





Atelier régional écoquartier
08/11/2018 à Laval

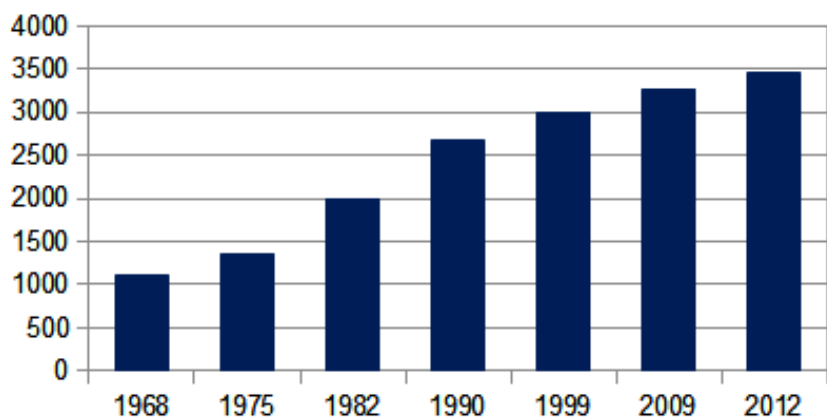
Etude pour la réhabilitation d'un quartier pavillonnaire ancien

*«vivre dans mon quartier
pavillonnaire à Azé demain...»*



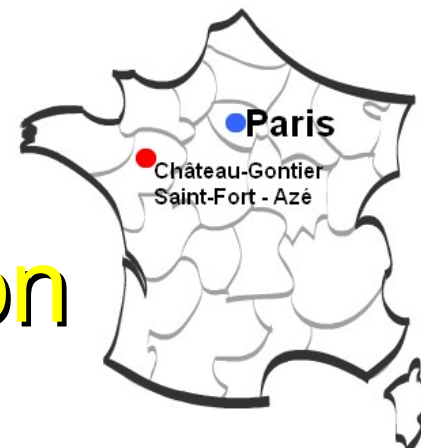
La commune d'Azé compte aujourd'hui près de 3500 habitants.

Evolution de la population d'Azé

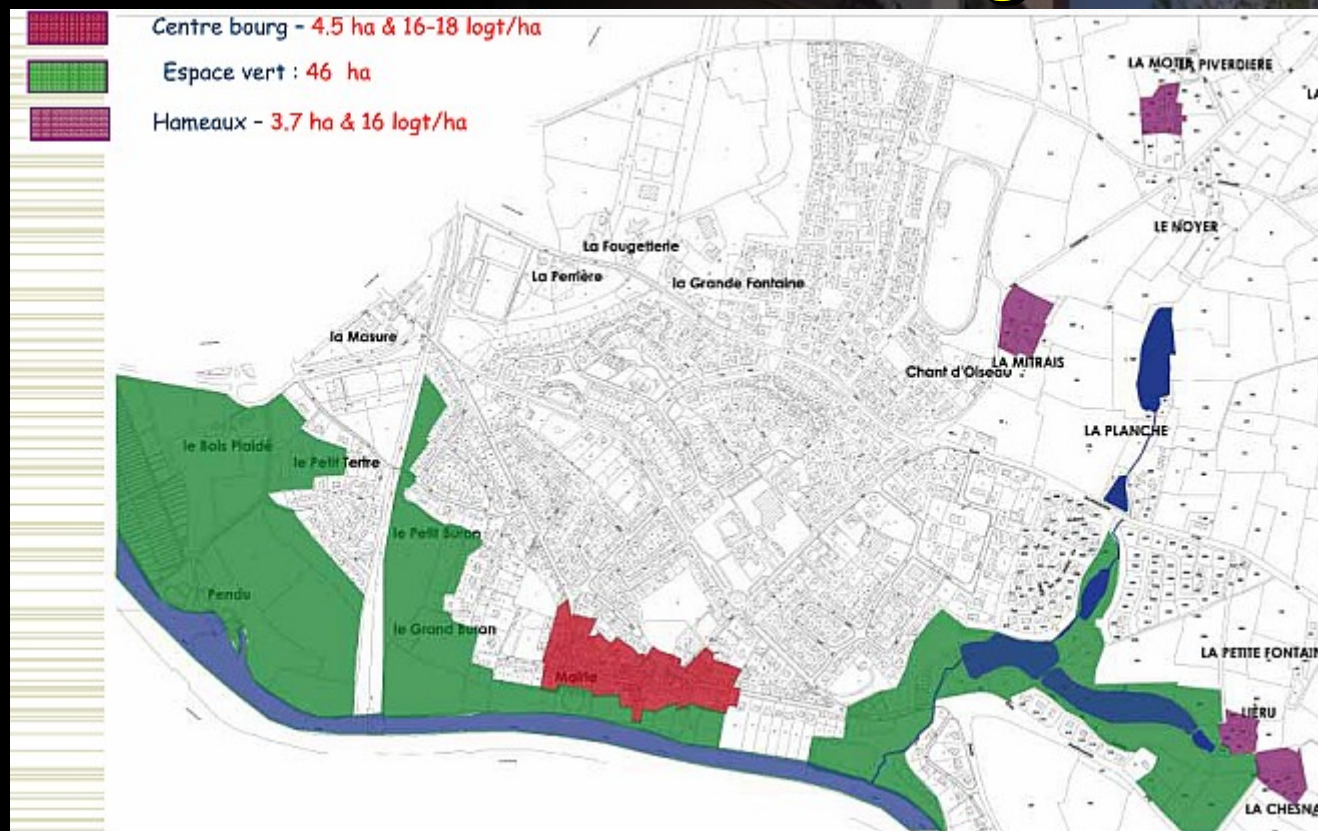


→ une population qui a triplé en près de 50 ans

Azé compose avec Saint-Fort et Château-Gontier une agglomération de près de 17000 personnes.



Les secteurs d'habitat, à l'origine,



étaient constitués du bourg en bordure de rivière, et de quelques hameaux.



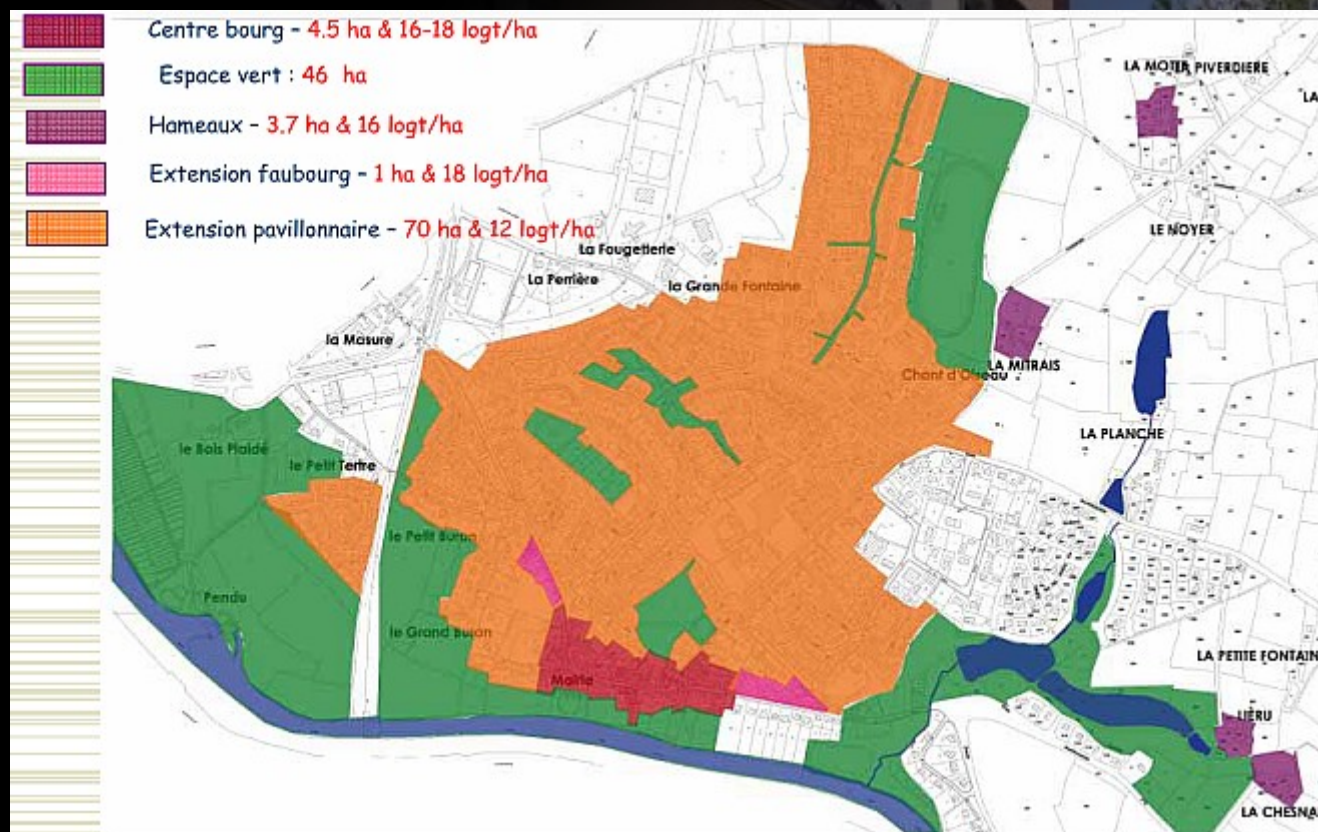
Après guerre, les années 1950,



les 1^{ères} extensions urbaines apparaissent le long de la rue principale



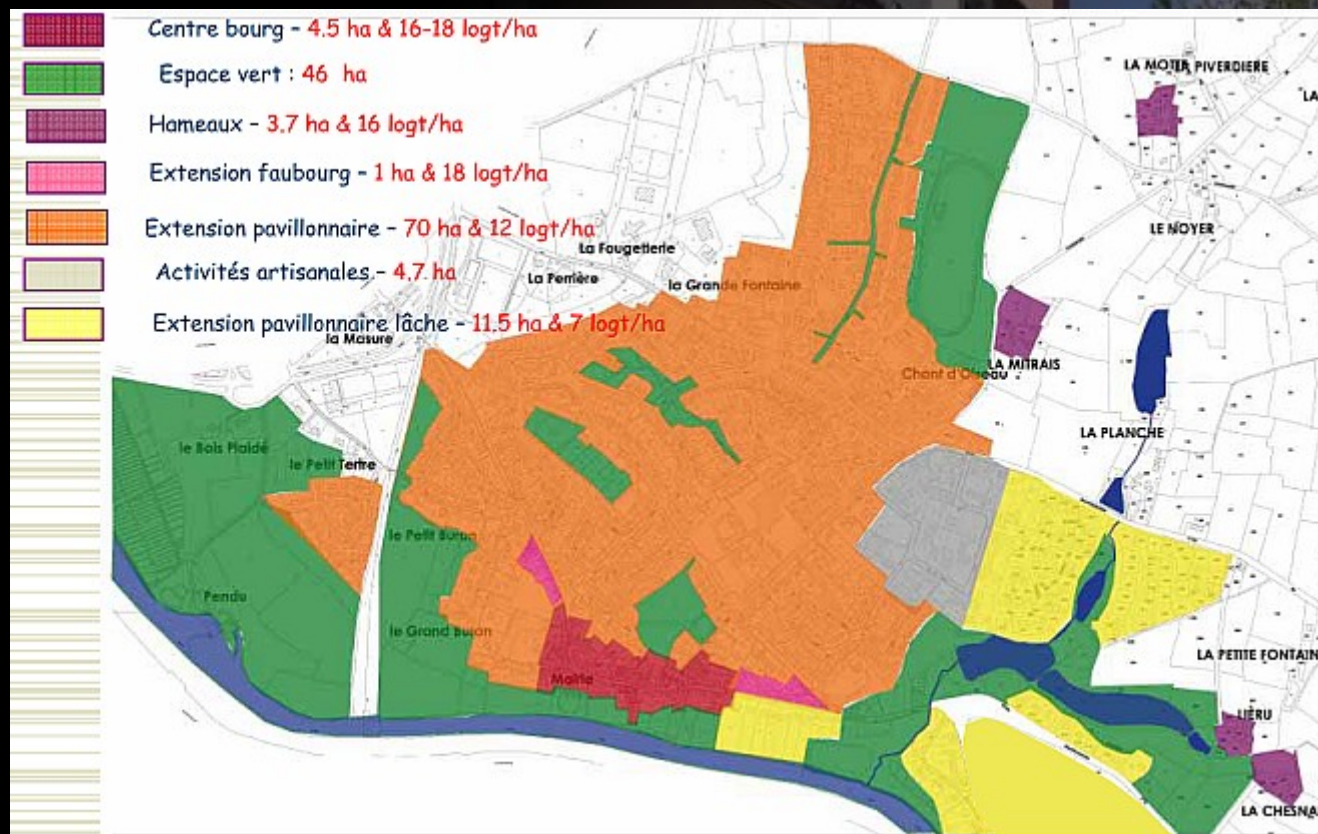
Les années 1960 à 1980,



l'urbanisation s'étend, contrainte par la rivière au Sud et la zone d'activités au Nord



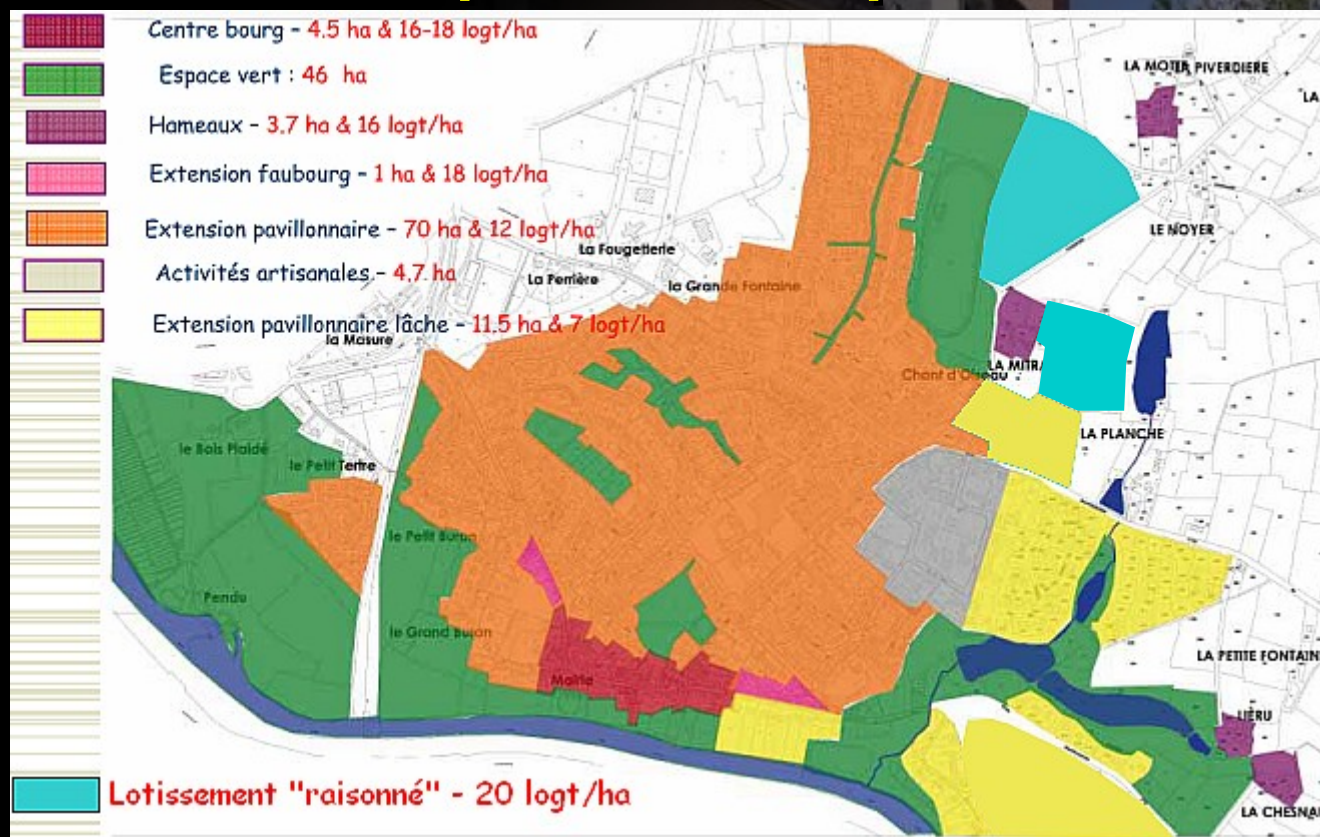
Les années 1990 à 2000,



l'étalement urbain continue vers l'Est



Aujourd'hui, des quartiers plus « raisonnés »



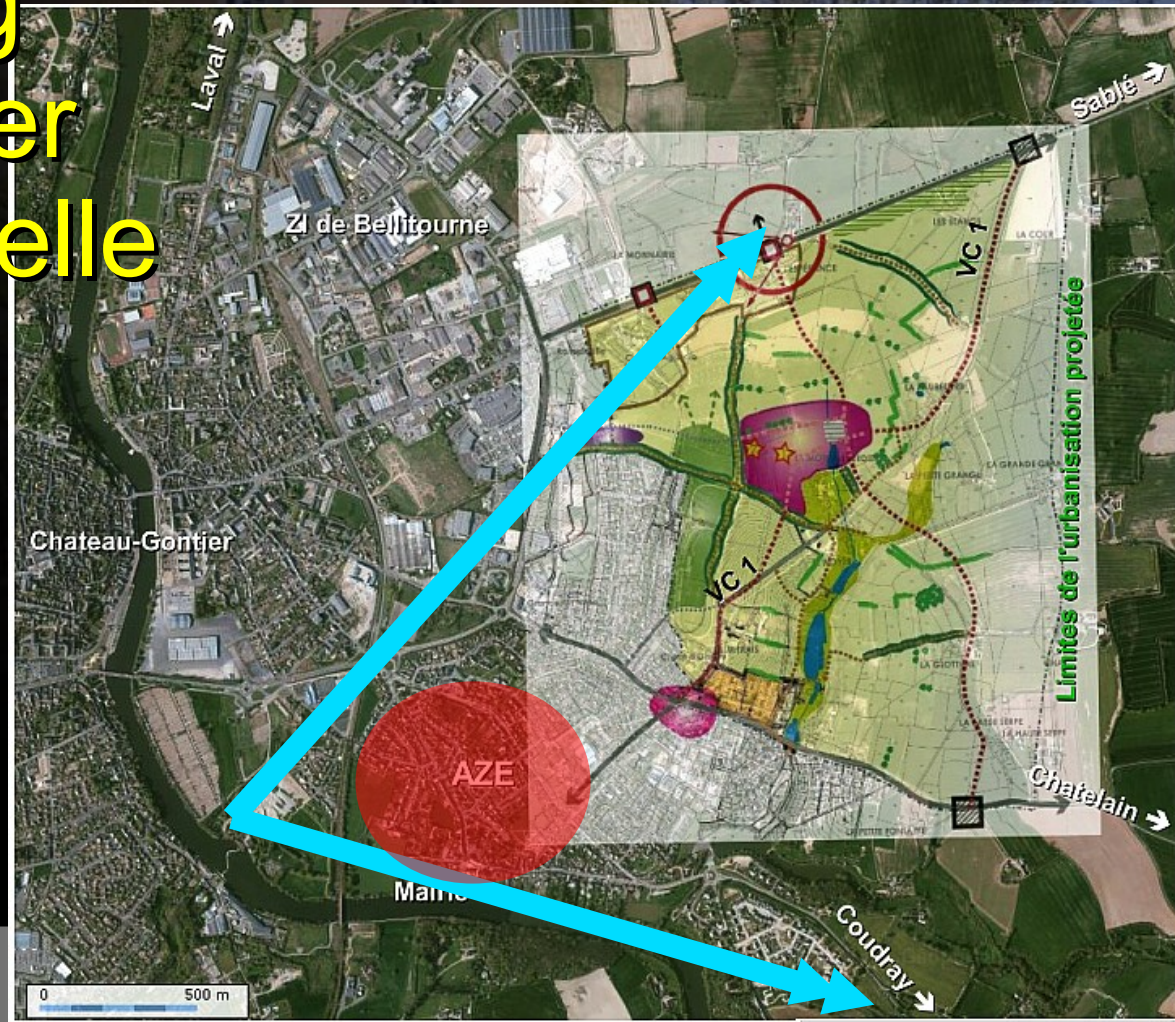
sont créés avec une densité de ≈ 20 logt/ha

- 75 % des 1 300 ménages Azéens sont propriétaires de leur logement
- plus de 96 % des logements sont des maisons individuelles.



Une particularité territoriale

L'urbanisation pour l'habitat, ne peut se faire que vers l'Est, bloquée entre la rivière, le faubourg de Château-Gontier et la Zone Industrielle intercommunale, en s'éloignant de + en + du bourg historique, des commerces et des services

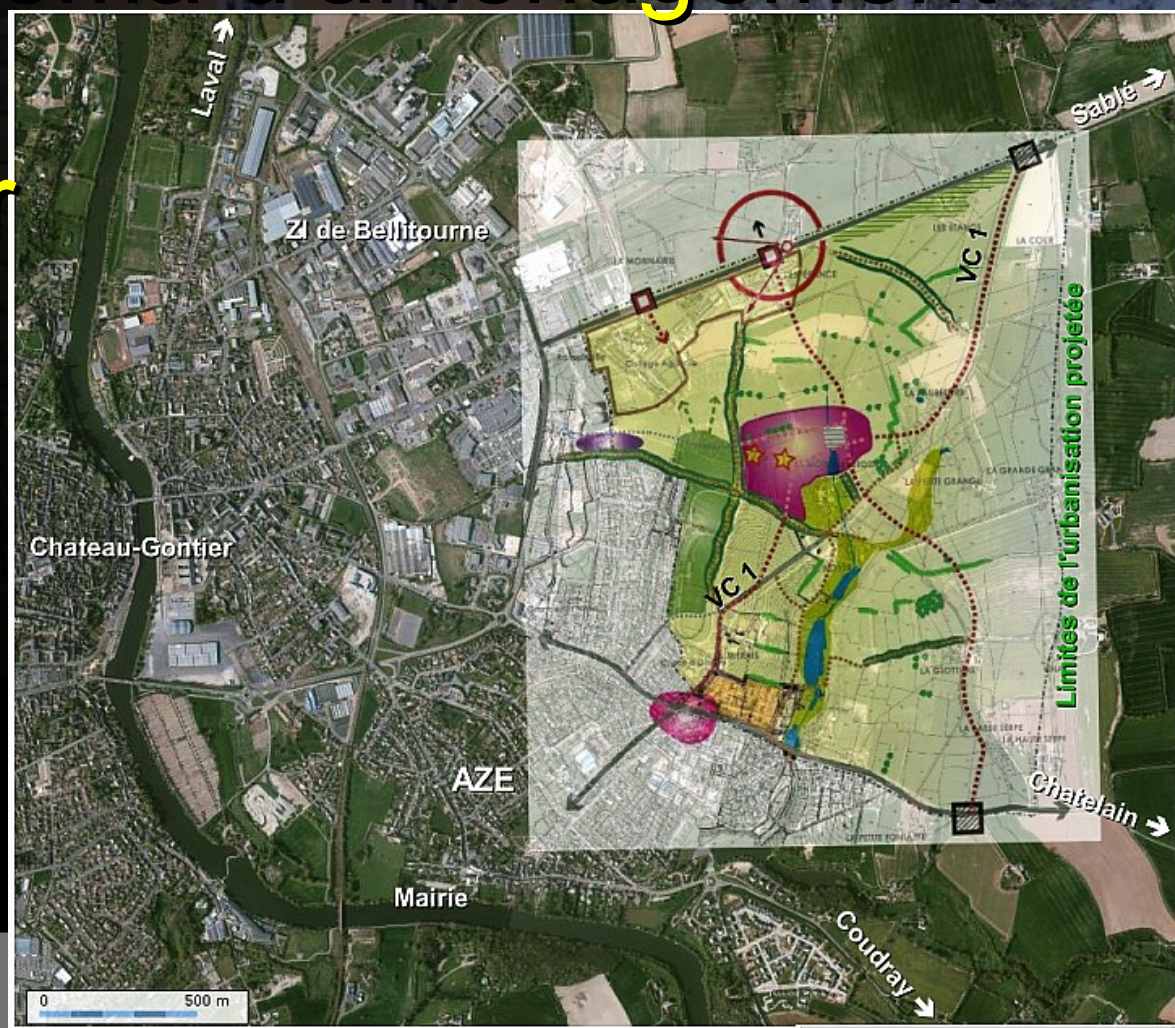




Afin de maîtriser cette

urbanisation galopante, la Municipalité d'Azé a réfléchi, il y a une dizaine d'année a un schéma d'aménagement pour les 3 à 4 décennies à venir

- objectif : 5 000 habitants à terme
- une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme
- de nouveaux quartiers d'habitations plus denses
- un nouveau pôle d'équipements publics et de commerces de proximité
- des liaisons routières et voies douces à développer
- une préservation et un renforcement de la trame verte et bleue





La Municipalité d'Azé après avoir réfléchi à son urbanisation future, a pris conscience, qu'elle devait maintenant se pencher sur le devenir de ses quartiers pavillonnaires existants des années 60 à 80.

→ en 12 ans, \approx 250 logements créés, mais seulement \approx 300 habitants supplémentaires





Cette réflexion doit d'abord permettre de lutter contre l'étalement urbain, la précarité et la consommation énergétique, et amener à valoriser ces quartiers en évitant leur dépeuplement au profit des nouveaux lotissements (équilibre à trouver...)

C'est une étude innovante et inédite au niveau national, car portant à la fois sur les espaces publics et privés



L'étude doit conduire à mettre en place d'une manière concertée entre la population et la Municipalité, des outils adaptés de conseil et de financement des projets visant à valoriser le patrimoine privé

Parallèlement, la Municipalité attend de cette démarche, des conseils pour réaliser en accompagnement, des programmes de rénovation de l'environnement public (rues, places, liaisons, réseaux, etc...)



La rénovation globale de ces quartiers, leur attrait réaffirmé et des logements adaptés, doivent permettre d'une façon conjuguée le maintien des habitants actuels qui souhaitent y rester et l'accueil de nouveaux foyers et en particulier, de jeunes ménages

Cette action doit aussi permettre de maintenir à terme, les commerces et les services de proximité



Un partenariat pour un conseil et une assistance tout au long de cette étude, a été mis en place entre la Commune d'Azé et la Direction Départementale des Territoires de la Mayenne (DDT 53)

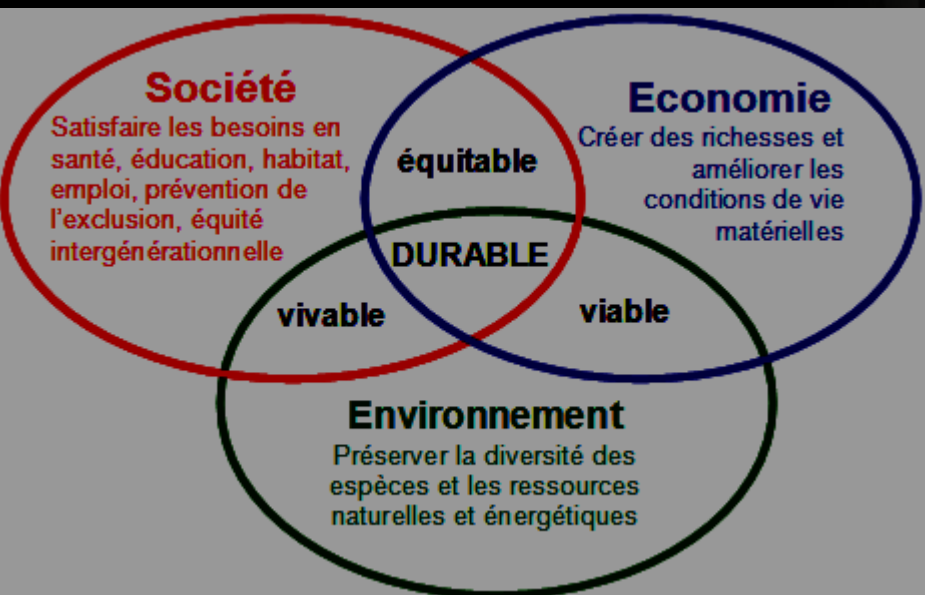
en collaboration avec le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement de l'Ouest (CETE devenu CEREMA en 2014)





Le développement durable :
ce sont des enjeux sociétaux à l'échelle
internationale, nationale, mais aussi locale !

5 finalités nationales...
des réponses locales à développer



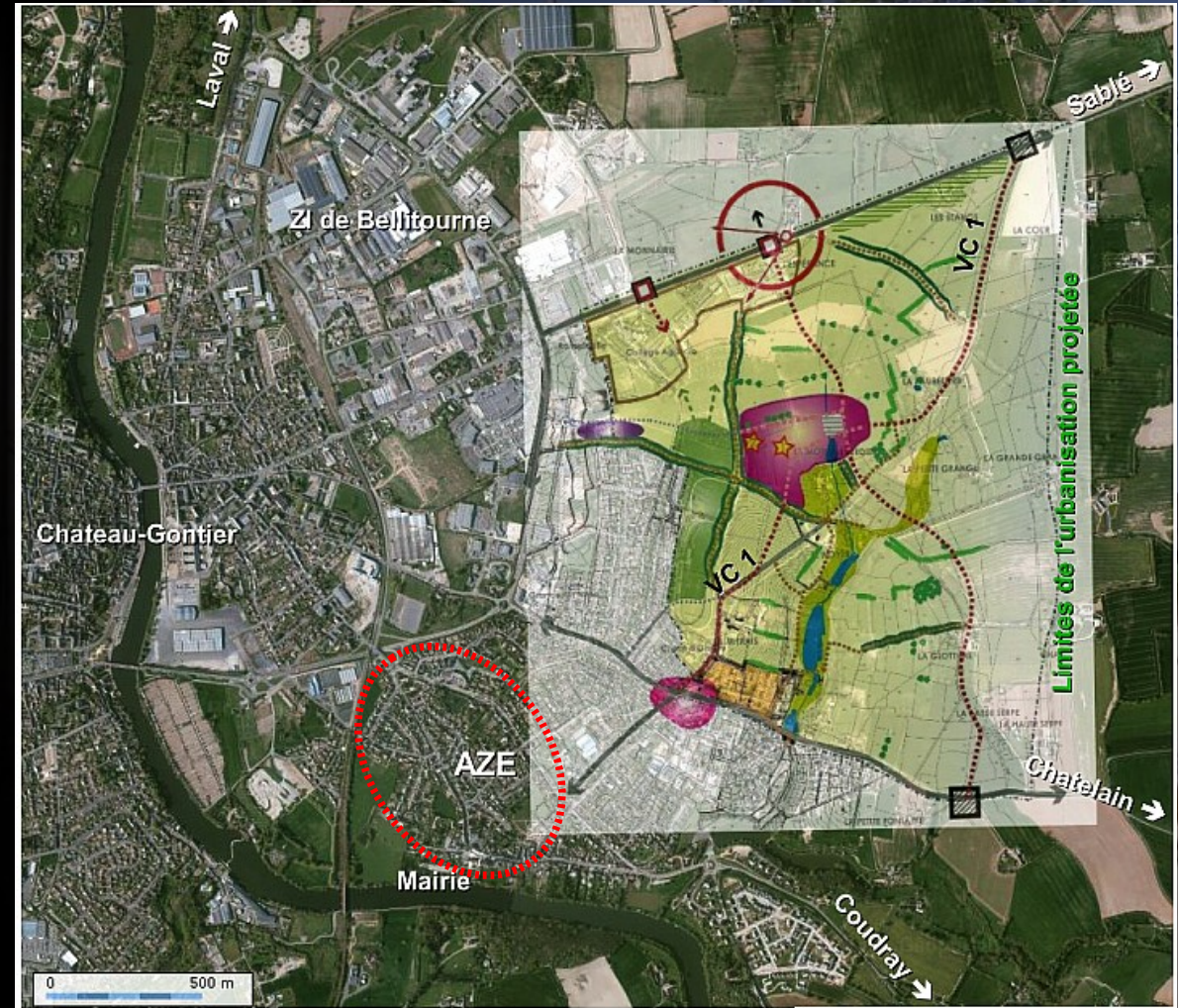
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE





Un périmètre
d'étude couvrant
environ
250 logements
représentatifs,
a été défini

→ les méthodes et les outils qui
découleront de cette démarche
devront être transposables aux
autres quartiers d'Azé





Les quartiers concernés

- au sein de l'agglomération
- proches des services (mairie, écoles maternelle et élémentaire, cabinet médical, etc...)
- proches des commerces de proximité (centre commercial St Aventin)



mairie



La recherche par la municipalité d'Azé d'une équipe pluridisciplinaire apte à mener à bien et de façon équilibrée tous les volets de cette étude inédite et à assurer une communication efficace auprès de la population, a été une étape cruciale.

- un cahier des charges clair et détaillé, élaboré par la DDT 53.
- une phase d'analyse poussée, puis de mise au point des offres, avec entretiens préalables avec les différents candidats potentiels, avant choix de l'équipe lauréate.
- un suivi et une évaluation permanente tout au long de l'étude par la DDT 53, du respect du cahier des charges.



L'équipe lauréate est la suivante :

✓ **ATELIER DU CANAL (35), mandataire**

→ architecture, urbanisme, paysages et opérations d'aménagement

✓ **POLLEN (35)**

→ études et contrôle performances énergétiques

✓ **TERRAGONE (35)**

→ étude du foncier, voirie, réseaux divers

✓ **CERUR(35)**

→ sociologie, analyse de l'habitat et programmation urbaine

Architecte Urbaniste

atelier du

CANAL



Le coût global de cette étude est de l'ordre de 135 000 € dont 48 000 € à charge de la Commune d'Azé

ETAT-DREAL Pays de la Loire 40 000 €

→ Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

EUROPE - GAL Sud Mayenne 27 000 €

→ Groupement d'Action Locale, fonds européens LEADER

ETAT-DETR 12 500 €

→ Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux

ETAT-Ministère de l'Intérieur 7 500 €

→ « réserve parlementaire »





La collectivité a sollicité en outre, des groupes d'étudiants de l'école de Design de Nantes, pour réaliser des propositions alternatives sur des thématiques particulières identifiées au cours de la phase diagnostics.

→ ces groupes d'étudiants travailleront en parallèle du bureau d'études pour apporter un œil « neuf » non contraint, sur ces différentes problématiques.





Tout au long de cette étude, une implication des foyers volontaires, situés dans le périmètre et une large concertation avec la population communale seront proposées par le biais d'ateliers (en salle et sur le terrain), d'entrevues, de questionnaires, d'expositions et de réunions publiques...

Pour obtenir des résultats probants, adaptés aux attentes individuelles, la participation de chacun est primordiale



« Nous allons devoir répondre à des questions que les habitants de ces quartiers ne se sont pas encore posées ! »



Audits énergétiques de pavillons du centre ancien



Equipe :

Maitrise d'ouvrage :



Avril 2014

Logement de type :
Adresse :
Propriétaire :

18, cité

POLENN - 12 rue Jean-Marie David 35740 Pacé - Tél. :
Sarl au c

CERUR
écrire les territoires,
dessiner la chose publique

Commune d'Azé

Etude pour la réhabilitation d'un quartier pavillonnaire ancien

Diagnostic sociodémographique - marché de
habitat et diagnostic sociologique

groupeReflex_
Aix-les-Bains, Paris
Asch, Strasbourg
Adeux, Marseille
Auray, Nantes
Céze, Rennes
Place, Bordeaux
Trajectoires, Lyon



COMMUNE DE AZE (53)

MISSIONS DE DIAGNOSTICS ET DE CONCEPTION
URBAINE ET ARCHITECTURALE POUR LA
REHABILITATION D'UN ENSEMBLE
PAVILLONNAIRE ANCIEN

Synthèse du diagnostic
26 mai 2014



Depuis novembre
2013, des études,
des diagnostics...



... 2 réunions publiques,
4 ateliers participatifs
et de nombreuses
réunions de travail...





... un séminaire de reprise avec la nouvelle équipe municipale élue en mars 2014, pour une acculturation autour des thèmes de l'urbanisme, du développement durable, et une appropriation nécessaire de la démarche par les nouveaux membres du conseil...





Scénario 1
Centralité paysagère et vivrière

CONTEXTE GLOBAL

La périphérie d'Azé et les nouveaux quartiers ont capté la majorité de la population communale entraînant un développement multipolaire résidentiel au sein de la commune. Chacun d'eux concentre les fonctions de centralité et le support des activités économiques et de services. Le Centre bourg d'Azé a vu son attractivité résidentielle et de centralité diminuer, au profit d'autres quartiers plus attractifs, à l'extérieur de la Commune ou en dehors.

L'habitat de faible valeur architecturale et la patrimoine délaissé d'a plus comme d'évolution. La population présente ne s'est que très peu renouvelée. Les lieux sans trouverpreneur. Les maisons sont restées à vendre, à louer, sans trouverpreneur, après s'être pris de l'immobilier après s'être pris de l'immobilier après s'être pris de l'immobilier.

La collectivité a impulsé une nouvelle dynamique et a choisi d'appuyer sur les atouts et richesses locales. Les constructions de faible hauteur ont été privilégiées sur son intérêt historique et patrimonial. Les constructions anciennes et la présence de la Mayenne ont été favorisées. L'évolution du quartier s'est appuyée sur son intérêt historique et patrimonial. Les constructions anciennes et la présence de la Mayenne ont été favorisées. L'évolution du quartier s'est appuyée sur son intérêt historique et patrimonial. Les constructions anciennes et la présence de la Mayenne ont été favorisées.

Le développement des outils numériques a permis de travailler autrement : télétravail, plateformes d'échange de données, développement des activités de service à domicile. L'usage de la voiture est devenu occasionnel avec l'arrivée de commerces ambulants réguliers. Livraison à domicile, la venue du cirque, etc.

Le lien de la stérilisation résidentielle et réduire le quartier a évolué en s'appuyant sur l'appropriation par ses habitants et une volonté d'embellissement et d'amélioration du cadre de vie. Un réajustement au lieu, en accord avec les mutations de la société, des besoins territoriaux.

L'image du quartier devient attractive pour de jeunes ménages (en couple ou isolés) avec enfants. Les initiatives individuelles du particulier permettent en effet d'offrir du foncier accessible, contribuant ainsi à la diversification sociale et générationnelle du quartier.

9

Scénario 2
Proximité résidentielle et solidaire

CONTEXTE GLOBAL

La vocation résidentielle du centre bourg d'Azé s'est renforcée. Le lotissement peu dense est resté un modèle de vivre ensemble apprécié et recherché. Il a résisté aux incursions de la « densité ». La collectivité est intervenue de manière ciblée, par des actions de sensibilisation, par du soutien aux initiatives privées. Un argumentaire en faveur d'un habitat renouvelé - aménagé, performant, - est canalisé : des visites sur sites sont organisées. L'objectif étant d'impulser des initiatives, de donner aux habitants l'envie de faire plus suivant un principe d'occupation urbaine.

Une dynamique individuelle s'est mise en place, motivée par un sentiment d'appartenance et un attachement fort au quartier. Les habitants en place ont su faire évoluer leur logement, leur permettant d'y vivre et vieillir dans les meilleures conditions.

Le renouvellement de la population s'est opéré graduellement, basé sur un principe de solidarité intergénérationnelle : Les initiatives citoyennes locales se multiplient dans un mouvement d'échanges de services et de solidarité entre générations dans un premier temps.

Petit à petit, ce dynamisme solidaire façonne le territoire. Les espaces disponibles permettent la réalisation d'espaces partagés et de formes d'habitat participatif. La gestion foncière passe moins par la spéculation que par la mutualisation de moyens. Le quartier s'est recentré sur lui-même. Il offre calme, sécurité, et vie sociale apaisée dans un site agréable et reconnu. L'attachement au quartier s'est transmis aux nouvelles générations, qui ont multiplié les projets et initiatives innovantes, dans un esprit coopératif et de préoccupations écologiques.

Les commerçants locaux ont participé à ce mouvement général, s'inscrivant dans la volonté de pérenniser un quartier résidentiel sans ambition de rayonnement. Ils assurent les besoins quotidiens de proximité, en complément des activités économiques et de services offerts par Diteau Gourier.

À l'échelle de l'ilot, les limites public/privé sont devenues floues. Les rues appropriables et appropriées, sont devenues des espaces à part entière de rencontre et d'échange entre voisins, donnant le part belle à l'impromptu et à la vie locale. Une nouvelle échelle concernant la notion d'habiter est offerte aux habitants.

Le développement des outils numériques a permis de travailler autrement : télétravail, plateformes d'échange de données, développement des activités de service à domicile. L'usage de la voiture est devenu occasionnel avec l'arrivée de commerces ambulants réguliers. Livraison à domicile, la venue du cirque, etc.

Le lien de la stérilisation résidentielle et réduire le quartier a évolué en s'appuyant sur l'appropriation par ses habitants et une volonté d'embellissement et d'amélioration du cadre de vie. Un réajustement au lieu, en accord avec les mutations de la société, des besoins territoriaux.

L'image du quartier devient attractive pour de jeunes ménages (en couple ou isolés) avec enfants. Les initiatives individuelles du particulier permettent en effet d'offrir du foncier accessible, contribuant ainsi à la diversification sociale et générationnelle du quartier.

10

REHABILITATION D'UN ENSEMBLE PAVILLONNAIRE

AZE

Scénario 3
Urbanité et centralité

CONTEXTE GLOBAL

Un projet global de rénovation urbaine a été défini, intégrant le quartier pavillonnaire au sein du bourg. Il s'est agi de redonner au centre bourg sa vocation d'échelle communale. Le cadre de vie et l'habitat ont fait l'objet de transformations importantes. D'un cadre de vie opérationnel, la collectivité intervient sur des initiatives privées et interventions publiques fortes (politique d'acquisition parcellaire pour opérations groupées). Les actions ont été multiples, allant interventions sur l'espace public et interventions sur l'espace privé. La forme urbaine a changé.

Une réponse aux besoins individuels au cas par cas a également été apportée : des aménagements du cadre de vie à l'échelle individuelle se sont mis en place.

Les activités ont été regroupées, avec une délocalisation des commerces existants vers le centre bourg. Le quartier s'est densifié, offrant des logements moins énergivores et ayant recours aux énergies renouvelables. Un bourg éco-quartier s'est développé. En lien avec la Communauté de communes, une politique d'équipements structurants à l'échelle du territoire communautaire est définie pour renforcer la centralité d'Azé. Des interventions lourdes sur les axes structurants confortent cette vocation.

Une nouvelle attractivité a vu le jour, d'autant que les richesses locales sont conservées et mises en valeur autour de cette nouvelle urbanité. La Mayenne et ses abords font désormais partie intégrante du quartier, qui peut à présent être intégré au centre bourg.

Des promoteurs privés ont investi dans de nouvelles formes d'habitat dans cet esprit de bourg retrouvé, contribuant ainsi au renouvellement du parc. Ce renouvellement a conduit à d'avantage de mixité sociale.

Une population plus aisée, à la recherche d'un lieu d'habitat offrant un panel large d'aménités, s'est installée. L'arrivée de ces ménages participe à la relance de la participation citoyenne et mobilise fortement la population. Elle, technicians, habitants ont pris l'habitude de travailler ensemble dans le cadre de la politique de la municipalité.

Le projet urbain, les transformations esthétiques, qualitatives initiales ainsi que la dynamique de participation citoyenne ont mobilisé fortement la population. Elle, technicians, habitants ont pris l'habitude de travailler ensemble dans le cadre de la politique de la municipalité.

Le bourg d'Azé s'affirme désormais en tant que pôle secondaire et complémentaire à Diteau Gourier au sein de l'agglomération archipel. Il a retrouvé ses fonctions vitales de centre, est devenu un véritable repère social et spatial. Rentabilité, proximité et complémentarité qualifie aujourd'hui l'ensemble du secteur.

12



2 : Scénarios

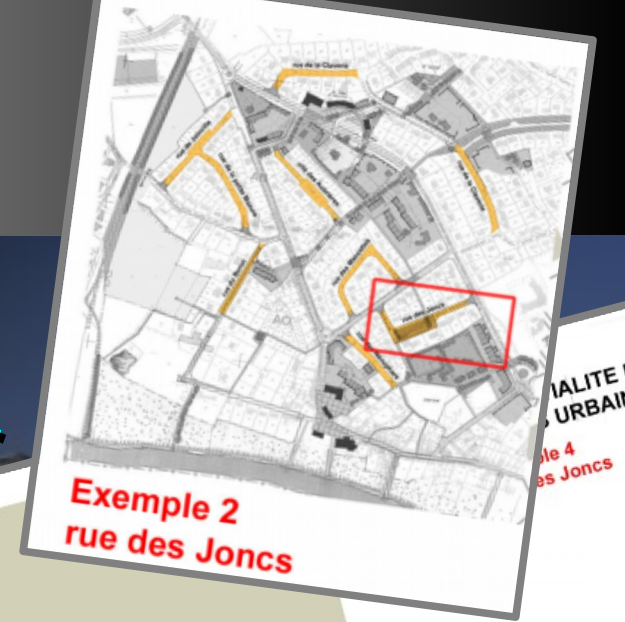
... des propositions de scénarios fin 2014 débattues lors d'un nouveau séminaire des élus en avril 2015...



2 – la valorisation d'un art de
« vivre ensemble », portée par
la collectivité et des

groupes de
riverains

→ travail, après
hiérarchisation,
sur les îlots et
la potentialité
des cours urbaines
avec des exemples concrets

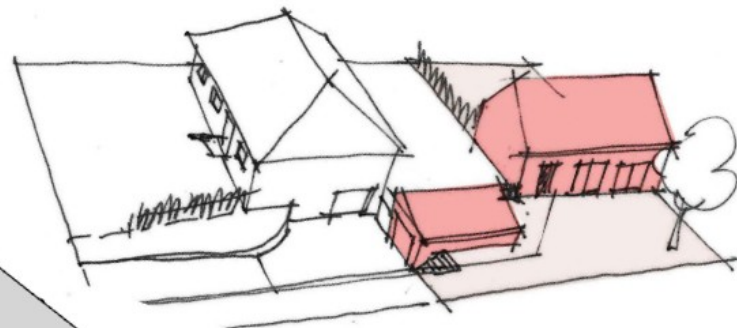
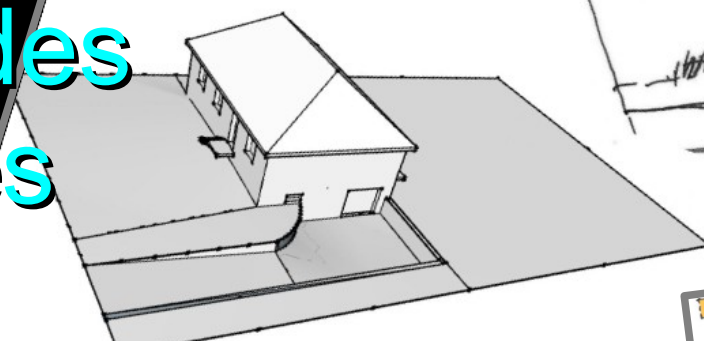




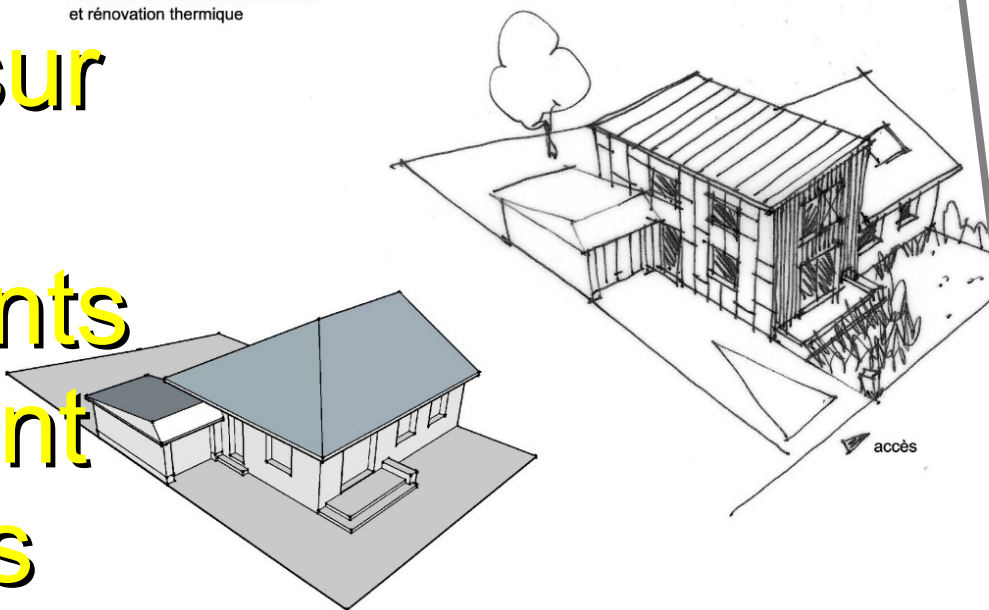
3 – évolution du cadre bâti portée par des initiatives privées individuelles ou groupées

→ travail sur les lots et les bâtiments ou comment montrer les potentialités d'un bien...

- Extension et création d'un logement
- Logement existant de type T4
- Logement nouveau de type T2 avec garage
- partie de terrain commun (accès garages)



Extension d'une maison existante et rénovation thermique



accès

DENSIFICATION EN FRONT DE RUE (environ 5)
Types concernés : 2 & 3

Parcelle dominant sur 2 voies dont le fond est revendu
Création d'une maison
Fagade aveugle du côté de la propriété cédante
Front de rue talé
Voie

DENSIFICATION EN FOND DE PARCELLE (environ 25)
Types concernés : 2 & 3

Création d'une parcelle en drapau
Redéfinition parcelaire
Limite parcelaire d'origine
Construction d'une maison orientée perpendiculaire à celles existantes pour éviter les vis-à-vis
Voie

DENSIFICATION ENTRE 2 PIGNONS (environ 15)
Types concernés : 1 & 2 & 4

Création d'une nouvelle parcelle avec construction mitoyenne
Limite parcelaire existante



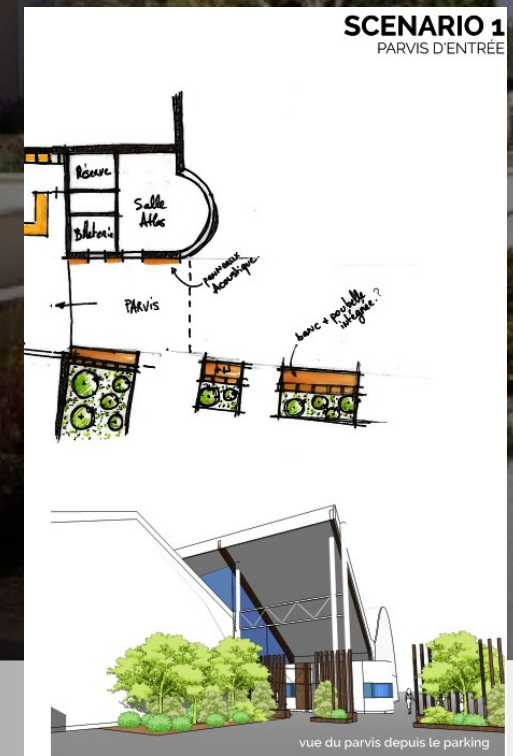
Conclusions :

- une prise de conscience :
le potentiel jusque là sous
exploité de la rivière

→ Azé est l'un des très rares bourgs mayennais situés en bordure direct de la rivière la Mayenne dont il doit mettre en avant les attraits reconnus

- une remise en question de
certains projets municipaux

→ une nouvelle salle socio-culturelle prévue dans les quartiers récents relocalisée sur un équipement existant à proximité direct des quartiers pavillonnaires à redynamiser, le renforcement du groupe scolaire Chant d'Oiseau





Conclusions (suite):

- un potentiel sur le périmètre d'étude de densification d'environ 40 de logements
(en fond de parcelle, en front de rue, entre deux pignons de constructions existantes, etc...)

qui ajouté au plus de 80 logements constructibles

(dans le cadre de l'urbanisation des secteurs stratégiques et dents creuses)

totalisent environ 120 logements supplémentaires possibles.

→ Aujourd'hui la commune est le siège d'une trentaine de demande de Permis de Construire par an, la densification du secteur d'étude permettrait donc de limiter l'étalement urbain à minima sur les 4 prochaines années.



Conclusions (suite):

- le réel potentiel de réhabilitation de la plupart des pavillons existants mais une sur-estimation « affective » de ces biens par leurs propriétaires qui ajoutée à des coûts de travaux élevés

(pour modernisation et changement d'usage, mise aux normes thermiques et/ou permettre une meilleure accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou vieillissante)

peuvent à contrario rendre la solution de construction neuve plus attractive !



Bilan sur la méthode :



- une démarche très
chronophage qui doit être portée
par une équipe municipale très motivée

→ de nombreuses réunions, pour d'abord rédiger le cahier des charges, puis choisir la bonne équipe, apte à réaliser cette étude, communiquer, expliquer tout au long de la démarche, faire réfléchir l'équipe municipal, les habitants, démultiplier...

- des méthodes d'animation qui doivent être
novatrice pour intéresser les concitoyens

→ s'entourer d'animateurs confirmés, maîtrisant le sujet, neutres, aussi bien avec l'équipe menant les études qu'avec la population ; passer de la réunion publique classique, aux ateliers participatifs

- puis dans un 1^{er} temps, ne pas brusquer,
rester réaliste, attendre les opportunités...



Où en sommes-nous ?

- la poursuite, en profitant de la dynamique créée avec les habitants, avec l'élaboration d'un Agenda 21, qui intègre beaucoup des éléments de l'étude de réhabilitation





Où en sommes-nous ?

- la traduction dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, des projets de re-dynamisation et de restructuration des principaux pôles, en Orientations d'Aménagement et de Programmation
- l'étude du réaménagement des espaces publics de ces quartiers, rue par rue, courée par courée, en association étroite avec leurs habitants, qui peuvent dès à présent solliciter la municipalité pour lancer les réflexions



Où en sommes-nous ?

- la mise en place de rendez-vous avec un architecte et un thermicien pour conseiller tous ceux qui auraient des projets de rénovation et/ou de transformation de leur patrimoine bâti et foncier
- autre piste de travail, l'acquisition d'un pavillon « typique » pour en faire Une maison-témoin de ce qui peut être fait en matière de rénovation thermique et modification d'usage





Où en sommes-nous ?

- la création d'une maison des associations pour redynamiser ces quartiers anciens

→ l'opportunité d'achat d'un pavillon ancien idéalement situé entre bourg historique et quartiers pavillonnaires anciens, qui de plus permet de compléter les liaisons douces conforme au plan guide

- une réorganisation du trafic routier en particulier de transit, à l'étude

→ la rue Saint Avenir, un des 2 axes routiers traversant l'agglomération, requalifiée pour répondre à la vie locale : desserte résidentielle, centre commercial et services de santé, groupe scolaire, impliquera un report du trafic de transit sur l'autre axe, la rue de Chatelain dont l'emprise va devoir être réorganisée pour répondre au déplacements locaux et extra-communaux de toutes sortes (piétons, 2 roues, véhicules légers, poids lourds, engins agricoles...)

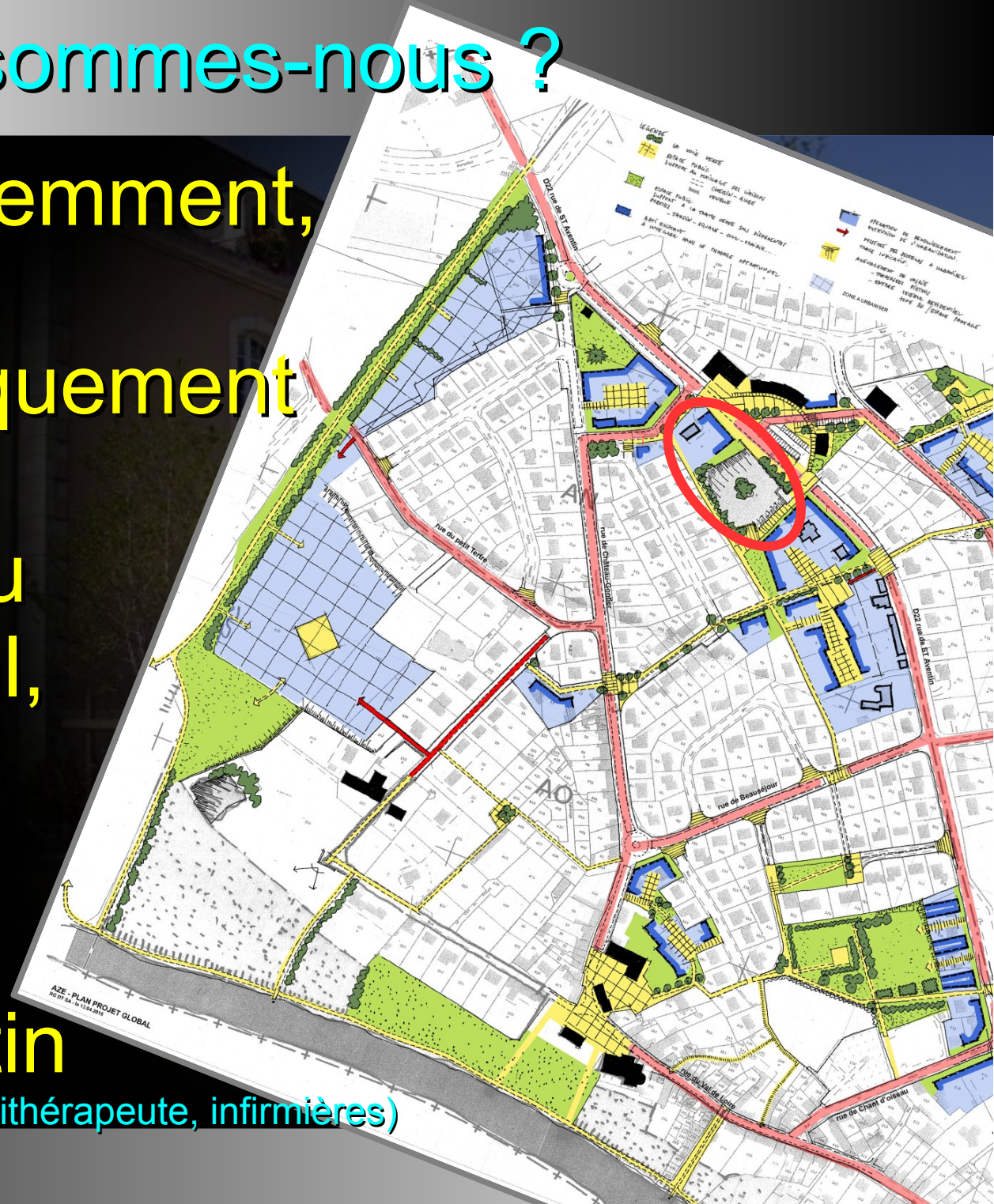




Où en sommes-nous ?

- et enfin, très récemment, l'acquisition d'une propriété stratégiquement située pour le développement du centre commercial, la densification urbaine et la requalification de la rue Saint-Aventin

→ création de 2 cases d'activités (kinésithérapeute, infirmières) dans l'ancien pavillon d'habitation





Merci de votre attention