



# CHÂTEAUROUX

## Site Balsan

36 – Indre

### LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

**Pôle d'enseignement supérieur à rayonnement national, et pôle santé**

#### — Nos atouts

● **Contexte urbain :**  
Châteauroux dispose d'une base économique autonome, ses résidents actifs travaillant essentiellement sur son territoire. La ville bénéficie de l'influence positive d'un réseau d'infrastructures routières important. Par ailleurs, le volontarisme en faveur de l'amélioration du cadre de vie (gratuité des transports publics, renouvellement de l'habitat, redynamisation du centre-ville, etc.) est fort.

#### — Notre site « Réinventons »

● Le quartier de Balsan, en reconversion depuis plus de 20 ans, est situé en bord de l'Indre et permet d'assurer le lien entre le centre-ville et les quartiers des Marins, de la Bourie, et de Saint-Christophe au travers d'accroches urbaines structurantes. Ces dix dernières années, la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) a aménagé l'aile ouest pour accueillir l'école d'ingénieurs (HEI), la partie centrale est en travaux afin d'y aménager

● **Ambition « Action Cœur de Ville » :**  
Dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » deux périmètres ont été identifiés. Le périmètre d'étude intègre la ville-centre ainsi que le Pays dans lequel elle s'inscrit. Ce périmètre correspond à celui du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui s'étend sur le Pays Castelroussin-Val de l'Indre. Ce territoire « rural » est composé de deux intercommunalités : la Communauté d'agglomération de Châteauroux Métropole d'une part et la Communauté de communes Val de l'Indre Brenne d'autre part. Il couvre 27 communes.

une cité du numérique en partenariat avec le Crédit Agricole dont l'ouverture est prévue en 2020.

● Deux bâtiments proposés sont dans le cadre de l'appel à projets de l'ancienne usine Balsan, celle dite du Flockage qui occupe la partie nord, proche de l'Indre. Les bâtis présentent un fort intérêt patrimonial et un potentiel remarquable. Ils constituent la dernière unité foncière disponible dans le secteur du campus.

— **Occupation actuelle :** Vacant depuis 20 ans

### Contact



**ANDANSON Diane**

diane.andanson@chateauroux-metropole.fr  
02 54 90 51 66



### Localisation

Cœur de ville  
Boulevard Jean-Macé,  
36000 Châteauroux

### Nombre d'habitants

45 000

### Référence cadastrale

044 DN 0556, 557, 558, 559, 560, 562, 565 et 593 en partie

### Caractéristiques du site

#### MAÎTRISE FONCIÈRE

Complète

#### SUPERFICIE

Surfaces parcelles : 20 432 m<sup>2</sup>

#### PARTENAIRES ENVISAGÉS

Groupe Caisse d'Épargne  
Caisse des dépôts et consignations  
Chambre de commerce et d'industrie

#### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Étude d'évaluation patrimoniale  
Diagnostic technique amiante (DTA) - 2018  
Diagnostic pollution des sols par ANTCA - 2010  
Modélisation de l'onde de crue par TPMIC - 2017  
Diagnostics avant-vente

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Plan de protection des risques inondation (PPRI)  
Le Plan local d'urbanisme sera remplacé par le Plan local d'urbanisme intercommunal (en cours d'élaboration, applicable en janvier 2020)  
Site patrimonial remarquable (SPR)  
Inscription au titre des Monuments historiques de l'ancienne usine Balsan et de l'ensemble des constructions qui y sont liées en partie ou en totalité