'eau de l'Indre a d'abord été utilisée, puis la force de la vapeur, puis le charbon, puis il y a eu l'électricité. Les sources d'énergie ont également évolué, elles se sont automatisées au fur et à mesure en passant d'un métier avec du bois pour aller jusqu'au courant tiré du barrage d'Éguzon.

¹ - Méry-Barnabé (Christine). *De la Manufacture royale de draps à l'usine Balsan : Châteauroux et les cités lainières d'Europe*. Châteauroux : Archives municipales. Issoudun. 2010, 192 p. (citation de la page 21)

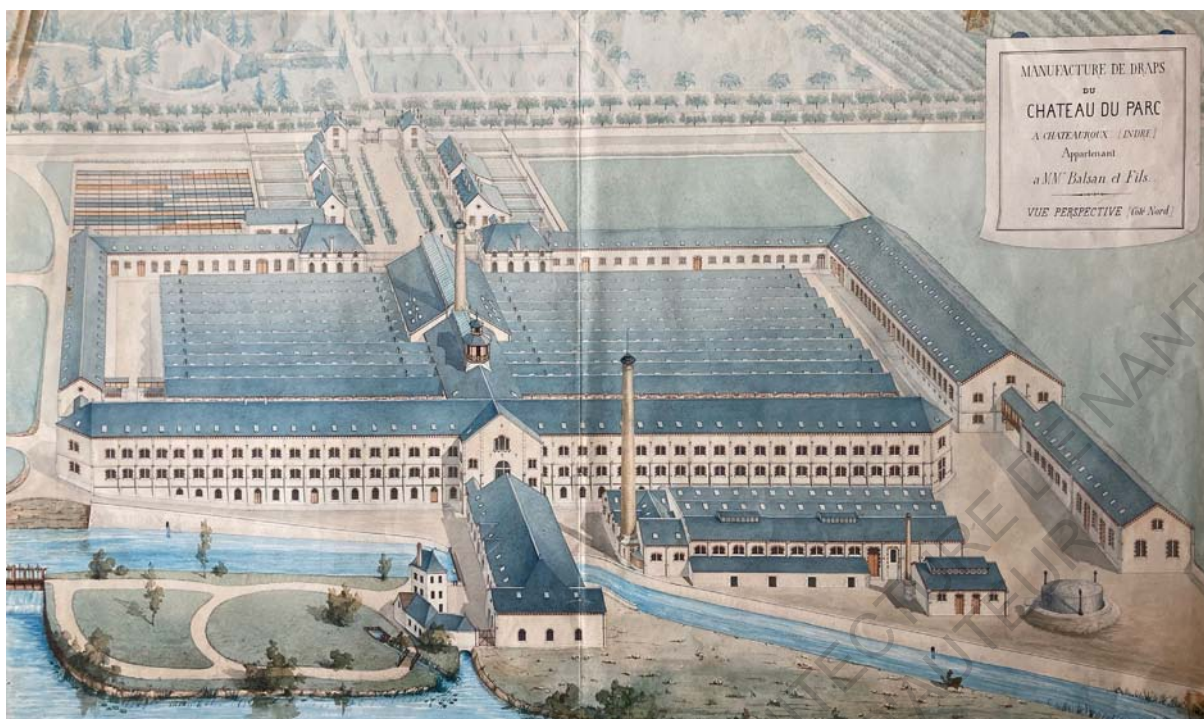


Figure 139 : Vue perspective de la Manufacture Balsan, côté Nord, réalisée par Alfred Dauvergne, 1860 (AD de l'Indre)

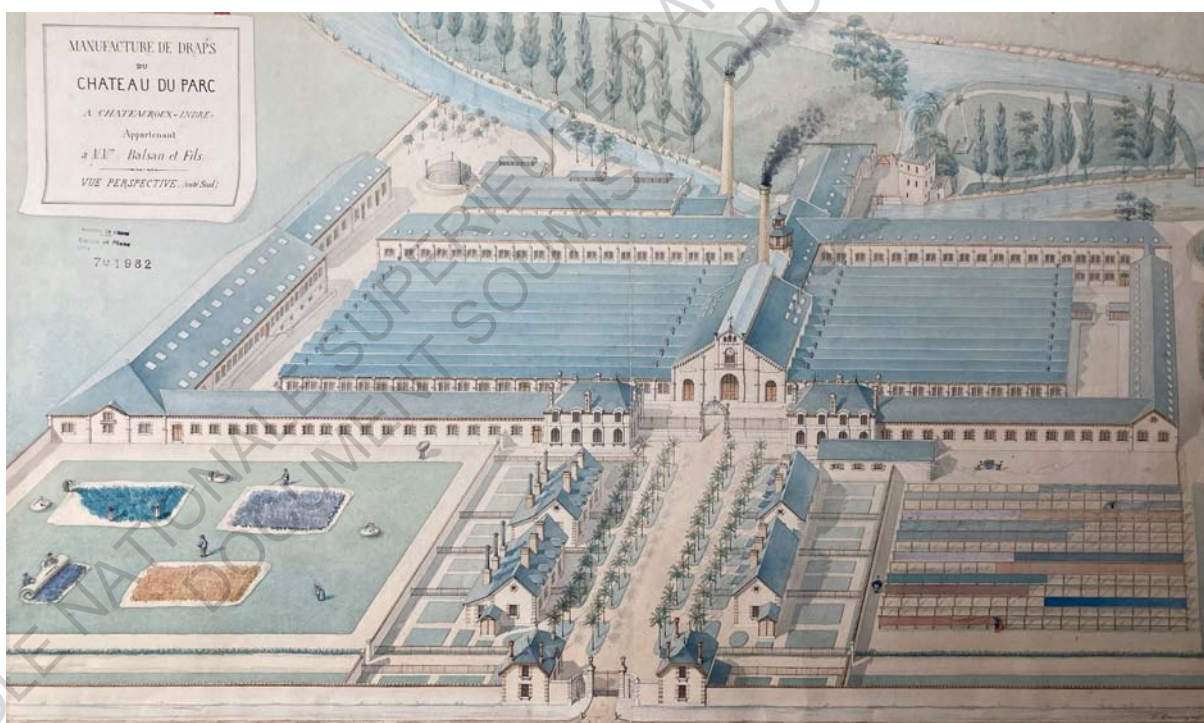


Figure 140 : Vue perspective de la Manufacture Balsan, côté Sud, réalisée par Alfred Dauvergne, 1860 (AD de l'Indre)

L'usine possède une surface de 60 000 m², le site Balsan étant très grand, l'usine a donc pu s'étaler. La compréhension de l'usine est aujourd'hui complexe selon Jean-Pierre Surrault du fait que nous n'avons plus tous les accès pour comprendre le fonctionnement de ce site.

« Du côté Sud on a un étalement très linéaire, mais on a un décalage entre le Nord et le Sud, du fait de la topographie aussi. Au Nord on a une véritable muraille, avec un bâtiment qui joue sur sa verticalité qui est plus poussée, avec une façade bien rythmée. Le bâtiment est très haut, très impressionnant, il était fait pour être vue depuis la route venant de Tours. Donc Mr Dauvergne construit cette usine nouvelle et très étalée, avec en son centre le Bâtiment de l'Horloge qui fournit l'énergie pour faire tourner l'usine, alors c'est d'abord la vapeur puis ce sera le charbon et enfin l'électricité. En même temps ce bâtiment exprime la puissance du maître puisqu'il y a l'horloge et le nom Balsan, on comprend qui est le grand maître de cette usine. Et ce qu'il y a de novateur ce sont ces rues intérieures qui créent des circulations. Après on a de grands plateaux avec des poteaux en fonte pour y mettre les machines et avoir de l'espace pour les ouvriers. ¹ »

Voici le processus de fabrication des draps expliqué par Christine Méry-Barnabé: «La laine est lavée et stockée en magasin, puis elle passe dans des ateliers d'écharnage et de triage pour ensuite être désuintée. La laine est lavée, puis teintée et séchée. Un endroit est dédié au battage et au triage mécaniques. Un atelier de triage à la main permet une vérification des laines, qui sont ensuite entreposées dans un magasin pour être prêtes pour la filature. Des immenses ateliers de filature sont développés. Viennent ensuite les étapes de tissage, de dégraissage et de foulage des draps, qui seront ensuite séchés et ramés. Le garnissage, le tondage et la broserie des draps sont effectués. Viennent ensuite les étapes de l'épincetage, le décatissage et la presse des draps, qui sont ensuite stockés dans le magasin des draps fabriqués. Ils seront enfin emballés et expédiés. ² ».

Comme nous pouvons le constater sur le plan suivant, l'usine Balsan possède une véritable stratégie industrielle dans son organisation.

En effet, la laine arrivait par le Nord de l'usine et suivait un circuit précis : l'écharnage, le triage, le désuintage, le lavage et la teinture étaient effectués dans les bâtiments situés le long de l'Indre. La laine était ensuite amenée à l'Est de l'usine dans des ateliers de séchage, de battage et de triage des laines avant d'être stockée en magasin. Puis la laine était amenée dans les deux plus grands ateliers situés au cœur de l'usine Balsan : celui du tissage et du filage des laines. Ces ateliers nécessitaient de grands espaces face au nombre de machines conséquent. Le dégraissage, le foulage, la broserie, le séchage, le ramage et le garnissage avaient lieu dans l'Aile Ouest de l'usine Balsan. Le tondage, l'épincetage et le décatissage des draps étaient effectués dans le bâtiment au Nord de l'usine (devenu ensuite l'usine du Flockage). Enfin, les draps étaient amenés dans les bâtiments au Sud de l'usine Balsan pour être stockés, présentés en magasin puis expédiés.

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Jean-Pierre Surrault le 11 février 2021

² - Méry-Barnabé (Christine). *De la Manufacture royale de draps à l'usine Balsan : Châteauroux et les cités lainières d'Europe*. Châteauroux : Archives municipales. Issoudun. 2010, 192 p. (citation de la page 129)

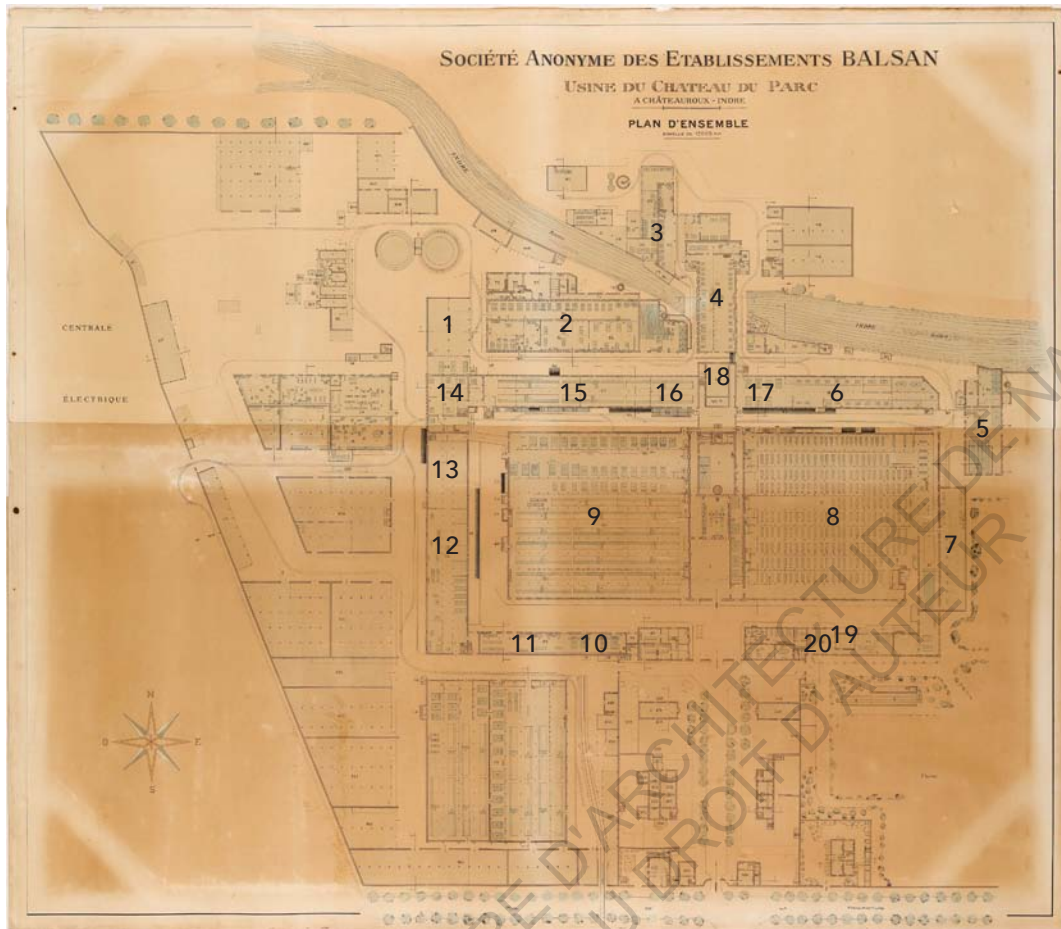


Figure 141 : Plan de l'usine Balsan à la fin du XIXème siècle (AM de Châteauroux)

Légende Figure 5 :

- | | |
|--|---|
| 1 - Magasin de laine | 12 - Atelier de broserie |
| 2 - Atelier d'écharnage et de triage | 13 - Atelier de séchage |
| 3 - Atelier de désuintage | 14 - Atelier de ramage |
| 4 - Atelier de lavage et de teinture | 15 - Atelier de garnissage |
| 5 - Atelier de séchage des laines | 16 - Atelier de tondage |
| 6 - Atelier de battage et de triage | 17 - Atelier d'épincetage et de décatissage des draps |
| 7 - Magasin de stockage avant filature | 18 - Atelier de presse |
| 8 - Atelier de tissage | 19 - Magasin des draps fabriqués |
| 9 - Atelier de filage | 20 - Atelier d'expédition des draps |
| 10 - Atelier de dégraissage | |
| 11 - Atelier de foulage | |

Durant cette période la famille Balsan résidait au sein même de la Manufacture. D'après Jean-Pierre Surrault « le couple Balsan (Jean-Pierre Balsan et Élodie Martin Balsan) ont décidé **en 1860 d'aménager le Château Rivière**, qui faisait face à l'Indre, en y créant 1 139m² de logements, ce qui correspondait à dix-huit ou dix-neuf pièces.

Les deux fils, Charles et Auguste Balsan, une fois que l'usine Balsan fut construite, se sont installés dans **l'Aile des Teinturiers pour la transformer en Château Tour accueillant des logements.** ¹ » (Jean-Pierre Surrault).

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Jean-Pierre Surrault le 11 février 2021

Cependant le bâtiment était mal entretenu et Mr Dauvergne a entièrement repensé cet édifice de plus de 1 983m² pour y créer des logements pour les deux fils Balsan, leurs familles et leurs domestiques. Le bâtiment était travaillé dans un style néo-gothique, et nous notons le rajout de deux tours octogonales sur la façade Nord surplombant l'Indre. ¹ » (Jean-Pierre Surrault).



Figure 142 : Carte postale du Château Tour (AM de Châteauroux)

De 1870 à 1914, Charles et Auguste Balsan ont succédé à leur père dans la direction de l'usine Balsan. Le site employait jusqu'à 1500 ouvriers et produisait du tissu pour les uniformes des militaires français et étrangers. Pendant cette période l'usine s'est développée avec plusieurs extensions, mais de moindre qualité au niveau architectural que les bâtiments construits en 1860.

Dès 1885, il a été décidé de **créer une ville autour de l'usine Balsan pour loger les ouvriers**. « L'usine est conçue comme le cœur d'un vaste espace ouvrier. ² » (Jean-Pierre Surrault). Une véritable logique a été mise en place : au Nord se situaient les terres cultivées pour nourrir la population, permettre le pâturage des moutons et d'autres animaux (représentées par le numéro 1 sur le plan). Au centre se situait l'usine Balsan (représentée par le numéro 2 sur le plan), les logements de la famille Balsan à l'Est (représentés par le numéro 3 sur le plan), et au Sud se développait un quartier ouvrier avec un dispensaire, trois écoles et les logements ouvriers (représentés par le numéro 4 sur le plan).

Cette société ouvrière s'est développée avec un ordre et une dynamique très avancée pour l'époque. En effet, d'un côté de Jean-Pierre Balsan était occupé à construire l'usine Balsan et penser à son fonctionnement en développant des terres pour les moutons (qui donnerons ensuite de la laine pour l'usine). De l'autre côté son épouse Élodie Martin Balsan pensait à la vie ouvrière en développant des terres cultivables, les logements de la famille Balsan, ceux des contremaîtres, des cadres, des ouvriers, ainsi qu'un dispensaire et des écoles pour les enfants d'ouvriers.

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Jean-Pierre Surrault le 11 février 2021

² - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Jean-Pierre Surrault le 11 février 2021

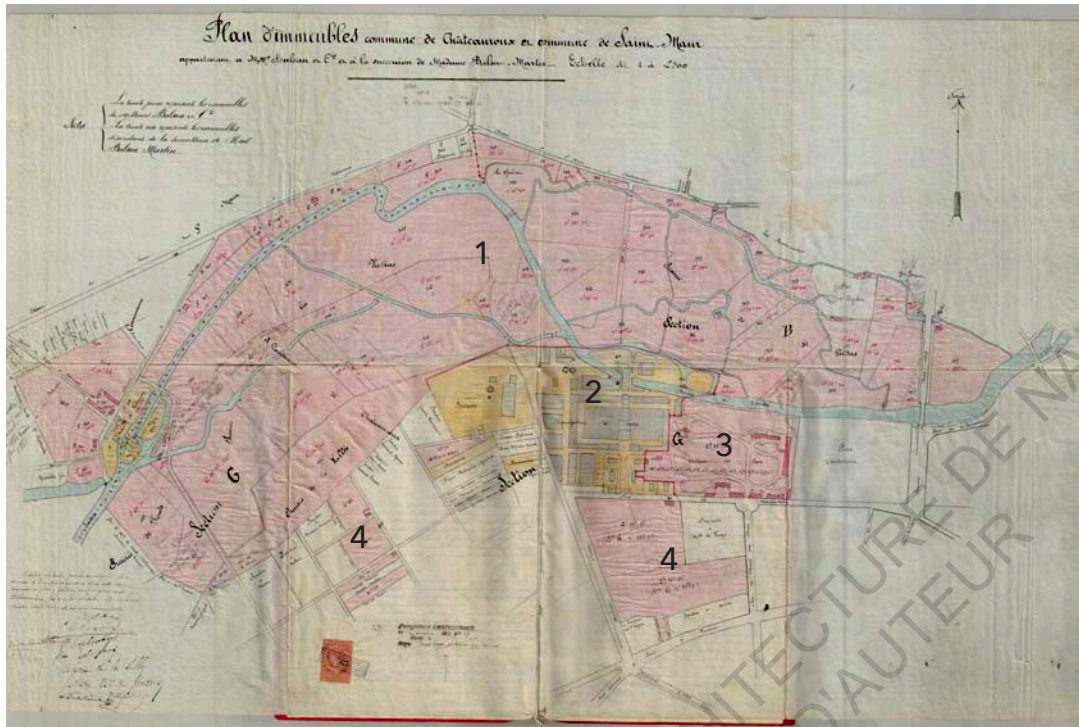


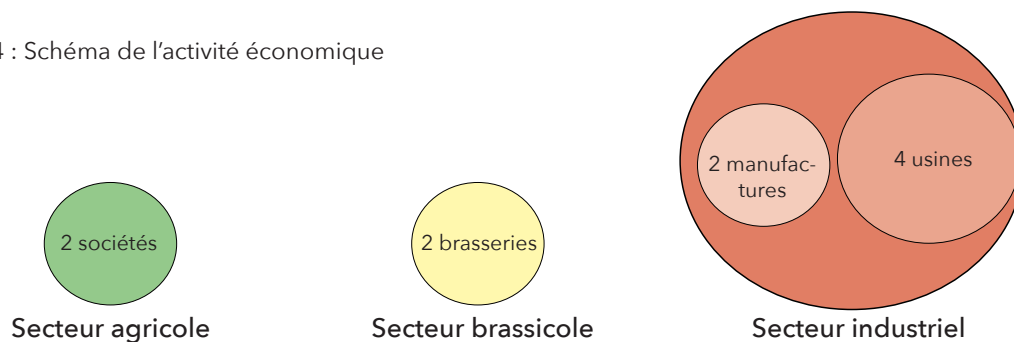
Figure 143 : Plan de domanialité de la famille Balsan, 1893 (AD de l'Indre)

Légende Figure 143 :

- Terrains dont est propriétaire la famille Balsan
- Terrains occupés par l'usine Balsan et la Sucrierie
- 1 Terres agricoles (culture céréalière et bovine), pâturage des moutons
- 2 Manufacture de draps Balsan et Sucrierie
- 3 Espace de la famille Balsan (parc, logements)
- 4 Espace ouvrier (création de dispensaires, de logements et d'écoles)

La seconde partie du XIXème siècle permis à la ville de Châteauroux de se développer dans le secteur industriel à travers la création de nombreuses structures : des usines (usine Balsan, usine Hidién, usine à Gaz, usine de chemiserie) et des manufactures (Manufacture des Tabacs, Manufacture Augras). Le domaine agricole permet la création d'une Société d'Agriculture et d'une Station Agronomique en plein centre-ville, tandis que le domaine brassicole se développe avec deux brasseries: la Brasserie Grillon et la Brasserie des Marins.

Figure 144 : Schéma de l'activité économique



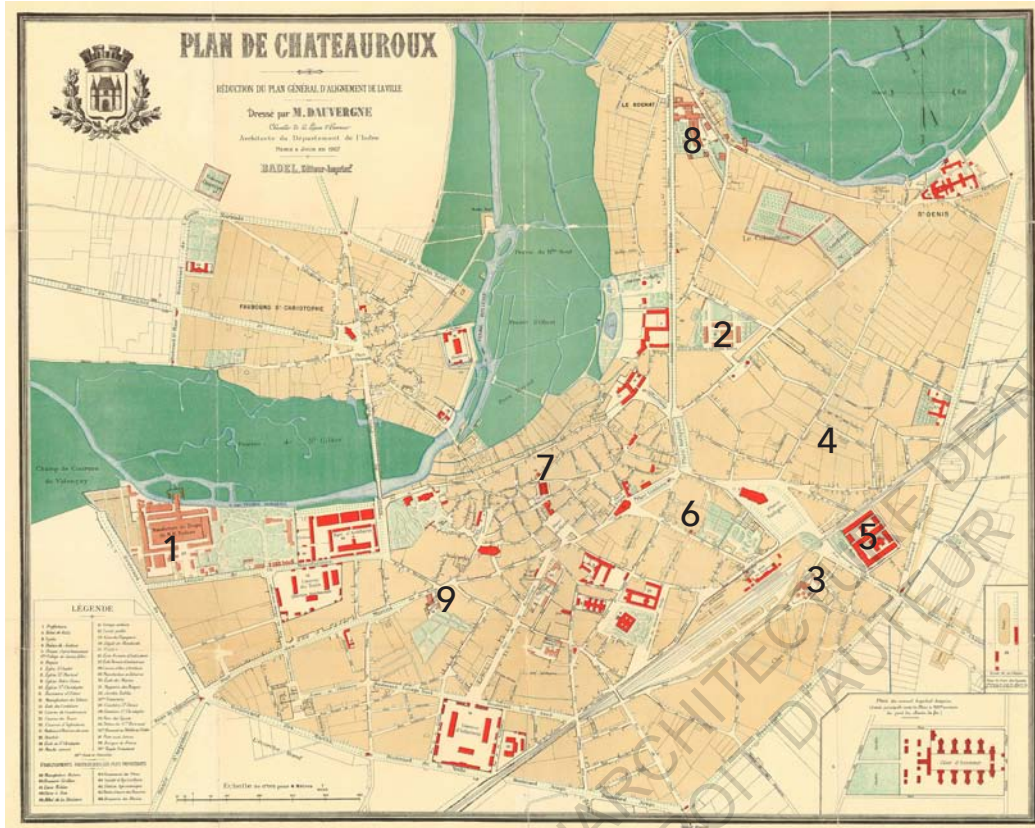


Figure 145 : Plan de Châteauroux en 1907 (AM de Châteauroux)

Légende Figure 145 :

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| 1 - Usine Balsan | 6 - Société d'Agriculture |
| 2 - Usine Hidien | 7 - Station Agronomique |
| 3 - Usine à Gaz | 8 - Brasserie Grillon |
| 4 - Usine de chemiserie | 9 - Brasserie des Marins |
| 5 - Manufacture des Tabacs | |

Le début du XXème siècle : le nouveau développement de l'usine Balsan

Le XXème siècle marque **la grande époque de l'usine Balsan**, avec la confection du drap militaire pour la plupart des armées européennes (à l'exception de l'armée allemande). « L'usine confectionne **l'uniforme Bleu Horizon** pour toute l'armée française lors de **la Première Guerre Mondiale (1914-1918)** en quatre mois seulement. Il y avait alors 4 000 personnes qui travaillaient à l'usine, ce qui représentait presque toute la population vivant Châteauroux à l'époque. Les castelroussins se sont appropriés cette usine puisque l'uniforme Bleu Horizon a fait la fierté de la ville. Il fallait beaucoup d'énergie pour produire ces uniformes : de l'énergie hydraulique mais surtout du charbon. ¹ »

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Charles Henri Balsan le 8 février 2021

Une ligne de chemin de fer a même été créée pour amener du charbon jusqu'à l'usine Balsan. Quand on observe la rue haute située entre le parking d'HEI et le bâtiment du Flockage on voit encore les rails, et les espaces sous le parking d'HEI étaient des caves à charbon.



Figure 146 : Vue de la rue haute de l'usine Balsan (AM de Châteauroux, coll. 64S14)



Figure 147 : Vue des ateliers d'écharnage de laine (AM de Châteauroux, coll. 64S14)

1918-1945 : le développement de l'usine à l'international

Après la Première Guerre Mondiale, les commandes de l'armée sont en baisse, la famille Balsan doit réorienter la production mais elle fait face à de nombreuses difficultés financières. Henri Balsan se charge de **développer la production vers une clientèle internationale**, avec l'achat de laines de qualité dans le monde entier (l'Amérique du Sud devient alors le premier fournisseur de laine pour l'usine).

Durant **les années 1920**, l'usine fait face à **une modernisation** passant par l'achat de nouvelles machines et chaudières à vapeur et surtout la construction de nouveaux ateliers sur une superficie de 8 000m². On compte la construction d'ateliers en sheds courts, pierres et briques avec une charpente métallique et des colonnes en fonte. D'autres ateliers seront construits avec une charpente en bois et en fer.

La création des draps pour l'armée reste la même, cependant les lieux de séchages autrefois extérieurs ont été relocalisés à l'intérieur de l'usine pour permettre le développement d'autres hangars au Sud et à l'Ouest de l'usine Balsan.

Comme nous pouvons le constater sur les photos suivantes, la production de l'usine Balsan est industrielle : les ateliers sont développés sur de grandes surfaces afin d'y mettre le plus de machines possible. Les bâtiments sont également industriels, avec une architecture développée dans le but de gagner du temps dans la production : les ateliers sont implantés les uns à côté des autres et les sources de lumière et de ventilation des lieux sont pensées pour être pratique sans gêner la production grâce à des sheds et des fenêtres classiques.

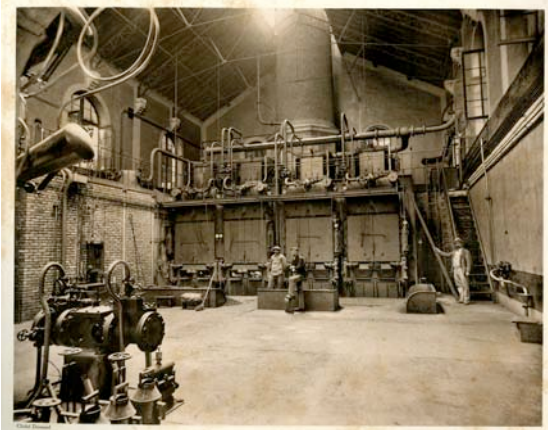


Figure 148 : Vue de la salle des chaudières (AM de Châteauroux, coll. 64S14)

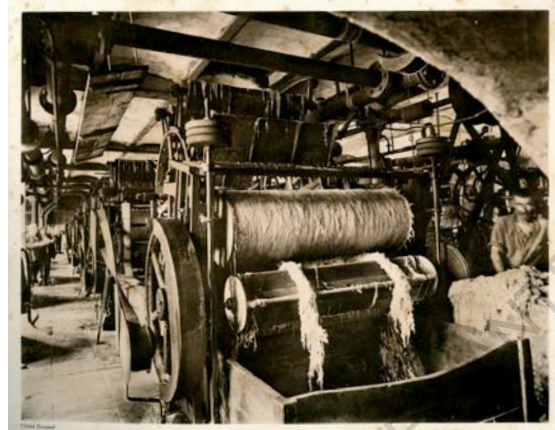


Figure 149 : Vue du dégraissage des laines (AM de Châteauroux, coll. 64S14)



Figure 150 : Vue de la salle de tissage des laines (AM de Châteauroux, coll. 64S14)



Figure 151 : Vue de la salle des métiers à filer (AM de Châteauroux, coll. 64S14)



Figure 152 : Vue de la salle des tondeuses de laine (AM de Châteauroux, coll. 64S14)



Figure 153 : Vue de la salle d'énoyage et de rentrayage (AM de Châteauroux, coll. PORTRAIT)

De plus, l'usine diversifie sa production avec des produits de luxe comme les plaids opéra et les mantilles en cachemire, ce qui lui revient cher et entraîne une perte d'argent rapide. On compte également du molleton, du velours de laine, du ruban et du cachemire. L'usine produit des couvre lits, des tapis et de la moquette. Pendant ce temps, l'usine continue sa production de draps sous différents coloris pour convenir à l'armée et aux différents clients.

« La famille Balsan applique **une stratégie patriotique pendant la Seconde Guerre Mondiale (1939-1945) en dérégulant toutes les machines** pour faire des produits de mauvaise qualité et éviter que l'armée allemande n'utilise l'usine. ¹ » Certes les recettes furent moindres, mais la stratégie fonctionna car les allemands ne vinrent pas demander de production à la famille et ne bombardèrent pas le site.

Les 30 glorieuses:

L'usine a augmenté le niveau de la production après la Seconde Guerre Mondiale, surtout pendant **les Trente Glorieuses**, où il y avait encore beaucoup de textile produit en France. Louis Balsan a **développé la production de moquette et de tapis**, notamment le tapis Tuvete. Châteauroux est rapidement devenu le cœur de la production de moquette française de haute qualité.



Figure 154 : Vue aérienne Ouest de l'usine Balsan, années 1960 (AM de Châteauroux, coll. 55S256)



Figure 155 : Vue aérienne Sud de l'usine Balsan, années 1960 (AM de Châteauroux, coll. 55S256)

En **1973** lors de l'inauguration de **l'usine Balsan d'Arthon**, spécialisée dans la moquette, Louis Balsan a tenu un discours devant deux mille invités de la haute société de Paris, en disant : « Je représente une famille qui a deux cent ans de savoir faire industriel ». C'est une phrase tout à fait véridique, car cela faisait plus de deux cent ans que la famille Balsan travaillait l'industrie textile, en faisant face aux nombreuses évolutions de ce type d'industrie.

Cependant moins d'un an après l'ouverture de cette nouvelle usine, **le premier choc pétrolier de 1973-1974** anéanti tous les espoirs portés par Louis Balsan. En effet, la moquette étant créée à partir de pétrole, c'est toute la production de l'usine d'Arthon qui s'effondre. Le tapis Tuvete par exemple était fait de laine et de pétrole sur la partie inférieure.

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Charles Henri Balsan le 8 février 2021

« 80% de la matière première venait du pétrole, donc quand vous investissez beaucoup en 1972 dans un système modèle et qu'un an après le prix de la matière première est multiplié par sept en six mois de temps... L'usine ne peut pas survivre longtemps. ¹ » (Charles Henri Balsan).

Les banques n'ayant pas soutenu financièrement l'entreprise, **le 1er mai 1975** la famille Balsan a été contrainte de **vendre l'usine Balsan, le parc Balsan, les châteaux Balsan et la Manufacture Royale pour un franc symbolique au groupe Biderman**. Maurice Biderman scinda ensuite la production entre la partie moquette et la partie draps. La production de moquette sera revendue à des industriels belges. La production de draps a périclité, donc l'usine sera déménagée un peu partout en France. De nos jours il reste aujourd'hui une petite usine à Déols qui fabrique encore des uniformes pour l'École Polytechnique, les pompiers et l'Office Nationale des Forêts (ONF), ce qui représente une centaine d'ouvriers. Pendant une dizaine d'années, les hangars et bâtiments de l'usine sont transformés en diverses entrepôts accueillant 22 propriétaires différents comme Eurostyle, les Nouvelles Galeries et Schoen.

2. La politique de réhabilitation du site Balsan

La genèse de l'histoire : le début des manufactures de draps à Châteauroux

En 1988, la ville de Châteauroux (sous le mandat de Daniel Bernardet) a **acheté l'intégralité du site Balsan** (soit 49 hectares) et commencé le désamiantage de certains bâtiments. Cette opération va durer jusqu'en 2004 et permettre de sauver 15 tonnes d'archives de la Manufacture Royale de Draps et de l'usine Balsan entreposées dans les greniers, les caves et les bureaux de l'usine.

En 1993, une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) a été créée dans le but de reconverter cet ancien site industriel, qui s'étend sur un périmètre de 49 hectares. Un quartier a même été défini dans cette ZAC de l'autre côté de l'avenue François Mitterand.

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Charles Henri Balsan le 8 février 2021

Pendant une courte période située **au début des années 1990**, la mairie de Châteauroux avait **la volonté de raser l'ensemble de la manufacture Balsan**. Cela correspondait à une époque où la notion de patrimoine du XIXème était beaucoup moins marquée en France. « Il n'y avait pas encore de classement des bâtiments, donc pas de protection. On voyait plus des bâtiments industriels en fin de vie plutôt que du patrimoine qui méritait d'être sauvegardé. ¹ » (Charles Pagnard). Les services de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) se sont alors empressés **d'inscrire les bâtiments aux Monuments Historiques le 12 décembre 1996** pour leur donner une protection et donc bloquer toute possibilité de démolition.

Ces bâtiments sont inscrits en totalité ou en partie (façades et toitures) au titre des Monuments Historiques, ainsi que le sol et l'espace boisé du parc Balsan qui sont désormais protégés. Voici une axonométrie des mesures de protection en vigueur sur le site Balsan.

BILAN DE L'ÉTAT ACTUEL : EMPRISE DES PROTECTIONS ET EFFETS

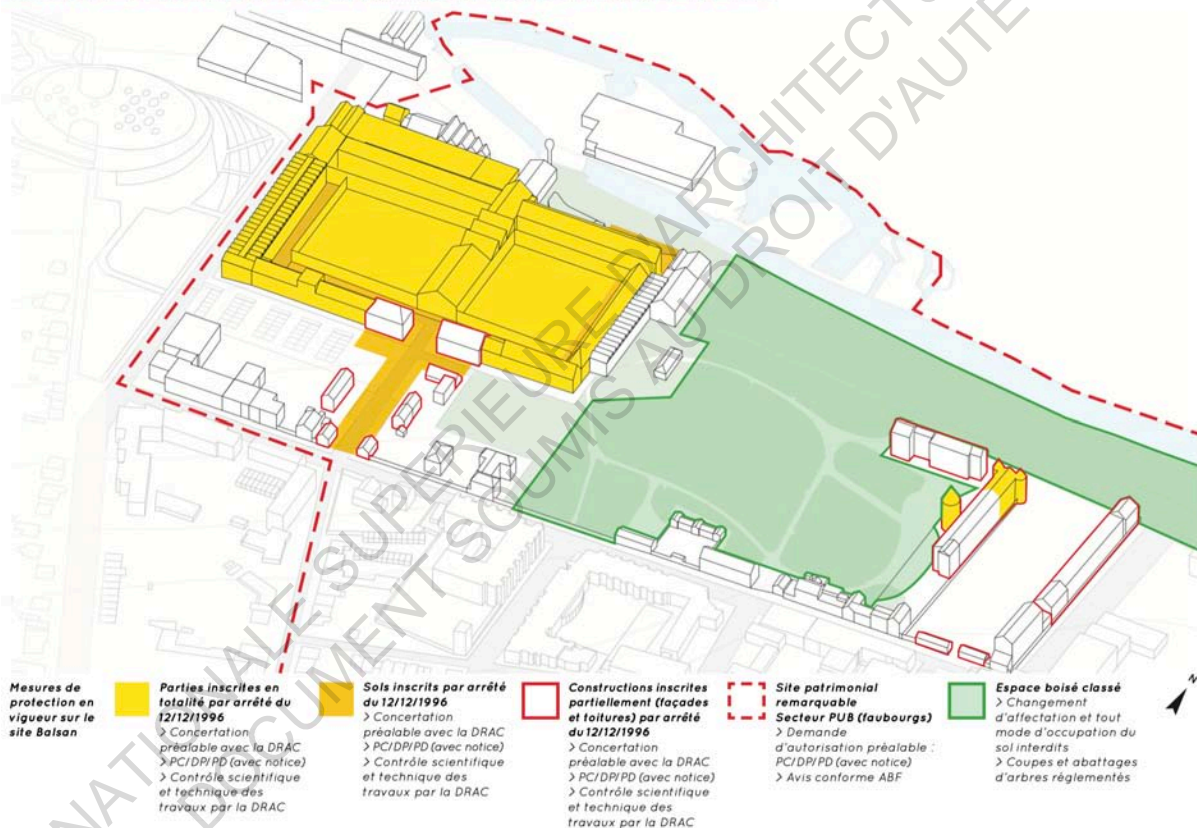


Figure 156 : Axonométrie de la protection et du classement des bâtiments sur le site Balsan

Comme nous pouvons le constater sur l'axonométrie précédente, la Manufacture Balsan est inscrite en totalité sur la site des Monuments Historiques, hormis deux pavillons d'entrée qui sont inscrits partiellement. Les bâtiments construits au XVIIIème siècle comme la Manufacture Royale de Draps et les bâtiments devenus les Château Tour et Château Rivière sont eux aussi inscrits partiellement. L'espace du parc Balsan et de la promenade le long de l'Indre sont également classés et donc protégés.

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Charles Pagnard le 8 février 2021

UN PALIMPSESTE URBAIN LIÉ À L'EXPLOITATION INDUSTRIELLE DE L'INDRE

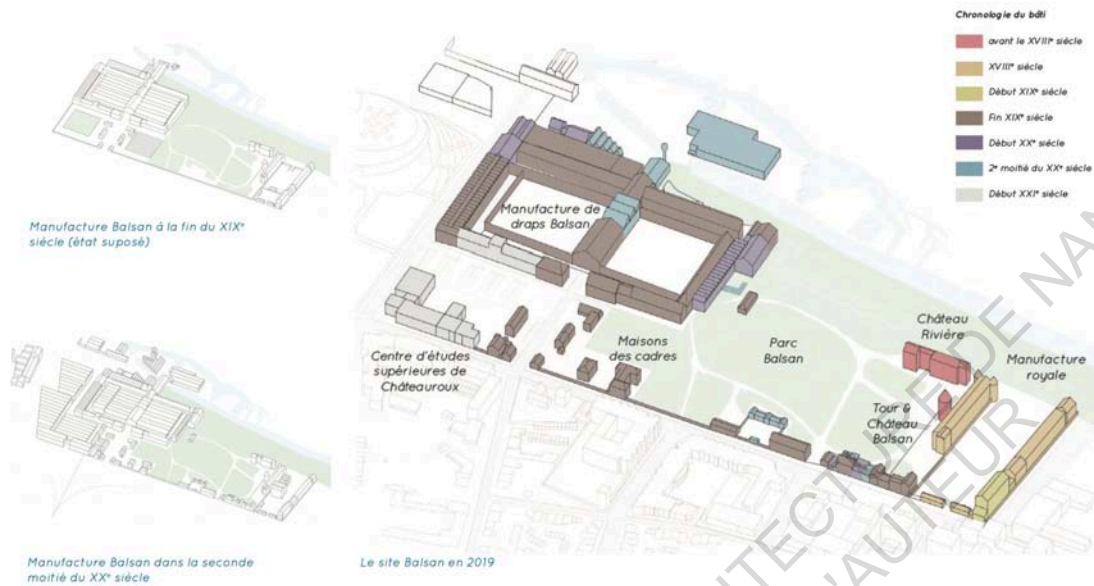


Figure 157 : Axonométrie de l'époque de construction des bâtiments sur le site Balsan

Comme nous pouvons le constater sur les figures 157 et 158, le site Balsan accueille des bâtiments construits au fil des siècles et possédant une valeur unique. Ce palimpseste urbain (qui regroupe des architectures traversant les siècles en étant modifiés selon les usages) possède une valeur et une protection majeure pour tous les édifices construits jusqu'à la fin du XIXème siècle. Ces bâtiments possèdent en effet une qualité architecturale impressionnante et à valoriser par la suite.

BILAN DE L'ÉTAT ACTUEL : VALEUR MONUMENTALE DES CONSTRUCTIONS

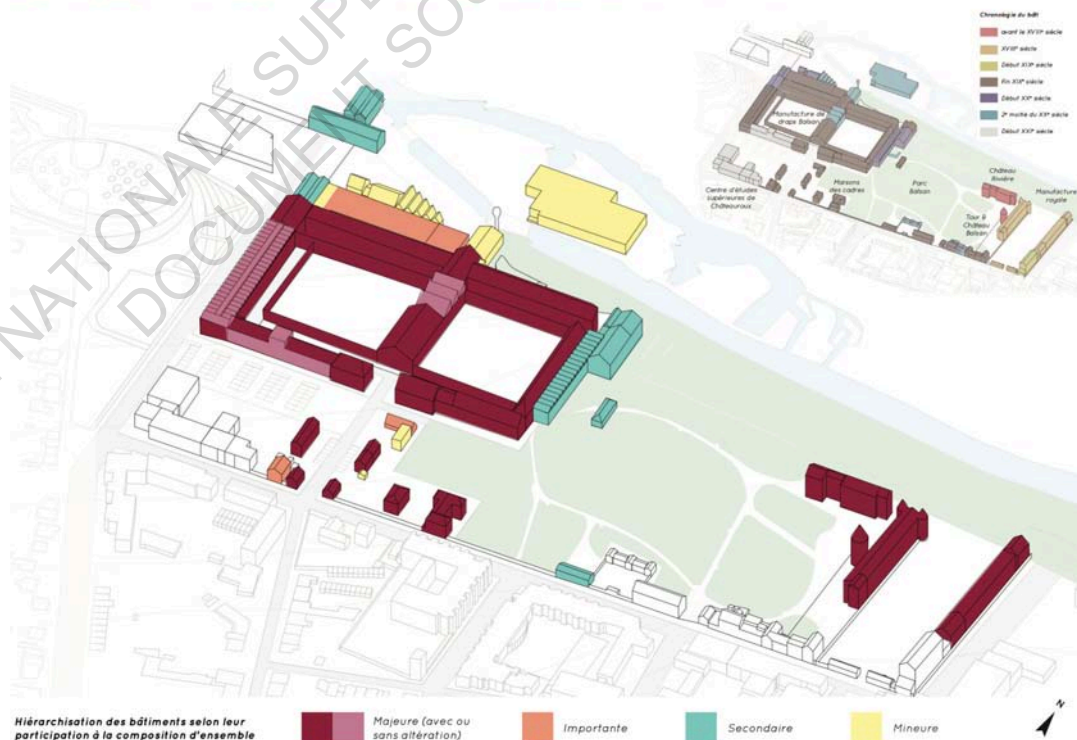


Figure 158 : Axonométrie de la valeur des bâtiments sur le site Balsan

1. La construction de l'IUT de l'Indre

De 1994 à 1996, la ville a décidé **la construction de l'Institut Universitaire de Technologie (IUT) de l'Indre** sur d'anciens terrains militaires à l'Est du site Balsan pour développer la formation universitaire, jusqu'alors peu mise en valeur sur le territoire castelroussin. La construction de l'IUT marquait la volonté de la municipalité de développer les études supérieures au sein de la ville pour inciter les étudiants à venir étudier à Châteauroux.



Figure 159 : Carte de localisation des travaux de création de l'IUT de l'Indre



Figure 160 : Vue Sud Est de l'IUT de l'Indre



Figure 161 : Vue Sud Ouest de l'IUT de l'Indre

D'un point de vue architectural le bâtiment de l'IUT de l'Indre attire l'attention car il est situé à l'entrée de la ville de Châteauroux et possède une architecture contemporaine typique de la fin du XX^{ème} siècle voire du début du XXI^{ème} siècle. Nous pouvons par exemple identifier les espaces du bâtiment en observant ses façades: le grand hall d'accueil est entièrement vitré tandis que l'amphithéâtre ne possède que des ouvertures en haut de façade. Les salles d'administration et d'accueil situés dans la partie Est du bâtiment possèdent des ouvertures normales en étant au RDC tandis que les salles de travail, la bibliothèque et des salles de cours sont vitrées aux étages.

2. La réhabilitation des Château Tour et Château Rivière

En 2003, la ville de Châteauroux a décidé **de vendre le Château Tour (ou Aile des Teinturiers) ainsi que le Château Rivière** à un promoteur immobilier pour y réaliser des logements. La vente des deux châteaux a été réfléchi. En effet, les coûts d'entretien de ces bâtiments en ruine étaient nombreux et la mairie de Châteauroux ne pouvait plus supporter ces nombreuses charges. La réhabilitation des châteaux en logements haut de gamme a fourni les fonds nécessaires pour commencer la réhabilitation du site Balsan et d'accueillir les premiers habitants sur le site Balsan. Cependant le promoteur a fait faillite en 2007, laissant le projet en suspend. Il a fallu attendre 2011 pour qu'un promoteur immobilier bordelais spécialisé dans la défiscalisation reprenne en main le projet. 36 appartements de standing variant du T1 (de 26 m²) au T4 (de 107 m²) ont alors été réalisés et livrés **fin 2015**.

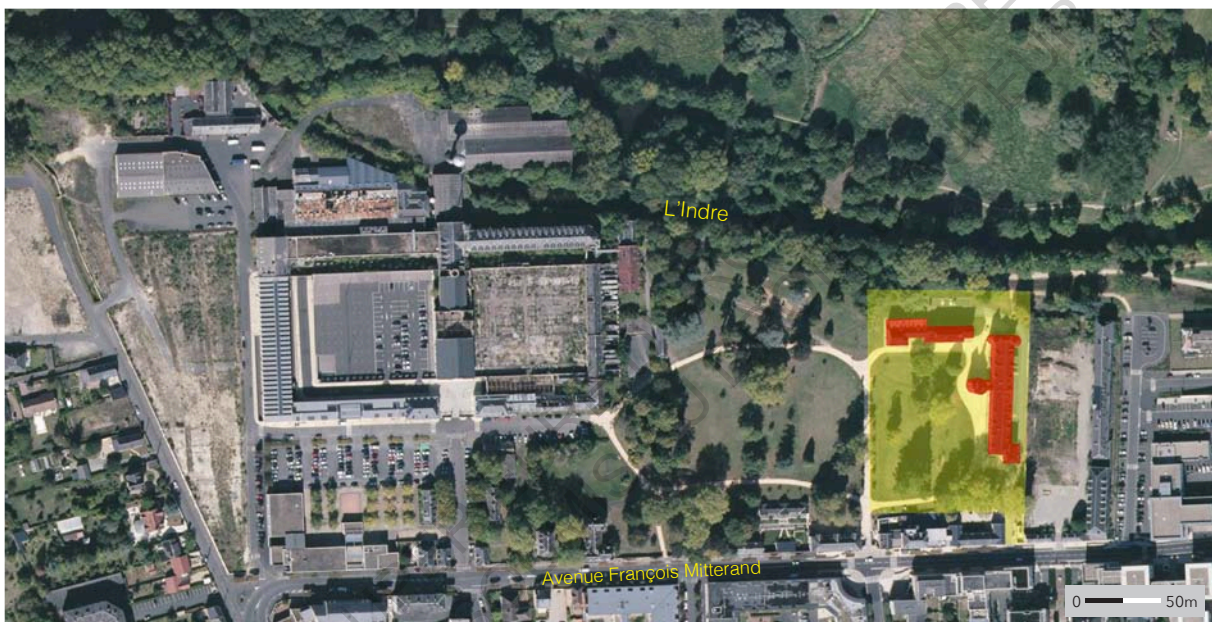


Figure 162 : Carte de localisation des travaux de réhabilitation des Château Tour et Château Rivière

D'un point de vue architectural, les Château Tour et Château Rivière possèdent une architecture intéressante et bien réhabilitées. En effet, les bâtiments enduits font ressortir les grandes ouvertures avec des encadrements en pierre, les modénatures et les sculptures des XVI^{ème}, XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles.



Figure 163 : Vue d'ensemble des châteaux



Figure 164 : Vue du Château Rivière

3. La construction du Centre d'Études Supérieures

Le Centre d'Études Supérieures (CES), qui est une antenne de l'Université d'Orléans installée à Châteauroux depuis 1988, a déménagé pour **s'installer en 2007 sur le site Balsan**. Le CES accueille aujourd'hui 500 étudiants au sein de licences générales de droit, économie - gestion, histoire et LEA (Langues Étrangères Appliquées) et une licence professionnelle MPGE (Métiers de la Protection et de la Gestion de l'Environnement).

La construction du CES en face de l'usine Balsan entraine dans la volonté de la ville de **développer un écocampus sur le site Balsan**. Cet enjeu universitaire a déjà été mis en avant à travers la construction de l'IUT de l'Indre, situé à 500m de l'usine Balsan. L'idée de créer un écocampus ici est permise grâce au fort intérêt patrimonial pour l'usine Balsan, où des écoles d'enseignement supérieur pourraient s'implanter et créer un campus. Ainsi, les formations d'études supérieures seraient regroupées sur un seul site.

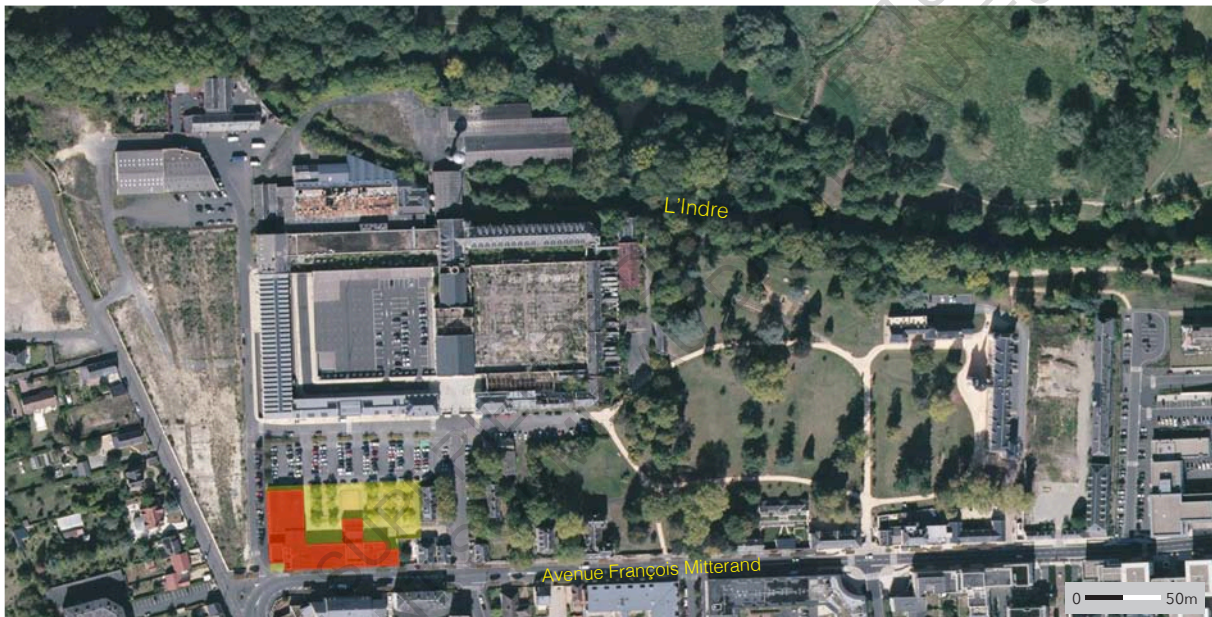


Figure 165 : Carte de localisation des travaux de construction du CES

D'un point de vue architectural, le bâtiment du CES correspond au style contemporain du début du XXème siècle : les bâtiments rectangulaires en béton sont peu complexes et possèdent de grandes ouvertures selon l'orientation et l'utilisation des espaces.



Figure 166 : Vue Sud du CES



Figure 167 : Vue Nord du CES

4. La réhabilitation de l'Aile Ouest de l'usine Balsan

En 2009, un Plan de réhabilitation de l'usine Balsan est présenté par la ville de Châteauroux. Ce plan vise à la détermination de programmes concernant la réhabilitation des bâtiments faisant partie du site Balsan. Nous pouvons constater la volonté de créer des équipements universitaires, des équipements culturels ainsi que des logements sur le site. Des directives paysagères ont également été élaborées ainsi que des liens envisagés entre ce site de 49 hectares et le Quartier des Marins situé au Sud ainsi que le centre-ville de Châteauroux situé à l'Est du site.

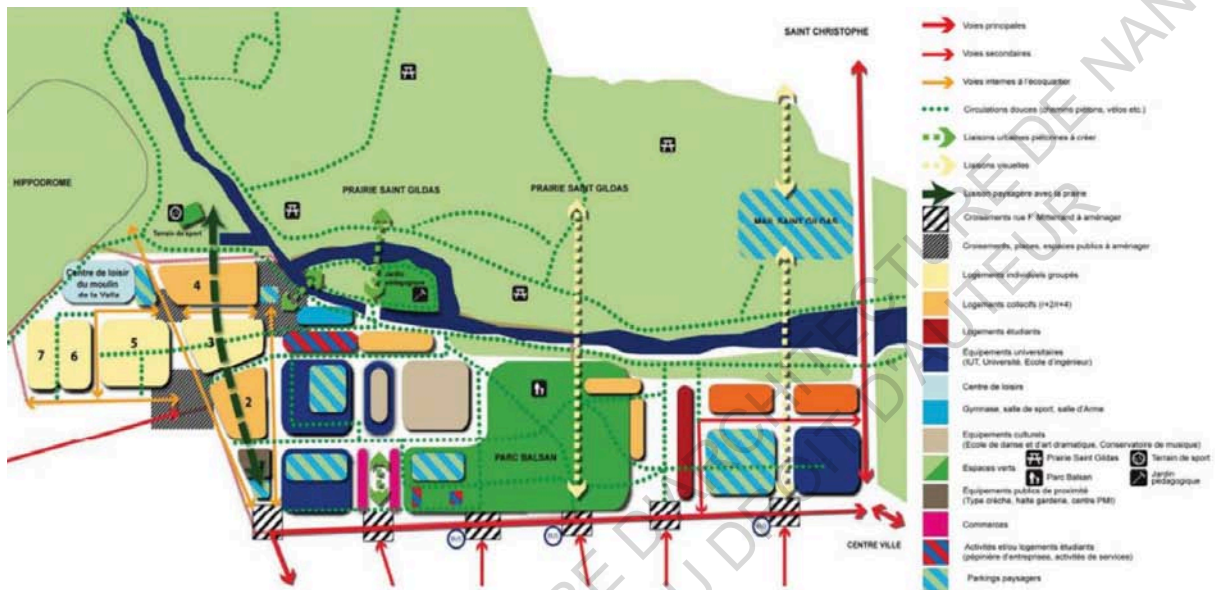


Figure 168 : Carte du projet de réhabilitation du site et de l'usine Balsan en 2009

Suite à l'annonce de ce plan, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de l'Indre s'est portée acquéreur du foncier, et plus précisément de l'Aile Ouest de l'usine, ce qui représente une surface de 5 000m² environ.



Figure 169 : Carte de localisation des travaux de réhabilitation de l'Aile Ouest de l'usine Balsan

« La CCI était à la recherche depuis 2003 d'un partenaire institutionnel et pédagogique pour développer sur l'Indre une formation d'ingénieur en alternance. **La CCI a donc rencontré l'école HEI (Hautes Études Industrielles) de Lille**, qui avait à cette époque une réflexion pour développer l'apprentissage. ¹ » (Paulette Picard).

L'école proposait quatorze formations d'ingénieur mais toutes par voie traditionnelle, et l'apprentissage était une voie qui pouvait attirer d'autres étudiants. Mais pour attirer un centre de formation par apprentissage il faut avoir un agrément, pour percevoir la taxe d'apprentissage. La CCI de l'Indre, qui avait développé le CFSA (Centre de Formation Supérieure Agricole) en 1988, possédait cet agrément. « Donc le désir d'HEI d'implanter un drapeau sur un territoire autre que le Nord de la France, et la CCI qui cherchait un partenaire, voilà comment le mariage s'est fait. ² » (Paulette Picard).

L'école d'ingénieur a permis d'apporter un niveau scientifique qui n'existait à Châteauroux, tout en attirant des étudiants, des jeunes sur le département. Cela répond aussi à un besoin des PME (Petites et Moyennes Entreprises) du département qui sont pour beaucoup de type industriel. Et donc le projet d'implantation d'HEI entre bien dans la volonté de créer un campus étudiant à Châteauroux, Mme Picard me confirmant que les chiffres de la population étudiante sont en hausse depuis. « Le pari est en train de se gagner face au défi d'attirer des jeunes dans les formations proposées. ³ » (Paulette Picard) L'établissement héberge également aujourd'hui le Centre des Études Supérieures Industrielles (CESI) et le Conservatoire National des Arts et Métiers (CNAM).

Du point de vue architectural, la réhabilitation de l'Aile Ouest de l'usine Balsan a permis le développement de nouveaux espaces à travers des insertions d'architecture contemporaine visibles en observant le bâtiment depuis l'extérieur. C'est le cas notamment au niveau d'un hangar de stockage où ont été insérées des boîtes de verre et d'acier se détachant du toit et permettant une nouvelle lecture du bâtiment. Cette alliance d'architecture contemporaine au bâtiment existant fonctionne remarquablement bien, en conservant l'architecture datant du XIX^{ème} siècle tout en y insérant une architecture du XXI^{ème} siècle adaptée aux usages contemporains qui sont présents dans le bâtiment.

Chaque niveau à une fonction précise. Le Rez-de-chaussée dispose des bureaux de l'administration, d'un espace cafétéria et de salles de cours de l'école HEI ainsi que pour le CNAM dans la partie Ouest. L'étage (R+1) se développe sous les toits et accueille la salle des professeurs, des espaces techniques (WC, infirmerie, stockage) accessibles via des passerelles installées dans l'extension contemporaine au Nord du bâtiment. Enfin le R-1 possède des salles de TP, des salles de classe de l'école HEI, les laboratoires de recherche, les laboratoires de mécatronique et de robotique et un espace de FabLab accessible depuis la route menant vers l'Indre.

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Paulette Picard le 10 février 2021

² - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Paulette Picard le 10 février 2021

³ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Paulette Picard le 10 février 2021



Figure 170 : Vue extérieure Nord de l'école HEI



Figure 171 : Vue extérieure Sud de l'école HEI

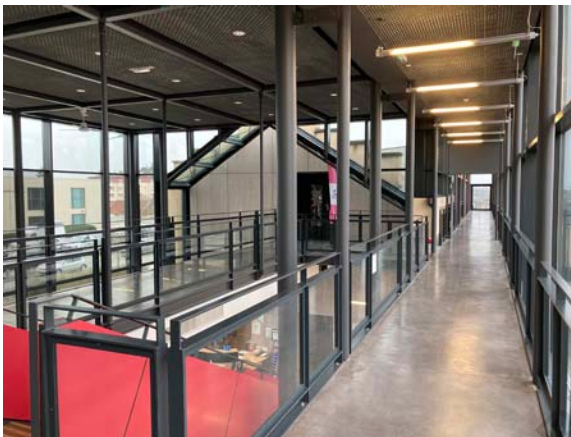


Figure 172 : Vue du hall d'accueil depuis l'étage



Figure 173 : Vue du Fab Lab situé au R-1

Le coût total de la réhabilitation de l'Aile Ouest de l'usine Balsan est de 15 millions d'euros. Cette réhabilitation a bénéficié d'aides et de subventions de la part de différents acteurs : l'État (5 millions d'euros), l'Europe (2 millions d'euros), les Fonds pour les REstructurations de la Défense (FRED : 2,27 millions d'euros), la Région Centre (1,5 million d'euros), la Ville de Châteauroux (1,5 million d'euros), le Conseil Général de l'Indre (1,23 million d'euros) et la CCI de l'Indre (1,5 million d'euros). De plus, la Ville de Châteauroux a mené un ensemble d'opération sur toute une partie des anciennes usines Balsan en 2013 et 2014 pour un montant de 1 225 402 € répartis de la manière suivante : la restauration de la grille d'entrée (132 304 €), les aménagements urbains et la voirie (743 098 €), les opérations de désamiantage (200 000 €) et les opérations de démolitions sur la zone (150 000 €).

Le 27 juin 2011 a eu lieu la pose de la première pierre de la réhabilitation de l'Aile Ouest de l'usine Balsan pour y accueillir l'école HEI, qui a été inaugurée **le 14 octobre 2013**.

5. La réhabilitation du Bâtiment de l'Horloge de l'usine Balsan

L'édifice situé au cœur de l'usine Balsan était divisé en trois espaces distincts : le bâtiment de l'Horloge (visible dès l'entrée de l'usine), la salle des machines (au centre) et la salle des chaudières (au Nord). La ville a lancé **en octobre 2018 le début du chantier de réhabilitation de ce Bâtiment de l'Horloge**, dirigé par Sogea Centre (filiale de VINCI Construction France) et le cabinet Chevalier + Guillemot Architectes.

Le but de cette réhabilitation était la création de **la Cité du Numérique**, un ensemble comprenant Le Village by CA (une pépinière d'entreprises composée d'une trentaine de start-up à terme), un Tech Lab, un espace de co-working et un amphithéâtre de 405 places.

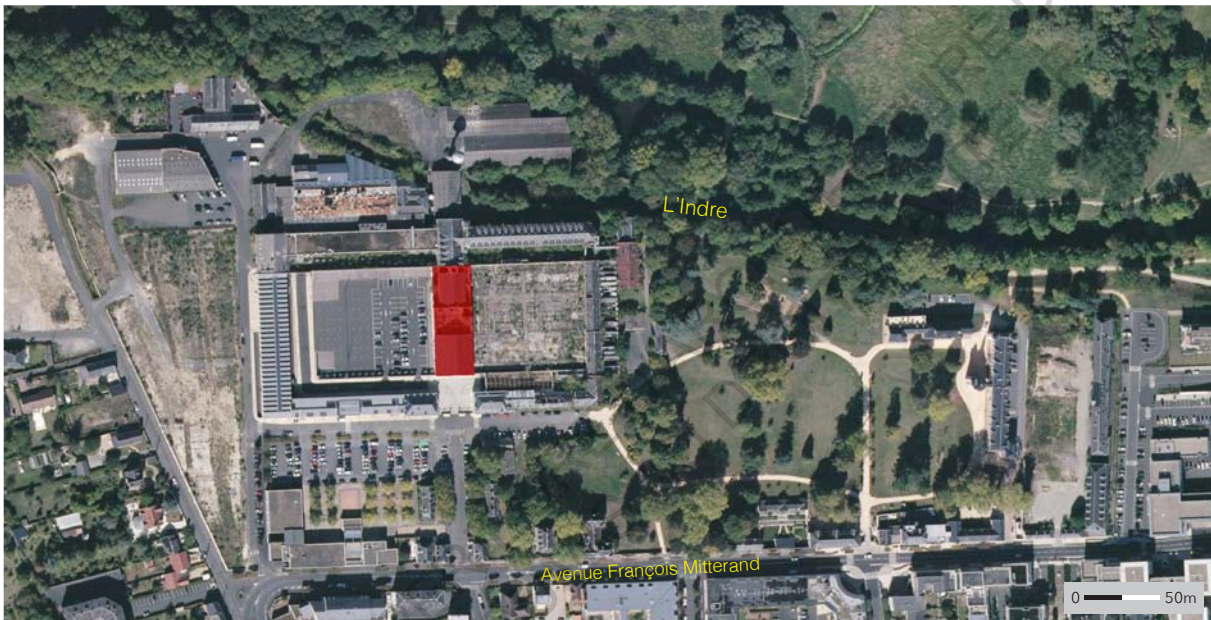


Figure 174 : Carte de localisation des travaux de réhabilitation du bâtiment de l'Horloge de l'usine Balsan

Ce projet de réhabilitation était important car il s'agit du premier bâtiment que nous observons lorsque nous entrons sur le site de l'usine Balsan. Du point de vue architectural la façade Sud a été restaurée à l'identique, tandis que les autres façades ont conservé les traces du passé. En effet, la façade Est a conservé les ouvertures donnant sur le bâtiment de l'Horloge et la façade Ouest a conservé ces mêmes ouvertures en sauvegardant la trace des sheds inscrits sur cette façade. De cette manière, nous pouvons comprendre que le Bâtiment de l'Horloge était placé au centre des grands ateliers qui ont été démolis de part et d'autre afin de créer une respiration et de mettre en valeur ce bâtiment emblématique de l'usine Balsan. Afin de loger tous les programmes, l'insertion d'une architecture contemporaine a été placée au centre du bâtiment en lieu et place d'un espace effondré du bâtiment de l'Horloge. Cet architecture attire le regard en proposant un élément vertical inscrit dans ce bâtiment horizontal. De plus, la couleur cuivrée de cette boîte nous rappelle celle des anciennes machines installées dans l'usine Balsan.

Au cœur de l'édifice, de nombreuses modifications ont été effectuées afin d'adapter ce bâtiment aux usages contemporains. Nous notons par exemple la création de niveaux afin d'accueillir le programme et d'occuper le volume de plus de 12m de

hauteur. Cette grande hauteur est visible depuis l'amphithéâtre de 405 places qui a été créé dans l'ancienne salle des chaudières. Des espaces d'accueil, de conférence et le Tech Lab ont été aménagés au RDC, tandis que les deux étages accueillent des espaces de co-working, des bureaux et d'autres salles de réunion. Concernant la toiture du bâtiment, le toit a été refait en y insérant des velux ainsi qu'une verrière centrale permettant d'apporter une lumière zénithale sur ce lieu et de créer une ambiance de travail apaisée et agréable. Nous sommes face à une réhabilitation de grande qualité mettant en valeur un bâtiment historique remarquable de l'usine.



Figure 175 : Vue Ouest de la Cité du Numérique



Figure 176 : Vue Est de la Cité du Numérique

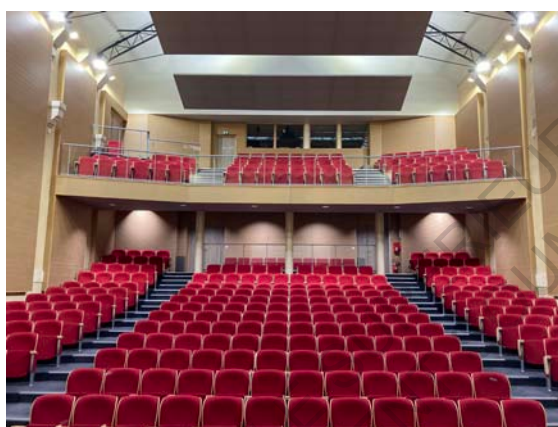


Figure 177 : Vue de l'amphithéâtre



Figure 178 : Vue des espaces de travail

Le projet fut livré en avril 2020. Depuis, quatre start-up se sont déjà installés dans le Village by CA : Simple Maps, TrackenGo, Midi Service et Accio. La mairie a lancé en décembre 2020 un deuxième appel à candidature afin d'accueillir d'autres start-up au sein de ce bâtiment.

Le coût de cette réhabilitation est de 6,218 millions d'euros, répartis selon différents acteurs : Châteauroux Métropole (4 millions d'euros), la Région (1,5 millions d'euros) et par l'Europe (FEDER). « C'est un point important : les coûts de réhabilitation de monuments historiques restent les mêmes, que nous soyons à Bordeaux ou à Châteauroux, on avoisine les 3 900€ du m² pour le bâtiment de l'Horloge par exemple, donc ce sont des coûts qui sont importants. Et derrière sans l'accompagnement et le financement de partenaires publics, ce sont des opérations qui ne peuvent pas voir leur jour. ¹ » (Charles Pagnard).

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Charles Pagnard le 8 février 2021

6. La construction du centre aquatique Balsan'éo

Sur **la partie Ouest du site Balsan** se développe la fonction loisirs avec le centre aéré de la Valla et **le projet Balsan'éo**, dont le chantier est en cours de finalisation. L'espace où va s'implanter le centre aquatique de l'agglomération castelroussine accueillait auparavant les entrepôts d'artisans, de garagistes et du marchand de bières Schoen, qui a été réinstallé sur une friche de l'usine Ceramics.

L'enjeu de développer un espace de loisirs accessible à tous en plein centre-ville est une vraie force dans ce projet. En effet, Châteauroux ne possédait plus qu'une seule piscine (la piscine Firmin Batisse), la piscine à vagues de Belle Isle ayant fermé depuis plusieurs années. Le centre aquatique Balsan'éo permettra donc aux castelroussins de bénéficier d'un équipement aquatique neuf et possédant différents bassins selon la pratique de natation souhaitée.

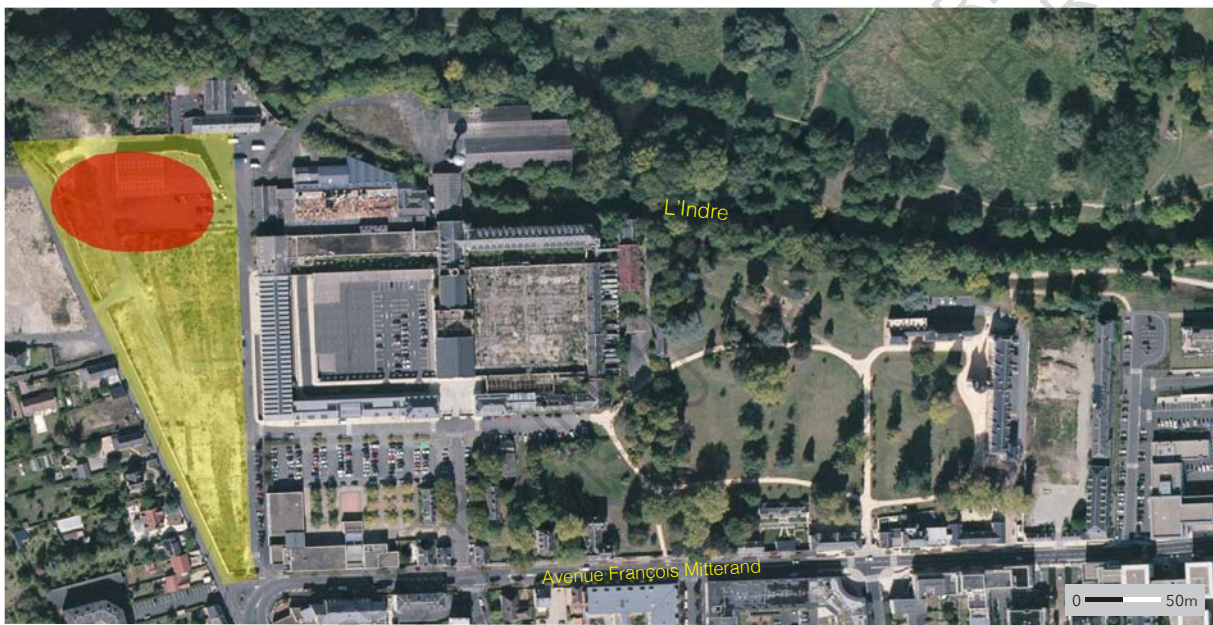


Figure 179 : Carte de localisation des travaux de construction du centre aquatique Balsan'éo

Le 8 avril 2017, le jury a choisi à l'unanimité **le projet Balsan'éo** présenté par l'agence Mikou Design Studio. Le terme Balsan'éo n'est pas anodin : il provient de la contraction du nom Balsan et de la Balnéo.



Figure 180 : Vue extérieure du projet



Figure 181 : Vue intérieure du projet

« C'est un équipement communautaire, un équipement d'activités aquatiques et c'est un vrai choix politique débattu âprement mais qui s'est installé ici. Parce qu'il y avait deux choix : le premier était de placer ce centre aquatique après la rocade, le deuxième choix était de l'implanter ici. Concernant le site après la rocade, vous êtes de l'autre côté de la rocade, donc hors de la ville, mais c'est la solution de facilité car vous n'avez pas de problème de stationnement, pas de problème de pollution du site, pas de démolition à prévoir et une maîtrise foncière qui est que la ville était déjà propriétaire du site. De l'autre côté vous avez un projet sur un site complexe avec une maîtrise foncière compliquée, des destructions à prévoir, une dépollution du site, des fouilles archéologiques à prévoir, la présence de l'Indre pas loin... Donc c'est choix fort, un choix beaucoup plus compliqué mais qui amène des flux dans la ville. C'est un vrai choix fort en terme d'urbanisme. ¹» (Charles Pagnard).

D'un point de vue architectural, le centre Balsan'éo détonne à mon sens dans le contexte où il s'implante. En effet, cette forme elliptique faisant face aux bâtiments rectangulaires de l'usine Balsan (possédant des sheds ou des toits à double pente) est étonnante, mais doit correspondre à la volonté de créer un nouvel espace contemporain au sein de cette ancienne friche industrielle. La couleur des façades de ce centre aquatique me pose question. En effet, pourquoi implanter un bâtiment aux tons vert mine et vert empire face à des bâtiments aux enduits beige avec de la pierre, des briques et des ardoises ?

Comme nous pouvons le constater sur les images de rendu du projet, le lieu possède différents bassins de nage (bassin sportif, bassin d'apprentissage, bassin ludique, bassin extérieur), un espace balnéodétente et une plaine de jeux aquatiques pour les enfants. Ainsi, différents espaces sont créés afin de répondre aux demandes et besoins des utilisateurs du lieu. Le centre aquatique joue sur les ouvertures avec de larges fenêtres donnant sur la vallée de l'Indre au Nord et sur un parking paysager au Sud. Des ouvertures zénithales se développent sur le toit pour apporter une lumière plus tamisée.



Figure 182 : Vue Nord Est de Balsan'éo



Figure 183 : Vue d'ensemble de Balsan'éo et du site Balsan

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Charles Pagnard le 8 février 2021

Les travaux ont débuté en octobre 2018, et s'élèveront à 34 millions d'euros répartis selon différents acteurs : Châteauroux Métropole (26 millions d'euros), la Région Centre-Val de Loire (5,5 millions d'euros), le Département de l'Indre (1 million d'euros), le Centre National pour le Développement du Sport (CNDS, 1 million d'euros), le Fond Européen de Développement Régional (FEDER, 412 562 euros) et l'Agence De l'Environnement et de la Maitrise de l'Énergie (ADEME, 352 345 euros).

Le projet Balsan'éo sera inauguré les 5 et 6 juin 2021.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

B. La politique de réhabilitation du site Tréfimétaux

1. Historique du site : des Fonderies et Laminoirs de Couëron à l'usine Tréfimétaux

La création de l'industrie du plomb à Couëron

Le XIX^{ème} siècle marque la grande période de **l'industrialisation de la production française**. En effet, le pays à dominance agricole s'industrialise dès 1830 avec la construction d'usines sur l'ensemble du territoire. L'industrie deviendra alors le moteur de la croissance économique française, permettant le développement de la classe ouvrière et la création de nombreux emplois dans les usines. «En 1830, on compte 30 tissages de coton, 13 raffineries de sucre, 14 chantiers de construction navale, et les premières savonneries. L'industrie métallurgique est stimulée par le développement de la construction navale en fer et les chemins de fer après 1850. ¹ ». Des travaux d'approfondissement du chenal permettent aux plus gros cargos de remonter l'estuaire de la Loire pour accéder au port de Nantes et aux ports secondaires comme ceux de Couëron, Indre, Rezé, etc...

En 1860, l'importation de plomb étranger est taxée. De nombreuses usines et fonderies sont donc créées en France afin de traiter et fondre le plomb directement en France et éviter cette taxe de 60 francs par tonne de plomb entrant en France.

Les Fonderies et Laminoirs de Couëron sont alors construits de 1861 à 1862 dans cette commune située le long de la Loire et bénéficiant de sa proximité avec la ville de Nantes et son grand port maritime. Elle se situe « au lieudit "Le Bourget", à l'emplacement du port ensablé de la Canche, un endroit où s'assemblait la population couëronnaise les jours de fêtes.¹ ». Cette usine a été construite afin de traiter les minerais de plomb argentifères. « L'usine fut pour Couëron un élément capital de son destin. L'agglomération, à prédominance rurale, allait devenir une cité ouvrière.² »

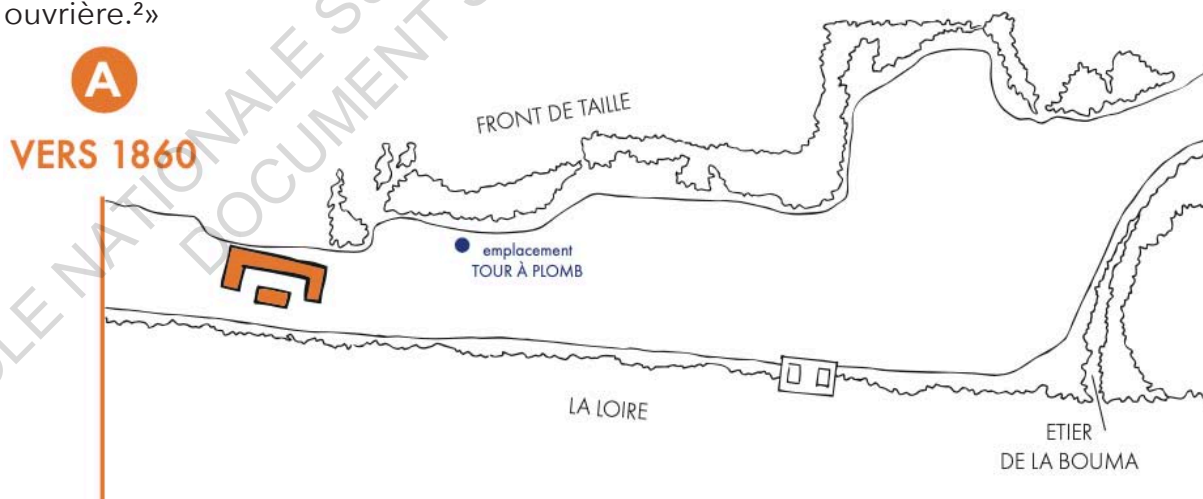


Figure 184 : Carte des Fonderies et Laminoirs de Couëron vers 1860

¹ - Les annales de Nantes et du pays nantais. *Couëron, mémoire d'estuaire* (n° 272). deuxième trimestre 1999. Article La vieille usine (citation issue de la page 20)

² - Ibid p.20

La fusion et la création de l'usine Pontgibaud

En 1863 la taxe sur le plomb a été supprimée, entraînant une crise du secteur métallurgique en France et occasionnant la fermeture de certaines usines. Les Fonderies et Laminoirs de Couëron ont été touchés par cette crise et possédaient deux choix : être en liquidation judiciaire ou fusionner avec une autre société. Les Fonderies et Laminoirs de Couëron ont donc fusionner avec la société Pontgibaud en 1879. Cette union a nécessité la construction d'une nouvelle usine à travers de nouveaux bâtiments de 1875 à 1878 : le bâtiment de direction/ la Fonderie, la grande halle et la Tour à plomb.

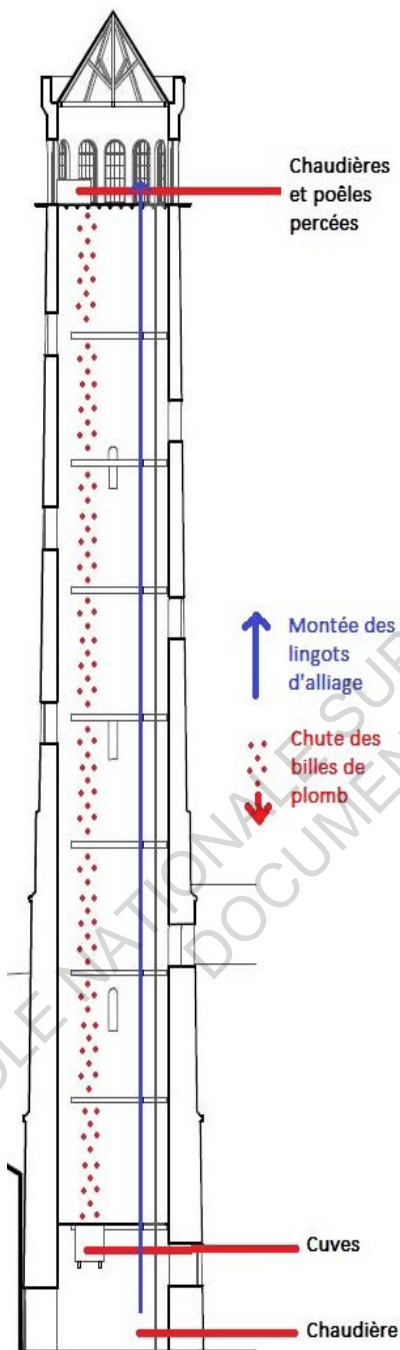


Figure 185 : Schéma de la Tour à plomb (AM de Couëron)



Figure 186 : Vue de l'usine Pontgibaud vers 1880 (AM de Couëron)

La Tour à plomb, haute de 69,40m, permettait à l'usine Pontgibaud de produire des billes de plomb de chasse. Une chaudière au rez-de-chaussée de la tour préparait des lingots de plombs qui étaient transportés en haut de la tour afin d'être fondu puis de passer dans une grille calibrée selon la taille de bille souhaitée. Les gouttelettes de plomb tombaient ensuite depuis cette grille et formaient durant leur chute des billes parfaitement sphériques, qui étaient ensuite récoltées dans deux cuves remplies d'eau.



Figure 187 : Cartouche de plomb de chasse de la Tour à Plomb (AM de Couëron)

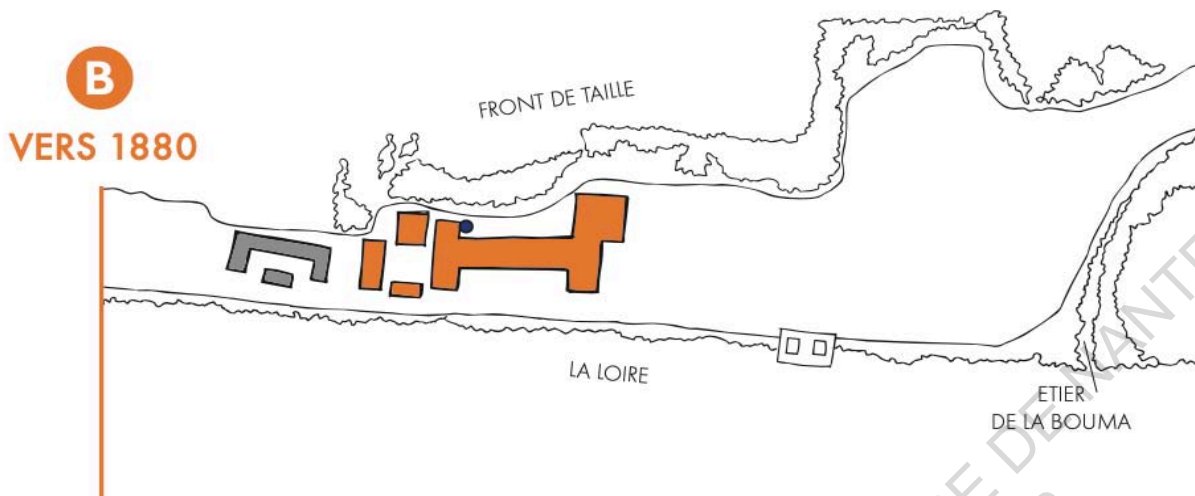


Figure 188 : Carte de l'usine Pontgibaud vers 1880

« **À la fin du XIXe siècle, la Basse-Loire est un véritable bastion industriel.** On compte dans l'estuaire (de la Loire) 250 usines et 30 000 ouvriers. Dans le secteur de la métallurgie, les fonderies de Couëron figurent vite parmi les meilleures de France... ¹ ». Différents secteurs industriels se sont développés, le domaine industrialo-portuaire et celui de l'énergie/ mécanique et métallurgie dominent les activités. Les secteurs textile, chimique et agroalimentaire constituent le reste des activités industrielles de la Basse-Loire.

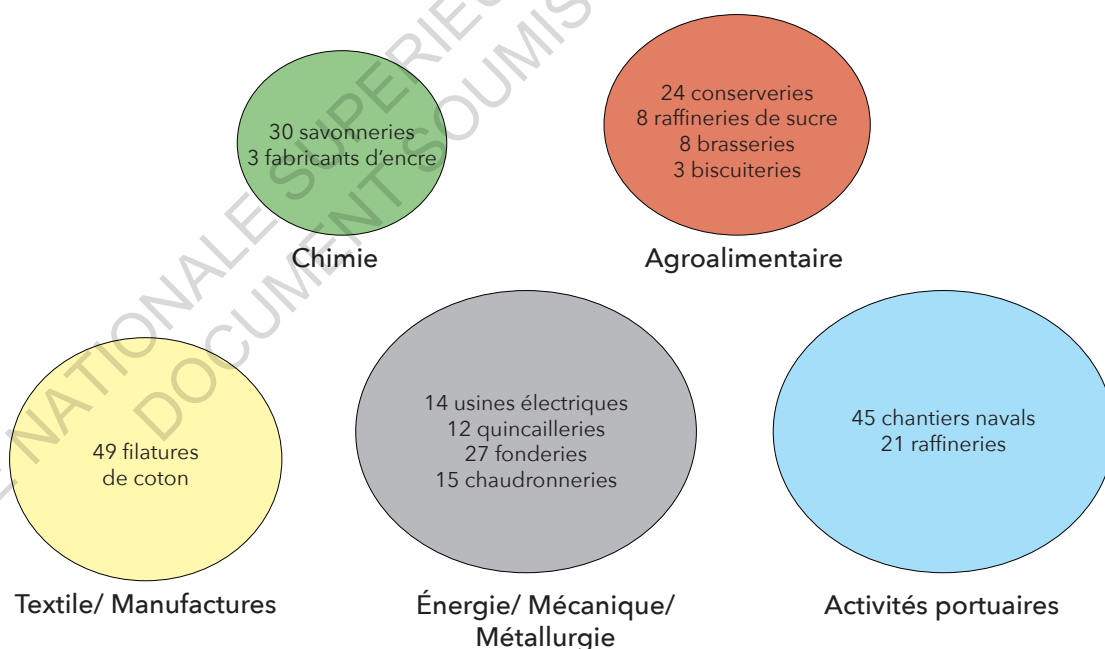


Figure 189 : Schéma de l'activité industrielle dans l'estuaire de la Loire à la fin du XIXème siècle

¹ - Les annales de Nantes et du pays nantais. *Couëron, mémoire d'estuaire* (n° 272). deuxième trimestre 1999. Article La vieille usine (citation issue de la page 20)



Figure 190 : Vue de l'usine Pontgibaud au début du XXème siècle (AM de Couëron, 6Fi73)



Figure 191 : Vue de l'usine Pontgibaud depuis la Loire, XXème siècle (AM de Couëron, 6Fi7)

Les conditions de travail des ouvriers sont rudimentaires : les hommes déchargeaient les minerais argentifères des bateaux et les transportaient à l'intérieur de l'usine Pontgibaud sur des brouettes. L'activité s'est beaucoup développée en ce début du XXème siècle et les nouveaux bâtiments construits ont permis le développement des fonderies et des laminoirs de Couëron. De nouvelles machines ont été achetées et installées dans les nouveaux bâtiments.



Figure 192 : Vue des ouvriers au travail en 1914 (AM de Couëron, 6Fi76)



Figure 193 : Vue du débarquement du minerai de la fonderie en 1914 (AM de Couëron, 6Fi78)

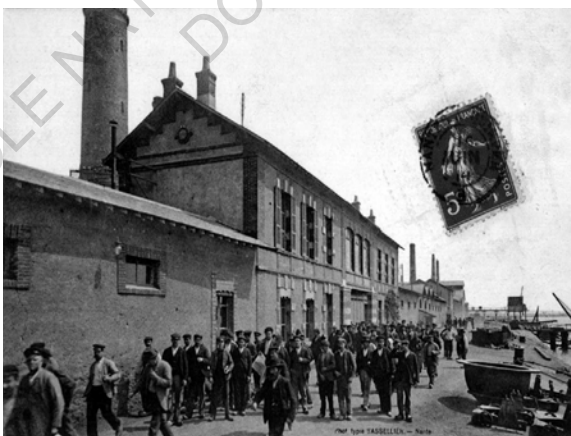


Figure 194 : Sortie des usines en 1914 (AM de Couëron, 6Fi4)



Figure 195 : Vue des quais d'arrivée des bateaux et de l'usine Pontgibaud (AM de Couëron, 6Fi5)

Suite à la Première Guerre Mondiale (1914-1918), l'usine Pontgibaud manquait de main d'œuvre et a dû faire appel à plus de 1 000 personnes immigrées. « En 5 ans, la population couëronnaise augmenta de 30%! Pour leur accueil, on construira de nombreuses maisons ouvrières. ¹ ». En effet, comme nous avons pu le constater dans la première partie, trois cités ouvrières ont été construites à proximité de l'usine Pontgibaud afin d'accueillir les nombreux ouvriers qui sont venus travailler à l'usine.

L'usine Pontgibaud est devenu un leader sur le marché du plomb français : « **Au début des années 1930, l'usine concentre 80 % de la production de plomb du pays.** La main d'œuvre étrangère afflue à Couëron qui devient une véritable cité ouvrière. En 1932, l'usine emploie pas moins de 1 200 ouvriers et livre 24 000 tonnes de produits en plomb et 10 000 tonnes de produits en cuivre et laiton. ² ».

La Seconde Guerre Mondiale a marqué un arrêt de l'activité de la l'usine à cause de l'arrêt d'approvisionnement en plomb et en cuivre de l'usine. Cependant la fin de la guerre permis à l'usine de connaître **un regain d'activité durant les années 1950** grâce à la reconstruction du pays et de l'Europe de manière générale. L'usine couvre alors 15 hectares dont 40 000 m² de bâtiments le long de la Loire.

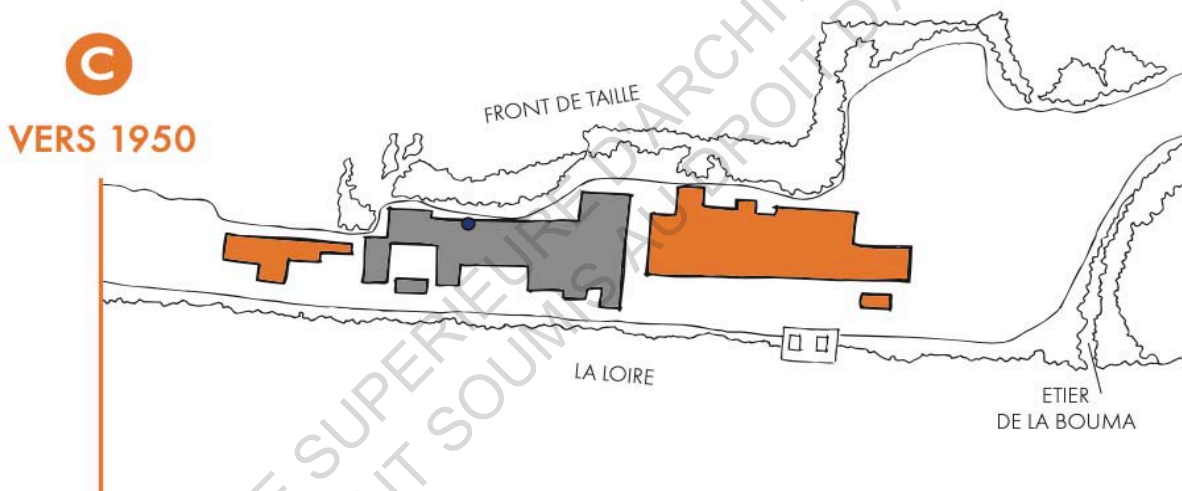


Figure 196 : Carte de l'usine Pontgibaud vers 1950

La production de l'usine Pontgibaud était développée en six ateliers de production selon le type de produit final. **Le premier atelier était la fonderie.** La fonderie permettait la fusion-coulée de laitons et d'alliages spéciaux pour faire des plaques, des plateaux et des billettes. Ces différents produits étaient ensuite envoyés dans les autres ateliers.

Le deuxième atelier était les laminaires. Ils servaient au laminage, au traitement thermique et au débitage de produits pour l'atelier des bandes. Les produits fabriqués étaient des plaques et des tôles en cuivre, en laiton et en alliages spéciaux.

¹ - Les annales de Nantes et du pays nantais. *Couëron, mémoire d'estuaire* (n° 272). deuxième trimestre 1999 Article La vieille usine (citation issue de la page 23)

² - Service communication - Mairie de Couëron. *Maison des associations et des syndicats*. Dossier de presse 2008, 4 p. (citation issue de la page 1)

Le troisième atelier était celui des bandes. Le but de cet atelier était la production de bandes et de rubans de laiton ainsi que des disques de cuivre.

Le quatrième atelier était l'atelier de la monnaie. Ici, le découpage, le séchage, le décapage des flans monétaires et d'armement était réalisé afin de fabriquer des pièces de monnaie et des étuis de cartouches pour les munitions légères.

Le cinquième atelier était celui de la tuberie. Cet atelier fabriquait des tubes en cuivre. L'atelier était équipé de fours, de presse et de machines pour réaliser les tubes une fois chauffé.

Le sixième atelier accueillait les services d'entretien de l'usine. Ici, les ouvriers étaient chargés de réparer les machines, de l'entretien général des fours et des bâtiments. Des espaces pour la mécanique, la chaudronnerie, le service électrique et la menuiserie étaient réunis dans différents bâtiments.

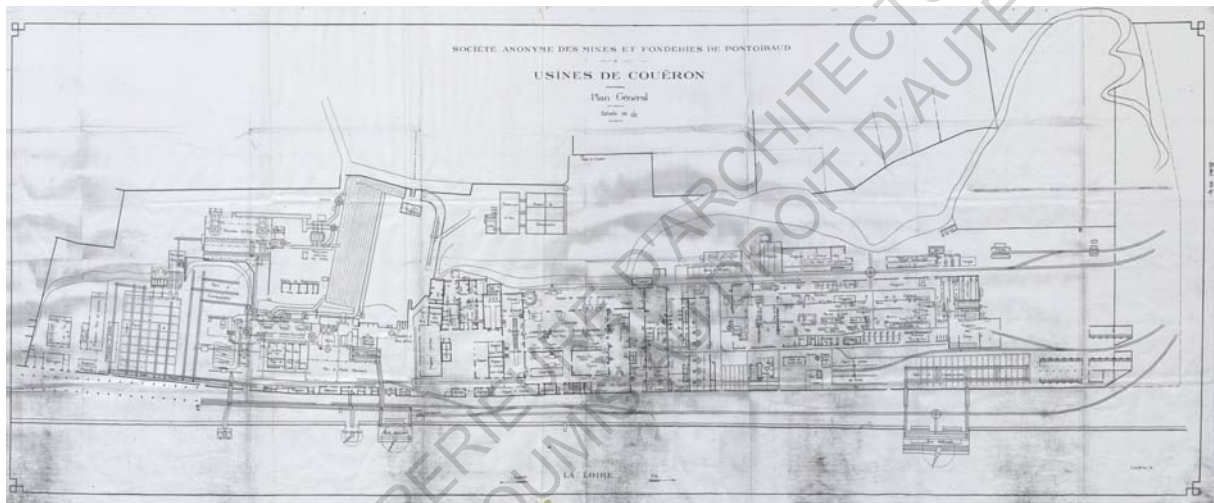


Figure 197 : Plan de l'usine Pontgibaud vers 1950 (AM de Couëron, 10Fi36-01-1)



Figure 198 : Vue aérienne de l'usine Pontgibaud vers 1950 (AM de Couëron, 6Fi80)

Le déclin et la fermeture de l'usine

« Mais, **en 1955**, le vieillissement de l'outillage et la concurrence étrangère entraînent **son intégration à la Compagnie Française des Métaux**. La Tour à plomb cesse tout activité en 1958.

En 1964, la CFM fusionne avec les Tréfileries et Laminoirs du Havre pour donner naissance à la société Tréfimétaux.¹». Malgré cette fusion, l'usine Tréfimétaux connaîtra une baisse constante dans sa production, ce qui l'a obligé à la diversifier en créant un atelier de flancs monétaires à la fin des années 1970.

En 1975 s'est produit un événement marquant dans l'histoire de l'usine Tréfimétaux. Comme chaque année, la direction de l'usine procède à des réunions avec les ouvriers et les syndicats pour une revalorisation des salaires. Une nouvelle négociation est demandée par la CGT afin de mettre en application les 40 heures de travail par semaine. La direction a accepté une augmentation des salaires de 5,2% contre les 10% demandés et refuse toute autre négociation. **Les ouvriers décident de faire grève pour protester contre ces mesures.** La direction a alors décidé d'envoyer une lettre de menace de licenciement au domicile des ouvriers pour arrêter cette manifestation mais n'a convaincu personne.

Les épouses des ouvriers ont alors décidé de se mêler au mouvement gréviste et douze femmes parviendront à entrer dans les bureaux de la direction pour discuter des actions à mener si des mesures n'étaient pas prises. La direction cède et accepte les demandes, tout en portant plainte pour séquestration. **Douze femmes ont été jugées pour séquestration.** Toutes ont bénéficié d'un nom lieu, et cette histoire a marqué les ouvriers et la ville de Couëron. Lors de la réhabilitation du site Tréfimétaux, la cour des Douze femmes en colère sera alors créée pour rendre hommage à ces femmes et sauvegarder le souvenir de cet engagement militant.



Figure 199 : Vue de la manifestation des femmes en colère



Figure 200 : Affiche de la manifestation des femmes des ouvriers

¹ - Service communication - Mairie de Couëron. *Maison des associations et des syndicats*. Dossier de presse 2008, 4 p. (citation issue de la page 1)

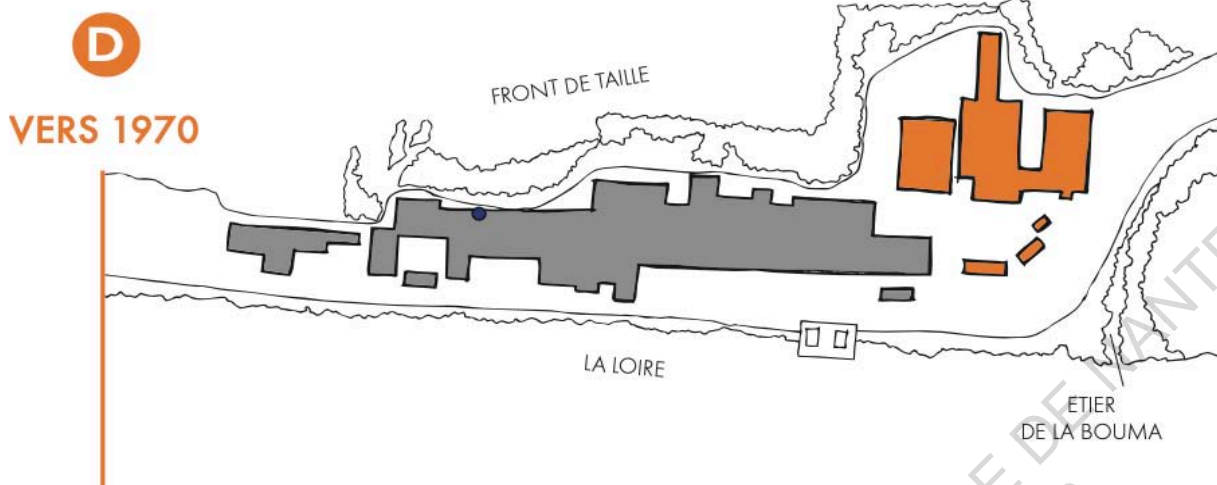


Figure 201 : Carte de l'usine Pontgibaud vers 1970

« En 1986, l'usine se consacre exclusivement aux activités de relaminage. Elle procède à la vente de quatre hectares de terrain avec leurs bâtiments. ¹ ».

Malgré plusieurs années de lutte de la part des ouvriers, **l'usine Tréfimétaux a été fermée définitivement en 1988**. 160 ouvriers se sont retrouvés sans emploi. La mairie de Couëron a décidé la même année d'acquérir le site de l'usine Tréfimétaux (s'étendant sur près de 15 hectares) pour un franc symbolique afin de transformer et valoriser ce patrimoine industriel.

¹ - Service communication - Mairie de Couëron. *Maison des associations et des syndicats*. Dossier de presse 2008, 4 p. (citation issue de la page 1)

2. La politique de réhabilitation du site Tréfimétaux

Le 23 juin 1995, Jean-Pierre Fougerat est devenu le nouveau maire de la ville de Couëron et a décidé de mettre en place une véritable **politique de sauvegarde du patrimoine industriel de la commune**. Ainsi, des perspectives d'évolutions du site de l'usine Tréfimétaux ont été mises en place et une réhabilitation a été prise en compte dans le plan pluriannuel d'actions de la ville de 2003 à 2010.

1. La mise en valeur de la Loire

En 2000 a été lancée **une politique de mise en valeur de la Loire et d'aménagement des rives du fleuve au sein de la métropole nantaise**. En effet, la ville de Nantes avait le souhait de tisser des liens entre la ville et la Loire. Cette politique a été étendue à l'ensemble des quatorze communes traversées par la Loire à travers différentes actions. Dans un premier temps, les quais donnant sur la Loire ont été réaménagés pour permettre l'accès du public sur ces espaces autrefois industriels. Des liens ont été tissés entre les rives Nord et Sud de la Loire à travers la création du navibus à Nantes (reliant le quai de la Fosse à Trentemoult) ainsi que des bacs (dont celui reliant Couëron au Pellerin). La mise en valeur de la Loire perdure encore aujourd'hui à travers 30 actions menées sur la métropole suite au débat Nantes, la Loire et nous mené en 2016 et ayant abouti à ces mesures de mise en valeur de ce patrimoine qu'est la Loire.

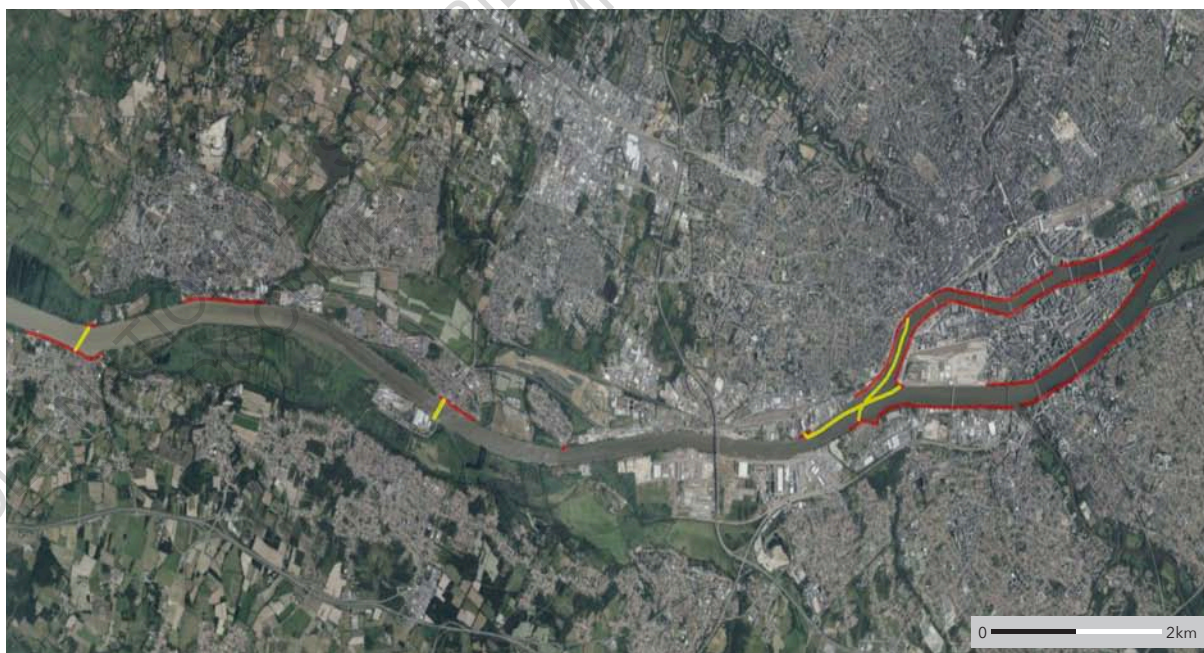


Figure 202 : Carte de mise en valeur de la Loire

Légende Figure 202 :

- Aménagement des quais donnant sur la Loire
- Création de traversées de la Loire (bacs et navibus)

Au sein de la ville de Couëron, cette politique s'est manifestée **en 2001 par l'aménagement du quai Émile Paraf** (devenu en 2015 le quai Jean-Pierre Fougerat en hommage à l'ancien maire Mr Fougerat décédé en 2015). Le quai a donc été aménagé, en y intégrant une promenade et une piste cyclable «La Loire à vélo» le long de la Loire. À l'Ouest des espaces publics ont été réalisés autour du port de Couëron, et des anciens Bains-Douche (réhabilités à l'occasion). De nombreux bâtiments de l'usine Tréfimétaux étaient disposés en face de la Loire et créaient une barrière visuelle entre le quai et les bâtiments les plus importants de l'ancien site industriel. La mairie a donc fait le choix de **démolir certaines halles** afin de mettre en avant le patrimoine le plus intéressant de cette ancienne usine.

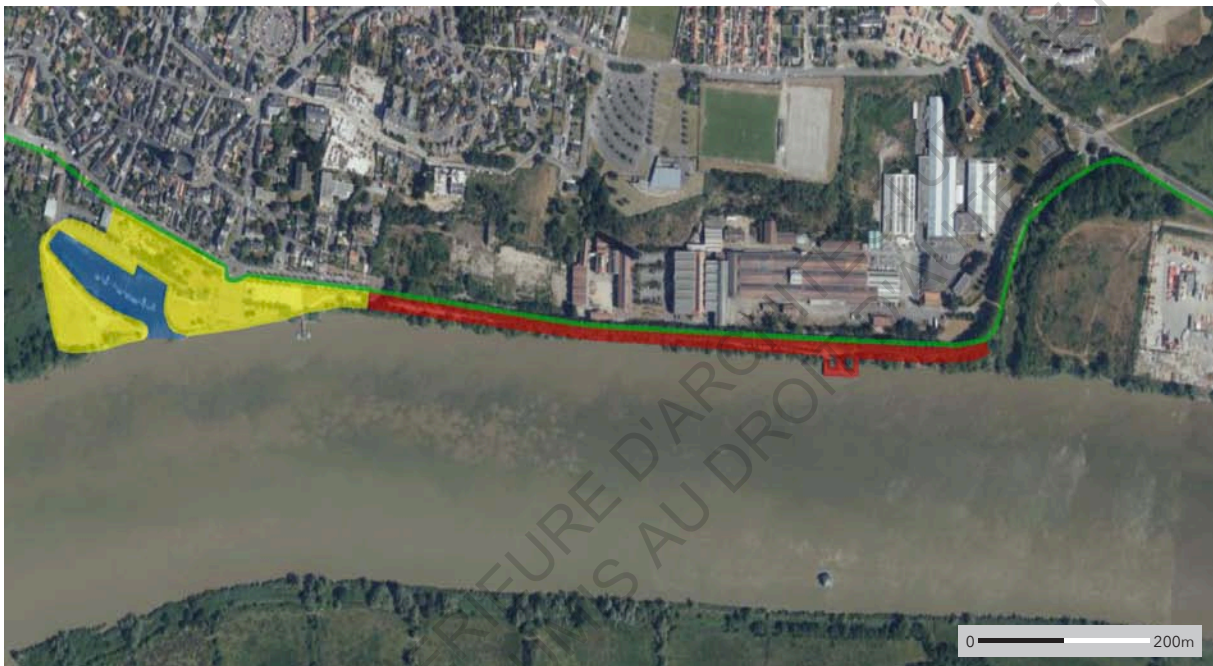


Figure 203 : Carte de la politique de mise en valeur de la Loire à Couëron

Légende Figure 203 :

- | | | | |
|---|-------------------------------|---|----------------------------|
|  | Aménagement du quai |  | Création d'espaces publics |
|  | Création d'une piste cyclable |  | Réaménagement du port |



Figure 204 : Vue du port de Couëron



Figure 205 : Vue du quai Jean-Pierre Fougerat

2. La réhabilitation de l'Est de l'usine Tréfinmétaux par la Sacmo

Depuis la fermeture de Tréfinmétaux en 1988, une friche industrielle s'était créée sur le site. Cependant une nouvelle société a décidé de s'implanter sur le site afin de relancer l'activité industrielle sur ce lieu. Il s'agit de **la Sacmo**, une société réalisant des éléments de mécanique et de chaudronnerie pour des grands groupes comme Airbus, Alstom et Astrium. Cette société **s'est installée sur le site en 1999 et a réhabilité trois anciennes halles des fonderies de l'usine Tréfinmétaux** pour y installer ses bureaux et ses ateliers de mécanique et de chaudronnerie.

Du point de vue architectural, des ajustements contemporains ont été effectués sur les halles des fonderies. En effet, un doublage des pierres apparentes a été réalisé sur la façade de parpaings, l'armature métallique et la verrière ainsi que les sheds ont subi de gros travaux afin de les remettre aux normes et de permettre leur utilisation à nouveau. La société a donc réussi à conserver au maximum l'esprit industriel de ces anciennes halles en les adaptant à la production industrielle contemporaine.



Figure 206 : Carte de localisation des travaux entrepris par la Sacmo



Figure 207 : Vue de la Sacmo depuis le parking paysager



Figure 208 : Vue de la Sacmo depuis le quai Jean-Pierre Fougerat

3. La réhabilitation des bâtiments Ouest et Nord

Beaucoup de questions se sont posées quant à **la réhabilitations des bâtiments situés au Nord et à l'Ouest de l'usine Tréfinmétaux**. Ces bâtiments abritaient un magasin général, un magasin à huile, un laboratoire, une chaudronnerie, un atelier de mécanique et des locaux techniques de stockage de machines.



Figure 209 : Carte de localisation des travaux de réhabilitation des bâtiment Nord et Ouest de l'usine Tréfinmétaux

Légende Figure 209 :

- 1 Magasin général
- 2 Magasin à huile
- 3 Chaudronnerie
- 4 Atelier de mécanique
- 5 Locaux techniques et stockage de machines

Les avis divergeaient concernant la nouvelle utilisation de ces bâtiments. D'un côté, les anciens ouvriers de l'usine et les couëronnais souhaitaient créer un lieu de mémoire en faisant un musée de l'industrie sur ce site industriel. D'un autre côté les personnes souhaitaient « tourner la page » et redonner un nouveau sens à ce lieu si puissant au sein de la commune de Couëron.

Comme l'explique Laure Orefici (responsable du service Archives et Patrimoine de la ville de Couëron), « il aura fallu dix ans pour évaluer les possibilités, les projets souhaités et progresser dans la réflexion afin d'obtenir une réhabilitation du site la plus qualitative possible. Un certain nombre de bureaux d'études ont apporté leur aide et leur avis pour réfléchir à l'avenir de cette friche industrielle. ¹ ».

¹ - Entretien personnel réalisé avec Laure Orefici le 26 mars 2021

Ainsi, le premier projet étudié a été la création d'une Maison des Associations et des Syndicats afin de réunir les différents acteurs de la ville en un seul lieu, qu'ils soient des membres des syndicats ou d'associations. Le projet a changé de nom afin de devenir **l'Espace culturel et associatif de la Tour à plomb** et d'accueillir par la suite des services municipaux.

« Pour réhabiliter cette friche industrielle il a fallu prendre en compte de fortes contraintes en matière de préservation du patrimoine. L'espace culturel et associatif de la tour à plomb était en effet soumis aux directives de l'architecte des bâtiments de France. Le bâtiment devait conserver l'esprit de l'architecture industrielle du 19ème siècle.

La Maison des associations et des syndicats consiste en la réhabilitation d'une partie des bâtiments de l'ancienne usine Tréfinmétaux sur une surface de 2100 m².

Composée de 7 bâtiments, elle abrite désormais :

- Des bureaux et salles d'activité et de réunion
- Des zones de stockage
- Une salle d'exposition pour les associations et la Ville
- Un équipement destiné aux musiques actuelles composé de studios de répétition et d'une salle de cafés concerts, géré par le service jeunesse de la Ville et autonome dans son fonctionnement

Pour les associations, deux types d'usage ont été identifiés :

- Certaines associations ont besoin de locaux permanents, pour le stockage, l'accueil de public régulier sur des activités spécifiques ou du fait de l'embauche de salariés permanents. Ces associations se verront proposer un local. Leur nombre est volontairement limité afin que la maison des associations soit le plus possible la maison de toutes les associations.
- La plupart des associations se réunissent de manière ponctuelle, plus ou moins régulière, et pourront bénéficier de salles de réunion et/ou de bureaux au coup par coup, sur réservation.² ».

Concernant les bâtiments réhabilités, il faut noter la destruction de l'infirmierie (située autrefois le long du magasin général), du laboratoire (situé auparavant entre le magasin à huile et l'atelier mécanique) et un bâtiment connectant autrefois l'atelier mécanique aux espaces techniques et de stockage des machines.

Ces démolitions ont été acceptée par l'Architecte des Bâtiments de France afin de mettre en valeur les bâtiments existants et de permettre une meilleure lisibilité des futurs espaces réhabilités. Ainsi, des connexions contemporaines ont été réalisées entre les bâtiments existants afin de créer des liens entre les espaces.

¹ - Service communication - Mairie de Couëron. *Maison des associations et des syndicats*. Dossier de presse 2008, 4 p. (citation issue des pages 3 et 4)



Figure 210 : Carte de localisation des programmes de l'Espace Culturel et Associatif de la Tour à plomb

Légende Figure 210 :

	Locaux associatifs		Extensions/ Circulation
	Espace musical		Espace public
	Espace artistique		

Du point de vue architectural, la réhabilitation de ces bâtiments a conservé au maximum leur aspect originel. Seuls l'ancien magasin général a été peint d'une nouvelle couleur afin de montrer la nouvelle utilisation du bâtiment. Concernant les bâtiments situés au Nord du site (qui accueillait autrefois le magasin à huile, la chaudronnerie, l'atelier mécanique et des locaux techniques), de nouvelles fenêtres ont été positionnées à l'emplacement des fenêtres précédentes. On peut observer l'ajout d'extensions contemporaines à travers la création de passerelles reliant les bâtiments. Ces passerelles vitrées sont protégées par du métal ondulé sont en cohérence avec les protections métalliques installées sur la façade de l'ancien atelier de mécanique.



Figure 211 : Vue des locaux associatifs et des espaces de stockage



Figure 212 : Vue de l'espace artistique et de l'espace musical



Figure 213 : Vue extérieure de l'espace artistique et d'exposition



Figure 214 : Vue intérieure de l'espace artistique et d'exposition

Les architectes en charge de ce projet d'envergure sont Mme Sophie Blanchet, Mr Benoît Garnier ainsi que l'agence Magnum Architectes-Urbanistes. **Les premiers travaux ont débuté en 2005 et le projet a été livré en 2009** avec une grande inauguration organisée par la mairie pour montrer la renaissance de ce site industriel délaissé pendant près de 20 ans.

Concernant le financement de ce projet, cette opération de réhabilitation n'a pu atteindre un équilibre financier du fait de son programme et des subventions obtenues à l'époque. « Les bâtiments réhabilités n'étant pas classés aux Monuments Historiques, nous n'avons pas pu obtenir de subventions à 50% comme pour un Monument Historique. » La majorité du financement provient donc de la ville de Couëron.

Le coût total du projet de réhabilitation des bâtiments accueillant la Maison des Associations et des Syndicats est de 5 341 000 euros. Ce projet a bénéficié de 805 000 euros de subventions répartis de la manière suivante : 590 000 euros venant du fonds de concours de Nantes Métropole, 125 000 euros venant du Conseil Général et 90 000 euros venant de la réserve parlementaire. La réserve parlementaire correspond à une subvention d'en moyenne 130 000 euros dédiée à chaque député parlementaire de l'Assemblée Nationale pour l'année. Cette somme d'argent permettait aux députés de distribuer cet argent dans leur département pour des opérations favorisant le dynamisme et l'attractivité du territoire. Le député de l'époque (Jean-Marc Ayrault) et l'ancien maire de Couëron (Jean-Pierre Fougerat) avaient un lien de proximité fort, ce qui permis à Couëron d'obtenir 90 000 euros pour ce projet structurant pour la circonscription.

¹ - Entretien personnel réalisé avec Jérémy Haudry le 26 mars 2021

4. La réhabilitation de la grande halle

La Médiathèque Victor-Jara est un projet central dans la réhabilitation de l'usine Tréfimétaux car elle a pour but de s'implanter dans l'ancienne grande halle de fabrication des plombs ouvrés et de réception des plombs de chasse de l'usine Tréfimétaux. Cependant ce projet a pris un certain temps avant d'être réalisé. En effet, le premier projet de médiathèque a été envisagé sur la place Charles de Gaulle en face de la mairie afin d'être desservi par les bus et de se situer dans le centre du bourg de Couëron. Face au manque d'espace et à la situation de la place Charles de Gaulle, un deuxième projet a prévu ensuite la réhabilitation de la grande halle de l'usine Tréfimétaux pour y intégrer la Médiathèque Victor-Jara.



Figure 215 : Carte de localisation des travaux de réhabilitation de la grande halle de l'usine Tréfimétaux

D'un point de vue architectural, « L'esprit industriel de la halle est conservé par un traitement ouvert des différents secteurs. Un vaste percement central, entre rez-de-chaussée et étages, permet de visualiser l'ensemble des services et des collections mises à disposition. Par ce dispositif spatial, la mémoire et le volume de la halle sont révélés. Les murs périphériques intérieurs, habillés de brique de teinte claire comme une façade extérieure, sont visibles sur toute leur hauteur par des fentes latérales où viennent se glisser les escaliers. La structure métallique des nouveaux planchers et la mise en valeur de la charpente métallique et de son pont roulant participent à cet esprit industriel. ¹ » (Architectes Rocheteau Saillard). Comme le décrit l'agence Architectes Rocheteau Saillard, le travail intérieur de cette grande halle a eu pour but de mettre en valeur le patrimoine existant tout en l'adaptant aux usages contemporains. Ainsi, le toit est redessiné avec ces vagues ou ondulations en bois créant un esprit plus chaleureux et permettant de placer au dessus des éléments techniques. La hauteur varie au sud de la Médiathèque en créant un étage pour les bibliothécaires avec un espace plus intime en dessous pour des espaces de travail notamment.

¹ - Extrait du site de Rocheteau Saillard Architectes : <https://www.rocheteau-saillard.com/realisation/mediatheque-victor-jara/>

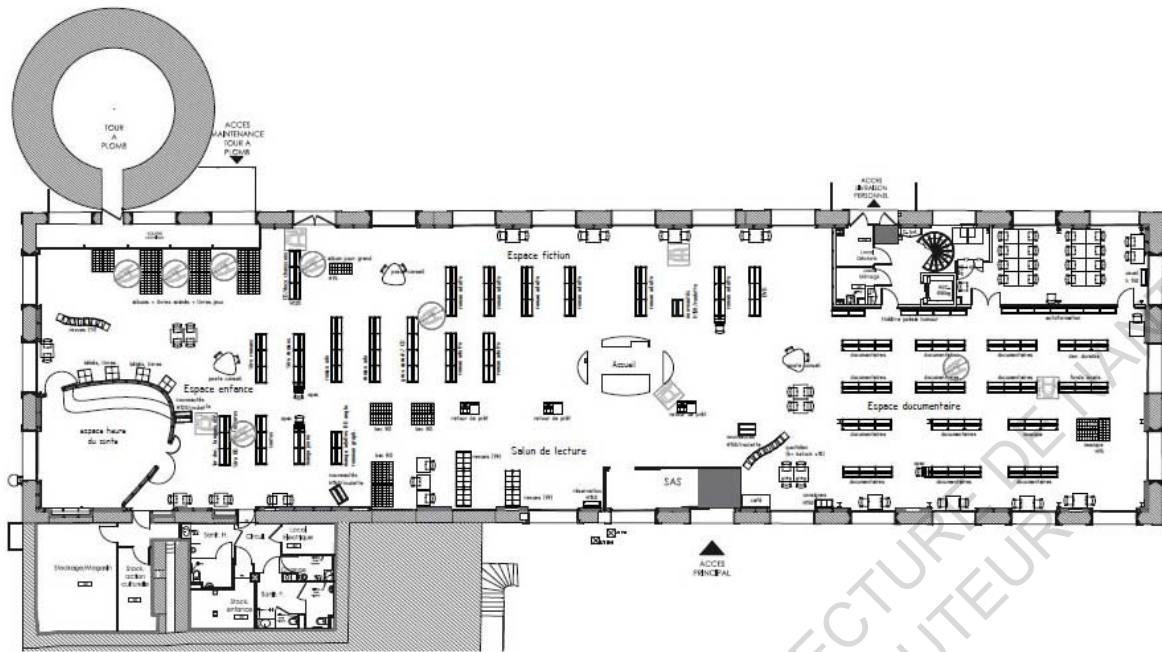


Figure 216 : Plan du rez-de-chaussée de la Médiathèque Victor-Jara



Figure 217 : Vue de la Médiathèque depuis le quai Jean-Pierre Fougerat



Figure 218 : Vue de la Médiathèque depuis l'accueil



Figure 219 : Vue perspective des étagères de la Médiathèque



Figure 220 : Vue de l'espace de travail au Sud de la Médiathèque

Le coût total du projet de réhabilitation de la grande halle de l'usine Tréfinmétaux est de 4 800 000 euros. Ce projet a bénéficié de 990 000 euros de subventions répartis selon différents acteurs. La DRAC des Pays de la Loire a donné 470 000 euros pour cette réhabilitation car la halle est accolée à la Tour à plomb, qui est classée au titre des Monuments Historiques et nécessite un budget conséquent lors de sa restauration. Le département de Loire Atlantique a versé 280 000 euros et le conseil régional des Pays de la Loire a versé 240 000 euros pour cette réhabilitation. La Médiathèque Victor-Jara a été **inaugurée le 19 septembre 2014**.

5. La création du Jardin de la Métallurgie et du parking paysager

L'ex-site de l'usine Tréfinmétaux a été divisé dès le début en trois zones distinctes : une zone à l'Ouest avec la ZAC Rives de Loire (qui est une ZAC destinée à accueillir des logements), une zone au centre accueillant l'Espace culturel et associatif de la Tour à plomb et une zone à l'Est où les industries continuent leur activité. Un espace a été défini dès le début du projet et se situe entre la partie culturelle et la partie industrielle : il s'agit du Jardin de la Métallurgie et d'un parking paysager.



Figure 221 : Carte de localisation des travaux de création du Jardin de la Métallurgie

Ce Jardin reprend le tracé d'une ancienne ligne de chemin de fer et prolonge la mémoire du site à travers des sièges en métal galvanisé, un panneau informatif de l'histoire du site et des engrenages provenant de l'usine qui sont insérés dans le sol. « Il y a eu l'utilité de rappeler cette histoire au travers le Jardin de la Métallurgie. ¹ ».

¹ - Entretien personnel réalisé avec Laure Orefici le 26 mars 2021

Cet espace paysager est très apprécié des couëronnais du fait de sa localisation et de son accessibilité. Ainsi de nombreuses familles viennent s'installer sur les sièges ou les bancs afin de faire une pause ou tout simplement profiter de la vue sur la Loire.

Nous n'avons pas pu obtenir de détails concernant la temporalité des travaux de création du Jardin de la Métallurgie, ni de montant des travaux et de répartition des coûts des travaux.



Figure 222 : Vue du Jardin de la Métallurgie depuis la Scamo



Figure 223 : Vue des sièges en métal galvanisé

6. La réhabilitation du bâtiment de la Fonderie

Le bâtiment appelé aujourd'hui La Fonderie a été construit de 1875 à 1877 lors de l'extension des Fonderies et Laminoirs de Couëron. Cet édifice était autrefois un bâtiment administratif comprenant les bureaux des cadres de l'usine mais également la conciergerie, qui correspondait au lieu d'accueil des futurs ouvriers avec son comptoir d'embauche. Le nom de fonderie n'est pas anodin, car une fonderie était présente à l'Est de ce bâtiment. «La Fonderie» était à l'époque le bâtiment d'entrée au sein de l'usine, où les ouvriers passaient sous le porche pour aller travailler. C'est également sous ce porche que se sont réunis les grévistes de 1975, avant le procès des « douze femmes en colère » précédemment évoqué.

La réhabilitation du bâtiment a débuté en 2016 pour s'achever en 2017 après 14 mois de travaux et a permis la concentration en un lieu unique des services municipaux de Couëron liés à l'éducation, la jeunesse et les sports.



Figure 224 : Carte de localisation des travaux de réhabilitation du bâtiment La Fonderie

« Les travaux de rénovation des futurs bureaux visaient à améliorer l'accueil des usagers et à rendre les locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite avec l'installation d'ascenseurs. Ils ont également permis de faciliter les démarches des Couëronnais en regroupant dans un même lieu la quasi-totalité des services municipaux liés à la culture, l'éducation, la jeunesse et les sports. Après achèvement des travaux, les bureaux des services du pôle éducation, jeunesse et sports se trouvent ainsi répartis dans le bâtiment actuellement en rénovation sur environ 350 m², ainsi que dans des bureaux situés au-dessus du Magasin à huile, sur 150 m². Enfin, le chantier en cours s'inscrit dans la continuité de la politique de préservation du patrimoine architectural et historique portée par la ville. » Ces travaux qui allient patrimoine, modernité et qualité de service vont sensiblement améliorer les conditions d'accueil du public et de travail des agents en offrant des espaces accessibles et de qualité. » explique Marianne Labarussias, adjointe à l'enseignement, l'éducation populaire et la jeunesse. « C'est aussi, après l'ouverture de l'Espace de la Tour à plomb et celle de la médiathèque, l'ultime étape de rénovation de ce complexe industriel dont la Ville a fait l'acquisition après sa fermeture ”¹ ».

Du point de vue architectural le bâtiment de la Fonderie a conservé son aspect existant en réaménageant les accès. En effet, une extension contemporaine du bâtiment a été créée au Nord de l'édifice afin de créer un hall d'accueil au RDC et un espace d'attente à l'étage. Cette extension contraste avec le bâtiment existant mais lui apporte une nouvelle symbolique notamment avec l'écriture «La Fonderie» sur la façade, permettant de comprendre que l'ancienne usine était une fonderie et que ce bâtiment était le porche d'entrée de l'usine Tréfimétaux. Les fenêtres ainsi que les escaliers ont été remplacés par des éléments contemporains, du fait de leur

¹ - Service communication - Mairie de Couëron. *Espace de la Tour à plomb - La rénovation se poursuit*. Couëron Magazine Mai/Juin 2016, 42 p., citation issue de la page 10

ancienneté. L'ancien porche d'entrée de l'usine, au Sud du bâtiment, a été magnifié en y implantant une grande photographie de l'époque ouvrière en filigrane.



Figure 225 : Vue de la Fonderie depuis le quai Jean-Pierre Fougerat



Figure 226 : Vue de la Fonderie depuis la cour des Douze femmes en colère



Figure 227 : Vue du hall d'entrée de la Fonderie



Figure 228 : Vue intérieure de la Fonderie

Le coût de la réhabilitation de la Fonderie est de 1 150 000 €, financée entièrement par la ville de Couëron.

C. Comparaison des réhabilitations et des enjeux architecturaux

1. Enjeux et volonté politique des réhabilitations

Le phénomène de patrimonialisation en France

Depuis le début des années 1980 en France, nous faisons face à l'établissement de nouveaux types de patrimoines. En effet, le patrimoine bâti et végétal prennent une valeur symbolique et sociétale fortes, permettant ainsi leur conservation à travers leur restauration ou réhabilitation afin de les adapter aux usages du XXI^{ème} siècle. Le phénomène de patrimonialisation s'exprime sur l'ensemble du territoire français, dans les métropoles tout comme dans les villes moyennes voire les collectivités rurales. Chaque territoire tente de protéger son patrimoine : les usines et terrils du Nord de la France, les manufactures de draps du Centre de la France, les villas balnéaires des côtes de la Manche, Atlantique et Méditerranéenne, les chalets des massifs montagneux, les églises de l'ensemble du territoire, etc...

« Le phénomène, sans cesse croissant, de la reconversion des bâtiments anciens à fait depuis quelques années l'objet d'études, de colloques et d'expositions diverses : rapport Mandelkern et colloque d'Avignon organisés par la Section Française de l'ICOMOS en 1978, politique de la Caisse Nationale des Monuments Historiques et des Sites, exposition présentée par celle-ci en 1985 sur les "architectures de la réutilisation - un projet pour la ville".¹ »

« En effet, "si le progrès ne procède pas par révolutions mais par transformations et se nourrit de l'expérience accumulée des hommes" comme l'écrit Karl Popper, quel meilleur champ d'application à cette théorie que la reconversion des œuvres léguées par les architectes qui nous ont précédés.² »

La protection du patrimoine est possible via des lois établies par l'État français comme la loi du 2 mai 1930 qui permet la protection du patrimoine naturel et architectural ainsi que leurs abords. La loi du 25 février 1943 permet de créer autour d'un bâtiment classé aux Monuments Historique un rayon de 500m où aucune nouvelle construction ou des travaux en façade ne peuvent être réalisés sans autorisation préalable.

De plus, les collectivités françaises ont pris conscience depuis les années 1980 de la richesse de leur patrimoine, et plus particulièrement de leur patrimoine industriel, qui est devenu un patrimoine à part entière et qui possède une protection selon les choix des communes (zone AVAP, zone ZPPAUP). Le patrimoine industriel possède un potentiel de réhabilitation important et permet aux communes de repenser leur territoire urbain en réhabilitant ces friches industrielles et en mettant en valeur leur patrimoine industriel par la même occasion.

¹ - International Council on Monuments and Sites et Centre de création industrielle. *Créer dans le créé : l'architecture contemporaine dans les bâtiments anciens*. Essais et documents, Paris, Electa Moniteur, 1986, 239 p. (citation issue de la page 9)

² - Ibid. page 9

« Au sens où l'entendent Bernard Lamizet et Ahmed Silem (1997, P. 364), la médiation assure, par le langage et le symbolique, l'articulation entre l'individuel et le collectif par "l'appropriation singulière des codes collectifs". Il est vrai que le langage architectural utilisé se réfère à des codes collectifs culturels actuels, tout comme le patrimoine sur lequel il agit est doté d'un statut reconnu collectivement. Cette manipulation des codes devrait permettre une appropriation singulière de ceux-ci et ainsi donner lieu à une actualisation qui est perçue comme telle ; sans cela, le geste architectural reste spectaculaire et vide de sens.

Étant donné que cet espace de transformation et de production de sens est engendré par la rencontre des formes, la médiation à l'œuvre dans cette rencontre peut être considérée comme double : physique (ou formelle) et symbolique. À travers la matérialité du lieu se créent de nouvelles représentations. En amont de cette rencontre, l'histoire matérielle et symbolique du lieu, soit la mémoire patrimoniale, s'inscrit dans les représentations du lieu et influencera sa transformation et les représentations futures. Ce moment n'est donc pas unique dans la vie d'un édifice et une nouvelle transformation pourrait à son tour le réactualiser, prenant en compte ce qui fera désormais partie de sa mémoire patrimoniale.¹ »

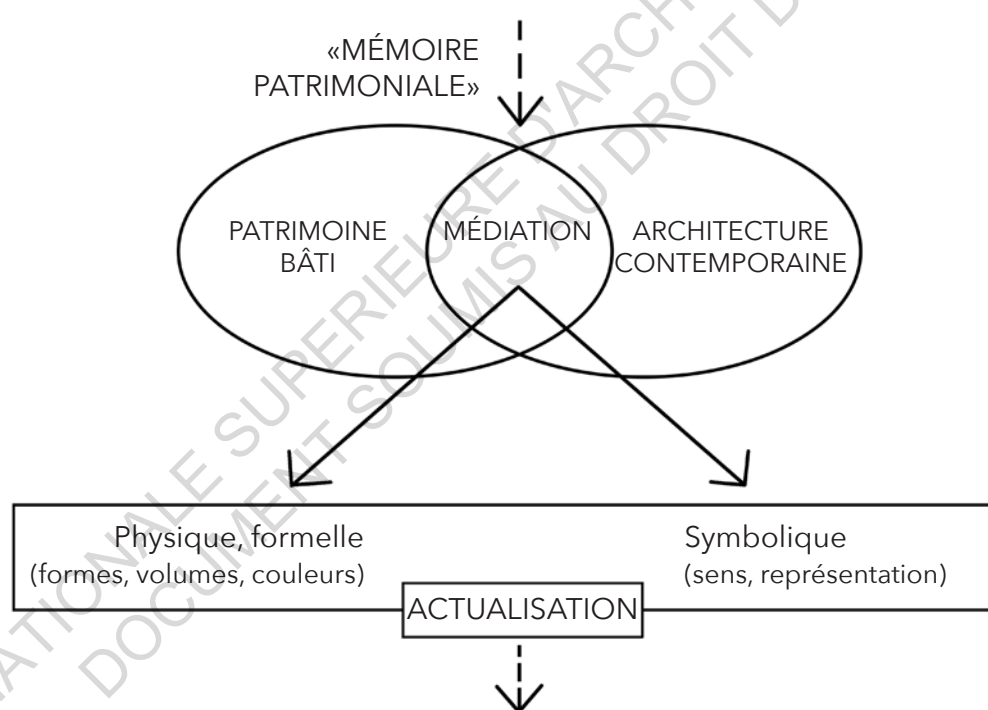


Figure 229 : Schéma du sens et des enjeux de l'actualisation

Comme l'explique Mme Georgescu Paquin, le processus d'actualisation est perpétuel et fait face à différents enjeux, qu'ils soient réels (avec la forme de la réhabilitation, les couleurs et le design du lieu) mais également psychologiques (comment ressent-on cette réhabilitation? Quel sens donne-t-elle au bâtiment, comment appréhende-t-on cette nouvelle image du site et l'accepte-t-on?).

¹ - Georgescu Paquin (Alexandra). *Actualiser le patrimoine par l'architecture contemporaine*. Collection Nouveaux patrimoines, Québec : Presses de l'Université du Québec, 2014, 271 p. (citation issue de la page 49)

Des politiques de réhabilitation différentes

La politique de réhabilitation dans les villes moyennes étudiées que sont Châteauroux et Couëron varie selon plusieurs critères : la taille de l'usine, l'état sanitaire de ses bâtiments, la qualité architecturale des bâtiments, la protection ou non des bâtiments et surtout le pouvoir politique en place. Tout d'abord nous pouvons constater que les mairies de Châteauroux et de Couëron ont appliqué la même stratégie au moment de la fermeture de leur usine. En effet, chaque mairie a procédé au rachat de l'usine (et de toute l'emprise foncière qu'elle représentait) lors de sa fermeture afin de pouvoir contrôler la future utilisation de ce territoire industriel.

Les choix du pouvoir politique en place jouent beaucoup dans le processus de réhabilitation. Avant de penser aux travaux, une étude de l'état de dégradation des bâtiments a été effectuée par les deux mairies pour évaluer le coût de réhabilitation des bâtiments. La pensée concernant le patrimoine bâti à la fin des années 1980 n'était pas la même qu'actuellement. En effet, des élus de Châteauroux me confiaient que pendant quelques années la ville souhaitait raser entièrement l'usine Balsan et les édifices du site afin de pouvoir construire un nouveau quartier à la place. Le patrimoine industriel n'était pas encore protégé à cette époque, mais il le fut en 1996 avec le classement des bâtiments au titre des Monuments Historiques. À Châteauroux comme à Couëron, de nombreux bâtiments industriels sans intérêt architectural ont été rasés afin de pouvoir mettre en valeur les édifices majeurs des usines.

Pour revenir au pouvoir politique présent dans les deux villes, nous constatons une opposition entre les deux partis politiques en place. En effet, la ville de Châteauroux est dirigée depuis 2001 par des maires issus de partis politiques de droite : Jean-François Mayet de 2001 à 2014 représentait l'Union pour le Mouvement Populaire UMP (devenu ensuite Les Républicains en 2015) ; le maire actuel Gil Avérous, à la tête de la ville de Châteauroux depuis 2014, est rattaché au parti LR également. Ce dernier a su trouver sa place dans la politique de la ville en étant réélu maire de Châteauroux dès le premier tour des élections municipales de 2020 avec 70,06% des suffrages. Du point de vue économique, la ville de Châteauroux possède un pouvoir économique et politique fort en étant la préfecture de l'Indre et le pilier de l'intercommunalité à travers la création de Châteauroux Métropole. Concernant la réhabilitation de l'usine Balsan, du fait de l'importance du site, de l'immensité des bâtiments à réhabiliter et de leur état sanitaire peu convenable, d'importants travaux ont été entrepris. Ces travaux bénéficient du soutien de nombreux acteurs et possèdent des fonds plus importants du fait de la taille de la ville et du classement de l'ensemble des bâtiments de l'usine Balsan aux Monuments Historiques. La politique de droite de la municipalité pourrait être visible à travers la réhabilitation du Bâtiment de l'Horloge, financée en partie par le Crédit Agricole pour y installer des locaux pour de jeunes start-up. Ainsi les banques semblent participer à la réhabilitation de bâtiments publics et se les approprier tout en se donnant une bonne image.

Du côté de la ville de Couëron, historiquement la ville est centrée sur des partis politiques de gauche. En effet, le parti politique en place dans la ville est un parti de

gauche avec la Section Française pour l'Internationale Ouvrière SFIO de 1944 à 1969 puis le Parti Socialiste PS depuis 1969. La cité ouvrière a toujours été dirigée par des partis politiques de gauche, et a toujours mené une politique socialiste, durable et en lien avec la population. Ce mode de gouvernance est partagée et accorde beaucoup d'importance à la consultation citoyenne. La maire Carole Grelaud, élue depuis 2014, illustre la confiance entre les citoyens et le pouvoir en ayant obtenu 53,25% des suffrages au second tour des élections municipales de 2020. Le projet de réhabilitation de l'usine Tréfinmétaux, dirigée par les maires précédents, a été soutenu par la population afin de conserver la mémoire du site et de la mettre en avant. Une volonté de conserver des activités industrielles à été votée lors de la réhabilitation du site afin de continuer la production industrielle à l'Est du site.

Finalement nous constatons que la couleur politique de la municipalité a un rôle important dans le processus de la réhabilitation. En effet, les municipalités de droite semblent permettre à des financeurs privés de prendre part à la réhabilitation de bâtiments et placer l'intérêt économique au premier plan dans les nouveaux usages donnés au bâtiment réhabilité. À l'inverse, les municipalités de gauche semblent privilégier le nouvel usage au rendement de la réhabilitation. Il est à noter la consultation citoyenne qui permet aux habitants de la commune de prendre part au processus de réhabilitation et de réinvestir les lieux par la suite.

L'influence du monde associatif dans la réhabilitation

Depuis la fin du XXème siècle, nous observons **la formation d'associations de défense du patrimoine industriel** en France et notamment dans les villes moyennes.

C'est le cas à Châteauroux avec **la création de l'Association pour la Mise en valeur du Site Industriel Balsan (dite AMSI Balsan) en 2003**. « Cette Association a pour objet de favoriser la mise en valeur culturelle, touristique et économique de la totalité du site industriel BALSAN situé 44 avenue François Mitterrand, 36000 Châteauroux. Ce site est composé de l'ancienne usine dans ses contours anciens et actuels. ¹ »

L'association a pris part aux projets de réhabilitation de l'usine Balsan en présentant à la mairie plusieurs projets de réhabilitation de 2003 à 2007. L'histoire de l'usine et de ses membres a été mise en valeur par l'AMSI Balsan à travers la sortie d'un DVD sur Louis Balsan (dernier dirigeant de l'usine Balsan), une exposition sur Jacques Balsan en 2010 (aviateur de la Première Guerre Mondiale), une exposition sur Châteauroux et les Cités Lainières d'Europe en 2010 (où est publié le livre de Mme Christine Méry-Barnabé De la Manufacture Royale de draps à l'usine Balsan).

¹ - Extrait du site internet de l'AMSI BALSAN: <https://www.amsi-balsan-asso.fr/lassociation-amsi-balsan/buts-statuts-de-lassociation/2/>

À Couëron, **l'association Une tour, une histoire** a été créée **en 1993** et regroupe des anciens ouvriers de l'usine Tréfimétaux ainsi que des passionnés d'histoire. Cette association entend conserver la mémoire du passé industriel du site depuis sa création jusqu'à sa fermeture en 1988. De nombreuses personnes œuvrent pour obtenir des écrits, des documents, des récits de la part des ouvriers de l'usine afin de conserver cette mémoire industrielle. Différents ouvrages ont été écrits pour permettre l'accès à l'histoire du site au plus grand nombre. Ces livrets expliquent différentes étapes de l'usine : ses multiples fusions, le mouvement ouvrier de 1975/1976, le fonctionnement de l'usine et enfin sa fermeture.

Finalement nous comprenons que les associations créées à Châteauroux et à Couëron ont le même objectif: faire perdurer l'histoire du site à travers leur intégration dans la politique de réhabilitation, la publication d'ouvrages, de films sur l'histoire des sites et la création d'expositions.

2. La méthodologie des réhabilitations

« L'actualisation s'immisce dans le processus de patrimonialisation en profitant de la rupture provoquée par une intervention architecturale contemporaine qui contraste avec l'existant. En intégrant le concept de patrimoine dans le processus qui forme son statut, soit la patrimonialisation, le patrimoine devient dynamique et ouvert à de nouvelles représentations, ce qui, par conséquent, rend possible son actualisation. ¹ »

Le patrimoine est une notion plurielle et dynamique. En effet, au cours des quarante dernières années, la notion de patrimoine s'est élargie en passant du patrimoine culturel ou bâti vers un patrimoine botanique, naturel, industriel, balnéaire, local. Le dynamisme de la notion de patrimoine tient au fait que le terme est en perpétuelle mutation et réévaluation afin de convenir aux changements de notre société. Par exemple les nombreux bâtiments historiques détruits lors des années 60/70 et la table rase d'après guerre sont aujourd'hui une peine pour les amoureux du patrimoine. Il se trouve que les bâtiments construits durant l'époque de la Reconstruction et après sont en train de devenir un patrimoine bâti à préserver et réhabiliter pour les immeubles de logements ou les édifices publics afin de convenir aux usages du XXIème siècle.

¹ - Georgescu Paquin (Alexandra). *Actualiser le patrimoine par l'architecture contemporaine*. Collection Nouveaux patrimoines, Québec : Presses de l'Université du Québec, 2014, 271 p. (citation issue de la page 29)

De nouvelles méthodes de réhabilitation

De nouvelles approches de la réhabilitation sont possibles à travers la méthodologie à suivre pour lier le contemporain avec l'existant. En effet, chaque intervention contemporaine entraîne un impact plus ou moins important sur le bâtiment existant. Comme l'explique Alexandra Georgescu Paquin : « En se basant sur la définition préliminaire de l'actualisation, qui est celle de mettre en scène, grâce à un intermédiaire (l'intervention architecturale contemporaine), de nouvelles représentations en offrant un regard neuf sur le lieu, trois sortes de modalités de cette mise en scène semblent se dégager. Ces modalités correspondent à une façon de s'engager dans le passé et répondent à la question : quel est le rôle de l'élément architectural contemporain dans la nouvelle interprétation du lieu ?

- L'architecture contemporaine se met au service du patrimoine en s'effaçant derrière (comme la déflation communicationnelle ou la position cumulative de Rouillard) ;
- L'architecture contemporaine se pose en prolongation avec le passé, le mettant sur un même pied d'importance au moment de la transformation ;
- L'architecture contemporaine impose une lecture du présent en signalant l'édifice existant dans sa fonction et sa représentation actuelles.

« Ces trois modalités, ou ces trois rapports avec l'existant, correspondent à des procédés communicationnels. Le nom de « **révélation** » a été attribué au premier procédé, car il suppose une façon de célébrer, montrer, faire découvrir les strates du passé grâce à l'ajout contemporain. Si elle sert à mettre en valeur celui-ci, la révélation va plus loin en l'actualisant grâce à l'effet transformatif du lieu provoqué par l'hybridité des formes. Plus qu'un support, la nouvelle architecture fait désormais partie des strates futures du lieu.

Le deuxième procédé, « **la prolongation** », s'insère en continuité dans le passé, même dans un contraste formel.

Finalement, « **la ponctuation** » regroupe des typologies architecturales éclectiques mais qui servent de point d'ancrage de l'édifice patrimonial dans un présent nouveau, en pointant une fonction actuelle ou en appuyant un discours qui intègre le nouvel édifice dans sa réalité contemporaine. ¹ »

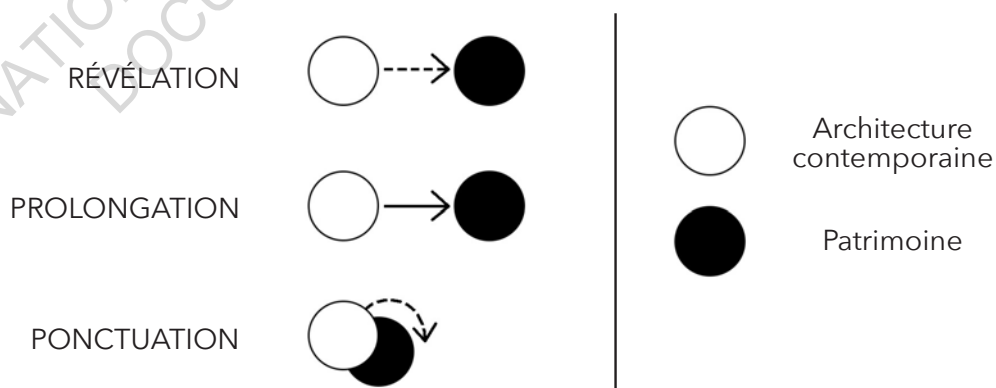


Figure 230 : Schéma des trois types de rapport entre un élément nouveau et le préexistant

¹ - Georgescu Paquin (Alexandra). *Actualiser le patrimoine par l'architecture contemporaine*. Collection Nouveaux patrimoines, Québec : Presses de l'Université du Québec, 2014, 271 p. (citation issue de la page 45)

La révélation

« **La révélation** est peut être la stratégie la plus classique, et donc la plus acceptée, en comparaison avec les insertions qui mettent davantage l'accent sur l'élément contemporain. La révélation se produit avec de nouvelles structures qui mettent en valeur des ruines, la nature ou un édifice existant, dont la construction vise spécifiquement des fins de conservation et d'interprétation. Plutôt que de se présenter comme une insertion sans respect pour l'existant, l'ajout architectural se met au service du patrimoine pour le révéler. ¹ »

Deux projets peuvent illustrer la stratégie de la révélation grâce aux réhabilitations effectuées dans des églises au Pays-Bas. Il s'agit de la librairie Selexyz Dominicanen, insérée dans une église dominicaine de Maastricht par l'agence Merckx+Girod architecten en 2007, ainsi que la librairie Waanders In de Broeren et une cafétéria insérées dans un monastère dominicain à Zwolle par l'agence BK architecten en 2013.



Figure 231 : Vue de la librairie Selexyz Dominicanen (Maastricht, Pays-Bas)



Figure 232 : Vue de la librairie Waanders In de Broeren (Zwolle, Pays-Bas)

Finalement le procédé de révélation n'impacte pas l'architecture du bâtiment existant en la détruisant, l'architecture contemporaine vient s'insérer dans l'existant en apportant une nouvelle manière de voir le lieu et de l'utiliser. L'ajout d'une structure contemporaine, d'escaliers ou la création de niveaux au sein de l'édifice permettent une nouvelle appréhension et compréhension de l'édifice. Les visiteurs peuvent alors observer le bâtiment d'un autre point de vue et identifier les connexions entre le contemporain et l'ancien. Cette méthode semble être celle qui impacte le moins le bâtiment existant car elle ne fait que s'insérer à l'intérieur de celui-ci pour le révéler et le mettre en valeur.

Le procédé de révélation est visible à travers les réhabilitations menées à Châteauroux et à Couëron, d'une manière différente et permettant un style de réhabilitation innovant. D'un côté **la réhabilitation du Bâtiment de l'Horloge de l'usine Balsan** de Châteauroux, effectuée par l'agence Chevalier + Guillemot Architectes, les jeux de

¹ - Georgescu Paquin (Alexandra). *Actualiser le patrimoine par l'architecture contemporaine*. Collection Nouveaux patrimoines, Québec : Presses de l'Université du Québec, 2014, 271 p. (citation issue de la page 60)

de hauteurs et d'adaptation de ce bâtiment sont ingénieux. En effet, le Bâtiment de l'Horloge, également appelé Bâtiment Cathédrale du fait de sa grande hauteur, permettait à travers sa réhabilitation de créer des variations de hauteur et de jouer sur le positionnement de niveaux de travail au sein de l'édifice. Ainsi nous entrons dans le Village by CA au Sud du bâtiment sous une grande verrière placée sur le toit pour nous diriger vers des espaces plus intimes (salles de travail ou de réunion au RDC), l'étage apporte une nouvelle appropriation de l'édifice en créant un niveau en double hauteur avec des espaces de travail et une place du village baignée de lumière par la verrière installée sur le toit. Au Nord de l'édifice, un auditorium de 405 places est installé dans l'ancienne salle des chaudières se développe avec une partie des places installées sur un niveau créé en hauteur. Le lieu est adapté pour y faire des conférences mais aussi tout autre rassemblement en ayant des panneaux acoustiques situés sur les murs latéraux et au plafond, où se développe une toile diffusant une lumière atténuée dans cet espace monumental. Les occupants des différents espaces du Bâtiment de l'Horloge ont donc la possibilité d'appréhender le bâtiment d'une toute nouvelle manière en ayant accès à des espaces habituellement inaccessibles comme le toit où des personnes y travaillent et se rencontrent.

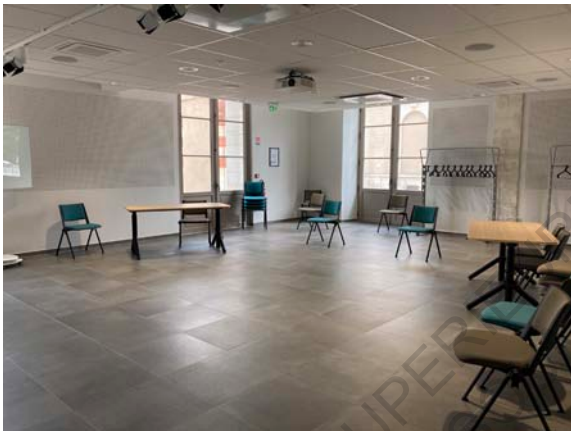


Figure 233 : Vue des espaces de travail du Village by CA situés au RDC



Figure 234 : Vue des espaces de travail du Village by CA situés au R+1



Figure 235 : Vue de l'auditorium depuis l'entrée située au rez-de-chaussée

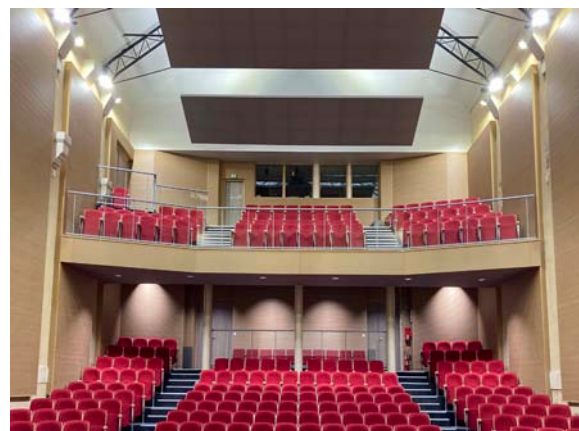


Figure 236 : Vue de l'auditorium depuis la scène

D'un autre côté **la réhabilitation de la grande halle de l'usine Tréfinmétaux** à Couëron, réalisée par l'agence Rocheteau Saillard Architectes, offre une nouvelle vision de

cette halle de 60m de longueur. En effet, vue de l'extérieur, aucun changement ne peut être constaté car c'est à l'intérieur que la réhabilitation est la plus visible. Le toit possédant une hauteur monumentale de près de dix mètres sous la panne faitière a été remodelé à l'intérieur de la Médiathèque en créant des « vagues de bois » reprenant la forme de sheds et concentrant sur la partie non visible les parties techniques de la médiathèque (aération, électricité, gaines, etc...). L'intervention architecturale en continuation de ces vagues de bois est la création d'un étage au sud de ce grand volume afin de pouvoir y aménager les bureaux des bibliothécaires, les réserves de la Médiathèque ainsi que des espaces de réunions. À cet endroit, la hauteur sous le toit diminue pour accueillir des espaces de travail au Sud et le reste des documents, plus accessibles pour les adultes. Ainsi nous avons un trajet dans la médiathèque allant du nord (avec de grands espaces de lecture pour les enfants et les adolescents et la création d'ondulations sous forme de vagues au niveau du toit) vers le Sud (avec des espaces de lecture pour les adultes et de travail à l'extrémité Sud en étant sous l'étage créé et en ayant un plafond plat).



Figure 237 : Vue de la hauteur sous plafond du lieu



Figure 238 : Vue axonométrique des ondulations en bois



Figure 239 : Vue perspective vers le Sud



Figure 240 : Vue perspective vers le Nord

La prolongation

« Tandis que la révélation met l'architecture contemporaine au service du patrimoine en évitant d'imposer la marque du présent sur le sens de l'existant, **la prolongation** en temps que catégorie communicationnelle représente théoriquement en quelque sorte un équilibre entre les deux temporalités, passé et présent. La prolongation se matérialise généralement dans des annexes à des édifices principaux. L'ajout d'un nouveau segment peut fonctionner de façon indépendante, mais l'édifice principal demeure le point d'ancrage et de référence de l'ajout architectural, tout en restant ouvert à de futures additions. ¹ »

La prolongation est à mon sens l'acte le plus visible dans la réhabilitation d'un bâtiment. Ici il ne s'agit pas de réhabiliter le bâtiment existant mais de l'adapter en créant une extension ou un agrandissement de celui-ci pour faire face au manque d'espace dans ce bâtiment. Cette stratégie est utilisée essentiellement dans le domaine muséal avec des extensions de musées comme l'extension du Musée du textile Audax de Tilburg aux Pays Bas réalisée par l'agence Architectenbureau Cepezed en 2008 et l'extension du Musée d'art moderne de Malmö en Suède réalisée par l'agence Tham & Videgard Arkitekter en 2009. La prolongation du bâtiment existant peut être dans le même style que celui-ci ou alors créer un bâtiment contemporain en contraste total avec l'existant, comme c'est le cas pour les deux musées cités ci-dessus.



Figure 241 : Vue de l'extension du Musée Audax de Tilburg (Pays-Bas)

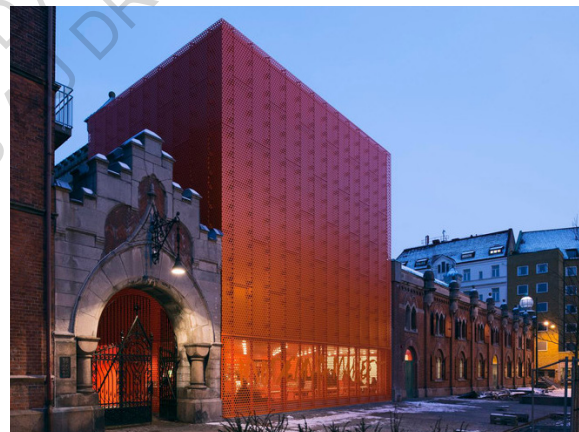


Figure 242 : Vue de l'extension du Moderna Museet de Malmö (Suède)

Nous pouvons constater que ce procédé de réhabilitation n'est pas utilisé dans les réhabilitations des usines de Châteauroux et de Couëron, celles-ci possédant déjà un espace conséquent à réhabiliter et ne nécessitant pas d'extensions pour le moment. En effet, le processus de prolongation d'un bâtiment est imaginé lorsque le bâtiment en question ne possède pas suffisamment d'espace pour accueillir les programmes destinés à prendre part dans le bâtiment. Dans le cas des deux usines Balsan et Tréfilmétaux, les deux usines sont développées sur des superficies permettant un large choix de programme et ne demandant donc pas de prolonger les bâtiments hors de l'existant.

¹ - Georgescu Paquin (Alexandra). *Actualiser le patrimoine par l'architecture contemporaine*. Collection Nouveaux patrimoines, Québec : Presses de l'Université du Québec, 2014, 271 p. (citation issue de la page 116)

La ponctuation

« La ponctuation consiste en l'insertion d'un élément architectural contemporain qui ne pourrait pas exister indépendamment de l'édifice existant. Celui-ci, reconverti ou pas, est modifié par l'ajout, une touche contemporaine et distincte, qui désigne une nouvelle façon de l'investir. (...) La ponctuation ajoute une dimension rythmique à l'édifice existant, car elle peut soit le terminer, soit en lier différentes parties ou encore l'agrémenter d'une exclamation, comme dans le cas d'un élément décoratif. Contrairement à la prolongation, qui suppose un agrandissement dans un esprit de continuité, et à la révélation, dont le but est de transformer symboliquement le lieu en le ramenant différemment à la conscience, la ponction relève plutôt de la touche, utilisant l'insertion d'un élément dans un ensemble. Il s'agit donc d'un procédé communicationnel qui influence le sens de l'existant (comme les deux autres procédés) et qui peut prendre des formes diverses, répondant à des besoins pratiques ou esthétiques. ¹ »

La ponctuation peut prendre différentes formes, allant de la création d'une structure d'accueil du public en tant qu'extension de l'existant ou la création d'une nouvelle toiture, créant de nouveaux espaces. Par exemple le projet de dôme en verre dans la Grande Cour au British Museum à Londres par l'agence Foster & Partners redéfinit l'espace intérieur. La ponctuation peut être plus forte en effectuant une superposition d'une architecture contemporaine sur un bâtiment existant. C'est le cas de l'Elbphilharmonie à Hambourg réalisé par l'agence Herzog & de Meuron en Allemagne et créant cette structure contemporaine sur la base d'un ancien entrepôt de cacao. Le geste est ici fort et affirme la possibilité de lier l'ancien et le contemporain en les superposant ou en créant une extension.



Figure 243 : Vue de la Grande Cour du British Museum de Londres (Royaume-Uni)



Figure 244 : Vue de l'Elbphilharmonie d'Hambourg (Allemagne)

Le procédé de ponctuation est celui le plus présent à travers les réhabilitations de l'usine Balsan et de l'usine Tréfinmétaux. En effet, la réhabilitation de l'usine Balsan à Châteauroux se développe quasiment exclusivement grâce à ce procédé de réhabilitation.

¹ - Georgescu Paquin (Alexandra). *Actualiser le patrimoine par l'architecture contemporaine*. Collection Nouveaux patrimoines, Québec : Presses de l'Université du Québec, 2014, 271 p. (citation issue de la page 166)

Lorsque l'on observe **la réhabilitation de l'Aile Ouest de l'usine** afin d'y aménager l'école ingénieur HEI, les bâtiments existants ont été conservés en majorité mais transformés en y effectuant des insertions d'architecture contemporaine à diverses endroits. Visible depuis la façade Sud, des blocs de verre rythment cette façade de manière différente. Tout d'abord un immense rectangle de verre se dessine et coupe le bâtiment en deux : cet espace est destiné à l'accueil des étudiants et comme espace de circulation entre les différents niveaux de l'école. Ainsi l'entrée est visible depuis l'extérieur et se démarque des autres insertions. D'autres blocs de verre et d'acier sont présents sur ce bâtiment : des blocs de verre semblent se développer depuis le sol ou sortir du toit et permettre une autre lecture de ces espaces car ils tranchent avec le toit à double pente. Vu depuis l'intérieur, nous nous rendons compte que ces espaces vitrés permettent d'apporter de la lumière et de créer des fenêtres pour une ventilation des salles et autres activités pratiquées sous les toits. Une autre ponctuation est visible depuis la façade Nord : il s'agit de la création d'espace de circulation au nord du bâtiment existant en continuité du bloc de verre de l'accueil. De cette manière, le bâtiment existant n'est pas transformé et reste dans son état original, seule l'extension permet un accès aux espaces développés sous les toits du bâtiment.



Figure 245 : Vue extérieure Nord de l'école HEI



Figure 246 : Vue extérieure Sud de l'école HEI



Figure 247 : Vue du hall d'accueil depuis l'étage

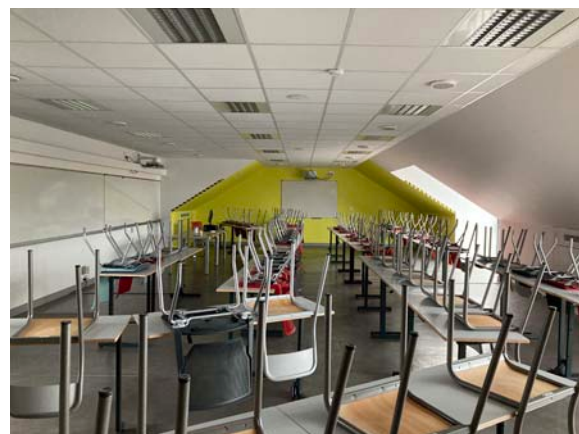


Figure 248 : Vue de la salle des professeurs située à l'étage



Figure 249 : Vue du décroché créé sur le toit



Figure 250 : Vue des autres décrochés sur le toit

Une autre ponctuation est visible à travers **la réhabilitation du Bâtiment de l'Horloge de cette usine**. En effet, bien que les façades des bâtiments aient été restaurées à l'identique, un élément attire notre regard de par sa présence au sein du bâtiment. Une boîte recouverte d'un bardage d'aspect rouillé se développe quelques mètres plus haut que la toiture existante et permet d'accueillir des espaces du programme tout en effectuant l'insertion de cette architecture contemporaine au sein du bâtiment existant. Ici, la ponctuation est très marquée et se différencie de l'existant de par sa dimension verticale (qui tranche avec l'horizontalité du bâtiment existant) et par sa matérialité d'aspect rouillé se détachant des pierres et de l'enduit beige du bâtiment.

Le toit du Bâtiment de l'Horloge a également été modifié au cours de sa réfection avec l'ajout de velux sur les niveaux créés au sein de l'édifice et d'une verrière au sommet du toit, apportant de nouvelles sources lumineuses dans le bâtiment.



Figure 251 : Vue du Bâtiment de l'Horloge depuis le Carreau Ouest



Figure 252 : Vue du Bâtiment de l'Horloge depuis le Carreau Est



Figure 253 : Vue intérieure du Bâtiment de l'Horloge



Figure 254 : Vue sous les toits du Village by CA

Concernant **la réhabilitation de l'usine Tréfinmétaux de Couëron**, le procédé de ponctuation est là aussi identifiable dès l'arrivée sur le site. En effet, **le bâtiment de la Fonderie** a été conservé concernant son architecture existante, mais nous notons que le bâtiment a été modifié sur la façade Nord au niveau de l'ancien sas d'entrée des ouvriers. Ici se développe une extension du bâtiment avec un cube de verre et d'acier permettant de créer l'espace d'accueil du public au RDC et un espace d'attente à l'étage afin d'accéder aux services municipaux présents dans ce bâtiments.



Figure 255 : Vue de la Fonderie depuis la Cour des 12 femmes en colère



Figure 256 : Vue de la Fonderie depuis le quai Jean-Pierre Fougerat

Un autre type de ponctuation a été réalisé au sein **des bâtiments au Nord de l'usine de Tréfinmétaux**. Ici, les bâtiments ont conservé leur façades existantes, tout en ajoutant des protections solaires en métal. Des niveaux ont été créés ou aménagés dans l'existant et nous observons les éléments de ponctuation à travers la création de deux espaces de liaison entre les bâtiments entièrement vitrés.

Ces espaces possèdent une couverture en métal ondulé pour protéger ces lieux du soleil et créer une cohésion visuelle avec les éléments en métal installés devant les fenêtres des bâtiments réhabilités. De plus, ce matériau utilisé en façade permet au visiteur de distinguer l'architecture existante et l'architecture contemporaine, tout en ayant un degré de sensibilité fort. En effet, ce type de métal ne s'impose pas dans l'ensemble architectural existant : il s'insère de façon discrète et permet de mieux apprécier le lieu.



Figure 257 : Vue d'ensemble de l'Espace culturel et associatif

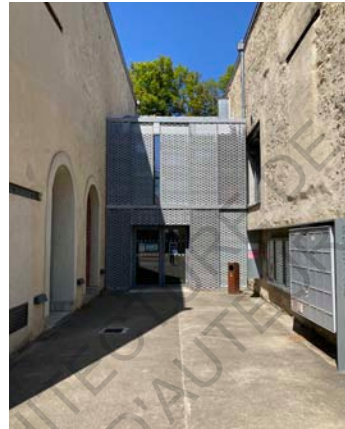


Figure 258 : Vue de l'extension créée entre l'espace artistique et l'espace musical



Figure 259 : Vue de l'extension créée pour relier l'espace musical et les locaux associatifs

Le détail d'architecture au sein de la réhabilitation

Dans toutes les opérations de réhabilitations du patrimoine (qu'il soit industriel ou de tout autre type), **la question de l'existant et de son détail constructif sont des enjeux importants**. En effet, le détail architectural possède une place cruciale dans la réhabilitation d'un bâtiment car il représente la trace, la méthode de construction et donc permet de situer le bâtiment dans l'époque de sa construction. En effet, nous pouvons aujourd'hui identifier l'époque de construction d'un bâtiment en observant sa façade au niveau des ouvertures (leur grandeur, leur encadrement, leur positionnement sur la façade), des éléments de décorations, des modénatures, de sa toiture et de tout autre détail architectural.

« La qualité du détail est une question théorique et pratique cruciale dans la transformation de l'existant. Le détail d'architecture est l'objet de multiples définitions, parfois discordantes et paradoxales. Pourtant, les architectes produisent, les enseignants enseignent et les bâtiments sont construits par un ensemble de détails, qui sont eux, constitutifs de l'objet architectural. ¹ » (Donato Severo).

Dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment classé aux Monuments Historiques ou bien possédant un intérêt historique pour la ville, l'intervention de l'ABF et son avis sur la réhabilitation sont nécessaires pour le démarrage des travaux de réhabilitation.

De nombreux détails sont visibles dans les réhabilitations des usines Balsan et Tréfinmétaux, chacune possédant un enjeu d'intervention et des traces différentes du passé mais toutes les deux ont eu un enjeu de préservation des détails architecturaux à travers leur réhabilitation.

Nous pouvons commencer par les traces du passé présentes sur le sol des friches industrielles. La réhabilitation de l'usine Balsan de Châteauroux a entraîné la destruction de halles de filature et de tissage de draps militaires. Cependant nous observons aujourd'hui **les traces des emplacements des poteaux en fonte** sur le sol du parking à l'Ouest du Bâtiment de l'Horloge et sur le sol à l'Est du Bâtiment de l'Horloge. Ces traces ont permis la conservation de l'histoire du site avec la compréhension de la structure des hangars présents auparavant.

La réhabilitation de l'usine Tréfinmétaux de Couëron a connu une politique différente puisqu'aucune trace de poteaux n'a été sauvegardée au sol des anciens hangars industriels de l'usine. En revanche, **les lignes de chemins de fer et les engrenages de l'usine sont toujours présents** et permettent la compréhension de l'arrivée ou le départ du plomb de l'usine vers les lieux d'exportation des produits finis de l'usine.



Figure 260 : Trace de poteau en fonte sur le parking de l'école HEI



Figure 261 : Trace de poteau en fonte sur la place Est de l'usine

¹ - Chavardès (Benjamin) et Dufieux (Philippe). *Les enjeux théoriques de la réhabilitation, acte du 3ème séminaire du réseau ARCHITECTURE, PATRIMOINE ET CRÉATION*. Ensa Lyon, 1-2 décembre 2016



Figure 262 : Trace de la ligne de chemin de fer



Figure 263 : Trace de chemin de l'usine avec ses engrenages

Les traces ou détails du passé et de l'histoire des lieux industriels sont également visibles au niveau des façades des bâtiments réhabilités. À Châteauroux, **les ouvertures entourées de parement en pierres ont été restaurées** et les fenêtres ont été remplacées pour convenir aux normes du XXIème siècle. **La corniche en briques taillées a été restaurée** et adaptée avec un acrotère pour récupérer l'eau de pluie venant du toit. **Les sheds de l'usine présents dans l'Aile Ouest ont été conservé et adaptés aux usages actuels.** Nous observons alors le remplacement des vitres et la création d'une partie arrondie sur la pente du shed afin de permettre une acoustique optimale pour les salles de cours présentes sous les sheds.



Figure 264 : Vue des fenêtres restaurées

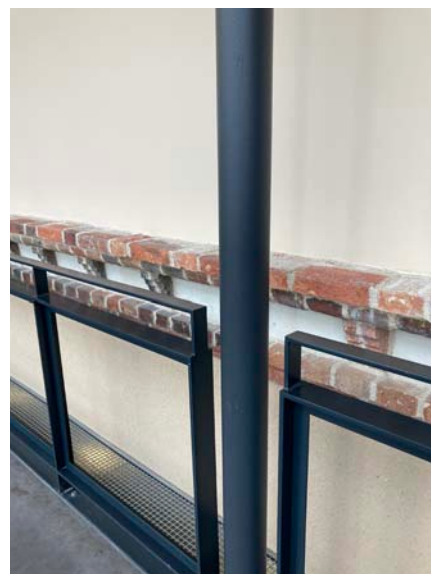


Figure 265 : Vue de la corniche restaurée



Figure 266 : Vue des sheds dans la salle de classe



Figure 267 : Détail du shed

À Couëron les ouvertures ont également été retravaillées avec la même logique qu'à Châteauroux, c'est à dire **la restauration des parements en briques entourant les fenêtres** et la mise en place de nouvelles fenêtres.



Figure 268 : Vue intérieure d'une fenêtre restaurée



Figure 269 : Vue extérieure des fenêtres restaurées

Enfin des objets évoquant l'histoire des lieux peuvent être laissés pour rappeler l'histoire du site. C'est le cas à Couëron avec **la pancarte « Attention aux trains » présente dans le bâtiment de la Fonderie** et située à trois mètres de la ligne de chemin de fer qui traversait l'usine. L'objectif de cette conservation est le rappel de l'histoire des lieux et le respect de cette histoire. En effet, comme nous l'avons vu à travers la figure 263, la ligne de chemin de fer de l'usine Tréfinmétaux à été conservée elle aussi. De ce fait, la pancarte est en cohérence avec la conservation des rails.



Figure 270 : Vue détaillée de la pancarte



Figure 271 : Vue de la pancarte et du chemin de fer

3. Le financement des réhabilitations

Les opérations de réhabilitation de monuments, classés ou non, font toujours face à une question d'équilibre économique. En effet, il faut rappeler que ce type d'opération, bien que de plus en plus courant en France, a un coût économique important selon l'état de dégradation du bâtiment, la pollution du site, le temps depuis lequel ce bâtiment est à l'abandon et le programme souhaité à l'intérieur. C'est pour cette raison que certaines mairies se voient dans l'obligation de démolir certains édifices sans intérêt historique et d'autres bâtiments par manque de moyens. La question du financement d'une opération de réhabilitation est complexe. Il existe plusieurs acteurs permettant le financement de ce type d'opération, allant de la mairie (de la ville où est localisé le bâtiment) jusqu'à l'Europe. Comme nous allons le voir, une réhabilitation peut bénéficier de certaines aides en fonction de critères définis par les gérants de ces aides.

Les financements européens

« Le Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) a pour vocation de renforcer la cohésion économique et sociale dans l'Union Européenne en corrigeant les déséquilibres entre ses régions. Les investissements du FEDER se concentrent sur plusieurs domaines prioritaires. Cette approche est appelée «concentration thématique»:

- l'innovation et la recherche;
- la stratégie numérique;
- le soutien aux petites et moyennes entreprises (PME);
- l'économie sobre en carbone. ¹ »

Le montant de la subvention du FEDER est décerné aux projets mettant en valeur deux domaines cités ci-dessus. Nous comprenons donc que les projets subventionnés sont des projets innovants sur le plan économique, environnemental, intellectuel ou numérique. Cette aide permet aux régions de pouvoir se développer à travers ces projets innovants et mettre en avant leur territoire. Généralement les projets bénéficiant de cette aide sont des projets structurants pour la ville où ils s'implante.

C'est le cas à Châteauroux avec la Cité du Numérique (mettant en avant l'innovation, la recherche, la stratégie numérique et soutenant les PME) ainsi que le centre aquatique Balsan'éo (possédant une architecture innovante et basse en émission de CO2).



Figure 272 : Vue de la Cité du Numérique



Figure 273 : Vue du centre aquatique Balsan'éo

Les financements provenant de l'État français

L'État investit dans la protection, la rénovation et la réhabilitation de son patrimoine national à travers des fonds alloués aux projets d'ampleur pour les collectivités. Ainsi l'État s'assure de l'équilibre financier du projet en investissant jusqu'à 30% du budget total de la réhabilitation.

¹ - Extrait du site internet du FEDER : https://ec.europa.eu/regional_policy/fr/funding/erdf/

C'est le cas avec la réhabilitation de l'Aile Ouest de l'usine Balsan de Châteauroux, où l'État a investi 5 millions d'euros sur les 15 millions de l'opération.

L'État a également mis en place en 2017 le plan Action Coeur de Ville, un programme visant à redynamiser les cœurs de ville à travers des aides pour les communes lauréates. 222 communes ont été lauréates de ce programme et bénéficieront d'une aide de 5 milliards d'euros sur 5 ans. Le plan Action Coeur de Ville vise à aider les communes à travers différentes actions : la réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville ; le développement économique et commercial ; l'accessibilité, les mobilités et connexions ; la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine ; l'accès aux équipements et services publics. Comme nous pouvons le constater sur la carte suivante, la majorité des communes bénéficiant de cette aide sont des villes moyennes en difficulté et qui comptent sur ce programme pour devenir plus dynamique. La ville de Châteauroux fait partie des 222 communes lauréates.

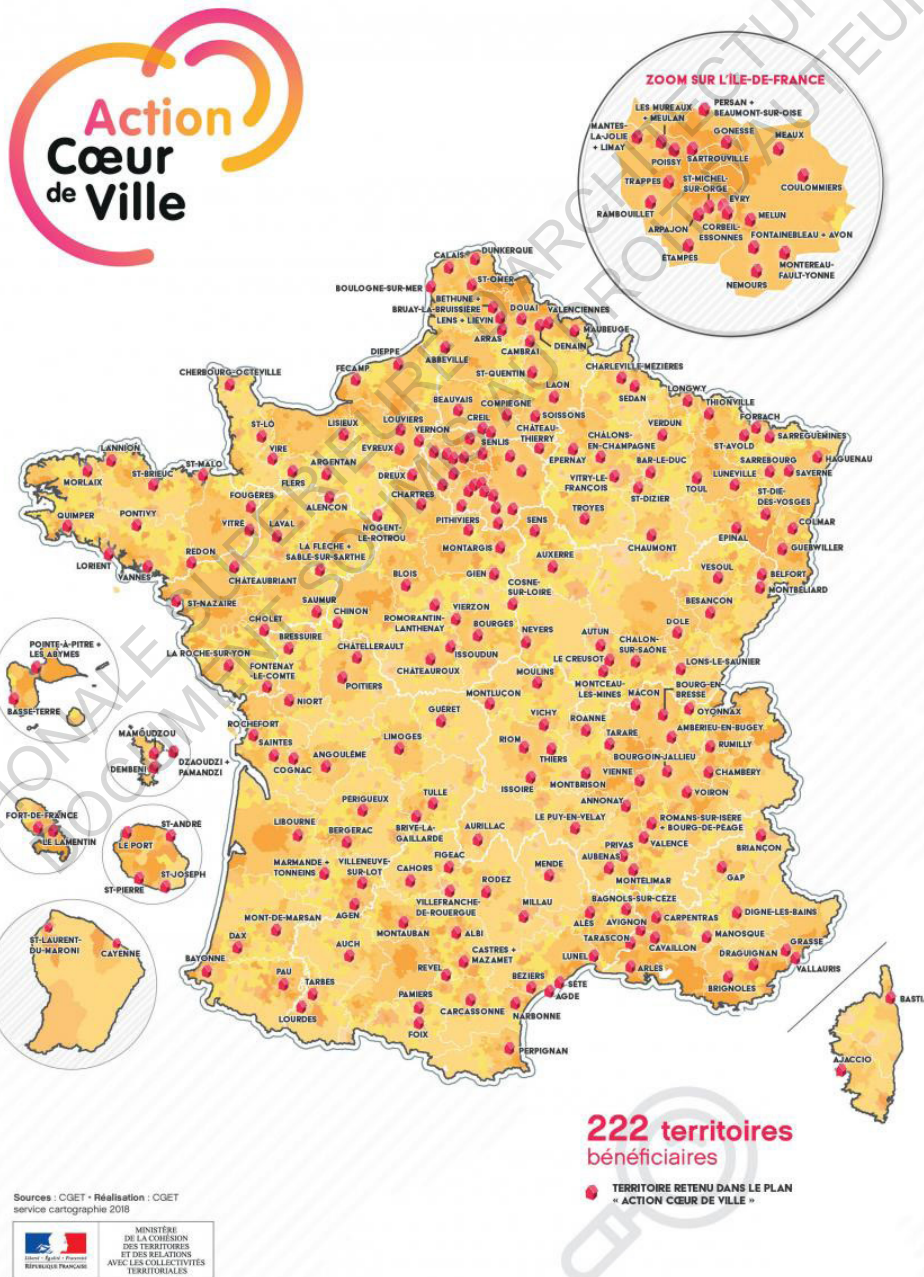


Figure 274 : Carte des communes bénéficiaires du programme Action Coeur de Ville

Les financements provenant des conseils régionaux et départementaux

Chaque conseil régional et départemental applique une politique différente d'aide à la rénovation de l'existant et à sa réhabilitation. En effet, le budget alloué aux actions de réhabilitation varie selon le montant de l'opération mais surtout selon le capital économique de la région ou du département en question.

Dans nos deux cas d'étude, la région Centre Val de Loire et la région des Pays de la Loire ne possèdent pas le même budget du fait de leur taille et de leur attractivité économique et démographique. En effet, bien que je n'ai pas réussi à obtenir de données concernant le budget alloué par chaque région, je peux supposer que la région des Pays de la Loire possède une enveloppe financière plus conséquente pour réhabiliter l'existant grâce à sa dynamique territoriale plus forte que celle de la région Centre Val de Loire. Il en va de même pour les départements, où le président de chaque département, avec l'aide de ses conseillers, optera pour une enveloppe financière d'aide selon le patrimoine à rénover et les capacités du département.

Les financements provenant de la DRAC

« Dans le cadre de la politique de protection, de conservation et de restauration du patrimoine monumental, la DRAC peut subventionner des projets liés à l'étude, à l'entretien, à la réparation et à la restauration d'immeubles protégés (classés ou inscrits) au titre des monuments historiques n'appartenant pas à l'État. Ces aides, attribuées sous forme de subvention aux propriétaires publics ou privés d'immeubles, protégés au titre des monuments historiques, contribuent à la sauvegarde du patrimoine national. ¹ »

La DRAC apporte donc une subvention conséquente aux travaux de rénovation et réhabilitation de bâtiments bénéficiant d'une protection au titre de Monument Historique. Pour bénéficier de cette aide, la mairie doit avoir défini le programme de la réhabilitation, le coût de l'opération et le projet architectural (avec le permis de construire ou toute autre autorisation pour faire des travaux). Comme nous pouvons le constater, l'aide financière attribuée par la DRAC de la région où est situé le bien à réhabiliter est liée à son inscription ou son classement au titre de Monument Historique. La subvention peut s'élever jusqu'à 50% du montant des travaux de réhabilitation et varie selon l'état sanitaire du bâtiment, l'aide apportée par l'État, les conseils régionaux et départementaux ainsi que l'Europe selon le type de programme envisagé. Cette aide peut donc être conséquente dans le montant alloué à la réhabilitation du bien et permettre ainsi un meilleur équilibre financier.

¹ - Extrait du site internet du Ministère de la Culture : <https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Pays-de-la-Loire/Politique-et-actions/Monuments-historiques/Immeubles/Demander-une-subvention-pour-une-intervention-sur-un-immeuble-protège>

Les financements provenant de la ville

Concernant la réhabilitation du patrimoine industriel comme les usines, les entrepôts de stockage, les fonderies ou tout autre bâtiment entrant dans cette catégorie de patrimoine, la ville dans laquelle est situé ce bâtiment est généralement propriétaire de la friche industrielle et du bâtiment. Il paraît donc logique que la ville soit le principal financeur de l'opération de réhabilitation de ce bien, qui lui permettra de mettre en avant son patrimoine et de donner une nouvelle vie à ce bâtiment et ses alentours.

La volonté de réhabiliter un bien immobilier dont est propriétaire la municipalité commence par l'organisation d'un conseil municipal afin d'établir l'objectif de la réhabilitation, l'état du bâtiment, le programme souhaité et surtout estimer le coût de la réhabilitation. Un cabinet d'expertise est alors appelé pour évaluer le coût de la réhabilitation du bâtiment sans prendre en compte le programme dans ce futur espace bâti. La mairie valide ensuite le programme qu'elle souhaite développer au sein du bâtiment, le budget alloué à cette réhabilitation puis lance un concours pour choisir l'agence d'architecture qui sera maître d'œuvre de cette opération.

Les financements provenant de sociétés privées

En parlant de financement des réhabilitations, il faut également évoquer les acteurs qui entrent en jeu dans cet équilibre financier et qui possèdent un certain pouvoir dans la réhabilitation du bâtiment. Nous avons parlé des fonds d'aide obtenus selon la protection du bâtiment à réhabiliter, mais également de fonds européens. Mais il existe également des sociétés privées qui investissent dans la réhabilitation de bâtiments ou qui les achètent pour ensuite les réhabiliter. Mr François-Frédéric Muller définit cette apparition de nouveaux acteurs de la réhabilitation en définissant **la notion d'Oldwashing**.

« Reprenons l'ambiguïté du patrimoine, entre héritage privé et mémoire collective, il semble que ce que nous délaissions fait le bonheur de sociétés privées qui n'ont hérité de rien mais qui s'achètent une respectabilité historique en ramassant ce que nous laissons de côté. C'est une attitude que je propose de nommer Oldwashing. ¹ » (François-Frédéric MULLER) Si nous étudions ce terme anglais qu'est l'oldwashing, nous découvrons qu'il contient les mots : « old » (qui signifie vieux) et « washing » (qui signifie le lavage). L'oldwashing serait donc le lavage ou nettoyage de quelque chose de vieux. Appliqué à l'architecture, ce terme correspondrait à la réhabilitation d'un vieux bâtiment voire d'un bâtiment en ruine, qui lui permettrait d'obtenir un nouvel usage et d'être mis en avant.

¹ - Chavardès (Benjamin) et Dufieux (Philippe). *Les enjeux théoriques de la réhabilitation, acte du 3ème séminaire du réseau ARCHITECTURE, PATRIMOINE ET CRÉATION*. Ensa Lyon, 1-2 décembre 2016 (citation issue de la page 116)

« Pour reprendre simplement Riegls, il manque, à côté de la valeur d'ancienneté ou de la valeur commémorative, une valeur de rentabilité historique, une sorte de bankabilité (pour céder aux sirènes obligatoire des anglicismes), c'est à dire le pouvoir qu'aurait un bâtiment existant de procurer à l'entreprise qui l'achète et qui investit dans sa restauration une valeur ou plutôt un vernis historique. ¹ »

Comme l'explique Mr Muller, ces nouveaux acteurs de la réhabilitation que sont les sociétés privées sont à la recherche d'une nouvelle image pour leur société. Car il est vrai que de voir qu'une société d'assurance ou une banque investit dans la réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine français nous donne une bonne image de cette entreprise et nous donc une certaine confiance à aller vers elle. De ce fait, les sociétés possédant un capital financier conséquent peuvent se porter garant en finançant une partie ou la totalité de la réhabilitation d'un monument ou d'un site français. Certaines sociétés peuvent aller plus loin et acquérir le bâtiment pour le réhabiliter ensuite. Ainsi, les sociétés sont propriétaires de l'édifice et programmer une réhabilitation comme elles le souhaite, surtout si le bâtiment n'est pas classé ou ne se situe pas dans un secteur protégé.

Concernant la mise en pratique de cette notion d'oldwashing, nous pouvons constater **une présence forte des sociétés bancaires dans le domaine de la réhabilitation**. En effet, celles-ci possédant un capital économique important, se permettent d'investir dans des opérations de réhabilitation pour ensuite s'implanter au sein du bâtiment qu'elles auront réhabilité. Cette stratégie semble porter ses fruits car nous pouvons observer que plusieurs établissements bancaires étaient devenus des acteurs de la réhabilitation d'anciennes friches industrielles en France.

Le premier exemple de cette stratégie d'oldwashing concerne **la réhabilitation des Grands Moulins de Pantin, en région parisienne**. Cette minoterie construite en 1882 a connu de multiples extensions au cours du XXème siècle. Ce site industriel situé au Nord-Est de Paris le long du Canal de l'Ourcq a été laissé en friche après la fermeture de la minoterie en 2003 puis **acquis par la banque BNP Paribas** quelques années plus tard.

L'agence Reichen et Robert & Associés Architectes - Urbanistes a été en charge de ce projet d'envergure prévoyant la réhabilitation du moulin, des silos et de la chaufferie de l'ancienne minoterie. Ces différents bâtiments ont été réhabilités en bureaux et espaces de travail pour les salariés de BNP Paribas. Cependant les 23 000m² des édifices ne permettaient pas d'accueillir l'ensemble des espaces de la banque. De nouveaux édifices ont donc été construits sur près de 27 000m², reliant les bâtiments ou créant de nouveaux édifices contemporains dans le style industriel. Ce projet pharaonique a coûté 115 millions d'euros Hors Taxes, financés par la banque BNP Paribas.

¹ - Chavardès (Benjamin) et Dufieux (Philippe). *Les enjeux théoriques de la réhabilitation, acte du 3ème séminaire du réseau ARCHITECTURE, PATRIMOINE ET CRÉATION*. Ensa Lyon, 1-2 décembre 2016 (citation issue de la page 116)



Figure 275 : Vue des Grands Moulins depuis le Quai Kathrine Switzer



Figure 276 : Vue des Grands Moulins depuis la passerelle du Canal



Figure 277 : Vue intérieure de BNP Paribas



Figure 278 : Vue d'une ancienne machine restaurée

Les travaux débutèrent en 2007 pour s'achever en 2009 avec l'accueil de 3 200 salariés de BNP Paribas Securities Services (une filiale de BNP Paribas) sur cet ensemble tertiaire. Ainsi nous constatons qu'une banque s'est appropriée le patrimoine industriel parisien en l'acquérant et le réhabilitant pour en faire ses bureaux. Le lieu est désormais privé et aucune personne ne peut y avoir accès, de grands grillages barrant l'accès au site. Le Canal de l'Ourcq est quant à lui toujours accessible. « L'installation de la banque apporte aussi des ressources financières non négligeables, de 500 000 euros par an à la commune et 5 millions d'euros pour Est Ensemble, l'intercommunalité. (...) la banque a financé la construction d'une passerelle en bout de quai, la gare de Pantin a été réaménagée, percée de plusieurs ouvertures pour fluidifier les allers et venues. La ville a obtenu que le tramway qui ceinture Paris passe aux pieds des Grands Moulins. "Dix ans plus tard, l'impact est très positif" résume Bertrand Kern » Comme nous pouvons le constater, la banque

¹ - Isabelle Rey-Lefebvre, article Smart Cities - Les Grands Moulins de Pantin, une greffe réussie, 06 décembre 2018

BNP Paribas a non seulement réhabilité et transformé le site des Grands Moulins de Pantin, mais on note son rôle dans la transformation des environs du site à travers le financement d'aménagements d'espaces et de transports publics. La banque a donc eu un rôle conséquent dans la mutation/ requalification de la ville de Pantin.

Le deuxième exemple concerne la ville de Châteauroux et **la réhabilitation de l'usine Balsan**. En effet, comme décrit auparavant, le Bâtiment de l'Horloge, situé au cœur de l'usine Balsan et visible dès notre arrivée sur le site, était le centre névralgique de l'usine et permettait de fournir l'énergie nécessaire pour faire tourner les machines de l'usine Balsan.

Ce grand édifice, que certains surnomment la cathédrale, a été réhabilité de 2018 à 2020 pour accueillir une pépinière d'entreprises (le Village by CA), un techlab et un amphithéâtre de 405 places. Ce projet mené par l'agence Chevalier + Guillemot Architectes a coûté 5,6 millions d'euros, répartis entre trois principaux acteurs : la ville de Châteauroux Métropole, **le Crédit Agricole Centre Ouest** et la CCI de l'Indre.

Ainsi, le Crédit Agricole fait partie des trois piliers permettant l'équilibre financier de cette opération, tout en obtenant un espace considérable au sein de cet édifice. Chaque grand acteur de la réhabilitation possède en effet un espace dans ce bâtiment : le Village by CA est géré par le Crédit Agricole, le techlab est géré par Châteauroux Métropole tandis que l'amphithéâtre est géré la CCI. Le Crédit Agricole a obtenu le meilleur emplacement concernant les espaces qu'ils possède. En effet, l'entrée du Village by CA se fait par la façade Sud, ou la façade d'entrée sur le site Balsan. Comme le décrit le texte suivant, cette pépinière d'entreprise est pensée comme un village où se rencontrent les acteurs du numériques et les développeurs de nouveaux talents afin de rayonner sur le pays par la suite. Dès l'entrée sur le site, de grandes banderoles annoncent l'arrivée dans le Village by CA, qui est également inscrit sur les murs en verre derrière la façade Sud de l'édifice.

« Ce Village by CA sera au cœur de la Cité du numérique et devrait permettre l'implantation d'une trentaine de start-up sélectionnées dans le tissu local, mais aussi et surtout au niveau national. Le tout fonctionne comme un vrai village, doté d'un maire (en charge de l'animation et véritable «facilitateur» de la vie des «habitants»), d'une «place du village», véritable cœur du village qui constitue un lieu d'accueil, d'événements et de rassemblement, où les échanges se font de manière informelle. La «place du village» est un espace de cohésion sociale où chacun se rencontre, se retrouve, se croise, se salue, échange... Le village se compose d'espaces de réunion, d'espaces de travail ouverts et fermés, d'espaces de détente et de restauration. Les habitants disposent d'un «showroom» pour leurs produits ouvert aux entreprises partenaires. Lieu dédié à l'émergence d'idées, les Villages by CA sont de vrais laboratoires d'innovation faisant intervenir comme vecteur le numérique. ¹ »

¹ - Extrait du site internet de Châteauroux Métropole : <https://www.chateauroux-metropole.fr/les-7-grands-projets-de-territoire/cite-du-numerique-937.html>



Figure 279 : Vue du Village by CA depuis le Carreau Ouest



Figure 280 : Vue du Village by CA depuis le Carreau Est



Figure 281 : Vue intérieure du Village by CA depuis l'entrée



Figure 282 : Vue intérieure des bureaux du R+1 du Village by CA

Un dernier établissement bancaire, **la Caisse d'Épargne**, est devenu un acteur dans le secteur du patrimoine. Cependant la banque ne devient pas propriétaire du bâtiment réhabilité pour y implanter sa structure, une autre stratégie a été mise en place pour favoriser le développement des communes et les récompenser en devenant **membre du jury du concours nommé Les Rubans du Patrimoine**. « Ce concours récompense chaque année les initiatives locales de communes et intercommunalités en faveur de l'amélioration du cadre de vie, par la restauration et la valorisation de leur patrimoine bâti. Elles contribuent ainsi au maintien et à la création d'emplois. (...) Toutes les communes lauréates reçoivent un diplôme et un trophée à apposer sur le bâtiment rénové, remis lors d'une cérémonie organisée par les partenaires en présence des médias. Le concours est doté de 15 000 € répartis par le jury entre les lauréats nationaux. ¹ »

¹ - Extrait du site internet de la Caisse d'Épargne : <https://www.caisse-epargne.fr/secteur-public/rubans-patrimoine>

« De plus, la Caisse d'Épargne a créé un prix spécial nommé le Prix du dynamisme territorial. « Chaque année, la Caisse d'Épargne est fière de remettre le Prix du dynamisme territorial sensibilisant les publics à la culture, au patrimoine et à leur rôle dans l'économie des territoires. ¹ »

La Caisse d'Épargne ne possède donc pas le même titre ni la même puissance que ces concurrents en terme de réhabilitation puisqu'elle ne participe pas à la réhabilitation et ne possède pas les bâtiments réhabilités. En revanche, l'action que mène la banque est tout à fait louable puisque les prix décernés permettent de mettre en avant les réhabilitations ou restaurations du patrimoine réalisées dans des communes parfois de petite taille et d'aider ces communes à être connues, tout en apportant un petit apport financier en obtenant un des prix mis en jeu. Concernant l'édition 2020 des Rubans du Patrimoine, une des opérations lauréates est celle de la réhabilitation de l'église Saint-Hilaire-de-Mortagne (située à Mortagne-sur-Sèvre) en un centre d'interprétation du vitrail mettant notamment en valeur les différents vitraux de l'église et permettant la compréhension de la création d'un vitrail.



Figure 283 : Vue extérieure de l'église Saint-Hilaire-de-Mortagne



Figure 284 : Vue de la nef réhabilitée depuis le chœur

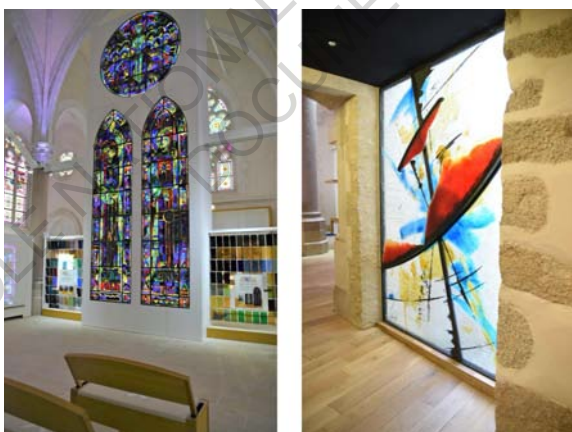


Figure 285 : Vue détaillée de la nef réhabilitée



Figure 286 : Vue de l'espace d'explication de la vie de Louis Mazetier

¹ - Extrait du site internet de la Caisse d'Épargne : <https://www.caisse-epargne.fr/secteur-public/rubans-patrimoine>

Lorsque nous observons le financement des opérations de réhabilitations des usines situées à Châteauroux et à Couëron, nous pouvons nous rendre compte que les deux villes ne possèdent pas le même poids ni la même puissance. En effet, bien que les deux villes aient obtenu de leur conseil départemental et régional respectif, de grandes différences sont notables concernant les autres subventions accordées.

La ville de Châteauroux a par exemple obtenu la subvention européenne du FEDER pour la réhabilitation du Bâtiment de l'Horloge et la construction du centre aquatique Balsan'éo tandis qu'aucun projet n'a été aidé par l'Europe à Couëron. Pourtant des efforts ont été réalisés afin d'accueillir les associations, les syndicats, les services municipaux et même la médiathèque dans cette ancienne usine. Mais ces opérations ne correspondaient pas aux critères d'obtention de subvention par le FEDER.

Une question se pose concernant la protection des bâtiments. En effet, l'usine Balsan ainsi que les bâtiments alentours sont tous inscrits ou classés aux Monuments Historiques, ce qui leur accorde des subventions de la part de la DRAC centre Val de Loire dans ses opérations de réhabilitation. À Couëron, seule la Tour à plomb est classée aux Monuments Historiques et profitera dans les années à venir d'une réhabilitation certaine. Mais à ce jour aucun bâtiment de l'usine n'a obtenu de protection, ce qui me semble étonnant car ils possèdent une architecture industrielle typique du XIXème siècle. Au vu des transformations et des risques de démolition de ces bâtiments, il est vraiment dommage que ces bâtiments n'aient bénéficié d'aucune aide ou protection qui auraient pu permettre leur réhabilitation.

L'activité économique et politique de la ville joue également un rôle dans la réhabilitation d'anciennes usines. En effet, Châteauroux et Couëron sont certes des villes de taille moyenne, cependant leur poids économique n'est pas le même.

D'un côté Châteauroux est la préfecture du département de l'Indre, la ville centre et le cœur économique de l'agglomération Châteauroux Métropole. De ce fait, la ville possède des fonds conséquents pour aider à la réhabilitation de ses nombreuses friches industrielles et compte également des usines plus imposantes que celles encore présentes à Couëron. Étant un pilier dans la vie de l'agglomération et même du département, cette ville gagne en puissance tant économique que politique. Le choix de la banque du Crédit Agricole d'y implanter un Village by CA à travers la Cité du Numérique de l'usine Balsan n'est pas anodin : la ville de Châteauroux est intéressante au niveau économique et accueille de nombreuses start-up et PME en pleine croissance au sein du département. L'enjeu économique pour l'implantation de ce village est donc parfaitement présent et réussi. Il faut noter cette apparition de nouveaux acteurs ou plutôt investisseurs dans le monde de la réhabilitation : les banques intègrent un monde où nous ne sommes pas habitués à les voir et jouent de ces actions pour parfaire leur communication et gagner en valeur patrimoniale via leurs investissements.

D'un autre côté la ville de Couëron fait partie de l'agglomération nantaise mais sa petite taille et sa situation périphérique ne lui permettent pas un développement optimal au niveau économique. La ville a cependant obtenu des fonds pour la réhabilitation des bâtiments de l'usine Tréfinmétaux via la Réserve parlementaire précédemment évoquée. D'une valeur de 130 000 euros, elle peut être dépensée afin de favoriser le développement du territoire représenté par le député en question.

Lors de la création de l'Espace culturel de la Tour à plomb, le député de l'époque (Jean-Marc Ayrault) et l'ancien maire de Couëron (Jean-Pierre Fougerat) avaient un lien de proximité fort, ce qui permis à Couëron d'obtenir 90 000 euros de réserve parlementaire pour ce projet structurant pour la circonscription. Le lien politique est donc important et peut notamment permettre l'obtention de ce type d'aide.

Finalement, les projets de réhabilitation sont fortement conditionnés par les aspects économiques et politiques et ce constat est particulièrement observé dans les villes moyennes étudiées que sont Châteauroux et Couëron.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

PARTIE III.
**LA SUITE DES RÉHABILITATIONS DES DEUX
SITES**

L'AVENIR DU QUARTIER ET DE LA VILLE

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Introduction

Comme nous avons pu le constater dans la partie précédente, les politiques de réhabilitation des sites industriels sont en cours de développement ou entièrement développées à Châteauroux et à Couëron. Les villes ayant un fort intérêt à réhabiliter les sites industriels et leurs abords, surtout ceux situés en plein centre-ville, de nouvelles procédures sont en cours de développement.

En effet, nous faisons face à l'afflux de nouveaux habitants venant vivre et travailler dans les aires urbaines, les métropoles ainsi que les villes moyennes. Ces villes doivent faire face à de nouveaux enjeux qu'ils soient économiques, environnementaux ou sociétaux et qui influencent notamment les orientations des politiques des municipalités pour les six à dix prochaines années.

Comme nous allons le découvrir dans cette partie, au delà de la réhabilitation d'usine ou d'un site industriel, c'est un nouveau contexte global et urbain qui se dessine à Châteauroux et à Couëron, avec la création d'un nouveau quartier ou lieu de vie au cœur de la ville.

A. Suite de la réhabilitation et perspectives d'évolution du site Balsan

1. La logique fonctionnelle du site Balsan

Un choix politique fort

La réhabilitation d'une partie de l'usine Balsan ainsi que celle des deux châteaux avec le Château Tour et le Château Rivière ont été une démarche très engagée pour la ville de Châteauroux, qui a ainsi illustré sur la réhabilitation de son patrimoine historique et industriel. Ces projets ont permis d'attirer de nouveaux acteurs, intéressés pour s'implanter sur le site Balsan et faire partie d'un nouvel éco-campus en construction.

« Avant, le site Balsan était la partie de Châteauroux qu'on ne voulait pas montrer, et maintenant elle devient une véritable vitrine de la ville de Châteauroux, un vrai pôle d'attractivité avec ce qu'il y a autour : Balsan'éo (qui est quand même tout à fait structurant), HEI qui crée son centre de formation dans une partie de l'usine et toutes les futures écoles de formation supérieure. Donc je pense qu'on a tout intérêt à ce que ce patrimoine industriel, historique et urbanistique situé en centre-ville devienne un pôle majeur pour la ville de Châteauroux. ¹ » (Charles Henri Balsan) Comme le résume parfaitement Mr Balsan, le site Balsan deviendra une véritable vitrine du renouvellement urbain de Châteauroux et permettra à la ville de mettre en avant son patrimoine grâce à la réhabilitation de ses différents sites.

Une étude patrimoniale pour des réhabilitations de qualité

« Afin de mettre en œuvre une réflexion globale en vue de la restructuration du site Balsan, la Ville de Châteauroux a confié la mission d'une étude d'évaluation et de diagnostic à l'équipe regroupant l'agence architecture & patrimoine (mandataire), atelier sur cour (urbanisme), Sillages (ingénierie du paysage) et le Cabinet Pierre Bloy (géomètres experts). ² ». Le rapport d'évaluation et de diagnostic du site Balsan comprend une étude patrimoniale en utilisant un code couleur simple pour définir l'état sanitaire de chaque bâtiment. Comme nous pouvons le voir sur le document suivant, les bâtiments en rouge sont dans un état sinistré : ils ont connu des incendies et leur viabilité structurelle n'est plus assurée, leur toiture et certains planchers se sont par exemple effondrés. Les bâtiments en orange sont en mauvais état, ils ont pu subir directement ou indirectement des incendies, ce qui a entraîné un dérangement structurel. Les bâtiments en jaune sont dans un état médiocre et nécessitent de très fortes réhabilitations. Les bâtiments en vert clair sont dans un état correct (ils ont été construits dans une temporalité plus contemporaine ou ils ne nécessitent que peu de travaux de réhabilitation). Enfin les bâtiments en vert foncé ont fait l'objet d'une réhabilitation récente.

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Charles Henri Balsan le 8 février 2021

² - Extrait de l'Étude d'évaluation et de diagnostic pour la restructuration du site Balsan, Châteauroux Métropole, février 2020

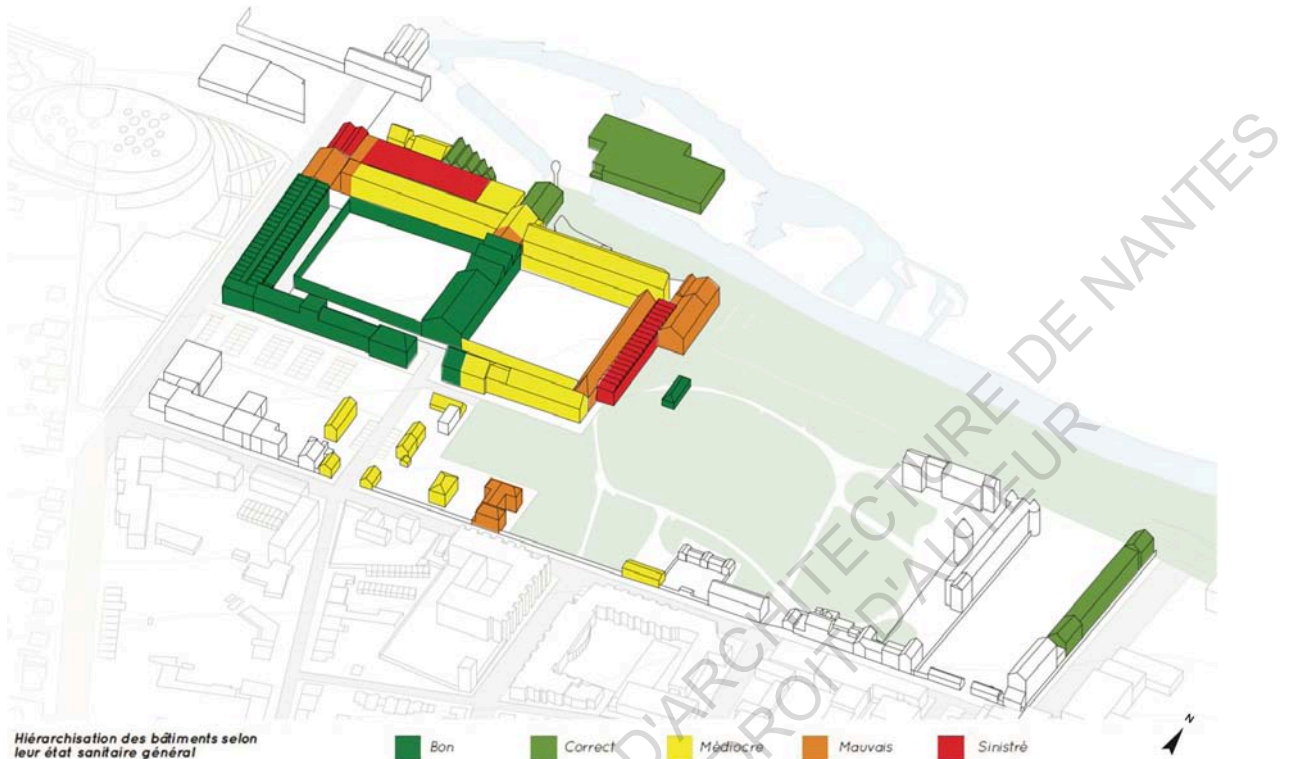


Figure 287 : Axonométrie de l'état actuel des bâtiments du site Balsan

La définition des fonctions du site Balsan

Concernant **la logique fonctionnelle du projet Balsan**, nous avons différentes fonctions présentes sur ce site de plusieurs hectares, allant de l'IUT de l'Indre à l'Est jusqu'au centre aquatique Balsan'éo et le Centre de loisirs du Moulin de la Valla à l'Ouest.

Certes, nous parlons beaucoup de cet écocampus Balsan car il est vrai que la fonction première du site sera dédié à **l'enseignement supérieur** (représentée en rose sur la carte). Nous avons aujourd'hui l'Institut Universitaire de Technologie (IUT) de l'Indre et Polytech, le Centre d'Études Supérieures (CES) et HEI Campus Centre, donc trois espaces de formation présents sur site. Le nombre d'écoles d'enseignement supérieur va augmenter avec l'accueil de l'IFSI (Institut de Formation aux Soins Infirmiers), l'IFAS (Institut de Formation d'Aides Soignants) et l'ISTEC (Institut Supérieur des Sciences Techniques et Économie Commerciale) pour obtenir un total de 11 formations supérieures sur cet écocampus Balsan.

Cependant il existe d'autres fonctions présentes sur le site. Nous pouvons évoquer **la fonction sportive et de loisirs** (représentée en violet sur la carte), présente à l'Ouest de l'usine Balsan avec le Centre de loisirs du Moulin de la Valla et le Centre

aquatique Balsan'éo ainsi qu'à l'Est de l'usine avec le Parc Balsan et une future promenade le long de l'Indre.

La fonction logement (représentée en jaune ocre sur la carte) est en cours de réflexion concernant ses emprises foncières. Elle se trouve déjà présente au sein des Château Tour et Château Rivière, et le sera également dans l'ancienne Manufacture Royale de Draps et une partie du bâtiment de l'usine du Flockage.

La fonction sanitaire sera présente avec l'implantation de structure liées à la santé avec l'IFSI, l'IFAS et surtout celle de la Clinique St François au Nord de l'usine Balsan.

Enfin **la fonction tertiaire** (représentée en bleu sur la carte) est présente au sein de la Cité du Numérique et du futur espace à déterminer dans l'ancien bâtiment militaire situé dans le prolongement de l'ancienne Manufacture Royale de Draps.

SCÉNARIO GLOBAL : LE SITE BALSAN, UN ENSEMBLE REMARQUABLE OUVERT ET UN PARC HÂBITÉ

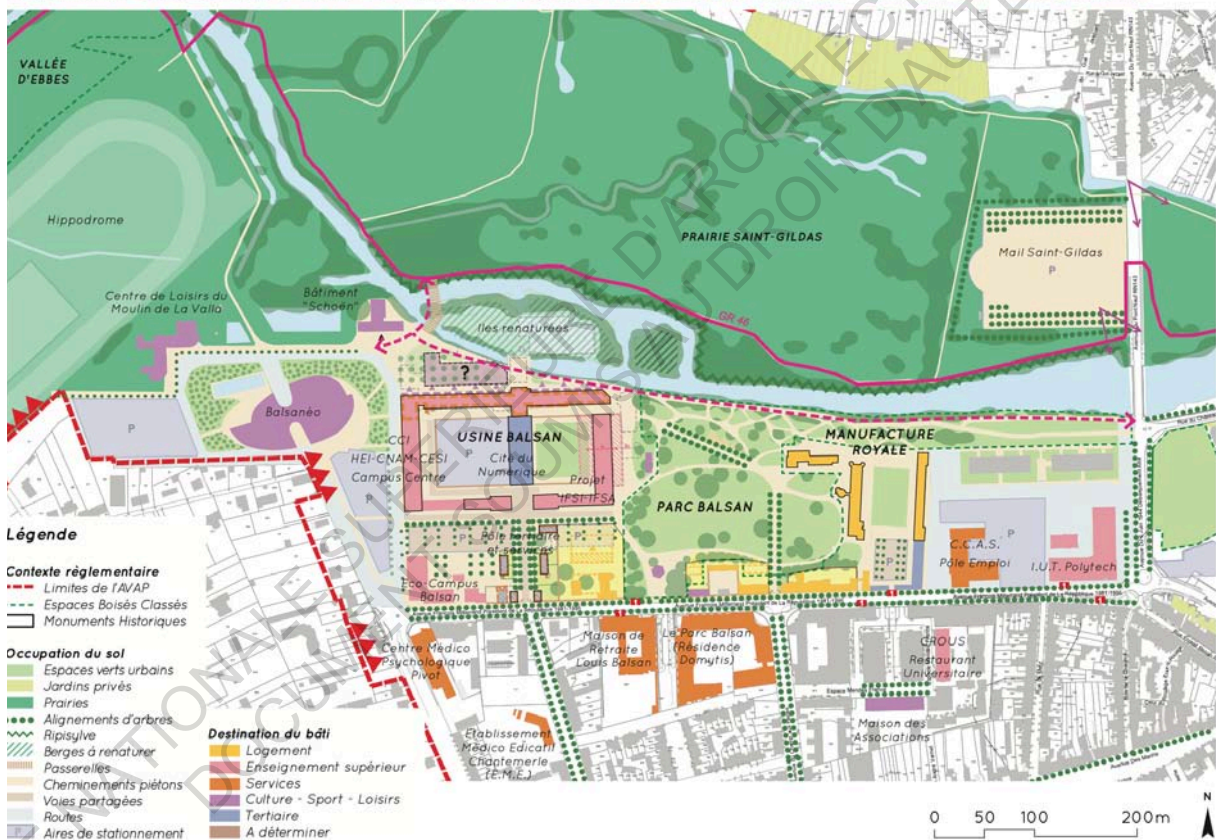


Figure 288 : Carte de l'organisation programmatique de l'évolution du site Balsan

« Nous ne sommes pas sur un site, nous sommes sur un quartier qui a un positionnement stratégique parfait : il est en plein cœur de ville, près de la vallée de l'Indre et dans un cadre paysager magnifique. Nous pensons depuis quelques années à un projet urbain qui soit cohérent car nous ne voulons pas avoir des projets juxtaposés les uns à côté des autres et qui n'ont pas de cohérence d'ensemble.¹ » (Charles Pagnard)

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Charles Pagnard le 8 février 2021

Comme le présente Mr Pagnard, la réhabilitation de l'usine Balsan fait partie d'un projet urbain voué à devenir le "quartier Balsan" avec en son cœur l'écocampus Balsan. Ce nouvel espace urbain est idéalement situé et constitue un ensemble autour de différents projets présentés ci-dessus. La suite de la réhabilitation du site Balsan se construit autour de deux axes : **le projet architectural** (qui concerne la réhabilitation des bâtiments présents sur le site) et **le projet paysager** (qui concerne l'ouverture de ce site sur la ville, sa préservation et sa mise en valeur paysagère à travers un projet de qualité).

2. Le projet architectural du site Balsan

Le projet architectural repose sur la réhabilitation et la mise en valeur des bâtiments présents sur le site Balsan. Il se divise en **quatre futures actions**, correspondant aux différents espaces à réhabiliter :

- La réhabilitation des bâtiments du Flockage et du Nord de l'usine Balsan,
- La réhabilitation de l'Aile Est de l'usine Balsan,
- La réhabilitation des maisons bourgeoises, de cadres et de contremaîtres de l'usine Balsan,
- La réhabilitation de la Manufacture Royale de Draps (sur la partie Aile des Tisserands).

La réhabilitation des bâtiments du Flockage et du Nord de l'usine Balsan

Le bâtiment accueillant autrefois les ateliers de ramage, de garnissage, de tondage des laines, d'épincetage et de décatissage des draps est devenu **l'usine du Flockage**, plus communément appelée Le Flockage.

La partie Nord de l'Aile Ouest de l'usine Balsan, qui correspond à l'extrême Ouest du Flockage, a été acquise par la CCI en décembre 2020 en vue de la réhabiliter. En effet, la CCI compte développer sur ces 800m² une extension de l'école

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Charles Pagnard le 8 février 2021

HEI et accueillir l'ISTEC. Les travaux de désamiantage de la toiture ont débuté en février 2021 et se sont achevés le 31 mars 2021. Le coût total du projet est de 3,17 millions d'euros, répartis entre le Conseil régional Centre-Val de Loire (2,46 millions d'euros), le plan État-Région (400 000 euros) et la CCI de l'Indre (98 000 euros). Selon le calendrier des travaux, la partie du Flockage située dans le prolongement de l'Aile Ouest de l'usine sera réhabilitée d'ici septembre 2023 afin d'accueillir la première promotion d'étudiants de l'école ISTEC.

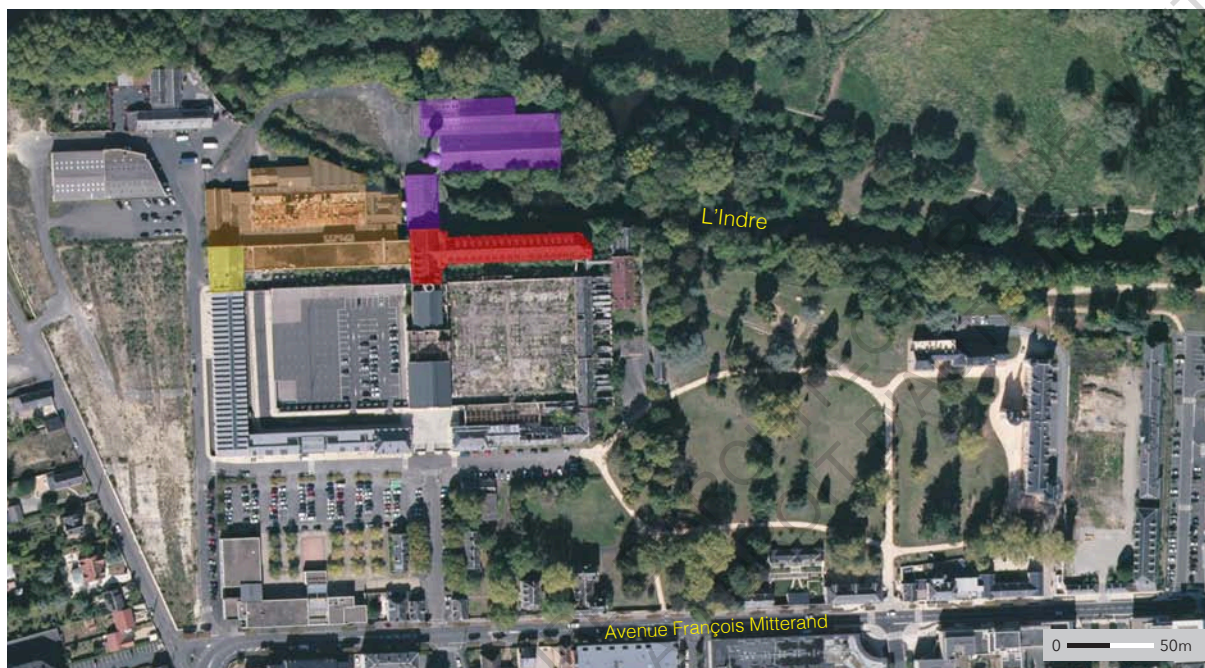


Figure 289 : Carte de localisation des travaux de réhabilitation du bâtiment du Flockage

Légende Figure 289 :

- Extension de l'école HEI et implantation de l'école ISTEC sur l'extrémité Ouest du Flockage
- Réhabilitation du Flockage pour y implanter la Clinique St François
- Réhabilitation du Flockage pour y créer 45 logements
- Destruction des hangars pour procéder à la renaturation de l'île du Flockage

D'un point de vue architectural, il est à noter que le bâtiment du Flockage a connu deux incendies en 2013 et 2017, ce qui a entraîné la réalisation de travaux pour refaire la toiture et les planchers de ce bâtiment inscrit aux Monuments Historiques.

De plus, ce bâtiment construit sur plusieurs niveaux possède une complexité architecturale du fait de son implantation sur un terrain en pente. Le bâtiment possède un RDC accessible depuis **la rue haute de l'usine Balsan**, un premier étage et des combles aménageables à l'Est du bâtiment. Comme nous pouvons le constater grâce aux coupes suivantes, le toit fait partie de la complexité du bâtiment: en effet il s'agit d'une toiture terrasse à l'Ouest et de combles à l'Est. Un autre accès au Flockage est possible depuis **la rue basse de l'usine Balsan**, située 4 mètres en dessous de la rue haute et correspondant au R-1 du Flockage.

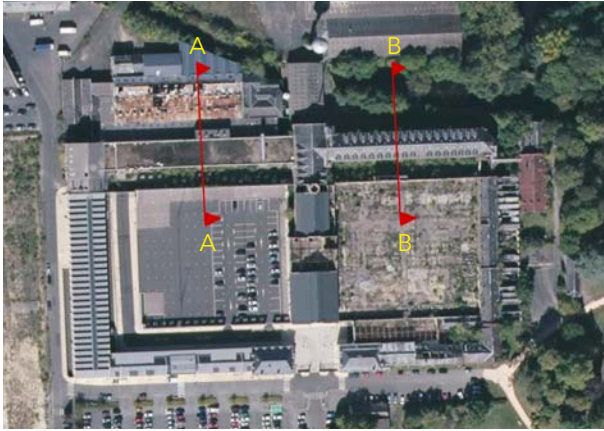


Figure 290 : Carte de localisation des coupes effectuées au sein du bâtiment du Flockage



Figure 291 : Vue extérieure du bâtiment du Flockage

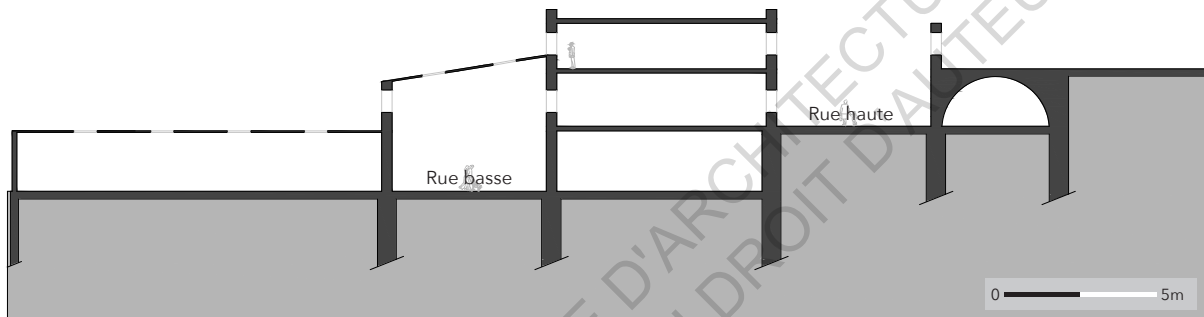


Figure 293 : Coupe AA située à l'Ouest du bâtiment du Flockage

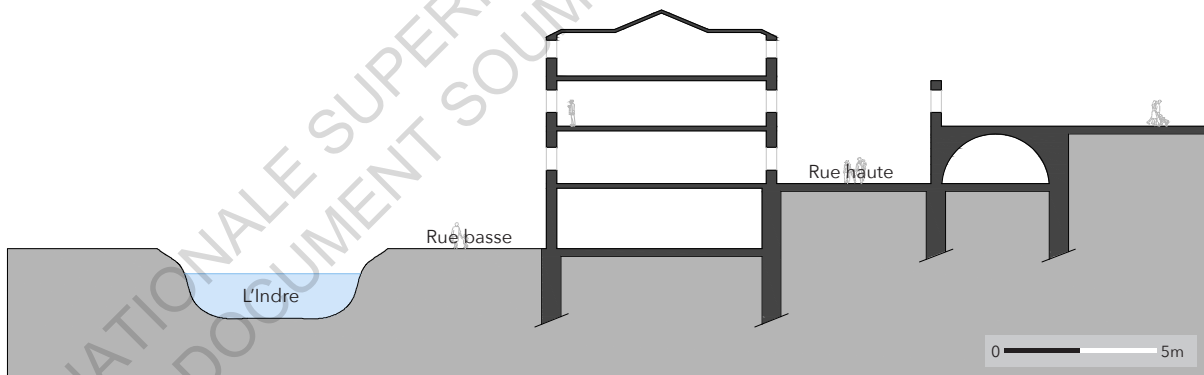


Figure 294 : Coupe BB située à l'Est du bâtiment du Flockage

Lors de ma visite du site avec Mme Vigneron (qui est responsable du service Planification urbaine, Aménagement et SIG à Châteauroux Métropole), j'ai observé la complexité d'usage du bâtiment du Flockage. En effet, en arrivant sur le site depuis la rue haute de l'usine, nous découvrons les espaces du RDC qui sont développés sur 60m de longueur. L'espace est divisé en deux avec des poteaux en fonte et possède une double exposition du fait de l'absence de cloisons entre la façade Nord et la façade Sud. L'état de dégradation des espaces est variable : il se dégrade surtout dans la partie Est du RDC, qui est envahie par la végétation à tous les niveaux du bâtiments.



Figure 294 : Vue intérieure du RDC du Flockage dans une partie bien conservée



Figure 295 : Vue intérieure du RDC du Flockage dans une partie plus dégradée

La rue haute qui se dessine entre le bâtiment du Flockage (au Nord) et les Carreaux Est et Ouest (au Sud) me semble être un espace stratégique dans la réhabilitation de l'usine Balsan. En effet, cette rue permettait auparavant l'arrivée de la ligne de chemin de fer qui amenait du charbon pour alimenter l'usine. Les wagons étaient également utilisés pour transférer les laines depuis l'atelier de séchage jusqu'à l'atelier de filage. Ces caves sont encore visibles, bien qu'elles aient été murées pour éviter des squats dans ces lieux obscurs.



Figure 296 : Vue d'époque de la rue haute (AM Châteauroux 64S14)



Figure 297 : Vue des caves de l'usine Balsan

La rue haute se déploie tout le long de l'usine Balsan, bien qu'elle se divise en deux parties : celle située à l'Ouest du Flockage et celle située à l'Est du Flockage. La partie Ouest de la rue haute est la mieux conservée : en effet des travaux sont en cours concernant la réhabilitation de l'extrémité Ouest du Flockage. Depuis la réhabilitation du Bâtiment de l'Horloge, finalisée en 2020, des travaux ont été effectués pour sécuriser l'extrême Nord du Bâtiment de l'Horloge, qui s'implante au milieu du bâtiment du Flockage. La partie Ouest de la rue haute a donc été aménagée en supprimant la végétation présente le temps du chantier. La partie Est de la rue haute est dans un tout autre état puisqu'elle n'a pas connu de défrichage et est envahie par la végétation. Le bâtiment du Flockage est plus dégradé sur cette partie et le Carreau Est n'a pas encore été réaménagé, ce qui rend cette partie de la rue haute plus sauvage.



Figure 298 : Vue de la partie Ouest de la rue haute



Figure 299 : Vue de la partie Est de la rue haute

Concernant le reste du bâtiment du Flockage ainsi que les bâtiments situés au Nord de l'usine Balsan, la municipalité a lancé un appel à projet dans le cadre de l'opération Réinventons nos Coeurs de Ville pour développer un pôle santé sur ce secteur. Le projet lauréat consiste en l'implantation de la Clinique St François dans une partie du Flockage et des hangars inférieurs, pour une livraison de ce pôle santé en 2024. Une autre partie du Flockage sera dédiée à des logements tandis que l'île du Flockage sera renaturalisée en détruisant les hangars présents sur l'île.



Figure 300 : Carte de localisation des travaux de réhabilitation des bâtiments du Flockage et du Nord de l'usine Balsan

Légende Figure 301 :

- Réhabilitation du Flockage pour y implanter la Clinique St François
- Réhabilitation du Flockage pour y créer 45 logements
- Destruction des hangars pour procéder à la renaturalisation de l'île du Flockage

La rue basse de l'usine Balsan correspond au R-1 du bâtiment du Flockage et pose de nombreuses questions quant au projet de réhabilitation du Nord du Flockage. En effet, la rue haute de l'usine Balsan sera conservée et aménagée, celle-ci ne possédant pas de structure la protégeant des intempéries. Cependant la rue basse est une rue couverte qui permettait de faire le lien entre les ateliers de teinture et ceux de séchage des laines sans les mouiller en cas de pluie.

Lors de l'appel à projet Réinventons nos Cœurs de Ville, le choix des agences d'architecture était libre concernant la conservation ou non de la toiture de la rue basse. Le lauréat de l'appel à projet a fait le choix de conserver la toiture de la rue basse tout en la transformant afin d'obtenir une toiture entièrement vitrée. Cela permettra aux espaces situés du côté de la rue basse d'obtenir de la lumière naturelle, bien que provenant du Nord. Des lieux d'accueil des personnes hospitalisées à la Clinique St François seront positionnés dans les espaces du R-1 du bâtiment du Flockage. Des connexions existent déjà entre le R-1 et le RDC du Flockage, correspondant aux anciens espaces de transfert des laines d'un niveau à un autre.



Figure 301 : vue Ouest de la rue basse



Figure 302 : Vue Est de la rue basse



Figure 303 : Vue des espaces du R-1 du Flockage



Figure 304 : Vue des espaces du R-1 en relation avec le RDC du Flockage

Le bâtiment du Flockage se développe sur près de 80 mètres de longueur, ce qui fait que la rue basse n'est abritée qu'à l'Ouest du bâtiment. Sur la partie Est du Flockage, nous découvrons un chemin le long de l'Indre reliant ensuite la rue basse à la rue haute à l'extrémité du Flockage.

Le bâtiment du Flockage contraste avec la partie Sud de l'usine Balsan. En effet, nous sommes face à un bâtiment de près de 12 mètres de hauteur pensé à l'époque pour montrer la puissance de l'usine Balsan aux personnes empruntant la route de Tours située au Nord de l'usine.



Figure 305 : Vue Ouest de la façade Nord du Flockage



Figure 306 : Vue Est de la façade Nord du Flockage

Des travaux sont actuellement en cours pour démolir les hangars présents sur l'île du Flockage afin de renaturaliser cet espace. De plus, les berges de l'Indre seront rendues accessibles aux promeneurs depuis le parc Balsan en effectuant une ouverture au sein du hangar bloquant l'accès à cette partie Nord de l'usine.



Figure 307 : Vue des travaux de démolition



Figure 308 : Vue de l'île du Flockage en chantier

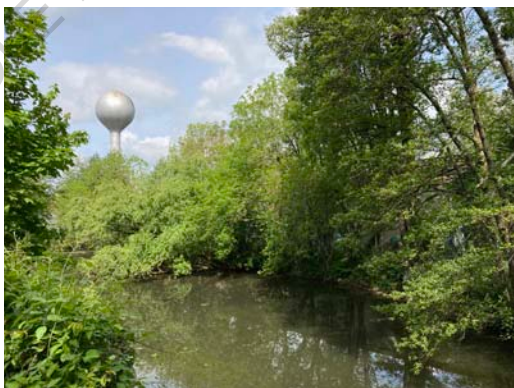


Figure 309 : Vue de l'Indre depuis le chemin



Figure 310 : Vue des hangars bloquant l'accès




La réhabilitation de l'Aile Est de l'usine Balsan

Concernant **l'Aile Est de l'usine Balsan**, une opération portée par la Région Centre Val de Loire est en cours d'étude pour réhabiliter ces bâtiments afin d'y implanter l'Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI) et l'Institut de Formation d'Aides Soignants (IFAS). Ces deux lieux de formation se situent aujourd'hui au niveau du Centre hospitalier Universitaire (CHU) de Châteauroux, dans des locaux vétustes et trop petits pour accueillir les étudiants, d'autant plus le nombre d'étudiants par promotion va être augmenté dans les années à venir. L'idée est donc de transférer ces établissements d'enseignement supérieur sur l'écocampus Balsan, en prévoyant l'ouverture de l'IFSI et de l'IFAS à la rentrée 2024. Cette opération de près de 25 millions d'euros est financée par la Région Centre Val de Loire, qui compte accueillir 450 étudiants dans ces écoles d'enseignement supérieur.



Figure 311 : Carte de localisation des travaux de réhabilitation de l'Aile Est de l'usine Balsan

Légende Figure 311 :

-  Réhabilitation de l'Aile Est de l'usine Balsan
-  Création d'espace publics
-  Aménagement d'un passage pour la promenade le long de l'Indre
- 1 Zone 1 : ancien espace d'expédition, de vente de l'usine Balsan
- 2 Zone 2 : ancien espace intermédiaire de l'usine Balsan
- 3 Zone 3 : ancien magasin de stockage des draps de l'usine Balsan
- 4 Zone 4 : ancien magasin de draps de l'usine Balsan
- 5 Zone 5 : anciens ateliers de tissage de l'usine Balsan

Du point de vue architectural, l'ensemble des bâtiments de l'Aile Est de l'usine Balsan sont dans un état de dégradation avancée. La difficulté rencontrée par la municipalité sur ce site est que la DRAC et l'ABF souhaitent une restauration à l'identique des clos et couvert des traces historiques des bâtiments. Il n'est donc pas possible de faire de la réinterprétation contemporaine ou du postiche. « Quand on a des biens dans une situation de dégradation aussi avancée, il serait plus simple pour nous de faire valider une démolition et une construction contemporaine, notamment sur les parties ayant subi des incendies, puisque nous avons plusieurs bâtiments qui ont connu des incendies. Malheureusement ce n'est pas possible, et il faudra faire une reconstitution à l'identique de tous les bâtiments inscrits aux Monuments Historiques. ¹ » (Diane Andanson)

L'Aile Est de l'usine Balsan représente une superficie importante et lors de ma visite du site accompagné de Mme Élodie Vigneron, j'ai pu comprendre la complexité de ce projet, dont les études de faisabilité et de programmation ont été réalisées. Actuellement la municipalité est en consultation de maîtrise d'œuvre afin de sélectionner l'agence d'architecture qui réalisera cette réhabilitation. J'ai fait le choix de définir **5 zones ou espaces** au sein de l'Aile Est afin de mieux réaliser la complexité du site. Ces espaces sont représentés avec des numéros sur la carte précédente. Comme nous pouvons le voir sur les photos suivantes, **la zone 1** concerne des bâtiments qui abritaient autrefois l'espace d'emballage et d'expédition des produits Balsan ainsi qu'un espace de vente avec un salon, un vestibule et une caisse. Ces lieux ont connu un incendie en 2017 et sont dans un état de dégradation avancé. En effet, la structure des bâtiments a été fortement touchée par l'incendie, et la végétation s'étant incrustée au sein des murs rendent l'opération de réhabilitation très coûteuse. Des espaces administratifs ainsi que des espaces de pratique (avec un hôpital de simulation composé de chambres de mise en pratique) seront implantés dans cette zone de l'Aile Est.

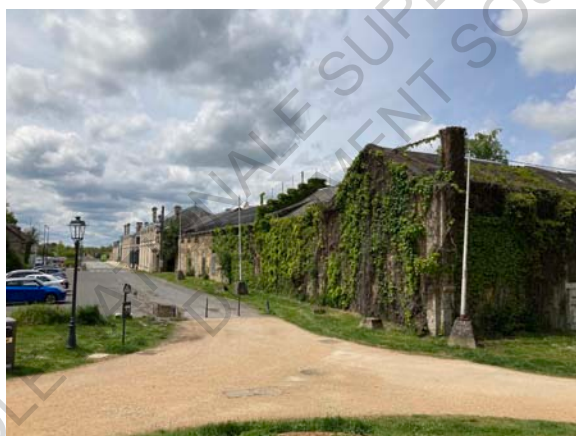


Figure 312 : Vue extérieure des bâtiments d'expédition des draps de l'usine Balsan



Figure 313 : Vue intérieure de la partie incendiée des bâtiments d'expédition de l'usine Balsan

La zone 2 concerne le bâtiment le mieux conservé de l'Aile Est de l'usine Balsan et qui abritait autrefois des machines et des espaces intermédiaires entre le magasin de stockage des draps (à l'Est) et l'atelier de tissage (à l'Ouest). Comme nous

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Diane Andanson le 9 février 2021

pouvons le constater sur les photos suivantes, ce bâtiment tout en longueur ne possède quasiment pas de murs le divisant en différents espaces. De grands poteaux en fonte ont été mis en place au centre du bâtiment afin d'assurer sa stabilité et de reprendre les charges des planchers supérieurs. Des salles de classe et des espaces techniques de l'IFSI et l'IFAS seront positionnés dans ce bâtiment.



Figure 314 : Vue extérieure du bâtiment intermédiaire de l'usine Balsan



Figure 315 : Vue intérieure du bâtiment intermédiaire de l'usine Balsan, se développant dans la longueur

La zone 3 concerne le bâtiment le plus dégradé de l'Aile Est de l'usine Balsan et qui abritait autrefois le magasin de stockage des draps avant la vente et leur expédition hors de l'usine Balsan. Ce bâtiment possédait des sheds afin de garantir une bonne luminosité dans cet espace. Cependant comme nous pouvons le constater avec les photos suivantes, ce bâtiment est totalement en ruine : il ne reste que les murs porteurs et les traces des sheds, qui se sont écroulés avec le temps et l'usure. De plus, ce bâtiment a été envahi par la végétation, qui accélère sa destruction car des arbres et de la végétation pousse au sein des murs et du sol. Nous pouvons uniquement deviner les sheds grâce à la forme des murs et aux restes de toiture qui ne se sont pas encore effondrés. Des salles de classes et des espaces de détente sont prévus à cet endroit. D'importants travaux seront nécessaires afin de rendre ce bâtiment apte à accueillir du public. Des ouvertures sont prévues sur le mur donnant sur le Parc Balsan, qui est aujourd'hui totalement fermé car la lumière provenait auparavant du toit aujourd'hui effondré.



Figure 316 : Vue Nord des sheds, l'espace étant le moins dégradé du bâtiment



Figure 317 : Vue Sud des sheds, l'espace étant envahi par la végétation et donc le plus dégradé

La zone 4 concerne le bâtiment le plus au Nord de l'Aile Est de l'usine Balsan et qui abritait autrefois le magasin de draps. Du fait de la pente du terrain, ce hangar se développe sur deux niveaux : le niveau supérieur correspond au sol de l'Aile Est et possède un accès direct depuis l'entrée de l'usine, tandis que le niveau inférieur se trouve au même niveau que la rue haute de l'usine Balsan et que l'Indre. Ce bâtiment est au cœur de beaucoup de questions concernant son utilisation. En effet, la municipalité de Châteauroux ne pouvant pas le démolir, elle souhaiterait pouvoir conserver la forme du bâtiment tout en l'ouvrant à la promenade située et long de l'Indre et stoppée par cet édifice. La partie Nord de ce bâtiment, composée de hangars de moindre qualité architecturale, est beaucoup plus dégradée, les toits s'étant effondrés.



Figure 318 : Vue du niveau supérieur de l'ancien magasin de draps



Figure 319 : Vue du niveau inférieur du bâtiment, dont les hangars au Nord sont en partie effondrés

La zone 5 concerne l'ancien espace occupé par les ateliers de tissage de l'usine Balsan. Renommé aujourd'hui le Carreau Est, les hangars ont été démolis afin de créer ce Carreau Est et de retrouver une symétrie d'espace public avec le Carreau Ouest où s'est implanté le parking de l'école HEI. Cet espace deviendra un espace public verdoyant en reprenant la trame des anciens poteaux des ateliers de filature de l'usine Balsan. Ainsi différents carrés seront créés en alternant des carrés où pousseront des arbres, d'autres où pousseront des plantes, d'autres pour circuler et enfin des carrés ombragés où il sera possible de s'asseoir sous des halles.



Figure 320 : Vue existante Est du Carreau Est



Figure 321 : Vue existante Ouest du Carreau Est



Figure 322 : Vue du projet de réhabilitation du Carreau Est



Figure 323 : Vue aérienne du projet de réhabilitation du Carreau Est

La réhabilitation des maisons de cadres, de contremaîtres et d'ouvriers

Concernant **les maisons situées au Sud de l'usine Balsan**, nous trouvons de part et d'autre de l'allée menant à l'usine deux maisons de contremaîtres, le pavillon du concierge et des maisons d'ouvriers datant de 1864. Deux grandes maisons de cadres se situent en retrait et ont été construites pour les deux principaux collaborateurs de l'usine en 1864 : Monsieur Vraigne (gérant de la manufacture Balsan) et Monsieur Stichter (principal ingénieur de la manufacture Balsan). La ville de Châteauroux est actuellement propriétaire de ces biens, cependant elle devrait en confier la gestion à l'agglomération castelroussine dans les prochains mois à cause du budget financier conséquent consacré chaque année pour assurer leur sécurité.

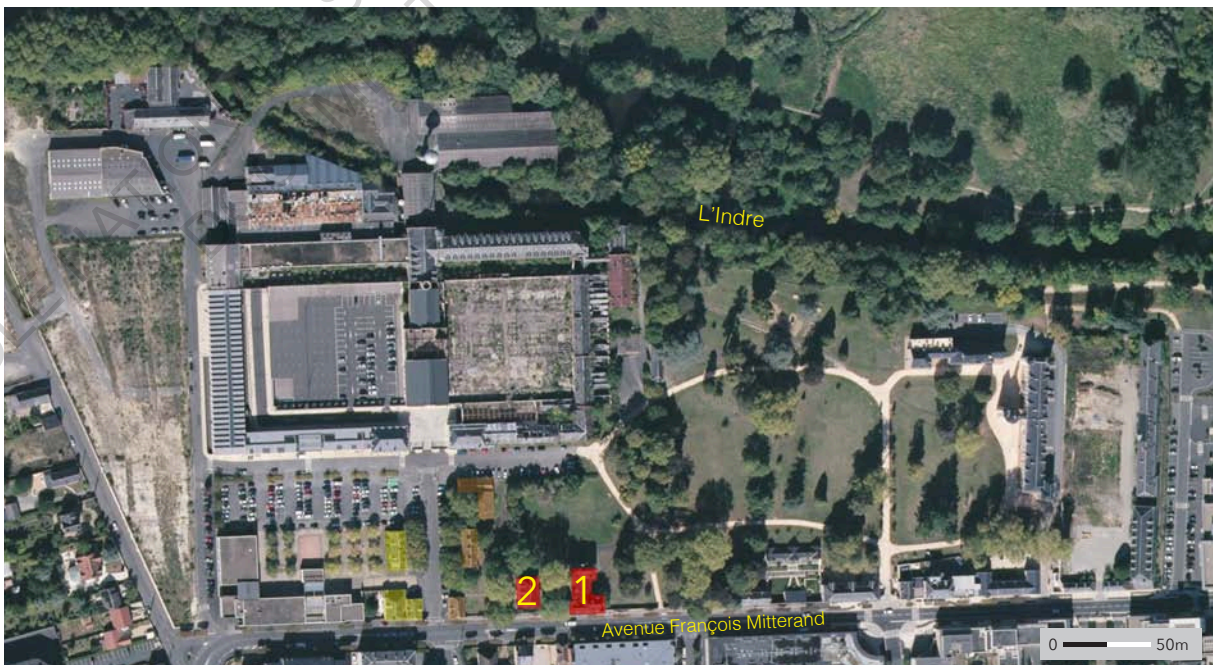





Figure 324 : Carte de localisation des maisons bourgeoises, de contremaîtres et de cadres de l'usine Balsan

Légende Figure 324 :

-  Maisons de cadre
-  Maisons de contremaître
-  Pavillon du concierge et maisons d'ouvriers
- 1 Maison Varaigne
- 2 Maison Stichter

D'un point de vue architectural, ces bâtiments peuvent intéresser les porteurs de projet, cependant ils sont dans un état de dégradation moyen voire avancé. Le pavillon du concierge, les maisons de contremaîtres et d'ouvriers sont plutôt bien conservés, leurs ouvertures étant fermées et leur toiture ne possédant pas de partie effondrée.



Figure 325 : Vue du pavillon du concierge et des maisons de cadres depuis l'avenue François Mitterrand



Figure 326 : Vue rapprochée d'une maison de contremaître

Une des maisons bourgeoises, la Maison Varaigne, que j'ai eu l'occasion de visiter, a par exemple perdu plusieurs parties de son plancher qui se sont effondrées à cause de l'humidité notamment. Une réfection du toit, des murs ainsi que la reconstruction des planchers est donc à prévoir, l'humidité ambiante détruisant peu à peu inexorablement cette belle demeure du XIX^{ème} siècle.



Figure 327 : Vue de la Maison Varaigne depuis l'avenue François Mitterrand



Figure 328 : Vue des Maisons Varaigne et Stichter depuis le Parc Balsan



Figure 329 : Vue intérieure de la Maison Varaigne depuis un espace de passage

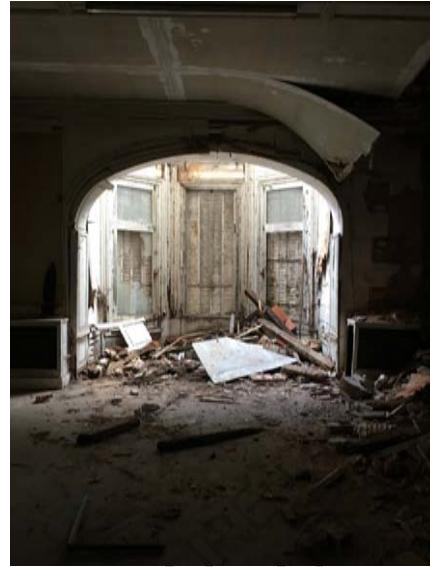


Figure 330 : Vue intérieure de la Maison Varaigne depuis le salon

Aujourd'hui aucun travaux n'est prévu sur ces maisons tant qu'un porteur de projet stable n'est pas identifié. En effet, comme l'exprime Mme Andanson, architecte en charge de cette action structurante pour la ville de Châteauroux, « Si nous faisons des travaux uniquement pour rétablir le clos couvert, ce sont des travaux qui coûtent extrêmement cher sur ce type de biens, qui sont dans un état de dégradation avancée. Et si après aucune opération n'est menée et que progressivement la dégradation continue, il n'y a pas pour l'instant de réel intérêt pour la municipalité de réaliser des travaux ici. Mais la mairie est à l'écoute des porteurs de projet qui souhaiteraient s'en porter acquéreur pour mener des travaux de réhabilitation, quitte à diminuer leur valeur foncière pour avoir le meilleur équilibre financier possible. La participation de la collectivité est principalement portée sur la mise en valeur foncière des biens ou parfois on va les céder à un euro symbolique pour permettre un équilibre financier derrière du fait de l'ampleur des travaux à réaliser. La collectivité, dans certains cas, peut également participer à la réalisation des travaux avant projet, donc tout ce qui va être démolition, dépollution, désamiantage, etc. ¹ »

Certes, de nombreuses personnes se montrent intéressées par ces maisons, cependant les études des réhabilitations amènent des chiffrages qui sont très élevés et difficiles à gérer. Seuls des projets de logements, hôtels ou commerces haut de gamme pourraient supporter les surcoûts engendrés par la réhabilitation de ces bâtiments en mauvais état. La mairie de Châteauroux essaie tant bien que mal de vendre ces bâtiments et d'aider au maximum les futurs acquéreurs dans leurs travaux. Cette stratégie permettrait de se débarrasser de biens ayant un poids important dans les coûts de sauvegarde du patrimoine.

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Diane Andanson le 9 février 2021

La réhabilitation de la Manufacture Royale de Draps (Aile des Tisserands)

La Manufacture Royale de Draps, encore visible à travers **l'Aile des Tisserands**, qui est inscrite au titre des Monuments Historiques, va être restaurée elle aussi. Cette partie a été construite en 1751 sous Louis XV pour créer la Manufacture Royale de Draps, tandis qu'un bâtiment a été conçu dans le prolongement de l'Aile des Tisserands par l'armée en 1818. Comme pour l'Aile des Teinturiers située juste en face, un certain nombre de promoteurs immobiliers se sont montrés intéressés pour bénéficier d'une défiscalisation lors des travaux de réhabilitation car il s'agit de bâtiments classés aux Monuments Historiques. La mairie est actuellement en discussion avec l'OPHAC 36 (Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction, un bailleur social de l'Indre) pour qu'il devienne le Maître d'Ouvrage de ce bâtiment et réalise des logements meublés, diminuant ainsi la pénurie de logements meublés sur le territoire. La livraison de ces logements est prévue à l'horizon 2024/2025.

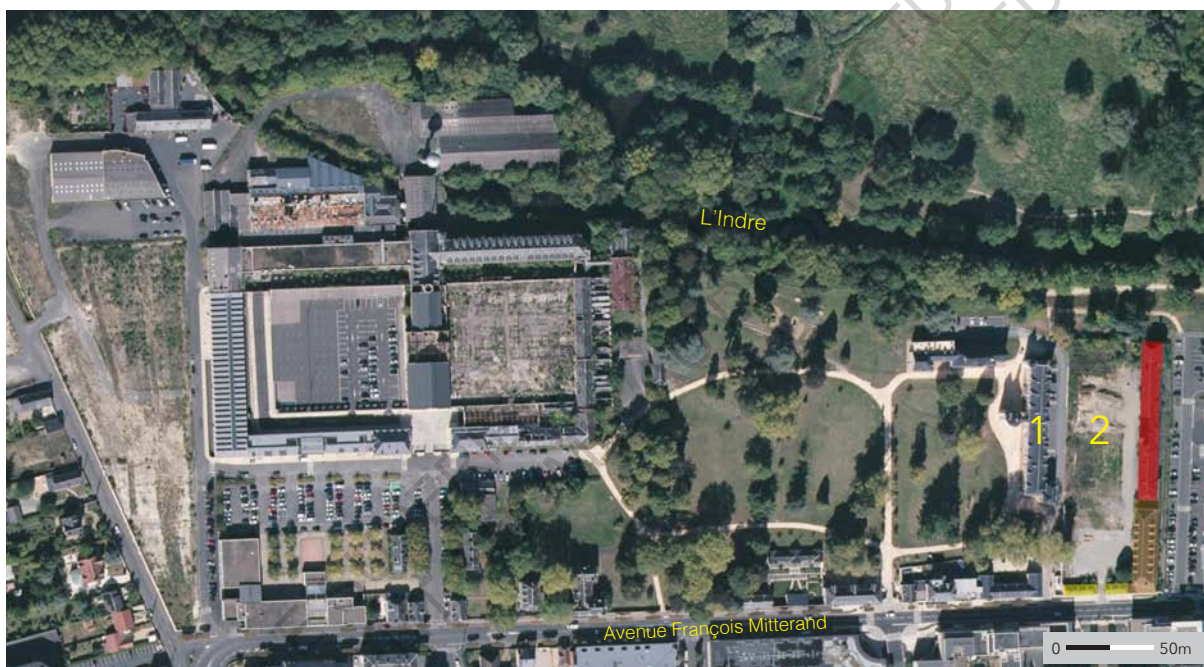


Figure 331 : Carte de localisation des travaux de réhabilitation de la Manufacture Royale de Draps et du bâtiment militaire

Légende Figure 331 :

- Manufacture Royale de Draps (Aile des Tisserands)
- Bâtiment militaire
- Maisons de gardien
- 1** Manufacture Royale de Draps (Aile des Teinturiers) devenue Château Tour et réhabilitée
- 2** Cour des ouvriers

« C'est un bâtiment très méconnu de la part de l'opinion publique, car les castelroussins ne savent pas exactement qu'est ce que c'est aujourd'hui. ¹ »

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Jean-Pierre Surrault le 11 février 2021

« Autant l'usine Balsan, tout le monde la connaît, mais la Manufacture Royale de Draps les gens ne savent pas ce que c'est. Le bâtiment a été à un moment la caserne des pompiers avec un grand bâtiment en béton dans la cour de la manufacture, qui cachait le bâtiment principal. On comprend encore moins que c'était une manufacture royale, car la moitié a été transformée en une demeure Balsan qu'on appelle le Château Tour, fait par Dauvergne. ¹ » (Jean-Pierre Surrault)

La méconnaissance des castelroussins du lieu, accentuée par son histoire complexe et sa mise en valeur moins évidente, est également créée par le décalage fort du site. En effet, la Manufacture Royale de Draps est située à l'Est de l'usine Balsan, et est en quelque sorte « cachée » par la réhabilitation réalisée sur le Château Tour et le Château Rivière, créant un espace privé faisant une frontière depuis le parc Balsan. De plus, aucune personne n'ose s'aventurer dans cet espace servant de lieu de dépôt de déchets par la ville de Châteauroux. La Cour des ouvriers située entre le Château Tour et la Manufacture Royale de Draps mérite une mise en valeur et la création d'un espace public destiné à l'accueil et le passage des promeneurs dans ce lieu.



Figure 332 : Vue de l'Aile des Tisserands depuis la Cour des ouvriers



Figure 333 : Vue de l'Aile des Tisserands depuis l'Indre

D'un point de vue architectural, **l'Aile des Tisserands** a souffert des conséquences des nombreuses années de squat subies par le bâtiment. En effet, la logique des squatteurs était de vivre dans ce bâtiment de plus de 900m² sans être délogé par la police. Ils y vivaient donc enfermés et cachés. La majorité des volets et certaines fenêtres sont donc toujours présents sur le bâtiment, assurant une meilleure protection contre la pluie et l'humidité. D'une certaine manière les squatteurs ont permis une conservation du lieu en le protégeant de l'humidité. Cependant ce lieu a été ravagé en 2017 par un incendie dans la partie centrale du bâtiment suite à un problème avec un réchaud à gaz utilisé par les squatteurs. Le plancher ainsi que la toiture ont alors été refaits sur cette partie uniquement. Comme nous pouvons le voir dans les photos suivantes, la partie incendiée est clairement identifiable grâce aux nouvelles poutres et planchers réalisés ainsi que la nouvelle toiture. C'est au niveau de la toiture que les espaces sont les plus grands, car aucune pièce n'a été définie sous les toits, ceux-ci servant de lieu de ventilation et de stockage des draps à l'époque de la Manufacture Royale de Draps.

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Jean-Pierre Surrault le 11 février 2021



Figure 334 : Vue des espaces d'un ancien logements dans l'Aile des Tisserands



Figure 335 : Vue de la rénovation des planchers incendiés



Figure 336 : Vue du niveau des combles et de sa grandeur.



Figure 337 : Vue de l'extrémité Sud du niveau des combles

L'Aile des Tisserands est toujours squattée par un petit nombre d'individus s'étant aménagé des lieux de vie dans ce bâtiment de 84m de longueur. Lors de ma visite de ce bâtiment, j'ai pu constater la réhabilitation de l'Aile des Tisserands en logements lors de l'installation de la caserne de pompiers de Châteauroux en 1950.

C'est dans ces anciens logements que vivent toujours certains squatteurs. Une vie semble s'être organisée au sein du bâtiment, qui possède quatre entrées différentes menant à quatre secteurs squattés ou non en fonction de l'état sanitaire du bâtiment et de son état de dégradation lié aux fenêtres cassées laissant entrée la pluie et créant de forts courant d'air.

J'ai pu constaté que trois groupes de personnes occupaient ces logements dans trois zones différentes et accessibles par trois entrées différentes. Concernant les combles, seul un couple de squatteurs vit sous les toits, qui sont peu accueillants et gardent toujours une odeur de brûlé lié à l'incendie qui a ravagé une partie du bâtiment en 2017.



Figure 338 : Vue du squat organisé au niveau des combles de la Manufacture Royale de Draps



Figure 339 : Vue du squat organisé au sein des anciens logements dans la Manufacture Royale de Draps

Le bâtiment militaire construit dans le prolongement de la Manufacture Royale de Draps sera quant à lui transformé pour y accueillir des activités tertiaires. Aucun programme n'est pour le moment précisé, seul le domaine d'activité est connu. Le bâtiment semble être dans un état de dégradation peu important, la majorité des fenêtres possédant encore des volets ce qui permet d'éviter des entrées d'eau conséquentes.

L'édifice est également squatté depuis plusieurs années, tout comme l'est l'Aile des Tisserands. Les occupants illégaux de ces lieux ne dégradent pas la stabilité du bâtiment, une attention est portée sur le risque d'incendie que peut engendrer la mise en route de poêle à bois ou l'usage de cigarettes, accentuant ce risque de détruire le bâtiment à travers un incendie. Cependant il faut noter que le type de squatteurs de ces lieux ne cherchent pas à le dégrader. Ils assurent au contraire sa conservation en veillant à fermer les volets et les fenêtres encore existantes afin de vivre dans de meilleures conditions. Une des deux maisons de gardien est également squattée par un homme que j'ai rencontré lors de mon urbex et qui m'a expliqué être devenu «le gardien des lieux», en s'assurant que personne ne vienne détruire ces bâtiments en friche.



Figure 340 : Vue du bâtiment militaire depuis la Cour des ouvriers



Figure 341 : Vue d'une ancienne maison de gardien depuis la Cour des ouvriers

3. Le projet paysager du site Balsan

Le paysage urbain de la ville de Châteauroux

Concernant le projet paysager du site Balsan, la ville de Châteauroux a développé **un projet à l'échelle urbaine en mettant en valeur les différentes séquences paysagères situées le long de l'Indre**. L'objectif de la municipalité est de retrouver le lien qui unit la ville à l'Indre, qui est son principal cours d'eau.

En effet, comme nous pouvons l'observer sur la carte suivante, différents types d'espaces verts sont présents le long de l'Indre. De l'Est vers l'Ouest au fil de l'Indre, nous découvrons le Parc de Belle Isle puis des Jardins publics allant jusqu'au convent des Cordeliers. Sur ce site des jardins familiaux, un jardin potager et un verger ont été mis en place pour permettre à la population d'avoir accès à des lieux partagés d'agriculture urbaine. En passant près du Château Raoul, les prairies se développent comme la prairie du Moulin de Vindoux et la prairie St Gildas, qui sont deux grandes étendues d'herbe et d'arbres le long de l'Indre allant jusqu'à la Vallée d'Ebbes et l'Hippodrome. Le Parc Balsan se construit au Sud de la Prairie St Gildas en ayant une disposition parfaite sur le site, du fait de sa position surélevée par rapport à l'Indre.

ENJEU DE LIAISON ENTRE LA PARTIE OUEST DE LA VILLE ET L'INDRE



Figure 342 : Carte des séquences paysagères de la ville de Châteauroux



Figure 343 : Vue du Parc de Belle Isle



Figure 344 : Vue des jardins familiaux situés au Nord des jardins des Cordeliers



Figure 345 : Vue des terrasses des jardins des Cordeliers



Figure 346 : Vue de la Prairie du Moulin de Vindoux et du Château Raoul en fond

Le paysage du site Balsan

À l'échelle du site Balsan, quatre séquences paysagères ont été définies afin d'être valorisées :

- La Cour des Ouvriers et l'ensemble paysager à proximité du Château Tour et du Château Rivière (représentés en rose sur la carte)
- Le Parc Balsan et ses accès (représentés en bleu sur la carte)
- La transition entre l'usine Balsan et le Parc Balsan (représentée en vert sur la carte)
- La partie Nord de l'usine Balsan et l'île du Flockage (représentées en jaune sur la carte).

Le projet paysager imaginé par la municipalité de Châteauroux compte mettre en avant les différentes parties du site Balsan, bénéficiant d'un paysage varié selon chaque endroit. Ce travail a pour objectif de mettre en valeur le paysage du site Balsan, de repenser les liens entre les différents espaces de ce site de 45 hectares et de retrouver le lien avec l'Indre (le cours d'eau passant au Nord du site Balsan).

DES SÉQUENCES PAYSAGÈRES À VALORISER



Figure 347 : Carte des séquences paysagères incluses dans le projet de revalorisation paysagère sur le site Balsan

La Cour des ouvriers

La Cour des ouvriers est située entre les deux Ailes de la Manufacture Royale de Draps : l'Aile des Tisserands à l'Est (en friche) et l'Aile des Teinturiers à l'Ouest (réhabilitée en logements haut de gamme). La cour est actuellement un lieu de dépôt de terre et d'autres matériaux de la ville, tout en faisant face à des bâtiments squattés depuis plusieurs années. Cette disposition de la cour et des usages alentours crée une forme de barrière qui n'invite aucun passant dans l'avenue François Mitterand à s'engager sur ce terrain inhospitalier.

La cour sera donc totalement réaménagée avec un alignement d'arbres à l'entrée et un carré enherbé, retrouvant ainsi sa composition classique. Cette action peut rappeler celle effectuée à la Saline Royale d'Arc et Senans, où la cour a été refaite comme à l'époque de la construction de l'édifice. Ainsi de nouvelles vues seront développées vers l'Indre et des chemins connecteront la Cour des ouvriers avec la promenade du parc et celle située le long de l'Indre.

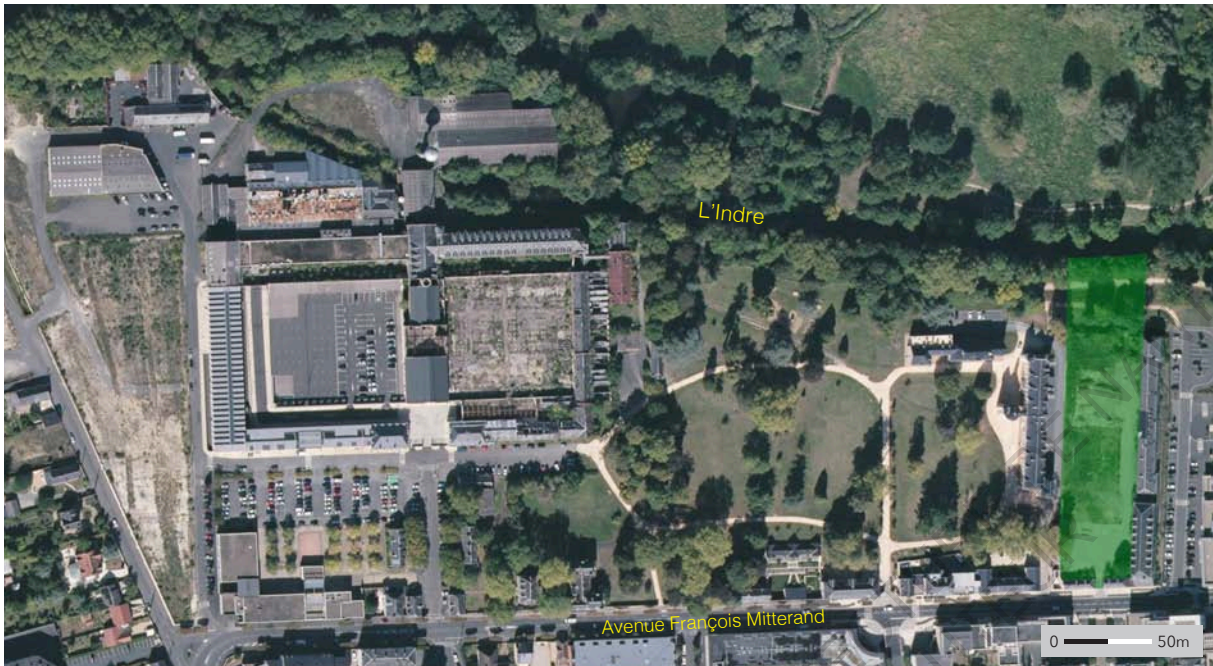


Figure 348 : Carte de localisation du projet paysager de la Cour des ouvriers



La Manufacture Royale : une composition classique retrouvée

Destination du bâti

- Logement
- Enseignement supérieur
- Services
- Culture - Sport - Loisirs
- Tertiaire

Figure 349 : Intention de projet paysager de la Cour des ouvriers



Figure 350 : Vue de la Cour des ouvriers depuis l'avenue François Mitterand



Figure 351 : Vue de la Cour des Ouvriers depuis le Nord du site

Le Parc Balsan et ses accès

Le Parc Balsan est aujourd'hui un poumon vert très apprécié au sein de la ville de Châteauroux et du Quartier des Marins dans lequel il s'inscrit. En effet, nous y croisons une multitude de personnes profitant de cet espace naturel facilement accessible et disposant d'espaces tant pour les enfants (avec une aire de jeux) que pour les adultes. Cet espace permet les rencontres intergénérationnelles puisque les familles, les étudiants ou les personnes âgées s'y croisent. Le parc va retrouver sa composition datant du XIXème siècle, en créant de nouveaux cheminements au sein du parc allant vers l'Indre en contrebas du site. Ici aussi, un travail sur les vues donnant sur l'Indre et la Prairie St Gildas sera effectué pour profiter du parc en surplombant ces espaces naturels.

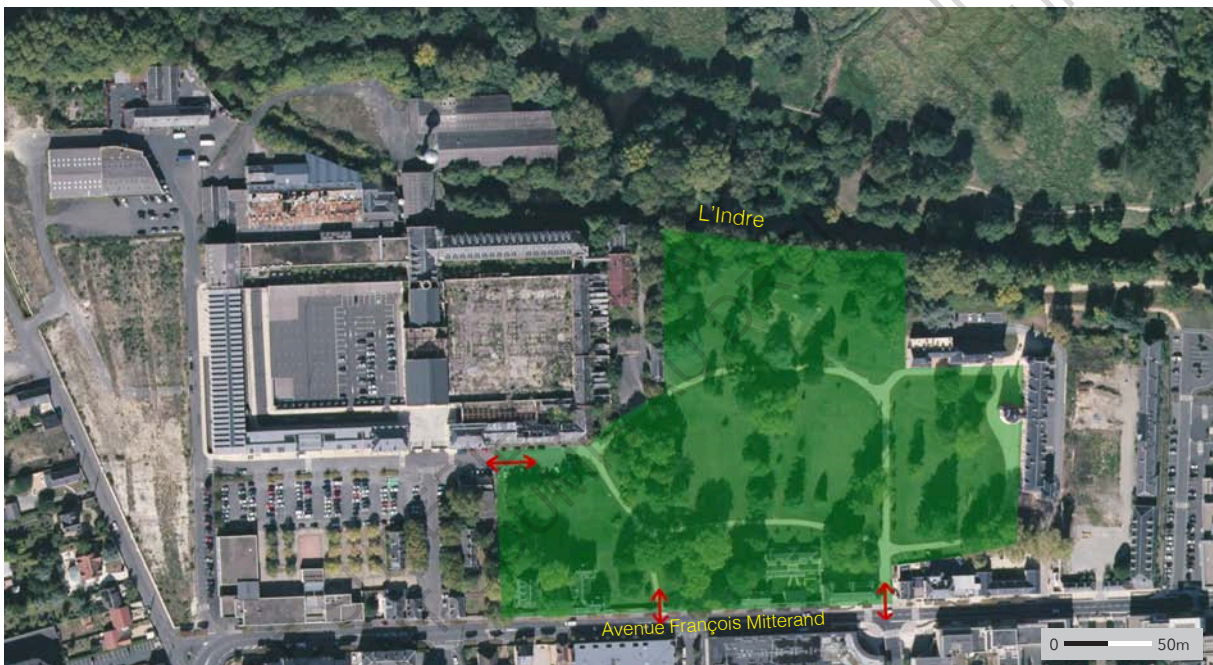


Figure 352 : Carte de localisation du projet paysager du Parc Balsan et de ses accès



Figure 353 : Vue du Parc Balsan depuis le Château Rivière



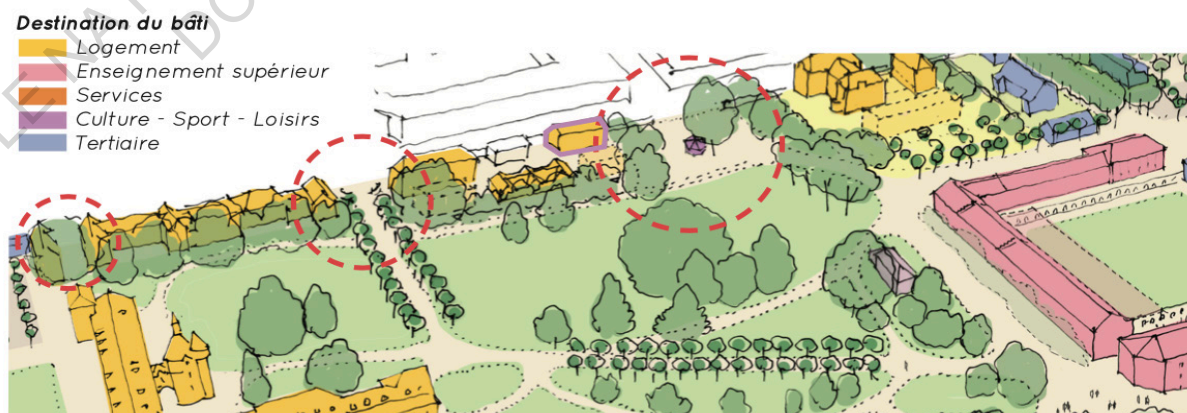
Figure 354 : Vue de l'aire de jeux pour enfants et du Château Tour en fond



Un parc ouvert sur l'Indre et la Prairie Saint-Gildas

Figure 355 : Intention de projet paysager du Parc Balsan

Une étude paysagère et architecturale est également prévue au niveau **des accès au parc Balsan** et des différentes maisons présentes le long de l'avenue François Mitterrand. En effet, l'objectif de la municipalité est de renforcer l'ouverture du parc sur le Quartier des Marins, tout en accueillant de nouveaux projets de réhabilitation. Une entrée de parc plus accueillante est donc visée. Les deux accès au parc Balsan seront agrandis et le mur faisant la délimitation entre le parc Balsan et l'avenue François Mitterrand sera embelli. Des espaces de loisirs comme des kiosques seront imaginés à l'entrée du parc pour permettre aux visiteurs et promeneurs de se délasser et de se restaurer dans le parc.



L'entrée Sud-Ouest : une ouverture marquée du Parc Balsan sur l'avenue et le quartier

Figure 356 : Intention de projet paysager concernant les accès au Parc Balsan



Figure 357 : Vue du parc Balsan depuis l'entrée Est



Figure 358 : Perspective du projet paysager concernant l'accès Est du Parc Balsan

Les édifices en ruines actuellement laisseront place à des logements d'autres programmes haut de gamme (pour supporter les coûts de réhabilitation des bâtiments très dégradés) ayant vue sur le parc Balsan. Ainsi, l'accès au parc sera magnifié et donnera une meilleure vision du parc depuis l'extérieur.

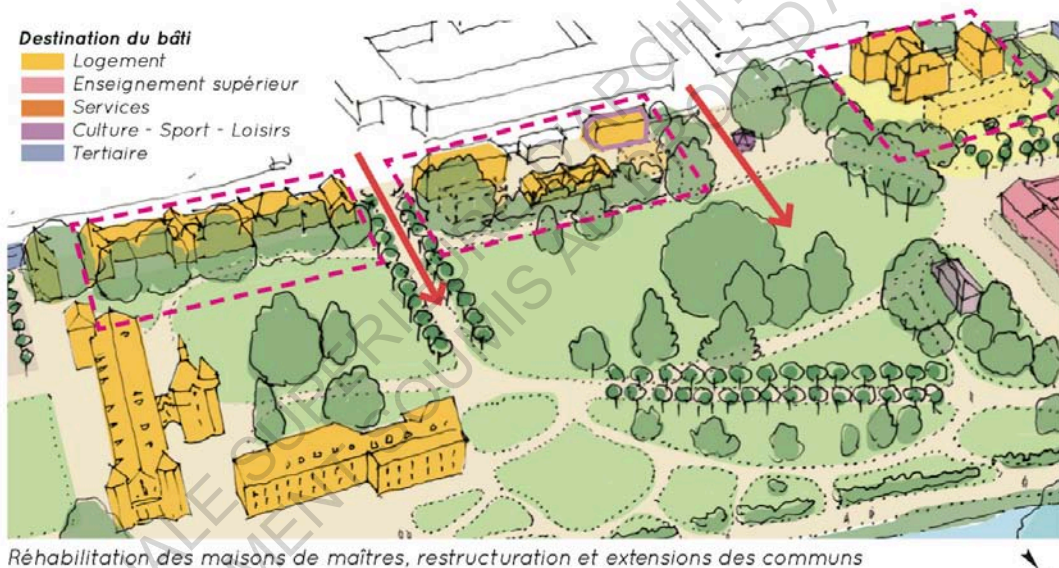


Figure 359 : Intention de projet paysager et architectural concernant les bâtiments en ruine le long de l'avenue François Mitterrand



Figure 360 : Vue des anciennes écuries depuis l'entrée Est du Parc Balsan



Figure 361 : Vue des maisons bourgeoises depuis l'entrée Est du Parc Balsan

La transition paysagère entre l'usine et le parc Balsan

Un travail architectural et paysager est également prévu pour **faire le lien entre l'usine Balsan, ses maisons de cadres et le parc Balsan**. En effet, les maisons de cadres vont être réhabilitées, cependant de nombreuses questions se posent concernant les bâtiments de l'Aile Est de l'usine Balsan. Ici, les espaces de chargement devant les sheds de l'Aile Est seront détruits afin de créer un axe Nord-Sud allant depuis l'avenue François Mitterrand jusqu'à l'Indre et créant une meilleure connexion vers la promenade située le long de l'Indre. Aujourd'hui l'accès à la promenade le long de l'Indre est complexe à cause de la présence de ces bâtiments dans un état de dégradation préoccupant, ce qui n'invite pas à la poursuite de la promenade vers cet espace peu accueillant. Le bâtiment présent à l'extrémité Nord de l'Aile Est serait quant à lui détruit pour permettre l'ouverture de la rue haute de l'usine Balsan sur la promenade, tout en créant une continuité de la promenade le long de l'Indre, aujourd'hui bloquée par ce bâtiment.

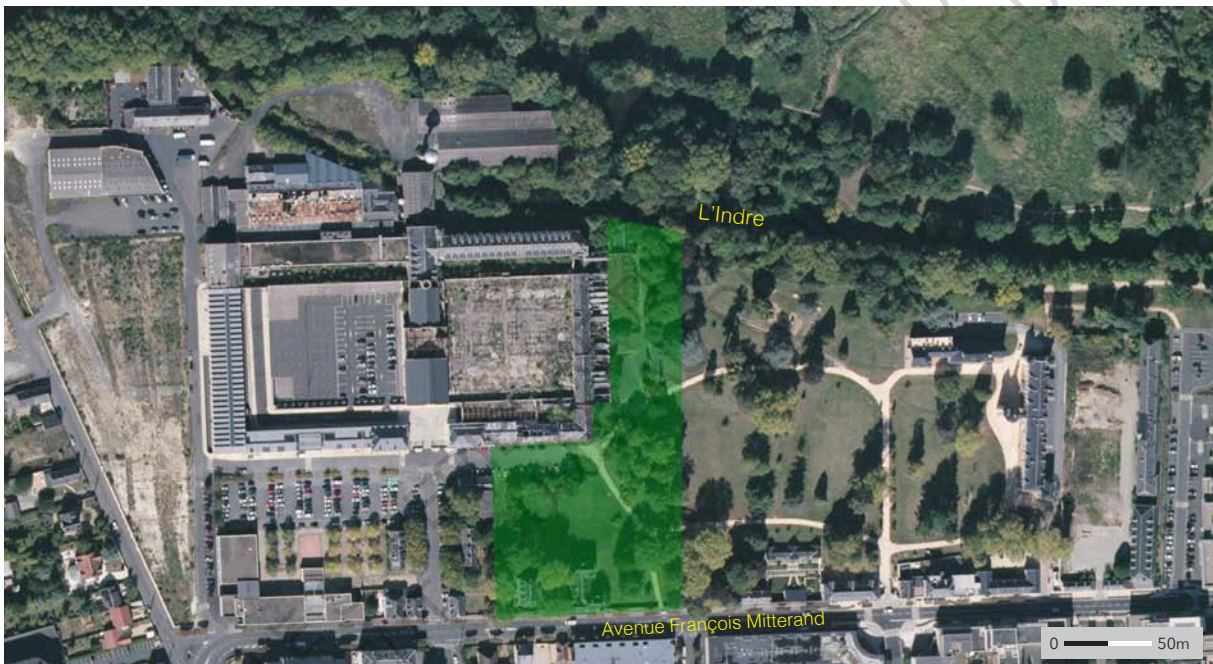


Figure 362 : Carte de localisation du projet paysager de liaison entre l'Aile Est de l'usine Balsan et le Parc Balsan



Figure 363 : Vue de l'Aile Est depuis le Parc Balsan



Figure 364 : Vue du hangar de l'Aile Est bloquant le passage



Figure 365 : Vue du hangar depuis la promenade longeant l'Indre



Figure 366 : Vue du Parc Balsan depuis l'Indre

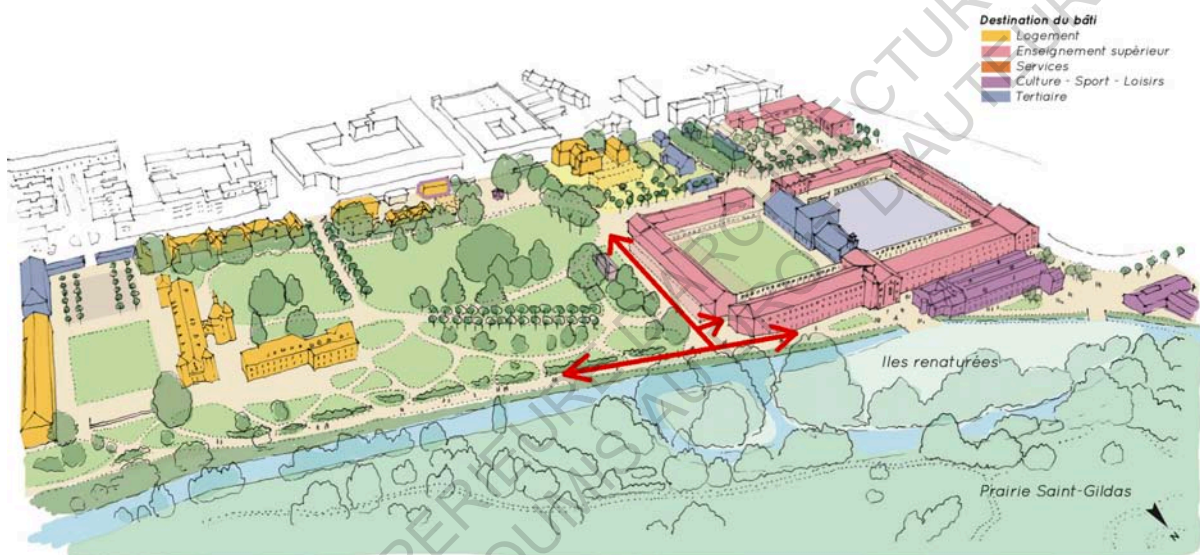


Figure 367 : Intention du projet paysager et architectural au niveau de l'Aile Est de l'usine Balsan

Le Nord de l'usine Balsan

Concernant les hangars situés sur l'île du Flockage, ils sont en cours de démolition par Châteauroux Métropole pour permettre la renaturalisation de l'île, qui sera transformée en espace public. Les accès à l'île seront réaménagés afin de créer des connexions entre **le Nord de l'usine Balsan et l'île du Flockage**. La promenade le long de l'Indre continuera donc sans être interrompue et permettra l'accès à l'île du Flockage. Un travail paysager sera réalisé sur les berges de l'Indre, devenues sauvages du fait de leur abandon depuis plus de 30 ans. Les vues sur l'Indre seront travaillées afin de permettre la création de points de vue depuis le Parc Balsan, le bâtiment du Flockage (réhabilité en Clinique St François et en logements) ainsi que depuis l'Ouest de l'usine Balsan. Ainsi, cet espace délaissé et pollué qu'est l'île du Flockage deviendra un espace paysager agréable et accessible au public lors de sa promenade le long de l'Indre.

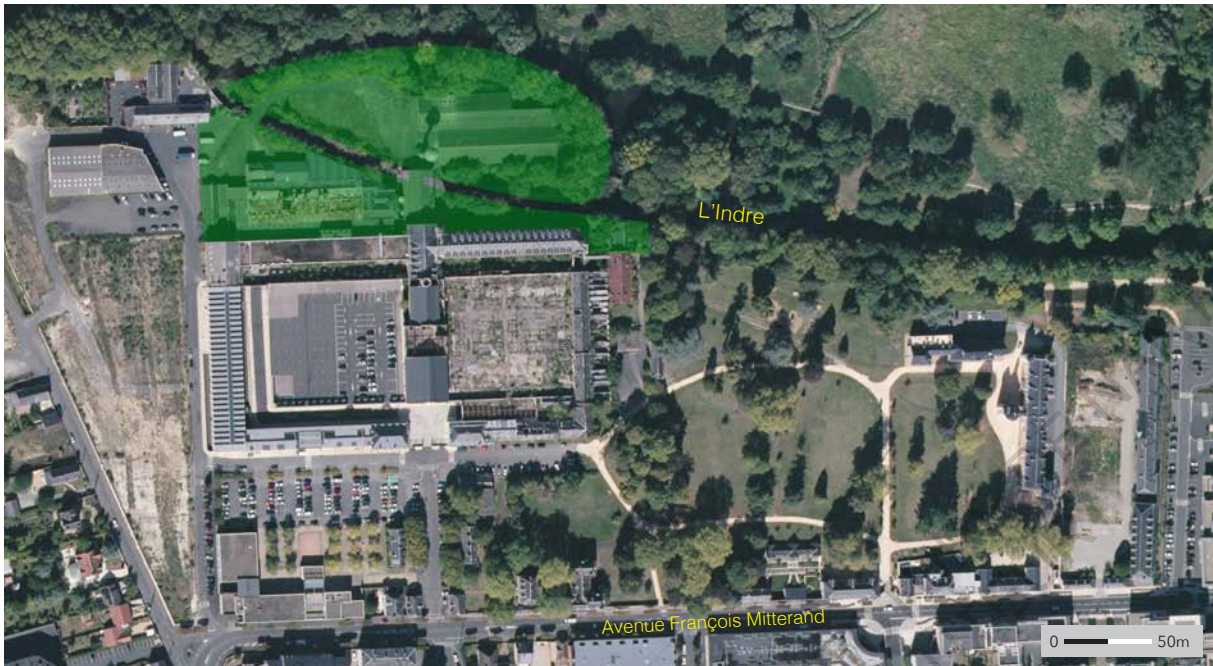


Figure 368 : Carte de localisation du projet paysager du Nord de l'usine Balsan



Figure 369 : Vue du Nord de l'usine Balsan donnant sur l'Indre à droite de la photo



Figure 370 : Vue des démolitions de hangars en cours au Nord de l'usine Balsan et sur l'île du Flockage

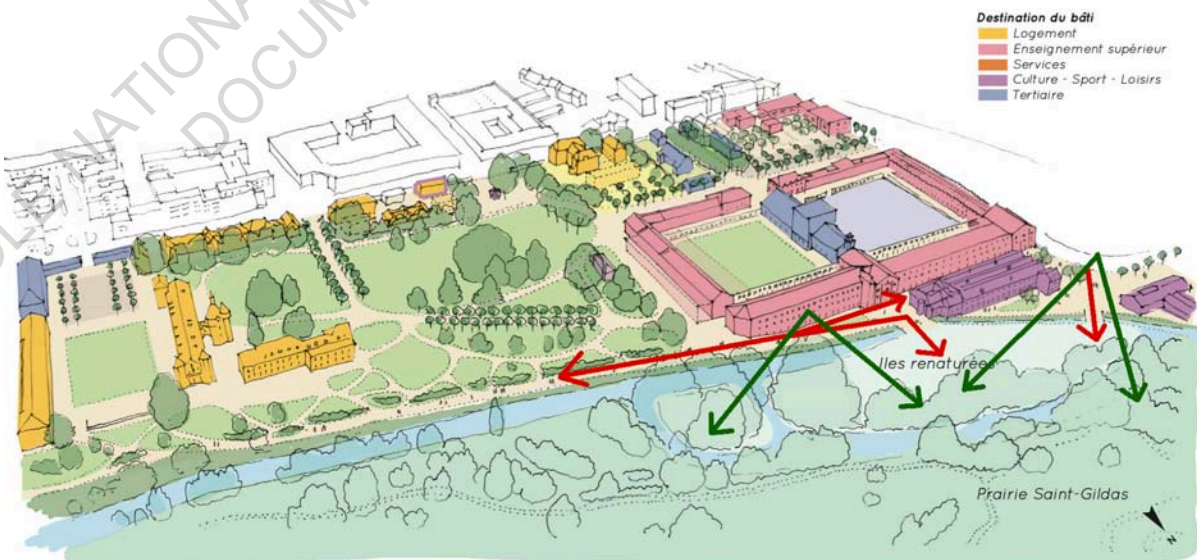
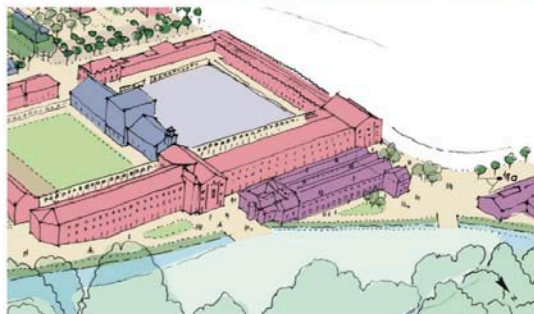


Figure 371 : Intention du projet paysager au Nord de l'usine Balsan

Des questions subsistent concernant le Nord du bâtiment du Flockage. En effet, deux hypothèses ont été émises à propos du bâtiment de teinture de l'usine Balsan (représenté en violet sur l'axonométrie suivante). La première hypothèse prévoit de restaurer et réhabiliter ce bâtiment pour en faire une extension de la Clinique St François. Cependant les vues et la promenade créées le long de l'Indre seraient déviées sur l'île du Flockage. Une deuxième hypothèse se dessine également et prévoit la destruction de l'ensemble du bâtiment de teinture et de ses annexes afin de créer une esplanade publique et de libérer les vues (qu'elles soient piétonnes mais aussi depuis le bâtiment du Flockage) sur l'Indre et la Prairie St Gildas.

HYPOTHÈSE N°1 : RESTAURATION DU BÂTIMENT DE TEINTURE

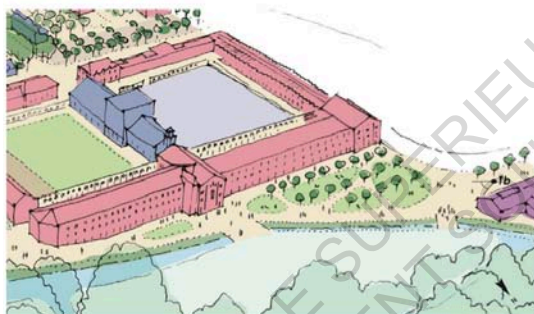


Bâtiment de teinture conservé pour un usage public



Vue 1a

HYPOTHÈSE N°2 : CRÉATION D'UNE ESPLANADE PUBLIQUE



Une véritable esplanade pour valoriser la façade Nord de l'usine



Vue 1b

Destination du bâti

- Logement
- Enseignement supérieur
- Services
- Culture - Sport - Loisirs
- Tertiaire

Figure 372 : Schémas des deux hypothèses du projet paysager concernant l'espace situé au Nord du Bâtiment du Flockage



Figure 373 : Vue correspondant aux perspectives d'évolution du Nord du bâtiment du Flockage



Figure 374 : Vue du bâtiment du Flockage et de l'Aile Ouest de l'usine Balsan

B. Suite de la réhabilitation et perspectives d'évolution du site Tréfimétaux

Concernant le site de l'usine Tréfimétaux à Couëron, la municipalité a réussi à développer un espace culturel et associatif dans les bâtiments de l'ancienne usine. Dans sa stratégie de mise en valeur des lieux, deux projets restent à ce jour en attente afin d'être débattu et mis en place. Il s'agit dans un premier temps de la question de la réhabilitation de la Tour à plomb de l'usine Tréfimétaux, et dans un second temps d'un projet urbain lié à la ZAC Rives de Loire afin de créer un quartier d'habitation sur le site.

1. La réhabilitation de la Tour à plomb

La réhabilitation des bâtiments de l'ex usine Tréfimétaux étant terminée, la municipalité souhaite désormais se concentrer sur l'élément essentiel et caractéristique de cette ancienne usine : la Tour à plomb.

L'histoire de la Tour à Plomb

« En 1860, l'importation de plomb étranger est taxée. Le minerai est donc traité directement en France. De nombreuses usines voient le jour à cette époque dont les fonderies de Couëron.¹ » Les Fonderies et Laminoirs de Couëron sont donc créées en 1861 sur les bords de la Loire pour produire du plomb et des dérivés de ce métal. Bien que l'usine ait connu des difficultés lors de son ouverture, elle se fait connaître en France et en Europe durant les années 1860 et fusionne pour devenir l'usine Pontgibaud. De nouveaux bâtiments sont alors construits de 1875 à 1878 comme le bâtiment de direction (devenue la Fonderie), la grande halle à métaux (devenue la Médiathèque) et la Tour à plomb. Cette Tour à plomb a été conçue par l'architecte nantais Léon Lenoir sur les plans d'ingénieurs de la construction.



Figure 375 : Fonderies et Laminoirs en 1880

¹ - Extrait de Couëron Magazine, mai/juin 2007

La Tour à plomb de Couëron s'élève à 69,40 mètres de hauteur avec une base faisant 11,30 mètres de largeur. Elle fut la dernière tour à plomb construite en France et faisait partie des quatre tours à plomb de la région (comprenant celles de Couëron, Nantes, Angers et Noyelles-Godault).

Les tours à plomb ont été construites en Angleterre au XVIIIème siècle avant d'être développées en France à la fin du XVIIIème siècle et pendant le XIXème siècle. Ces tours permettaient de fabriquer des billes de plomb parfaitement sphériques du fait de leur chute d'une certaine hauteur.

Concernant la production des billes de plomb de chasse, plusieurs étapes permettaient leur création. Tout d'abord, une chaudière située au RDC de la tour permettait la préparation d'un alliage constitué de plomb, d'arsenic (pour la malléabilité) et d'antimoine (pour la dureté). Des lingots étaient ainsi créés puis monté grâce à un monte charge jusqu'en haut de la tour. Pour y accéder, les ouvriers empruntaient neuf échelles de meuniers qui relayaient plusieurs paliers en bois situés tous les sept mètres jusqu'au palier final situé en haut de la Tour à plomb.

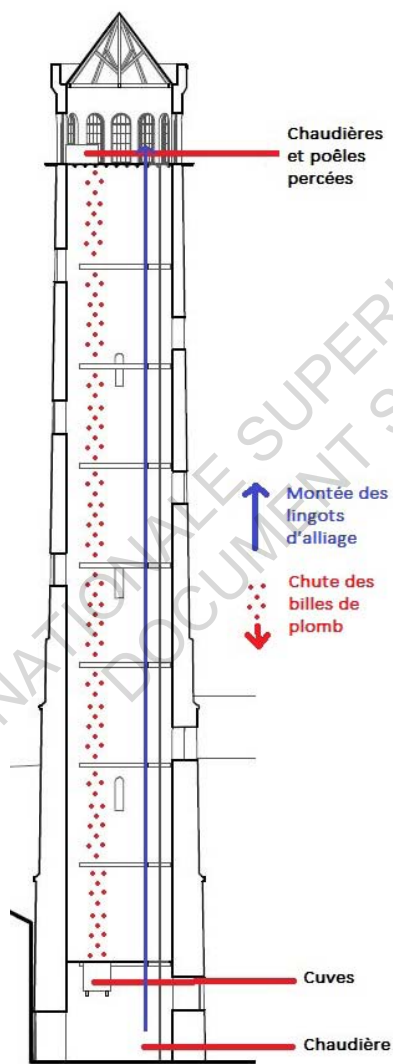


Figure 376 : Schéma de fonctionnement de la Tour à plomb



Figure 377 : Vue des cuves de la Tour à plomb



Figure 378 : Vue du monte-charge de la Tour à plomb

« Au niveau supérieur de la tour, le fondeur disposait de deux chaudières à charbon et de deux cuves qui pouvaient contenir chacun 1 tonne 300 pour la fusion des lingots. ¹ » Le plomb était ensuite fondu puis passait au travers d'une grille calibrée qui permet, pendant leur chute, de transformer les gouttelettes de plomb en billes rondes qui tombaient dans deux cuves d'eau au rez-de-chaussée.

La Tour à plomb a cessé son activité en 1958 car elle n'était plus assez rentable. L'usine continua cependant son activité en délaissant la production du plomb de chasse pour produire des produits dérivés du plomb.

La protection et la réhabilitation des Tours à plomb dans le monde

Les tours à plomb sont devenues un patrimoine architectural rare dans le monde à la suite de nombreuses destructions au cours du XX^{ème} siècle. En effet, la notion de patrimoine industriel n'était pas suffisamment développée à la fin du XX^{ème} siècle pour en assurer sa préservation. De nombreuses usines ainsi que leurs tours à plomb ont donc été détruites afin de construire de nouveaux quartiers. Le patrimoine industriel a bénéficié d'une meilleure protection à la fin des années 1990. De ce fait, de nombreuses tours ont été protégées dans les pays où elles se situent. « Il reste encore quelques vieilles tours à plomb dans le monde : six en Amérique (...), trois en Australie (...), une en Angleterre (...), une de 46m, à Bruxelles (...) ² ». L'article ne mentionne pas la Tour à plomb de Couëron, pourtant la dernière de ce type en France.

Nous comprenons à travers la lecture de cet article que seulement **douze tours à plomb sont encore visibles dans le monde**. Certaines tours sont protégées au niveau national ou local puis restaurées tandis que d'autres tours sont réhabilitées et accessibles au public. Voici quatre exemples de tours à plomb mises en valeur à travers leur restauration ou réhabilitation.

La Phoenix Shot Tower, située à Baltimore aux États-Unis, a été construite en 1828 puis rachetée par la ville en 1928. Cette tour à plomb est classée National Historic Landmark : ce classement au niveau national a permis de protéger ce patrimoine et d'entreprendre des travaux de restauration. La tour est aujourd'hui accessible à la visite.

La Tarroona Shot Tower, située à Tarroona en Australie, a été construite en 1870 et fut la première tour à plomb de l'Hémisphère Sud. Cette tour à plomb est classée au Tasmanian Heritage Register, ce qui lui confère une protection à l'échelle territoriale. La tour est aujourd'hui restaurée et accessible au public, ainsi que la maison de son constructeur Joseph Moir transformée en lieu d'histoire et café.

¹ - Les annales de Nantes et du pays nantais. Couëron, mémoire d'estuaire (n° 272). deuxième trimestre 1999. Article La Tour à plomb, citation issue de la page 27

² - ibid. p.28



Figure 379 : Vue de la Phoenix Shot Tower



Figure 380 : Vue de la Taroona Shot Tower

La Chester Shot Tower, située à Chester en Angleterre, a été construite en 1799 et classée au National Heritage List for England (NHLE) lors de sa fermeture en 2001. La tour à plomb fut le seul édifice conservé lors du renouvellement urbain du site, la municipalité de Chester ayant détruit tous les hangars et bâtiments industriels du site pour y aménager un quartier d'habitation. L'ascenseur construit en 1971 pour avoir un accès au sommet de la tour a été détruit en 2020 tandis que l'intérieur de la tour a été restauré à l'identique. Aucune indication n'est donnée quant à l'accessibilité du lieu au public.

Enfin **le Centre de la Tour à plomb** est un centre culturel et sportif implanté dans une ancienne fonderie du XIX^{ème} siècle à Bruxelles, en Belgique. La tour à plomb datant de 1898 a été restaurée lors de la réhabilitation de cet espace industriel occupé auparavant par des instituts artistiques. Aucune précision n'est donnée concernant l'accès ou non à la tour à plomb pour le public. Ce projet de réhabilitation fait écho avec celle de l'usine Tréfimétaux de Couëron. En effet, ces deux sites industriels ont été des fonderies possédant une tour à plomb fermée à la fin du XX^{ème} siècle. Les deux sites ont ensuite été transformés en un centre culturel et sportif à Bruxelles et en un centre culturel et associatif à Couëron. Les deux usines ont donc trouvé un nouvel usage en transformant des sites pollués en espaces accessibles au public et réalisant des activités culturelles, associatives ou sportives.



Figure 381 : Vue de la Chester Shot Tower



Figure 382 : Vue du Centre de la Tour à plomb

De son côté, **la Tour à plomb de Couëron** a été inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 9 décembre 1985 car bien que l'usine Tréfinmétaux ait été encore en activité à cette époque, il y avait la nécessité de protéger ce patrimoine. Elle a ensuite été inscrite sur la liste des Monuments Historiques le 11 février 1993 pour apporter une protection supplémentaire. En effet, le bâtiment est désormais protégé ainsi que tous les éléments qui le constituent c'est-à-dire les échelles, les paliers et les outils. Toute trace du passé est donc sauvegardée depuis 1993. Le classement de la Tour à plomb aux Monuments Historiques a entraîné la création d'un périmètre de protection de 500 mètres autour de la Tour afin qu'une cohérence visuelle et architecturale soit mise en place pour permettre au site une mise en valeur sans dénaturer l'histoire de cette ancienne usine. Ce classement aux Monuments Historiques a également permis la sauvegarde et l'interdiction de toute destruction de ce patrimoine devenu national par sa rareté.



Figure 383 : Vue de la Tour à plomb de Couëron de face



Figure 384 : Vue perspective de la Tour à plomb

Le projet de réhabilitation de la Tour à plomb de Couëron

Depuis la fermeture de l'usine Tréfinmétaux et le rachat du site par la ville de Couëron en 1988, la question de la réhabilitation des bâtiments de l'ancienne usine est en constante discussion. Aujourd'hui tous les bâtiments de l'usine ont été réhabilités sauf la Tour à plomb, qui est le dernier sujet de discussion au sein de la mairie de Couëron. « Effectivement les élus en parlent souvent, la population est très en attente de savoir ce qui va être fait de la Tour à Plomb. Mais il y a des tas d'attentes des élus et de la population que nous devons confronter à la réalité financière et technique. ¹ » (Laure Orefici)

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Laure Orefici le 26 mars 2021

La mairie de Couëron a lancé plusieurs études en vue de réhabiliter la Tour à plomb mais le projet fut arrêté en 2018 pour des raisons financières. Dans le meilleur des cas, le projet le plus souhaité serait de pouvoir accéder à l'intérieur de la Tour à plomb et monter en haut de ce « phare surplombant la Loire ». En effet, la vue depuis le haut de cette tour est tout simplement magnifique. Mais de nombreuses contraintes sont à prendre en compte : l'accès au lieu, la sauvegarde des échelles et des paliers au sein de la Tour à plomb face au nombre de visiteurs et la possible construction d'un ascenseur pour accéder au sommet de la tour sans porter atteinte à son patrimoine mobilier.

D'un point de vue architectural, je trouve le projet de permettre l'accès à la Tour à plomb de Couëron difficilement réalisable. En effet, les échelles de meunier et les paliers en bois ne permettent pas un accès sécurisé au sommet de la tour. Et quand bien même l'accès serait autorisé, la fréquentation trop importante du lieu abîmerait le mobilier classé aux Monuments Historiques depuis 1993. La possibilité de construire un ascenseur pour accéder au sommet de la Tour à plomb me semble être périlleux compte tenu de l'exemple cité auparavant avec la Chester Shot Tower et son ascenseur. Un tel ouvrage coûterait extrêmement cher, demanderait un habillage en brique coûteux et dénaturerait l'édifice qu'est la Tour à plomb de Couëron.

Concernant le financement de ce futur projet, la ville de Couëron pourrait compter sur de nombreuses subventions du fait du classement de cet édifice. « À la différence des autres projets la Tour à Plomb est classée aux Monuments Historiques, donc la ville de Couëron pourrait obtenir des aides obligatoires de l'État pour la restaurer. Le classement permet une subvention à hauteur de 50% maximum des travaux de la part du Ministère de la Culture et de la DRAC. Il y a également le Conseil Départemental et le Conseil Régional qui apporteront leur soutien si la DRAC apporte son soutien. Et il pourrait y avoir une aide de la part de Nantes Métropole dans le cadre d'une politique touristique locale par exemple. ¹ » (Laure Orefici)

Pour conclure le projet de restauration et de réhabilitation de la Tour à plomb de Couëron reste à l'ordre du jour mais nécessite encore un travail de réflexion et de concertation pour allier contraintes et envies de la population.

¹ - Extrait de l'entretien personnel réalisé avec Laure Orefici le 26 mars 2021

2. La création du quartier d'habitation de la ZAC Rives de Loire

Un deuxième grand projet, cette fois de dimension urbaine, attend depuis de nombreuses années de voir le jour à l'Ouest de l'Espace de la Tour à plomb. Il s'agit de la ZAC Rives de Loire.

Présentation du projet de la ZAC Rives de Loire




Lors de la fermeture de l'usine Tréfimétaux en 1988, la ville de Couëron comptait plus de 15 000 habitants et prévoyait une politique forte de développement du nombre d'habitations à travers la création de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) comme la ZAC Rives de Loire, la ZAC de la Métairie et la ZAC Ouest Centre Ville. Depuis les années 1990, le nombre d'habitants connu une forte augmentation, atteignant aujourd'hui 23 000 habitants. Il est donc tout à fait logique de développer une stratégie urbaine de construction de nouvelles habitations dans différents quartiers.

Nous devons noter que depuis 1988, la ville de Couëron est propriétaire des huit hectares que constitue la ZAC Rives de Loire à l'emplacement de l'usine Tréfimétaux. Cette ZAC se divise en trois territoires : à l'Ouest une zone d'habitation, à l'Est une zone culturelle et associative et au Nord un parking paysager. La ville a mené à son terme l'ensemble des réhabilitations des bâtiments de l'usine Tréfimétaux, cependant de nombreux problèmes sont apparus concernant la zone d'habitation située à l'Ouest de la Tour à plomb.



Figure 385 : Carte de localisation du quartier d'habitation de la ZAC Rives de Loire

Légende Figure 385 :

-  Espace de la Tour à Plomb
-  ZAC Rives de Loire
-  Parking paysager

En 2005 la ville de Couëron a confié la création du quartier d'habitation de la ZAC Rives de Loire à l'aménageur Loire Océan Développement. Des entreprises étaient encore implantées au pied de la falaise située à l'Ouest de la Tour à plomb (et constituant le site du futur quartier). L'aménageur a donc cherché à trouver un accord de vente à l'amiable avec ces entreprises afin d'acquérir l'ensemble des bâtiments situés sur le site de projet. Cependant deux sociétés (la SCI La Souvretoise et la SCI Les Acacias) ont refusé cet accord, ce qui a entraîné le déclenchement de procédures d'expropriation au nom de l'intérêt public du projet.

« En 2010, en première instance, le tribunal de Nantes a déterminé des indemnités, contestées en appel puis en cassation par Loire Océan Développement. Le montant était d'1,24 million d'euros pour la SCI La Souvretoise expropriée de 8 000 m², et de 196 437 € pour la SCI Les Acacias, expropriée de 1 600 m². » L'aménageur Loire Océan Développement a déposé un pourvoi en cassation car il estimait que les indemnités d'expropriation étaient trop élevées au vue de la qualité des sols, qui sont à dépolluer. En effet, l'usine Tréfimétaux a laissé des traces de métaux sur le site (avec du plomb, du mercure et de l'arsenic) qui sont cependant compatibles avec un usage résidentiel en étant traitées.



Figure 386 : Vue Ouest de la ZAC Rives de Loire



Figure 387 : Vue Est de la ZAC Rives de Loire

Le conflit a été clos devant la Cour de cassation en 2012, qui a jugé ces indemnités conformes et pertinentes. Cette même année, la démolition des bâtiments en friche a commencé et a duré jusqu'en 2013. Puis une dernière phase de destruction de bâtiments a eu lieu en 2015, année initialement prévue pour livrer ce nouveau quartier.

Les indemnités sont donc élevées et compliquent l'équilibre financier du projet, qui a un impact pour la ville de Couëron, le coût de l'opération ayant augmenté. Le coût estimé du projet était de 2,2 millions d'euros hors taxe en 2010. Depuis 2015, la population couëronnaise n'a eu de cesse d'augmenter, le nombre de logements prévu (220 en 2010) a donc été revu à la hausse (300 en 2018) pour accueillir ces nouveaux habitants et permettre par la même occasion de trouver un meilleur équilibre financier.

¹ - Extrait de l'article Ouest France publié le 7 juin 2012, écrit par Christophe Jaunet

Le projet architectural de la ZAC Rives de Loire

Le projet prévu par l'agence d'architecture nantaise Forma6, bien que n'étant plus d'actualité au vu des complications liées au projet, donne les concepts fondateurs de ce quartier d'habitation. En effet, la ZAC Rives de Loire proposait la construction d'immeubles en haut et en bas d'une falaise de près de 18 mètres de hauteur. Afin de relier ces deux extrémités, un ascenseur était prévu ainsi qu'une liaison douce grâce à une rampe paysagère et des escaliers permettant de cheminer le long de la falaise et de profiter d'une vue exceptionnelle sur la Loire grâce à une terrasse belvédère en haut de la falaise.



Concernant **la partie architecturale du projet**, deux contraintes sont présentes concernant les immeubles situés en bas de la falaise. La première contrainte oblige la mairie à ne pas créer de parking souterrain du fait de la pollution des sols. La deuxième contrainte concerne la proximité des habitations avec la Loire et le Plan de Prévention de Risques Inondations (PPRI) : le parking souterrain est une fois de plus interdit du fait de la proximité avec la Loire et du risque d'inondation, et les logements devront être surélevés afin de les protéger en cas de crue de la Loire. Ainsi, les logements créés en haut de la falaise se développeraient en RDC et R+2 afin d'être en continuité avec les immeubles créés dans la rue du Docteur Janvier. Les immeubles créés en bas de la falaise bénéficieraient d'une plus grande hauteur avec des logements prévus en R+3 allant jusqu'au R+5 avec attique. Aucun logement n'était prévu en RDC, permettant la création de parking et d'espaces communs ou techniques.

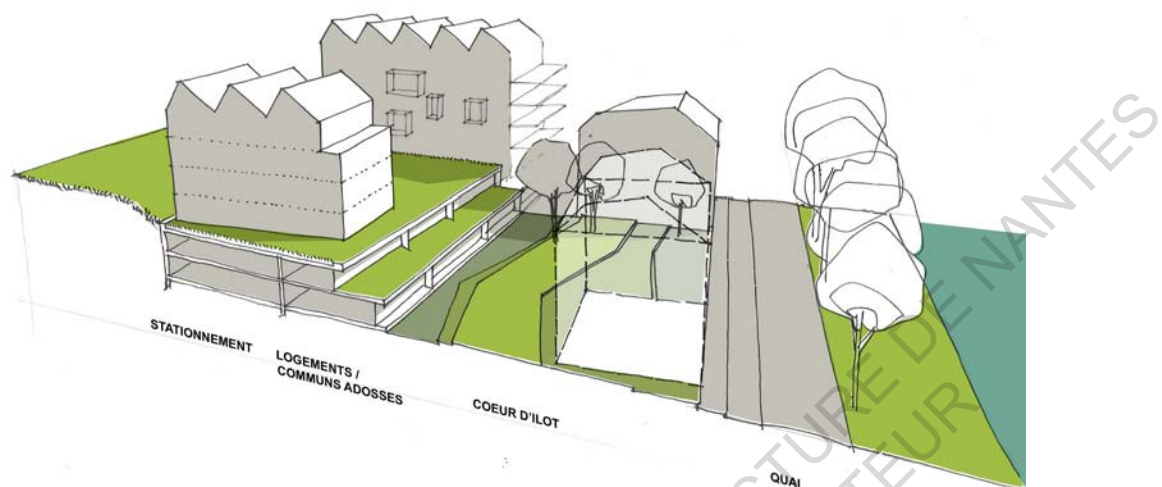


Figure 389 : Concept du projet de Forma6 pour la ZAC Rives de Loire

L'objectif de visibilité de la Loire était essentiel dans le projet, c'est pourquoi les immeubles étaient inscrits sur deux trames : une première en bord du quai Jean-Pierre Fougerat (ayant une vue directe sur la Loire) et une deuxième en retrait le long de la falaise (bénéficiant aussi d'une vue sur la Loire grâce à des espacements de vingt mètres de large entre les bâtiments situés sur la première trame).



Figure 390 : Vue du projet de Forma6 pour la ZAC Rives de Loire depuis la Loire

Le projet paysager de la ZAC Rives de Loire

Concernant **la partie paysagère et les espaces publics du projet**, la ZAC Rives de Loire n'était pas fermée sur elle-même mais au contraire prévue pour permettre le passage du public en créant des liaisons d'Est en Ouest et du Nord au Sud de la zone. Ainsi, le bas de la falaise créait une liaison entre les bâtiments industriels à l'Est et les maisons existantes à l'Ouest à travers des chemins circulant entre les immeubles. Une ligne d'une vingtaine de mètres de largeur se dessinait ainsi entre les immeubles et permettait une vue directe depuis les bâtiments de l'usine Tréfinmétaux jusqu'aux habitations du centre-ville.



Figure 391 : Vue du coeur d'îlot de la ZAC Rives de Loire

Une deuxième liaison se dessinait du Nord au Sud de la ZAC afin de relier le quai Jean-Pierre Fougerat et le haut de la falaise. Un chemin se dessinait le long d'îlet avec des jardins et des bassins de rétention d'eau pluviale pour amener au pied de la falaise. Ici, deux accès étaient donnés pour monter en haut de la falaise : un ascenseur en brique pour un accès rapide et une rampe/ escaliers traversant une « prairie belvédère » où la végétation est mise en avant. Une fois arrivé en haut de la falaise, une terrasse ainsi que des espaces de jeux étaient créés afin de donner une vue panoramique sur la Loire et les espaces alentours. C'est donc un parcours paysager qui se dessine au travers la création de ce quartier.



Figure 392 : Vue de la ZAC Rives de Loire depuis le quai Jean-Pierre Fougerat

Il faut savoir que les habitants de Couëron ainsi que les élus ont une forte attente concernant ce projet et que les enjeux sont nombreux. La municipalité mène actuellement des dialogues citoyens avec les couëronnais afin de connaître leurs envies et leurs pensées concernant ce futur quartier d'habitation. Une collaboration et une écoute ont donc été mises en œuvre afin d'être au plus proche des attentes des citoyens.

L'attention portée à ce projet est donc importante et entraîne de nombreuses remises en question quant à l'architecture, la structure du projet et son financement. Comme me l'expliquait Jérémy Haudry, en charge de l'urbanisme de la ville de Couëron, ce projet ne verra le jour qu'en 2026 au mieux, et ne permettra la construction de nouveaux logements qu'au prochain mandat du futur maire de la ville.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE MARSEILLE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

C. Comparaison des suites des réhabilitations et des enjeux urbains, architecturaux et paysagers

1. Deux suites de projets aux enjeux urbains identiques

La nécessité de réhabiliter les friches industrielles de Châteauroux et de Couëron a permis de créer un projet au sein de chaque ex-site industriel qui a pour but la création d'une nouvelle centralité dans chaque ville.

En effet, à Châteauroux la suite de la réhabilitation du site et de l'usine Balsan permettra la fin de la création de l'écocampus Balsan ainsi qu'un pôle de santé, de nouveaux logements et des espaces dédiés aux entreprises. Comme nous pouvons le constater, il s'agit ici de développer un projet urbain sur les 49 hectares du site Balsan. Des liens paysagers et de déplacements doux vont être établis avec le centre-ville de Châteauroux afin de connecter ce futur Quartier Balsan au reste de la ville.

À Couëron la suite de la réhabilitation du site Tréfimétaux est destinée à la création d'un quartier d'habitation à l'Ouest de l'Espace de la Tour à plomb. Ainsi, un lien sera créé entre l'ex-usine Tréfimétaux et le centre-ville via ce nouveau quartier. De cette manière, le site de l'ex-usine Tréfimétaux deviendra un pôle central d'habitation, de culture et d'industrie au sein de la ville de Couëron.

Comme nous pouvons le constater, les suites des réhabilitations des deux sites ne sont pas égales car les ex-sites industriels ne se développent pas sur les mêmes superficies : le site Balsan s'étend sur 49 hectares tandis que le site Tréfimétaux s'étend sur 15 hectares. Cependant la situation géographique des deux sites (représentés en rouge sur les cartes suivantes) est la même : ils sont à moins de 10 minutes à pied du centre-ville (représenté en vert sur les cartes suivantes).



Figure 393 : Carte de localisation du site Balsan au sein de la ville de Châteauroux



Figure 394 : Carte de localisation du site Tréfimétaux au sein de la ville de Couëron

2. Deux suites de projets aux enjeux architecturaux variés

La réhabilitation des deux ex-sites industriels de Châteauroux et de Couëron est très variée au niveau architectural selon la ville.

En effet sur le site Balsan de Châteauroux, la totalité des interventions architecturales concernent la réhabilitation de bâtiments existants : l'Aile Est de l'usine Balsan, le bâtiment le Flockage, les maisons de cadres, de contremaîtres, d'ouvriers et la Manufacture Royale de Draps. Aucune construction neuve n'est prévue sur le site Balsan, la superficie de plancher des bâtiments existants permettant largement d'accueillir les futurs programmes au sein des bâtiments.



Figure 395 : Vue du bâtiment du Flockage



Figure 396 : Vue des maisons de cadres de l'usine Balsan

Le site Tréfimétaux de Couëron a été totalement réhabilité concernant les bâtiments existants, sauf la Tour à plomb qui est en attente d'une restauration. La friche se situant à l'Ouest de l'Espace de la Tour à plomb est quant à elle totalement vierge de toute construction, les anciens hangars du XXème siècle ayant été détruits de 2012 à 2015. Ici, des immeubles seront donc construits pour accueillir 300 logements. Ces nouvelles constructions seront pensées pour s'intégrer au mieux au site existant, qui possède une différence de niveau entre le haut et le bas de la falaise de près de 17 mètres de hauteur.



Figure 397 : Vue Ouest de la ZAC Rives de Loire



Figure 398 : Vue Est de la ZAC Rives de Loire

Les deux sites ne possèdent donc pas les mêmes enjeux architecturaux concernant la suite de leur réhabilitation. Comme nous venons de le voir, le site de l'usine Balsan procédera à la réhabilitation des bâtiments existants tandis que le site de l'usine Tréfimétaux procédera à la construction de bâtiments neufs.

3. Deux suites de projets aux enjeux paysagers différents

La réhabilitation des deux ex-sites industriels de Châteauroux et de Couëron est très différente au niveau paysager selon la ville.

En effet, à Châteauroux une politique paysagère a été mise en place à l'échelle de la ville pour développer un projet paysager le long de l'Indre sur plus de cinq kilomètres. Ce projet paysager a également été pensé à l'échelle du site Balsan à travers la mise en place de quatre zones à revaloriser au niveau paysager pour profiter de ce site de 49 hectares. Le parc Balsan est un grand atout du site Balsan, très fréquenté par les châteaurouxains et qui sera mis en valeur à travers différents projets paysagers sur les 4 zones définies au préalable.

ENJEU DE LIAISON ENTRE LA PARTIE OUEST DE LA VILLE ET L'INDRE



Figure 399 : Carte de localisation du site Balsan au sein de la ville de Châteauroux

DES SÉQUENCES PAYSAGÈRES À VALORISER

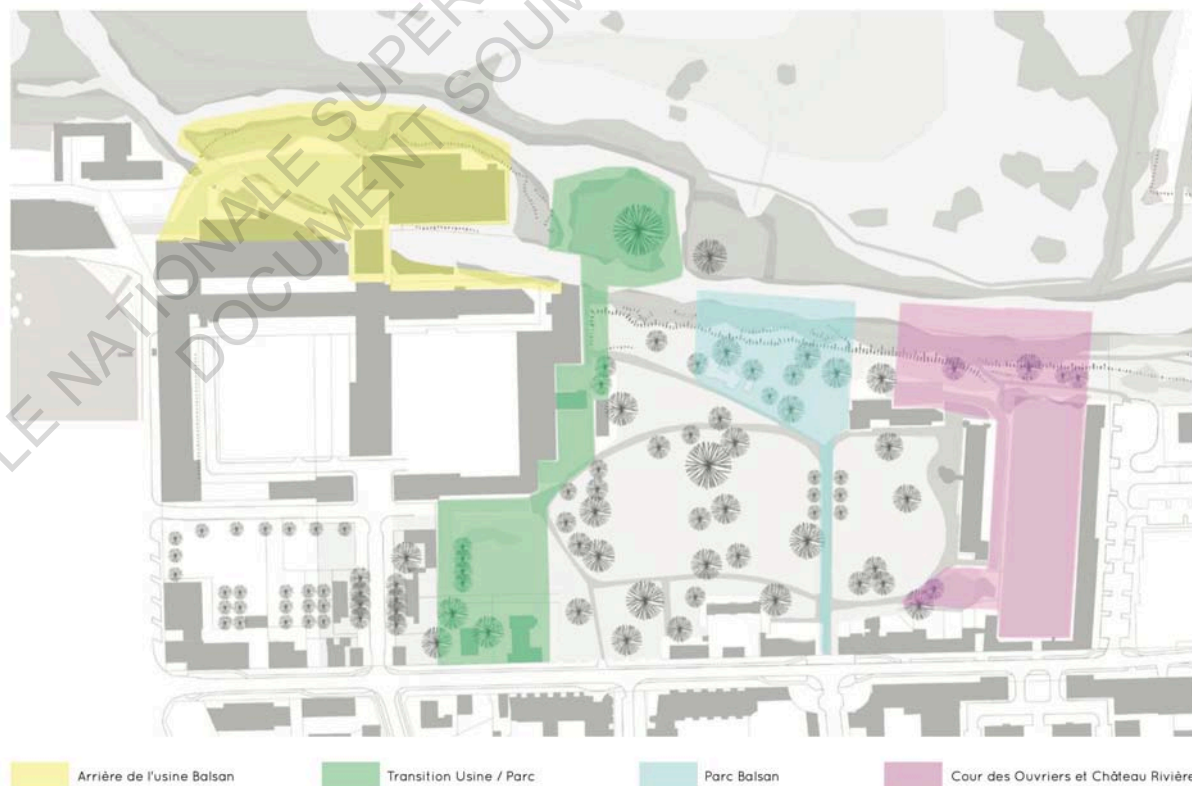


Figure 400 : Carte de localisation des séquences paysagères du site Balsan

De son côté la ville de Couëron a mis en place une politique de mise en valeur de la Loire, le fleuve traversant la commune et situé en face du site Tréfimétaux. Le quai Jean-Pierre Fougerat a par exemple été créé et a permis la réappropriation des bords de Loire. Au sein du site Tréfimétaux, aucun nouveau projet paysager n'a à ce jour été imaginé concernant la suite de la réhabilitation du site. Le prochain projet de construction de logements devra définir sa propre stratégie paysagère afin de relier le haut et le bas du futur quartier d'habitation, tout en dégagant des vues sur la Loire.



Figure 401 : Vue du quai Jean-Pierre Fougerat



Figure 402 : Vue Est de la ZAC Rives de Loire

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARTS ET ARCHITECTURES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

CONCLUSION DU MÉMOIRE

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Rappel de la problématique du mémoire

L'objet de ce mémoire était l'étude de la problématique suivante : **Comment le patrimoine industriel français s'adapte-t-il, à travers sa réhabilitation, à l'évolution des pratiques urbaines, économiques, environnementales et sociétales ?**

Cette question est de nos jours récurrente dans le domaine de l'architecture. Après avoir étudié la place de la réhabilitation du patrimoine industriel français au sein des politiques urbaines françaises, nous avons observé la méthodologie de la réhabilitation de deux usines du XIX^{ème} siècle en France : l'usine Balsan à Châteauroux et l'usine Tréfinmétaux à Couëron. Puis nous avons examiné l'impact de ces deux réhabilitations dans l'environnement urbain actuel et à venir des deux municipalités concernées. Dans cette conclusion je reprendrai point par point les éléments notables de ce mémoire.

L'apparition de la notion de patrimoine industriel en France

Comme nous avons pu le découvrir dans l'introduction de ce mémoire, la notion de patrimoine industriel est récente et a trouvé sa place au sein de la liste des différents types de patrimoine lors de la désindustrialisation qui a frappé la France durant les années 1980.

Le patrimoine industriel français représente un nombre d'édifices variés selon l'époque de construction de l'usine (dans la première ou seconde partie du XIX^{ème} siècle, au début ou au milieu du XX^{ème} siècle), selon l'emplacement de l'usine (dans un territoire agricole, dans un territoire montagnoux, en ville, dans une zone industrialo-portuaire, proche d'une mine, le long d'un fleuve, d'une rivière, etc...) et selon la production effectuée dans l'usine (qui correspond à différents secteurs tels que l'industrie navale, la métallurgie, la mécanique, les raffineries, le textile, l'agroalimentaire, la chimie, etc...).

La protection du patrimoine industriel en France

Dans l'introduction nous avons également abordé la notion de protection du patrimoine industriel. Après avoir été étiqueté « patrimoine industriel », le législateur s'est attaché à le protéger via plusieurs lois et réglementations.

Ainsi, de nombreux textes réglementaires existent concernant ces bâtiments. Ils peuvent par exemple être classés au titre des Monuments Historiques.

La protection du patrimoine industriel en France

Dans l'introduction nous avons également abordé la notion de protection du patrimoine industriel. Après avoir été étiqueté « patrimoine industriel », le législateur s'est attaché à le protéger via plusieurs lois et réglementations.

Ainsi, de nombreux textes réglementaires existent concernant ces bâtiments. Ils peuvent par exemple être classés au titre des Monuments Historiques. « Le "classement" au titre des monuments historiques, devenu au cours des temps un instrument de protection juridique, est en 1837 une instruction faite aux préfets des départements leur demandant de "classer par ordre de priorité" les monuments de leur territoire, prioritaires pour recevoir des aides de l'État en vue de leur conservation. Aujourd'hui, la protection au titre des monuments historiques, telle que prévue par le livre VI du Code du patrimoine, reprenant notamment, pour l'essentiel, les dispositions de la célèbre loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, constitue une servitude de droit public.¹ ». Ce classement au titre des Monuments Historiques implique que tout travaux de réhabilitation intérieure ou extérieure doit être approuvée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les municipalités possèdent également le pouvoir de protéger ou non des édifices industriels selon leur sensibilité face à la notion de patrimoine. Ainsi différentes mesures peuvent être mises en place par une municipalité avec la création d'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) et de ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager). Ces deux espaces définis dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme) imposent des règles strictes quant aux nouvelles constructions ou aux réhabilitations possibles au sein de ces zones.

Enfin les citoyens eux-mêmes peuvent jouer un rôle dans la réhabilitation du patrimoine industriel. Les années 1980 ont été marquées par la démolition de nombreux édifices construits au XIX^{ème} siècle et possédant une richesse patrimoniale importante. Par exemple les tours à plomb ont toutes été détruites en France à l'exception de la Tour à plomb de Couëron, en Loire Atlantique. Cette destruction du patrimoine industriel a eu pour effet de créer une prise de conscience chez les français, qui ont souhaité le protéger. Ainsi, des associations de citoyens ont été créées pour assurer la protection et la conservation du patrimoine industriel. Nous avons pu illustrer ce sujet avec la création de l'association « Une Tour, une histoire », qui milite pour la préservation de l'usine Tréfinmétaux de Couëron et la sauvegarde de la mémoire ouvrière du site. Il en est de même à Châteauroux avec la création de l'AMSI BALSAN (Association de Mise en valeur du Site Industriel BALSAN), qui entend protéger et mettre en valeur l'usine Balsan et le site industriel qui l'entoure dans le cadre de la politique de réhabilitation du site Balsan lancé par la mairie de Châteauroux en 1994.

¹ - Extrait du site internet du Ministère de la Culture : <https://www.culture.gouv.fr/Sites-thematiques/Monuments-Sites/Monuments-historiques-sites-patrimoniaux/Les-monuments-historiques>

La désindustrialisation et l'évolution des politiques urbaines en France

Comme nous l'avons étudié dans la deuxième partie de ce mémoire, la désindustrialisation correspond à l'époque où de nombreuses usines ont été fermées pour être délocalisées dans des pays avec un coût de production moindre qu'en France. Ces fermetures d'usines ont créé de nombreuses friches industrielles en France, qui fait face à l'urbanisation ainsi que l'étalement urbain massifs depuis la fin du XXème siècle. En effet, la fermeture d'usines a entraîné un exode massif des français vers les villes afin de trouver un emploi et de vivre dans un territoire dynamique et attractif.

Les pratiques urbaines ont rapidement évolué depuis le milieu du XXème siècle : les usines situées autrefois hors des centres-villes ont fait face à l'étalement urbain pour faire partie de la ville. Aujourd'hui les friches industrielles se retrouvent pour la majorité au cœur des villes et renvoient une mauvaise image dans ces territoires urbains devant se densifier. En effet, ces friches industrielles sont des espaces dans un état de dégradation souvent avancé, squatté et sont réutilisés par exemple pour y déposer des déchets municipaux issus de chantiers réalisés dans la ville.

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 et la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 obligent désormais les villes à limiter au maximum l'étalement urbain et protéger les terres agricoles les entourant. Pour y arriver, les collectivités françaises ont mis en place différentes stratégies de densification de leur territoire avec le réaménagement d'immeubles, de dents creuses et surtout de friches urbaines (dont les friches industrielles). La réhabilitation de friches d'usines du XIXème est particulièrement mise en avant par les villes du fait de l'importance de ces friches et des grandes possibilités de réemploi des bâtiments existants.

Ainsi, la réhabilitation d'usines du XIXème siècle en France répond à l'évolution des politiques urbaines, nécessitant de densifier les territoires urbains et de réinvestir le patrimoine bâti existant. Nous avons pu illustrer cette notion à travers la réhabilitation des sites des usines Balsan à Châteauroux et Tréfinmétaux à Couëron. En effet, ces ex-sites industriels représentent une superficie conséquente : 49 hectares pour le site Balsan et 15 hectares pour le site Tréfinmétaux. La réhabilitation de ces sites, toujours en cours, a permis la création d'un nouvel espace de vie dans chaque commune évoquée ci-après.

Les méthodes des réhabilitations et les enjeux sociétaux et environnementaux auxquels elles répondent

Concernant la réhabilitation des usines du XIXème siècle en France, une fois les nombreuses contraintes de réhabilitation (selon le niveau de protection et la situation géographique de l'usine) et l'autorisation de travaux obtenue, la réhabilitation peut avoir lieu. Nous avons pu observer dans la deuxième partie de ce mémoire la mise en place des trois différentes méthodes de réhabilitation citées par Alexan-

dra Georgescu Paquin : la révélation, la prolongation et la ponctuation. Chaque municipalité décide de mettre en place une de ces méthodes de réhabilitation et effectue au préalable des études de terrain concernant l'état sanitaire des bâtiments industriels. Ensuite de nombreuses réunions sont nécessaires afin de décider du programme des réhabilitations et des coûts de ces opérations afin de mettre en place un concours et de choisir l'équipe d'architecture qui effectuera ces réhabilitations.

La réhabilitation des usines françaises du XIX^{ème} siècle a permis de répondre à l'évolution des pratiques urbaines, économiques, environnementales et sociétales présentes dans les villes concernées. En effet, les deux villes moyennes étudiées que sont Châteauroux et Couëron ont fait face à des enjeux tout à fait différents selon leur histoire.

D'un côté l'usine et le site Balsan ont été réhabilités en prenant en compte le besoin de dynamiser la métropole castelroussine de Châteauroux. Ici, différents besoins ont été traités à travers la réhabilitation du site : un écocampus est en cours de construction afin d'accueillir des écoles d'enseignement supérieur et attirer les jeunes pour venir étudier à Châteauroux. La création de l'IUT de l'Indre et du Centre d'Études Supérieures sur le site Balsan ainsi que la réhabilitation d'une partie de l'usine Balsan pour accueillir l'école d'ingénieur HEI sont de bons exemples pour illustrer l'enjeu d'enseignement présent sur le site Balsan. La création du centre aquatique balsan'éo ainsi que l'aménagement paysager du parc Balsan et des rives de l'Indre sont également des réponses aux attentes des castelroussins, qui nécessitent de nouveaux équipements de loisirs et des espaces verts agréables. Des logements ont été réalisés dans les Château Tour et Château Rivière situés à 100 mètres de l'usine Balsan, ce qui a permis de proposer des logements haut de gamme à Châteauroux. L'enjeu environnemental est visible à travers le projet paysager du site Balsan et par la même occasion la mise en place de systèmes architecturaux dans la réhabilitation de l'usine Balsan visant à réduire la consommation énergétique. L'enjeu économique est visible dans la réhabilitation de l'usine Balsan avec l'implantation du Village by CA, un village de start-up présent dans le département et visant à aider ces start-up à se développer en France. Ici, l'arrivée d'entreprises amène de nouvelles dynamiques économiques sur le territoire castelroussin. De plus, l'enjeu économique peut se lire à travers la création de l'écocampus Balsan : les jeunes venant étudier à Châteauroux permettent de faire face au vieillissement de population castelroussine. Ainsi, les étudiants permettent de relancer un peu l'économie locale par leurs modes de consommation et permettent un renouveau de la population au sein de la ville.

Pour conclure sur la réhabilitation de l'usine et du site Balsan, cette opération est une réussite qui a permis à la ville d'être mise en lumière. En effet, le maire Gil Avérous a remporté une Marianne d'Or en mars 2021, récompensant les projets territoriaux innovants. La réhabilitation de l'usine et du site Balsan se poursuivent aujourd'hui avec l'objectif de terminer la réhabilitation de l'ex-site industriel en 2025.

D'un autre côté l'usine et le site Tréfinmétaux ont connu une réhabilitation tout à fait différente et répondant à d'autres enjeux. En effet, la ville de Couëron a décidé de vendre plusieurs hectares de friche pour y permettre l'implantation d'entreprises industrielles telles que la Sacmo, Lambert Manufil Industries, Lambert Clôtures et NGK BERYCLO. Ainsi, une partie de l'ancien site industriel a conservé son activité initiale et permis la création de nouveaux emplois. La création de l'Espace Culturel et Associatif de la Tour à plomb dans les anciens bâtiments de l'usine Tréfinmétaux a répondu au besoin des habitants de concentrer les associations et les activités culturelles en un lieu unique. Ainsi, un espace musical, un espace artistique et d'exposition et une médiathèque ont été créés. 14 associations ont également investi les lieux. Le pôle enfance, culture et sport s'est également implanté dans un bâtiment et a permis la création d'un pôle municipal au sein de l'usine Tréfinmétaux. Le projet de réhabilitation du site de l'ex-usine Tréfinmétaux est en cours de réflexion pour construire un quartier d'habitation sur la partie Ouest de la friche industrielle afin de créer 300 logements d'ici 2026.

Pour conclure sur la réhabilitation du site et de l'usine Tréfinmétaux, nous avons pu constater qu'il s'agit d'une réhabilitation de moindre envergure comparée à celle de l'usine Balsan. Les ex-sites industriels ainsi que les bâtiments n'étaient pas les mêmes et les besoins également. A Couëron, nous pouvons retenir la volonté de faire perdurer l'industrie sur le site Tréfinmétaux avec l'implantation d'industries ayant des activités similaires à l'ancienne usine Tréfinmétaux (laminage et création d'éléments en acier). De plus, l'aspect social a été mis en avant avec la création d'un pôle culturel et associatif où les couëronnais et autres habitants de la métropole nantaise peuvent se réunir. Enfin la réhabilitation du site Tréfinmétaux prévoit la construction de logements pour répondre au besoin de logements des nouveaux arrivants et à la pression foncière exercée sur la ville.

Conclusion

La réhabilitation du patrimoine industriel français étudiée au travers de ces deux exemples de municipalités que sont Châteauroux et Couëron constitue un réel enjeu d'aménagement urbain. Il est intéressant voire émouvant de constater que les sites industriels réhabilités sont loin de représenter un mémorial figé dédié uniquement à la mémoire collective, mais sont devenus de véritables lieux de vie et de projets permettant aux municipalités de dynamiser leurs politique urbaine et patrimoniale.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ANNEXES

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

1. TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS.....	4
SOMMAIRE.....	5

INTRODUCTION AU MÉMOIRE.....7

1. Présentation du thème du mémoire.....	8
Le phénomène d'urbanisation dans le monde et ses conséquences.....	8
Le phénomène d'urbanisation en France et ses conséquences.....	9
La désindustrialisation en France et la création de friches industrielles et urbaines.....	11
La réhabilitation des friches industrielles en France : une nécessité de réinvestissement de ces sites dans la politique urbaine des villes.....	13
2. Présentation de la problématique et de la méthodologie du mémoire.....	16

PARTIE I. LA POLITIQUE URBAINE DES DEUX VILLES.....19

Introduction.....	20
-------------------	----

A. La politique urbaine de Châteauroux : une volonté forte de mise en valeur du patrimoine castelroussin.....21

1. L'apparition de la notion de patrimoine et la volonté de le protéger.....	21
2. La mise en valeur du patrimoine religieux.....	24
3. La mise en valeur du patrimoine culturel.....	28
4. La mise en valeur du patrimoine industriel.....	30
5. La reconquête des friches urbaines de la ville.....	33
6. La densification du centre-ville.....	39

B. La politique urbaine de Couëron : une politique métropolitaine qui influence celle de la ville moyenne.....42

1. Une politique métropolitaine mettant en valeur les territoires alentours.....	42
2. La préservation du patrimoine couëronnais.....	53
3. La politique urbaine de la ville de Couëron.....	57

C. Comparaison des politiques mises en place dans les deux villes de Châteauroux et de Couëron.....65

1. Deux villes possédant les mêmes objectifs et les mêmes enjeux en terme d'urbanisme.....	65
2. Deux villes aux politiques et aux moyens très différents.....	70

PARTIE II. LES POLITIQUES DE RÉHABILITATION DES DEUX VILLES.....75

Introduction.....	76
-------------------	----

A. La politique de réhabilitation du site Balsan.....77

1. Histoire du site : de la Manufacture Royale de Draps à l'usine Balsan.....	77
2. La politique de réhabilitation du site Balsan.....	89

B. La politique de réhabilitation de l'usine Tréfimétaux.....	103
1. Histoire du site : des Fonderies et Laminoirs de Couëron à l'usine Tréfimétaux.....	103
2. La politique de réhabilitation du site Tréfimétaux.....	111
C. Comparaison des réhabilitations et des enjeux architecturaux.....	124
1. Enjeux et volonté politique des réhabilitations.....	124
2. La méthodologie des réhabilitations.....	128
3. Le financement des réhabilitations.....	142

PARTIE III. LA SUITE DES RÉHABILITATIONS DES DEUX SITES..... 155

Introduction.....	156
-------------------	-----

A. Suite de la réhabilitation et perspectives d'évolution du site Balsan.....	157
1. La logique fonctionnelle du site Balsan.....	157
2. Le projet architectural du site Balsan.....	160
3. Le projet paysager du site Balsan.....	178

B. Suite de la réhabilitation et perspectives d'évolution du site Tréfimétaux.....	189
1. La réhabilitation de la Tour à plomb.....	189
2. La création du quartier d'habitation de la ZAC Rives de Loire.....	195

C. Comparaison des suites des réhabilitations et des enjeux urbains, architecturaux et paysagers.....	201
1. Deux suites de projets aux enjeux urbains identiques.....	201
2. Deux suites de projets aux enjeux architecturaux variés.....	202
3. Deux suites de projets aux enjeux paysagers différents.....	203

CONCLUSION DU MÉMOIRE..... 207

ANNEXES..... 215

1. TABLE DES MATIÈRES.....	216
2. LISTE DES PERSONNES INTERVIEWÉES.....	218
3. LISTE DES SIGLES.....	220
4. BIBLIOGRAPHIE.....	222
5. WEBOGRAPHIE.....	223
6. INDEX DES FIGURES DE L'INTRODUCTION.....	229
7. INDEX DES FIGURES DE LA PARTIE I.....	230
8. INDEX DES FIGURES DE LA PARTIE II.....	231
9. INDEX DES FIGURES DE LA PARTIE III.....	232

2. LISTE DES PERSONNES INTERVIEWÉES

Personnalités rencontrées à Châteauroux

-ANDANSON Diane : elle est architecte-urbaniste, responsable de la cellule Grands Projets Structurants de la ville de Châteauroux et chef du projet Coeur de ville

-BALSAN Charles Henri : il est conseiller municipal, vice président de Châteauroux Métropole et un héritier de la famille Balsan

-CHUQUET Georges-André : il est responsable de la communication de la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) de l'Indre

-HUGON Jean-Yves : il est maire-adjoint et vice président de Châteauroux Métropole. Il est également délégué à l'Éducation, aux Affaires scolaires, à l'Enseignement supérieur, aux Relations internationales et au Conseil municipal d'enfants

-MÉMIN Jean-François : il est maire-adjoint, délégué à la Culture et au Patrimoine historique de la ville de Châteauroux

-PAGNARD Charles : il est directeur de l'aménagement de l'urbanisme et de l'habitat à Châteauroux Métropole

-PICARD Paulette : elle est l'ex présidente de la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) de l'Indre et présidente de l'ADESI (Association pour le Développement de l'Enseignement Supérieur dans l'Indre) - écocampus Balsan

-PINTO Marie-Pierre : elle est "maire" du Village by CA 36 de Châteauroux, responsable du développement du Village by CA 36 et maître de conférence à l'université de Limoges

-SURRAULT Jean-Pierre : il est président de l'Académie du Centre, agrégé d'histoire, écrivain de livres contant l'histoire de la région Centre, coordinateur du CREDI (Centre de Recherches, d'Étude et de Documentation de l'Indre)

-TINI Manon : elle est responsable de la communication de l'école d'enseignement supérieur HEI (Hautes Études Industrielles)

-VIGNERON Élodie : elle est responsable du service Planification urbaine, Aménagement et SIG à Châteauroux Métropole. Elle est également en charge de la Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat ainsi que DGA Aménagement et Équipements Publics

Personnalités rencontrées à Nantes et Couëron

-CHATEAU Olivier : il est 17ème adjoint à la maire de Nantes, adjoint du quartier Île de Nantes et délégué au patrimoine, au patrimoine immatériel, à l'archéologie, à la valorisation de la Loire et aux activités nautiques et maritimes.

-HAUDRY Jérémy : il est directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la ville de Couëron

-LUCAS Michel : il est adjoint à l'Aménagement du territoire, à l'Urbanisme et à l'Agriculture pour la ville de Couëron. Il est également 5ème vice-président de Nantes Métropole

-OREFICI Laure : elle est responsable du service Archives et Patrimoine de la ville de Couëron

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

3. LISTE DES SIGLES

- ABF** : Architecte des Bâtiments de France
- ADEME** : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
- ADIL** : Agence Départementale d'Information sur le Logement
- ADTI** : Agence du Développement Touristique de l'Indre
- ALUR** : loi d'Accès au Logement et Urbanisme Rénové (24 mars 2014)
- AMO** : Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage
- AMSI BALSAN** : Association pour la Mise en valeur du Site Industriel BALSAN
- ANCT** : Agence Nationale de la Cohésion des Territoires
- ARS** : Agence Régionale de Santé
- AU** : zone À Urbanisme (dans un PLU)
- AVAP** : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
- BD** : Bande Dessinée
- CAUE** : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
- CCI** : Chambre de Commerce et d'Industrie
- CES** : Centre d'Études Supérieures
- CESI** : Centre des Études Supérieures Industrielles
- CFSA** : Centre de Formation Supérieure Agricole
- CGT** : Confédération Générale du Travailleur
- CGET** : Commissariat Général à l'Égalité des Territoires
- CHU** : Centre Hospitalier Universitaire
- CLIC** : Centre Local d'Information et de Coordination
- CNAM** : Conservatoire National des Arts et Métiers
- CNDS** : Centre National pour le Développement du Sport
- CREDI** : Centre de Recherches, d'Étude et de Documentation de l'Indre
- DCTP** : Direction de la Culture, du Tourisme et du Patrimoine
- DPDS** : Direction de la Prévention et du Développement Social
- DRAC** : Direction Régionale des Affaires Culturelles
- ENSA** : École Nationale Supérieure d'Architecture
- EHPAD** : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
- FEDER** : Fond Européen de Développement Régional
- FRED** : Fonds pour les REstructurations de la Défense
- HEI** : Hautes Études Industrielles
- IFAS** : Institut de Formation d'Aides Soignants
- IFSI** : Institut de Formation en Soins Infirmiers
- ISTEC** : Institut supérieur des Sciences, Techniques et Économie Commerciales
- IUT** : Institut Universitaire de Technologie
- LEA** : Langues Étrangères Appliquées
- LR** : Les Républicains
- MDPH** : Maison Départementale des Personnes Handicapées
- MH** : Monument Historique
- MO** : Maître d'Oeuvre
- MPGE** : Métiers de la Protection et de la Gestion de l'Environnement
- ONF** : Office Nationale des Forêts
- OPHAC** : Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction
- PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- PLUI** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- PLUM** : Plan Local d'Urbanisme Métropolitain
- PME** : Petites et Moyennes Entreprises
- POS** : Plan d'Occupation des Sols
- PPRI** : Plan de Prévention des Risques d'Inondation
- PS** : Parti Socialiste
- RDC** : Rez-De-Chaussée
- R+1** : Premier étage
- R+2** : Deuxième étage
- R-1** : Étage inférieur
- SCI** : Société Civile Immobilière
- SCoT** : Schéma de Cohésion Territoriale
- SEDI** : Syndicat Départemental des Énergies de l'Indre
- SerNaM** : Service National de Messagerie
- SFIO** : Section Française pour l'Internationale Ouvrière
- SIG** : Système d'Information Géographique
- SRU** : loi de Solidarité au Renouvellement Urbain (13 décembre 2000)
- TP** : Travaux Pratiques
- UMP** : Union pour le Mouvement Populaire
- UNESCO** : Organisation des Nations Unies pour l'Éducation, la Science et la Culture
- ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté

4. BIBLIOGRAPHIE

-Chavardès (Benjamin) et Dufieux (Philippe). *Les enjeux théoriques de la réhabilitation: Actes du 3ème séminaire du réseau Architecture, Patrimoine et Création : École Nationale Supérieure d'Architecture de Lyon, 1er-2 décembre 2016*. Vaux-en-Velin (Rhône), École Nationale Supérieure d'Architecture de Lyon, 2019, 130 p.

-Georgescu Paquin (Alexandra). *Actualiser le patrimoine par l'architecture contemporaine*. Collection Nouveaux patrimoines, Québec : Presses de l'Université du Québec, 2014, 271 p.

-International Council on Monuments and Sites, et Centre de création industrielle. *Créer dans le créé : l'architecture contemporaine dans les bâtiments anciens*. Essais et documents, Paris, Electa Moniteur, 1986, 239 p.

-Les annales de Nantes et du pays nantais. *Couëron, mémoire d'estuaire (n° 272)*. deuxième trimestre 1999

-Méry-Barnabé (Christine). *De la Manufacture royale de draps à l'usine Balsan : Châteauroux et les cités lainières d'Europe*. Châteauroux : Archives municipales. Issoudun. 2010, 192 p.

-Noblet (Jean-Yves) et Une tour, une histoire. « *L'usine* » : *la tour à plomb de Couëron*. Couëron, avril 2012, 58 p.

-Service archives et patrimoine - Mairie de Couëron. *À la découverte du patrimoine industriel de Couëron*. Couëron, 24 p.

-Service communication - Mairie de Couëron. *Maison des associations et des syndicats*. Dossier de presse de 2008, 4 p.

-Service communication - Mairie de Couëron. *Espace de la Tour à plomb - La rénovation se poursuit*. Couëron Magazine Mai/Juin 2016, 42 p.

-Service communication - Mairie de Couëron. *Tréfimétaux : de l'histoire ouvrière à la reconversion*. Couëron Magazine, mai/juin 2007

-Une tour, une histoire. « *L'usine* » : *des machines et des hommes*. Couëron, mars 2003, 95 p.

-Une tour, une histoire. « *L'usine* » : *de Pontgibaud à Tréfimétaux : les ouvriers racontent*. Couëron, mars 1997, 62 p.

5. WEBOGRAPHIE

A. Sites internet concernant la politique urbaine en France et dans le monde:

Biret (Valentin). Nantes. Faut-il continuer à construire des logements dans la métropole [en ligne], Ouest France. 19 février 2020. Disponible sur <https://www.ouest-france.fr/elections/municipales/nantes-faut-il-continuer-construire-des-logements-dans-la-metropole-6744472> [consulté le 17/05/2021]

Cart'en Main [en ligne], AURAN. Disponible sur <https://cartenmain.auran.org/visualiser/habitat#map=7/47.597/-2.947> [consulté le 16/05/2021]

Cart'en Main - Septembre 2020: Venez découvrir Cart'en Main mis à jour avec les dernières données et un nouveau chapitre: l'Énergie [en ligne], AURAN. Disponible sur <https://www.auran.org/content/carten-main> [consulté le 16/05/2021]

Cazi (Émeline). Les français vivent de plus en plus dans les zones urbaines ; les périphéries attirent davantage [en ligne], Ouest France. 27 octobre 2020. Disponible sur https://www.lemonde.fr/economie/article/2020/10/27/la-france-est-de-plus-en-plus-urbaine_6057523_3234.html [consulté le 17/05/2021]

Costemalle (Vianney). Toujours plus d'habitants dans les unités urbaines [en ligne], INSEE. 21 octobre 2020. Disponible sur <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4806684> [consulté le 17/05/2021]

Darwin écosystème, le lieu alternatif de la rive droite [en ligne], Bordeaux Tourisme. Disponible sur <https://www.bordeaux-tourisme.com/sites-monumens/wdarwin-ecosysteme-lieu-alternatif-rive-droite> [consulté le 18/05/2021]

Étalement urbain (urban sprawl)/ Expansion urbaine, Géoconfluences-ENS Lyon. Disponible sur <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/etalement-urbain-urban-sprawl-expansion-urbaine> [consulté le 16/05/2021]

Nos projets [en ligne], Nantes Métropole Habitat. Disponible sur <https://nmh.fr/NMH-L-office/Nos-projets> [consulté le 18/05/2021]

Urbanisation, Géoconfluences-ENS Lyon. Disponible sur <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/urbanisation-1> [consulté le 16/05/2021]

B. Sites Internet concernant la réhabilitation du patrimoine en France et dans le monde:

Sanchez (Cecilia). Tour du monde des librairies : The Selexyz Dominicanen, Maastricht, Pays-Bas [en ligne], Booknode. 23 mars 2016. Disponible sur <https://actus.booknode.com/2016/03/23/tour-du-monde-des-librairies-the-selexyz-dominicanen-maastricht-pays-bas/> [consulté le 18/05/2021]

Grands Moulins de Pantin [en ligne], Patrimoine Seine Saint Denis. Disponible sur <https://patrimoine.seinesaintdenis.fr/Grands-Moulins-de-Pantin> [consulté le]

Les grands moulins de Pantin [en ligne], Reichen et Robert Associés. Disponible sur <https://www.reichen-robert.fr/fr/projet/les-grands-moulins-de-pantin> [consulté le]

Les prix des Rubans du Patrimoine récompensent votre mobilisation [en ligne], Les Rubans du Patrimoine. Disponible sur <https://www.rubansdupatrimoine.ffbatiment.fr> [consulté le]

Moderna Museet Malmö / Tham & Videgård Arkitekter [en ligne], Archdaily. Disponible sur <https://www.archdaily.com/55428/moderna-museet-malmo-tham-videgard-arkitekter> [consulté le]

Participez au concours 2020 des Rubans du Patrimoine [en ligne], Caisse d'Épargne. Disponible sur <https://www.caisse-epargne.fr/secteur-public/rubans-patrimoine> [consulté le]

Qu'entend-t-on par "patrimoine culturel"?[en ligne], UNESCO. Disponible sur <http://www.unesco.org/new/fr/culture/themes/illicit-trafficking-of-cultural-property/unesco-database-of-national-cultural-heritage-laws/frequently-asked-questions/definition-of-the-cultural-heritage/> [consulté le]

C.Sites Internet concernant la réhabilitation de l'usine Balsan de Châteauroux

C.1.La politique urbaine de Châteauroux

Coeur de ville [en ligne], Châteauroux Métropole. Disponible sur <https://www.chateauroux-metropole.fr/les-projets-de-territoire/coeur-de-ville-1380.html> [consulté le 30/01/2021]

Fontenit (Gaëlle). 30 millions d'euros pour les églises de Châteauroux [en ligne], France Bleu. 28 janvier 2020. Disponible sur <https://www.francebleu.fr/infos/culture-loisirs/30-millions-d-euros-pour-les-eglises-de-chateauroux-1579790646> [consulté le 13/04/2021]

Le projet / Le programme 2020 [en ligne], Calaméo. Disponible sur <https://fr.calameo.com/read/002150932cdba435cf2ff> [consulté le 18/11/2020]

Les élus de la ville de Châteauroux [en ligne], Châteauroux Métropole. Disponible sur <https://www.chateauroux-metropole.fr/la-ville-de-chateauroux/les-elus-de-la-ville-de-chateauroux-137.html> [consulté le 02/12/2020]

Les « 100 000 chemises » : création d'un nouveau quartier [en ligne], Châteauroux Métropole. Disponible sur <https://www.chateauroux-metropole.fr/les-projets-de-territoire-de-nos-partenaires/les-100-000-chemises-creation-d-un-nouveau-quartier-869.html> [consulté le 18/03/2021]

Nouveau quartier « 100.000 chemises » - Châteauroux (36) [en ligne], Ivars & Ballet. Disponible sur <http://www.ivars-ballet.com/projet/nouveau-quartier-100000-chemises-chateauroux-36> [consulté le 18/03/2021]

Courtin (Jacky). Châteauroux : la clinique Montaigne devient un Home Box [en ligne], La Nouvelle République. 16 octobre 2019. Disponible sur <https://www.lanouvellerepublique.fr/chateauroux/chateauroux-la-clinique-montaigne-devient-un-home-box> [consulté le 18/03/2021]

La Nouvelle République. Des Logements Neufs de grande qualité à Châteauroux : Les Lavandières [en ligne], La Nouvelle République. 27 janvier 2020. Disponible sur <https://www.lanouvellerepublique.fr/indre/des-logements-neufs-de-standing-a-chateauroux-les-lavandieres> [consulté le 26/03/2021]

Courtin (Jacky). Châteauroux : l'ex-usine Cerabati accueillera la nouvelle flotte des bus Horizon [en ligne], La Nouvelle République. 17 janvier 2020. Disponible sur <https://www.lanouvellerepublique.fr/chateauroux/chateauroux-l-ex-usine-cerabati-accueillera-la-flotte-des-bus-horizon> [consulté le 19/03/2021]

Slezak (Bertrand). Châteauroux : à 60 mètres de haut, les premiers soins prodigués à l'église Saint-André [en ligne], La Nouvelle République. 04 mars 2020. Disponible sur <https://www.lanouvellerepublique.fr/chateauroux/chateauroux-premiers-soins-prodigues-a-l-eglise-saint-andre-a-60-metres-de-haut> [consulté le 13/04/2021]

Roulliaud (Thierry). Les friches urbaines et industrielles de Châteauroux en pleine mutation [en ligne], La Nouvelle République. 07 mars 2019. Disponible sur <https://www.lanouvellerepublique.fr/chateauroux/les-friches-urbaines-et-industrielles-de-la-ville-en-pleine-mutation> [consulté le 27/04/2021]

C.2. La réhabilitation du site et de l'usine Balsan

À propos [en ligne], Laure Marieu Architecte. Disponible sur <https://lauremarieuarchitecture.com/a-propos/> [consulté le 12/11/2020]

Centre aquatique Balsan'éo [en ligne], Châteauroux Métropole. Disponible sur <https://www.chateauroux-metropole.fr/les-7-grands-projets-de-territoire/centre-aquatique-balsan-éo-199.html> [consulté le 01/02/2021]

Centre Aquatique [en ligne], Mikou Design Studio. Disponible sur <http://mikoustudio.com/fr/projects/aquatic-center/> [consulté le 01/02/2021]

Châteauroux jadis et naguère - saison 2 [en ligne], Médiathèque Ville de Châteauroux. Disponible sur <https://mediatheque.ville-chateauroux.fr/berry-patrimoine/chateauroux-jadis-et-naguere/428-chateauroux-jadis-et-naguere-saison-2> [consulté le 09/04/2021]

Cité du Numérique [en ligne], Châteauroux Métropole. Disponible sur <https://www.chateauroux-metropole.fr/les-7-grands-projets-de-territoire/cite-du-numerique-937.html> [consulté le 12/11/2020]

Histoire du site industriel [en ligne], AMSI Balsan. Disponible sur <https://www.amsi-balsan-asso.fr/le-site-balsan/histoire-du-site/> [consulté le 09/02/2021]

La Cité du Numérique - Balsan - Châteauroux [en ligne]. Chevalier Guillemot. Disponible sur <https://www.chevalierguillemot.fr/portfolio/cite-numerique-balsan-chateauroux/> [consulté le 12/10/2020]

Programme Monuments Historiques Châteauroux 36 : Les Châteaux du Parc Balsan [en ligne], Défiscalisation Loi Monuments Historiques. Disponible sur <https://www.defiscalisation-monuments-historiques.info/programme-monuments-historiques/chateauroux/201/les-chateaux-du-parc-balsan.php> [consulté le 25/03/2021]

Rabelle (Élodie). AVANT/APRÈS : l'incroyable transformation des usines Balsan en Cité du Numérique à Châteauroux [en ligne], France Bleu. 26 septembre 2020. Disponible sur <https://www.francebleu.fr/infos/faits-divers-justice/avant-apres-l-incroyable-transformation-des-usines-balsan-en-cite-du-numerique-a-chateauroux-1601144199> [consulté le 12/11/2020]

Réhabilitation du Bâtiment de l'Horloge à Châteauroux [en ligne], Vinci Construction. 23 décembre 2019. Disponible sur <https://www.vinci-construction.fr/actualites/rehabilitation-du-batiment-lhorloge-chateauroux> [consulté le 12/11/2020]

Rogie (Sylvain). Visites secrètes : l'usine Le Flockage à Châteauroux ouverte une dernière fois au public [en ligne], France Bleu. 31 juillet 2020. Disponible sur <https://www.francebleu.fr/infos/societe/visites-secretes-l-usine-nouvelle-le-flockage-a-chateauroux-ouverte-une-derniere-fois-au-public-1596182355> [consulté le 23/03/2021]

C.3.La suite de la réhabilitation du site et de l'usine Balsan

Courtin (Jacky). Future école de commerce : "un très beau projet" pour Châteauroux [en ligne], La Nouvelle République. 05 décembre 2020. Disponible sur <https://www.lanouvellerepublique.fr/chateauroux/future-ecole-de-commerce-un-tres-beau-projet-pour-chateauroux> [consulté le 24/03/2021]

La Nouvelle République. L'Istec, école supérieure de commerce et de marketing, ouvre une antenne à Châteauroux [en ligne], La Nouvelle République. 25 novembre 2020. Disponible sur <https://www.lanouvellerepublique.fr/chateauroux/chateauroux-l-istec-grande-ecole-superieure-de-commerce-et-marketing-ouvre-une-antenne-a-balsan> [consulté le 24/03/2021]

D.Sites Internet concernant la réhabilitation de l'usine Tréfimétaux de Couëron:

D.1.La politique urbaine de Nantes Métropole et de Couëron

Accueil [en ligne], Lambert-Manufil Industries. Disponible sur <https://www.lambert-manufil-industries.com/index.php/accueil-lambert-manufil/> [consulté le 04/05/2021]

Le parcours pérenne [en ligne], ESTUAIRE. Disponible sur <https://www.estuaire.info/fr/le-parcours-perenne/> [consulté le 04/05/2021]

Le Voyage à Nantes [en ligne], Le Voyage à Nantes. Disponible sur <https://www.levoyageanantes.fr/le-voyage-a-nantes/> [consulté le 04/05/2021]

Les élus [en ligne], Ville de Couëron. Disponible sur <https://www.ville-coueron.fr/la-ville/les-elus/> [consulté le 08/12/2020]

Loire au cœur, Gloriette - Petite Hollande, à la reconquête du fleuve [en ligne], Nantes Métropole. Disponible sur <https://metropole.nantes.fr/territoire-institutions/projet/grands-projets/loire-petite-hollande> [consulté le 06/05/2021]

Nantes/ Bords de Loire - Petite Hollande [en ligne], Agence ter. Disponible sur <https://agenceter.com/projets/nantes-bords-de-loire-petite-hollande/#> [consulté le 06/05/2021]

OPÉRATION INTERGÉNÉRATIONNELLE BESSONNEAU [en ligne], Loire Océan Développement. Disponible sur <https://lod44.com/projet/operation-intergenerationnelle-bessonneau/> [consulté le 07/05/2021]

Projets d'aménagement [en ligne], Ville de Couëron. Disponible sur <https://www.ville-coueron.fr/cadre-de-vie/projets-damenagement/> [consulté le 07/05/2021]

QUARTIER OUEST CENTRE VILLE [en ligne], Loire Océan Développement. Disponible sur <https://lod44.com/projet/quartier-ouest-centre-ville/> [consulté le 07/05/2021]

SACMO [en ligne], SACMO. Disponible sur <http://www.sacmo.fr/presentation.php> [consulté le 04/05/2021]

ZAC MÉTAIRIE [en ligne], Loire Océan Développement. Disponible sur <https://lod44.com/projet/zac-metairie/> [consulté le 07/05/2021]

ZAC RIVES DE LOIRE [en ligne], Loire Océan Développement. Disponible sur <https://lod44.com/projet/zac-rives-de-loire/> [consulté le 07/05/2021]

D.2.La réhabilitation du site et de l'usine Tréfimétaux

Centre culturel et associatif - Réhabiliter une friche industrielle [en ligne], Agence Magnum - architectes urbanistes. Disponible sur <http://www.agencemagnum.com/projets/centre-culturel-et-associatif/> [consulté le 28/11/2020]

Gille Vidotto. Couëron: poursuite des travaux de réaménagement du centre-ville [en ligne], Immo9. 29 mars 2019. Disponible sur <https://www.nantesimmo9.com/nantes-la-success-story-du-developpement-urbain-de-coueron> [consulté le 05/05/2021]

La fraternité à Couëron [en ligne], CRESBEC. Disponible sur <https://levainbio.com/cb/crebesc/la-fraternite-a-coueron/> [consulté le 04/05/2021]

L'usine Tréfimétaux et la Tour à plomb [en ligne], Ville de Couëron. Disponible sur <https://www.ville-coueron.fr/poi/tour-a-plomb-trefimetaux/> [consulté le 29/10/2021]

Médiathèque «Victor-Jara» [en ligne], Architectes Rocheteau Saillard. Disponibles sur <http://www.rocheteau-saillard.com/realisation/mediatheque-victor-jara/?categorie=culture> [consulté le 28/10/2020]

D.3. La suite de la réhabilitation du site Tréfimétaux

Jaunet Christophe. Coup dur pour la ZAC Rives de Loire [en ligne], Ouest France. 07 juin 2012. Disponible sur <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/nantes-44000/coup-dur-pour-la-zac-rives-de-loire-1321348> [consulté le 05/12/2020]

Ouest France. 300 logements pour la ZAC Rives de Loire [en ligne], Ouest France. 28 mai 2018. Disponible sur <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/coueron-44220/300-logements-pour-la-zac-rives-de-loire-5787861> [consulté le 05/12/2020]

Ouest France. La Fonderie, un nouvel espace à la Tour à plomb [en ligne], Ouest France. 02 septembre 2017. Disponible sur <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/coueron-44220/la-fonderie-un-nouvel-espace-la-tour-plomb-5218616> [consulté le 28/10/2020]

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

6. INDEX DES FIGURES DE L'INTRODUCTION

Photographies personnelles

Fig. 7

Photographies non personnelles

-Photographie de Teddy Verneuil : fig. 6

Documents non personnels

-Banque Mondiale & Nations Unies : fig. 3

-INSEE : fig. 4

-Métropole Rouen Normandie : fig. 5

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

7. INDEX DES FIGURES DE LA PARTIE I

Photographies personnelles

Fig. 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 31, 32, 33, 34, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 66, 67, 72, 73, 78, 80, 81, 83, 84, 86, 88, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 114, 115, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135

Photographies non personnelles

- Photographie de Christophe Gervais : fig. 18
- Photographie de La Nouvelle République 3 août 2018 : fig. 20
- Photographie des Machines de l'île : fig. 62
- Photographie de 100 DETOURS : fig. 74
- Photographie de Delphine Saliou : fig. 75
- Photographie de Estuaire : fig. 77
- Photographie de la Mairie de Couëron : fig. 89
- Photographie du Grand Lyon : fig. 116
- Photographie de Laurence Danière : fig. 117
- Photographie de Mikaël Libert : fig. 124
- Photographie de l'Atelier de l'île : fig. 126, 127

Documents personnels

- Cartes personnelles : fig. 12, 23, 28, 37, 64, 65, 71, 79, 82, 87, 92, 99

Documents non personnels

- Médiathèque de la ville de Châteauroux : fig. 8, 9, 10, 11, 26, 27, 29, 30, 35, 36
- Agence Ivars & Ballet : fig. 48
- Agence TER : fig. 61, 62, 63
- EBAYLE : fig. 68
- Les Machines de l'île : fig. 69
- La Machine : fig. 70
- Arrival Guides : fig. 76
- Franklin Azzi Architecture : 85
- Nantes Métropole : fig. 100, 103
- Loire Océan Développement : fig. 108
- Forma6 : fig. 113
- Ville de Lille : fig. 125
- AURAN : fig. 136

8. INDEX DES FIGURES DE LA PARTIE II

Photographies personnelles

Fig. 160, 161, 163, 164, 166, 167, 170, 171, 172, 173, 175, 176, 177, 178, 182, 183, 204, 205, 207, 208, 211, 212, 213, 214, 217, 218, 219, 220, 222, 223, 225, 226, 227, 228, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 279, 280, 281, 282

Photographies non personnelles

-Archives Municipales de Châteauroux : fig. 142, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155
-Photographie de Cecilia Sanchez : fig. 231
-Photographie de Frans Paalman : fig. 232
-Photographie de Josephina Eikenaar : fig. 241
-Photographie de Ake Eson Lindam : fig. 242
-Photographie de Éric Pouhier : fig. 243
-Photographie de a-tour : fig. 244
-Photographies de Luc Boegly : fig. 275, 276, 277, 278
-Photographies de Nicolas Maurice : fig. 283, 284, 285, 286

Documents personnels

-Cartes personnelles : fig. 159, 162, 165, 169, 174, 179, 202, 203, 206, 209, 210, 215, 221, 224
-Schémas personnels : fig. 144, 189

Documents non personnels

-Archives Départementales de l'Indre : fig. 137, 139, 140, 143
-Archives Municipales de Châteauroux : fig. 138, 141, 145, 146, 147
-Étude d'évaluation et de diagnostic pour la restructuration du site Balsan, Châteauroux Métropole, 6 novembre 2020 : fig. 156, 157, 158
-Châteauroux Métropole : fig. 168
-Mikou Design Studio : fig. 180, 181
-Florian Tessier-Brochard : fig. 184, 188, 196, 201
-Archives Municipales de Couëron : fig. 185, 186, 187, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 197, 198, 199, 200
-IDM Library : fig. 216
-Alexandra Georgescu Paquin : fig. 229, 230
-Ministère de la Cohésion des Territoires : fig. 274

9. INDEX DES FIGURES DE LA PARTIE III

Photographies personnelles

Fig. 291, 294, 295, 297, 298, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 341, 343, 344, 345, 346, 350, 351, 353, 354, 357, 360, 361, 363, 364, 365, 366, 369, 370, 373, 374, 383, 384, 386, 387, 395, 396, 397, 398, 401, 402

Photographies non personnelles

- Photographie de Pauline étoile : fig. 379
- Photographie de Damien Ramon Naidoo : fig. 380
- Photographie de Jeff Buck : fig. 381
- Photographie de l'Agence industrielle Th. Grundey : fig. 382

Documents personnels

- Cartes personnelles : fig. 289, 290, 300, 311, 324, 331, 348, 352, 362, 368, 385, 393, 394
- Coupes personnelles : fig. 292, 293

Documents non personnels

- Étude d'évaluation et de diagnostic pour la restructuration du site Balsan, Châteauroux Métropole, 6 novembre 2020 : fig. 287, 288, 342, 347, 349, 355, 356, 358, 359, 367, 371, 372, 399, 400
- Archives Municipales de Châteauroux : fig. 296
- Agence ÉlémentTerre : fig. 322, 323
- Archives Municipales de Couëron : fig. 375, 376, 377, 378
- Agence Forma6 : fig. 388, 389, 390, 391, 392

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Mémoire écrit par Victor Destouches, étudiant en Master 1 à l'ENSA Nantes
Publié via le site internet pixartprinting.fr
Achévé d'imprimer le 2 juin 2021

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Figure 403 : Vue de la sortie des ouvriers de l'usine Pontgibaud en 1914 (Source : Archives Municipales de Couëron, 6Fi4)

Figure 404 : Vue de l'usine Tréfimétaux réhabilitée en 2021 (Source : Photographie personnelle)



Suite à la désindustrialisation qu'a connu la France durant les années 1980, de nombreuses friches industrielles ont été créées en le pays à la suite des fermetures d'usines. Les usines françaises du XIXème siècle présentent dans ces friches industrielles représentent un potentiel de réinvestissement de ces espaces urbains délaissés important.

Leur réhabilitation devient donc un enjeu majeur dans les politiques urbaines afin de répondre aux nouveaux enjeux urbains, économiques, environnementaux et sociétaux du XXIème siècle.

