rendez-vous

RDV

la lettre du CAUE de la Drôme
N°76 // SEPTEMBRE 2023

Au cœur de l'usine à billes : la "rue couverte" desservant ateliers et logements

Mirabel-et-Blacons

La reconversion de l'usine à billes

"Préparer aujourd'hui le territoire de demain"

Mathilde Rolandeau
et Inès Jeanpierre
Syndicat Rhône Provence Baronnies

- LA DRÔME -

c|a.u.e

© Jérôme Ricolleau

Mirabel-et-Blacons

La reconversion de l'usine à billes

Artistes, artisans d'art et designers ont investi les ateliers de l'*Usine à billes* à l'entrée du village de Mirabel-et-Blacons. La reconversion de l'ancienne usine en lieu de création artisanale, d'exposition et de vente est l'heureuse surprise du projet engagé par la municipalité en 2014. L'objectif des élus : restaurer ce patrimoine industriel et lui redonner vie. Leur audace à s'engager dans un tel projet a payé. Soucieuses de préserver les traces du passé, maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre se sont aussi entendues pour faire frugal. Le projet, économe tant en ressources qu'en énergie, a expérimenté le réemploi d'éléments récupérés sur site et la mise en œuvre de matériaux locaux et biosourcés.

La dernière usine à billes de France fabriqua des billes en pierre, en terre cuite puis en ciment. Créée en 1876 à Cobonne, l'activité déménage à Blacons vers 1885 sur un site jusque-là à vocation agricole. Un canal dérivant les eaux de la Gervanne est enterré pour fournir l'énergie dont l'usine a besoin. La fabrique reste en activité près d'un siècle et connaît plusieurs agrandissements avant sa fermeture en 1984. Durant quelques années, le nouveau propriétaire rouvre ses portes au public pour conter le processus de fabrication des petites boules rondes. En 2014, quand la commune débute son acquisition, les vieilles machines et turbines hydroélectriques sont toujours là pour témoigner de son passé. Aujourd'hui, depuis la route départementale qui la longe, l'ancienne usine offre à la vue une façade nord pour partie publique et réhabilitée. Avec ses verrières, cette façade restaurée est la vitrine du lieu et l'un des principaux témoins de son vécu industriel.

Trois ateliers et un espace de vie commune ont pris place dans le plus grand volume de l'usine, une ancienne halle agricole de foulage du chanvre avant sa fermeture et sa transformation en atelier de production de billes. Située au-dessus du canal, une "rue couverte" dessert ces lieux d'activité et quatre logements construits en neuf à l'emplacement de bâtiments démolis. La rue mène de l'entrée de village à une placette bénéficiant d'une belle vue sur la vallée de la Drôme et le massif de Saoû. Ici, les démolitions ont aussi permis de dévoiler le canal et de le mettre en valeur. Ainsi, le projet combine de la démolition, de la réhabilitation et de la construction neuve sur des fondations en grande partie conservées.

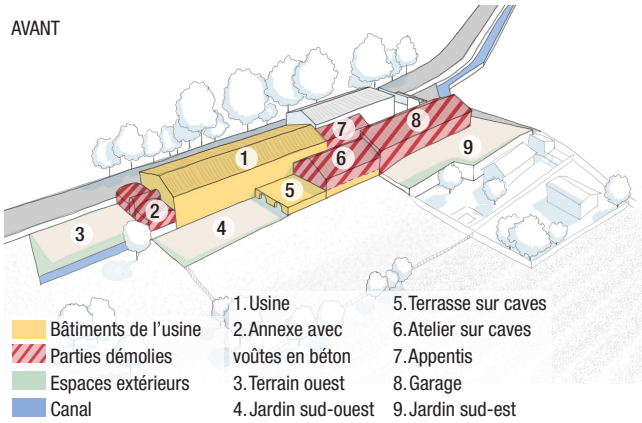
▲ En entrée de village : la façade nord réhabilitée de l'ancienne usine avec les verrières des ateliers

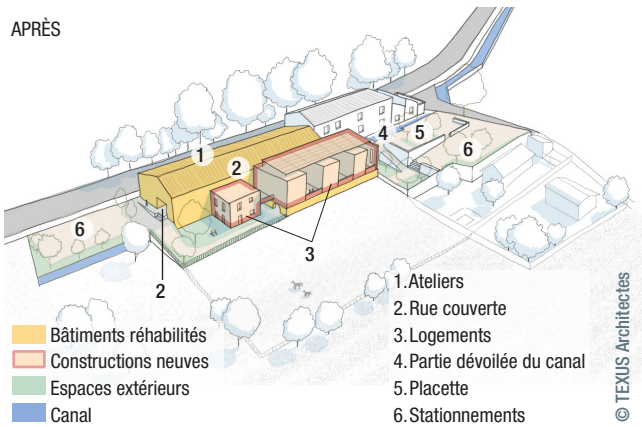
► Axonométrie de l'usine : avant-après

L'audace de se lancer

Riche d'une histoire industrielle liée à l'utilisation des eaux de la Gervanne, la commune de Mirabel-et-Blacons est coutumière de la reconversion de friches[1]. Pour autant, il n'a pas été aisé pour les élus de prendre la décision d'intervenir sur l'usine à billes. Comme le relate Maryline Manen, alors maire de la commune, « les tuiles tombaient sur la route… La majorité des élus voyait le potentiel des lieux, certains étaient inquiets sur le coût de l'opération mais le conseil municipal a eu l'audace de se lancer. Malgré tout, une certaine frilosité a persisté. Il fallait rester réaliste ! »

Le tènement foncier représente une surface totale de 2 160 m². L'achat des huit parcelles bâties et non bâties est effectué en 2014 puis en 2017. Dans l'intervalle, la commune se tourne vers la Communauté de communes Crestois-Pays de Saillans (CCCPS), l'Agence de développement touristique, l'établissement public foncier EPORA, le Service public des énergies dans la Drôme (SDED) et le CAUE pour explorer différentes pistes de reconversion. Les élus songent à un nouveau musée de la bille, ou plutôt à un espace d'animation incluant une ludothèque. D'autres occupations sont





© TEXUS Architectes

envisagées en réponse aux besoins du territoire : une cuisine centrale pour les écoles de Mirabel-et-Blacons, Piégros-la-Clastre et Aouste-sur-Sye, des locaux d'activité pour un plombier et un chocolatier, un espace d'exposition pour des artisans d'art, etc. Au vu de l'état hétérogène de l'usine et de ses diverses adjonctions, le CAUE conseille très rapidement aux élus de faire réaliser un diagnostic des bâtiments[2] afin d'aider leur prise de décision.

La vertu du diagnostic

L'approche patrimoniale donne à lire l'histoire du site, les ouvrages sont diagnostiqués et des opportunités se font jour : supprimer l'annexe aux voûtes en béton en très mauvais état afin d'élargir le parvis, de gagner en visibilité sur le pignon de l'usine et de relier le jardin en contrebas, démolir totalement ou partiellement les autres annexes (appentis, atelier et garage) pour mettre en valeur les ouvrages hydrauliques, désenclaver le second jardin et tirer parti de la surface libérée. La démolition du garage – un bâtiment avec une belle charpente métallique, en bon état général à l'exception notable de sa couverture – est la plus difficile à accepter par les élus mais ils se rangent à l'avis de l'architecte car « le canal deviendra visible sur une partie beaucoup plus importante ». Au final, en croisant opportunités architecturales et hypothèses de reconversion, seuls deux scénarios sont esquissés et chiffrés. Le conseil municipal choisit unanimement le scénario le plus respectueux du site et le plus économe financièrement : quatre ateliers associés à un logement chacun (des maisons de 90 m²) pour travailler et habiter sur place, organisés autour d'une "galerie muséo" dédiée à la bille. En phase de maîtrise d'œuvre[3], le projet s'affine et évolue mais les fondements restent.

Réemployer l'existant

Pour l'architecte Matthieu Cornet, « préserver ou réemployer l'existant s'est imposé avec l'histoire des lieux. Plusieurs époques de construction se côtoient, des rehausses sont visibles… Une peinture grise recouvre les surfaces de manière uniforme mais n'efface pas les traces de cette histoire. Au contraire même, elle les révèle ! » Conserver le plus d'éléments architecturaux possibles n'a pas été facile. La façade percée de verrières s'est révélée plus complexe à restaurer que prévu lors du diagnostic. La charpente d'origine qui couvre les ateliers et la rue étant sous-dimensionnée,

▼ La placette aménagée et le canal découvert à l'est

▲ La façade sud reconfigurée de l'ancienne usine avec les logements, leurs terrasses et leur "toiture photovoltaïque"

▼ Des traces valorisées du passé industriel dans la rue couverte et l'intérieur "brut" d'un atelier avant d'être investi en lieu de création artisanale

il a fallu doubler ses sections de bois, et la fragilité des fondations sur lesquelles ont été construits trois logements a imposé le recours à une structure légère (ossature bois). Le projet se distingue aussi par le réemploi de matériaux récupérés sur site. Les anciennes tuiles, une fois concassées, ont servi de revêtement de sol dans les caves et ont contribué un peu au remblai d'assise du dallage béton, des gabions ont été réalisés avec du matériel de démolition, etc. Enfin, le projet recourt à des matériaux biosourcés[4] contribuant à une rénovation énergétique performante. Sous l'impulsion de la plateforme *Biovallée énergie*, un chanvre fermier produit localement[5] a par exemple été utilisé sous la forme d'un béton chaux-chanvre projeté sur 10 à 12 cm d'épaisseur au sein des ateliers.

Faire simple et conserver une esthétique industrielle, restaurer le plus possible, tenter le réemploi et l'usage de matériaux locaux et biosourcés, voici en résumé ce projet frugal et expérimental[6]. Les élus se félicitent qu'il ait attiré des artistes, artisans d'art et designers. Cette belle surprise nécessite d'adapter les ateliers à leur usage effectif. Des solutions sont recherchées pour améliorer les conforts d'hiver et d'été de leurs occupants, au profil finalement sédentaire. ■

(1) Exemple le plus notable : les anciennes Papeteries Latune. La mairie et d'autres équipements publics (services techniques, salle polyvalente, locaux associatifs…), des locaux artisanaux et de nombreux logements locatifs occupent le vaste ensemble de bâtiments réhabilités par la municipalité entre 1986 et 2000.
(2) TEXUS Architectes (mandataire), Perspectives Ingebat
(3) TEXUS Architectes (mandataire), SOVEBAT, BEC Ingénierie, Elément Bois, ADUNO, Sinequanon'
(4) Matériaux partiellement ou totalement issus de la biomasse (bois, chanvre, colza, miscanthus, paille, liège, laine de mouton…) présentant le plus souvent une faible empreinte environnementale (en particulier lorsqu'ils sont locaux et peu transformés)
(5) Entreprise *Drôme Chanvre*
(6) Coût total : 1 745 043 € HT (dont 1 596 343 € HT de travaux) Financement HT : État : 167 301 € HT ; Région : 154 338 € HT ; Département : 104 586 € ; CCCPS : 10 000 € ; SDED : 32 000 €

“Préparer aujourd’hui le territoire de demain”

Mathilde Rolandeau et Inès Jeanpierre

Syndicat Rhône Provence Baronnies

Le futur Schéma de cohérence territoriale Rhône Provence Baronnies couvre un territoire de 3 184 km² à cheval sur deux régions et trois départements. Le SCoT concerne 234 000 habitants et 177 communes réunies en huit établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). L’équipe du Syndicat mixte, Mathilde Rolandeau et Inès Jeanpierre, s’attelle depuis 2019 au défi de la page blanche : celui d’écrire le premier SCoT de ce vaste territoire. D’une seule et même voix, les deux urbanistes – l’une expérimentée avec une contribution à deux SCoT, l’autre fraîchement diplômée – partagent leur enthousiasme à envisager « l’avenir de ce beau pays aux côtés des élus ».

Quel est l’avancement du SCoT ?

Le diagnostic se finalise et la priorisation des enjeux par les élus s’ébauche. Quelles sont les priorités ? Quelle stratégie pour l’avenir privilégier ? Il est difficile à ce stade de présager ce que sera le SCoT. Notre volonté est d’approcher de manière homogène le territoire dans son ensemble, de construire un SCoT pour huit EPCI dans lequel chacun se reconnaisse ! Il convient aussi de contrebalancer la vision un peu facile "vallée du Rhône versus arrière-pays".

Le Syndicat mixte a choisi d’élaborer le SCoT en régie. Ainsi, les trois thèmes centraux du diagnostic – l’habitat, la démographie et la consommation d’espace – sont travaillés en interne. Sinon, nous faisons appel à des bureaux d’études. Sur un temps court, quelques mois, ils investiguent un sujet, prospectent… L’environnement et les paysages, les filières économiques, les équipements et services structurants ont fait l’objet des premières "études-flash". L’actualité concerne la santé : l’adéquation de l’offre de soin avec les besoins, le maillage des équipements, la complémentarité territoriale… mais aussi la prévention avec l’urbanisme favorable à la santé.

Comment impliquer les élus locaux à l’échelle d’un si vaste périmètre ?

Les plus engagés sont les 12 élus du bureau syndical présidé par Julien Cornillet. Ils pilotent les travaux de quatre commissions thématiques (habitat, environnement, économie, services). Chacun des 65 élus du comité syndical est membre d’une commission. Ce sont nos chevilles ouvrières ! Les élus connaissent bien les dynamiques territoriales pour les vivre au quotidien. Il est important de réussir à les impliquer. La démarche du SCoT doit donc être la plus attractive possible. Nous essayons d’être créatives, de varier les formats de participation. Par exemple, avec le *SCoT bus tour* : à chaque arrêt, des partenaires et un enjeu abordé (la ressource en eau, les sports de nature avec le CAUE, etc.). Les élus qui participent se disent curieux d’envisager cette vaste échelle de territoire. Ils apprécient de prendre du recul, s’amusent des convergences d’enjeux et s’étonnent parfois de leurs différences. À l’issue du diagnostic, chaque commission apportera une vision de territoire thématisée. La synthèse de ces visions préparera la suite, à savoir : le travail prospectif, l’écriture des différents scénarios possibles à l’horizon 2050 puis la construction du projet de territoire.

Quels sont les enjeux les plus prégnants ?

La ressource en eau conditionne le projet de territoire sur tous les plans, démographique, économique… Comment faire demain avec de moins en moins d’eau ? Le vieillissement de la population interroge aussi : plus de 30 % des habitants a au moins 60 ans et les prévisions passent à plus de 50 % en 2050. Comment répondre aux besoins de cette population âgée en matière de logements mais aussi de services ou de soins ? Comment assurer le renouvellement des actifs et soutenir l’activité économique ?

Réglementairement, traduire l’objectif Zéro artificialisation nette (ZAN) est un enjeu. Notre intention était d’aborder le SCoT comme un outil d’animation sur les questions d’aménagement, d’urbanisme, de mobilités… Avec le ZAN, le risque est de réduire le SCoT à son rôle de "grand répartiteur" des espaces à consommer. Ceci dit, cela nous impose dès maintenant de construire avec les élus un propos plus stratégique. Comment accompagner la trajectoire ZAN ? Comment créer de l’immobilier sans foncier ? Pour aborder cet aspect plus qualitatif, nous usons d’entremetteurs ! Des étudiants pour explorer le sujet des formes urbaines à dominante rurale en 2050, ou les promoteurs, agents immobiliers et bailleurs sociaux pour qui le modèle du "tout pavillonnaire" apparaît dépassé. Les habitants recherchent déjà des logements collectifs ou semi-collectifs avec un petit jardin, une terrasse ou un simple balcon. Si le territoire s’oriente demain vers des formes urbaines plus denses, celles-ci devraient correspondre aux attentes.

RENDEZ-VOUS Lettre d’information éditée par le Conseil d’architecture, d’urbanisme et d’environnement de la Drôme [44 rue Faventines BP 1022 26010 Valence Cedex] **Site internet :** caue.dromenet.org – **Directeur de la publication :** Denis Witz – **Direction de la rédaction :** Claire Cosserat, Sandrine Morel – **Rédacteur :** Sandrine Morel **Comité de rédaction :** Valérie Béranger, Ghislaine Giraud, Fabrice Larue, Marie Peristil – **Crédits :** CAUE sauf indications particulières – **Conception graphique :** Agathe Martinez **Impression :** Groupe Despesse [67 rue de la Forêt 26000 Valence] – Dépôt légal n°335 C 96 ISSN 1273-814 – **Septembre 2023**