





Réunion technique du 10/05/2016

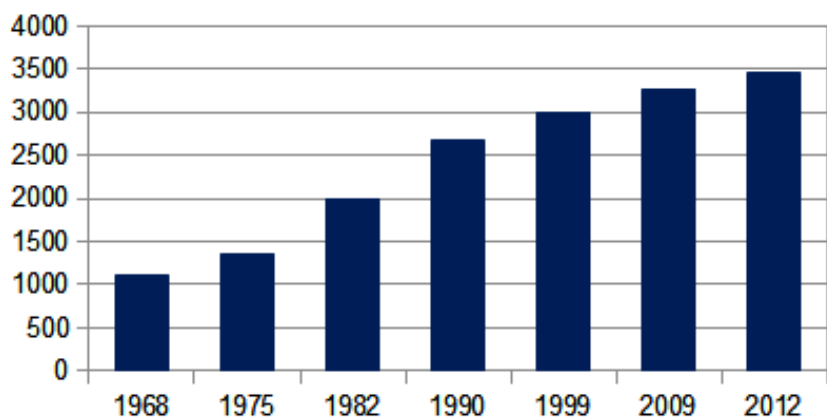
# Etude pour la réhabilitation d'un quartier pavillonnaire ancien

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



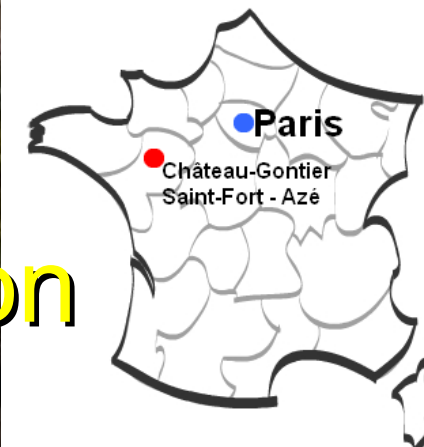
La commune d'Azé compte aujourd'hui près de 3500 habitants.

Evolution de la population d'Azé

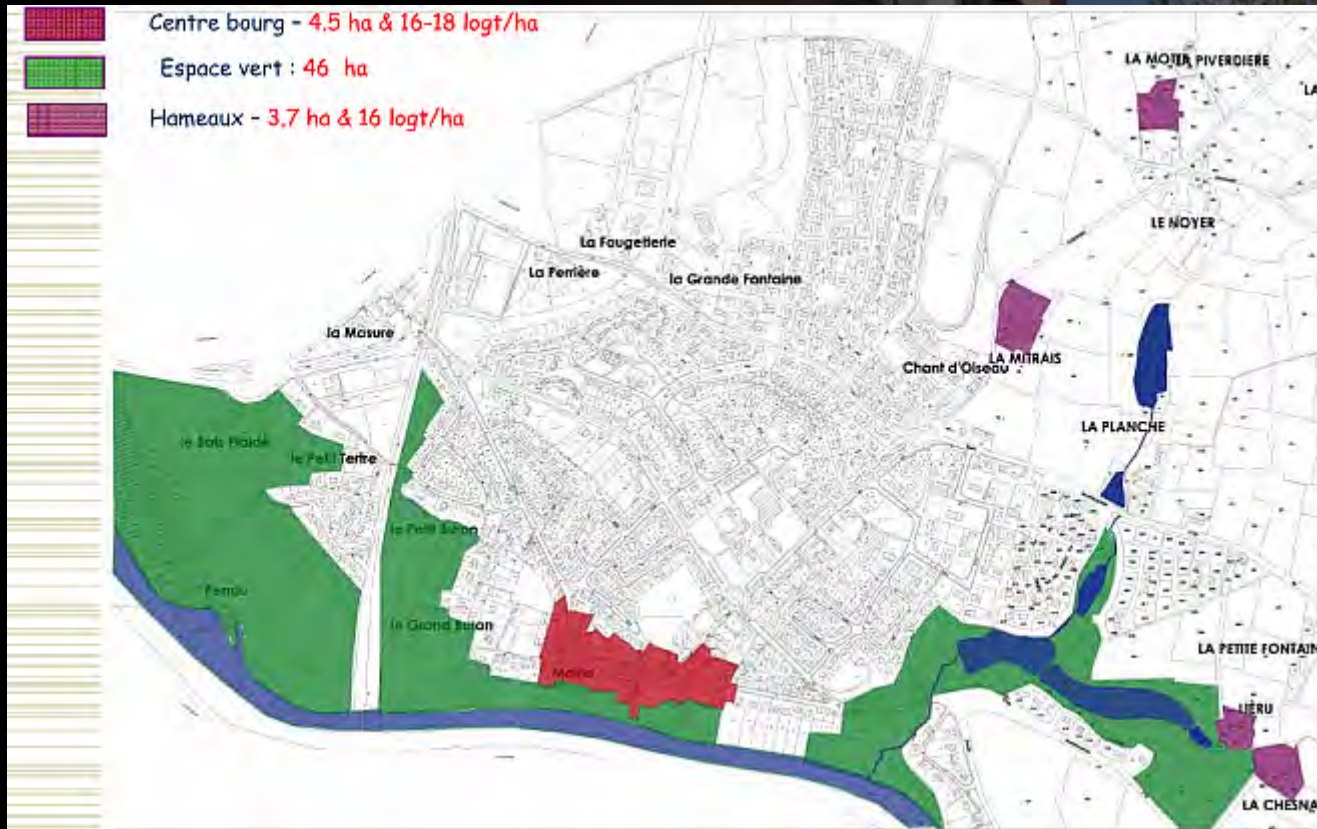


→ une population qui a triplé en près de 50 ans

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



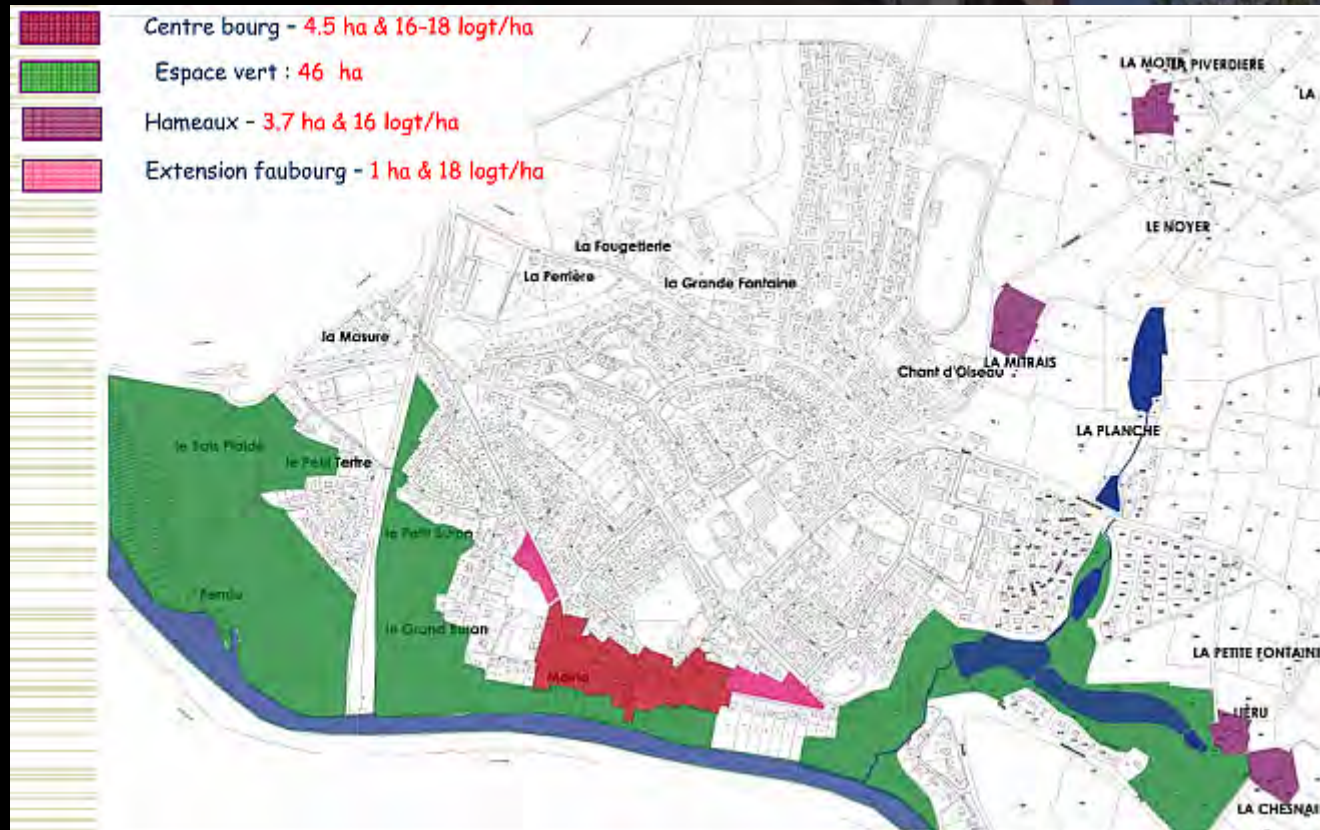
# Les secteurs d'habitat, à l'origine,



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

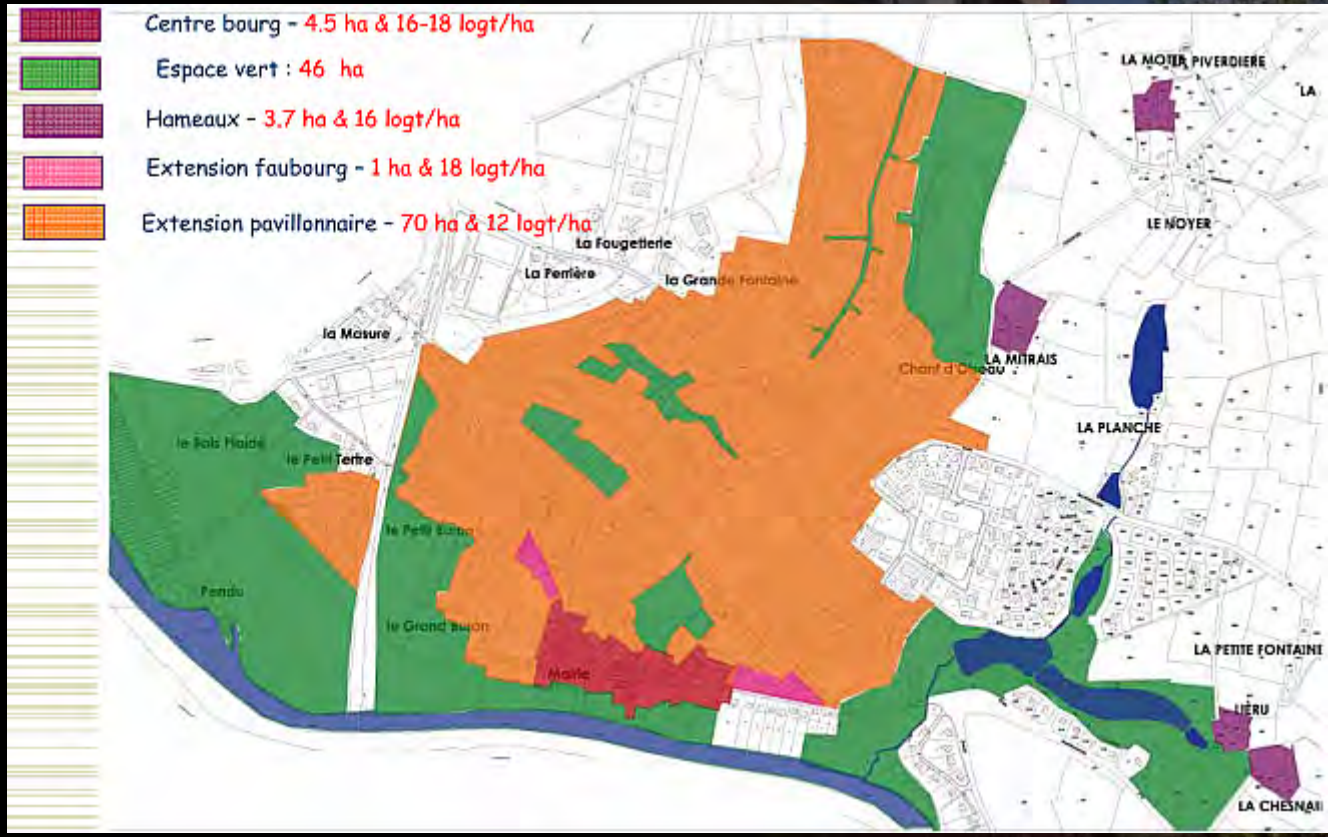


# Après guerre, les années 1950,



les 1<sup>ères</sup> extensions urbaines apparaissent le long de la rue principale

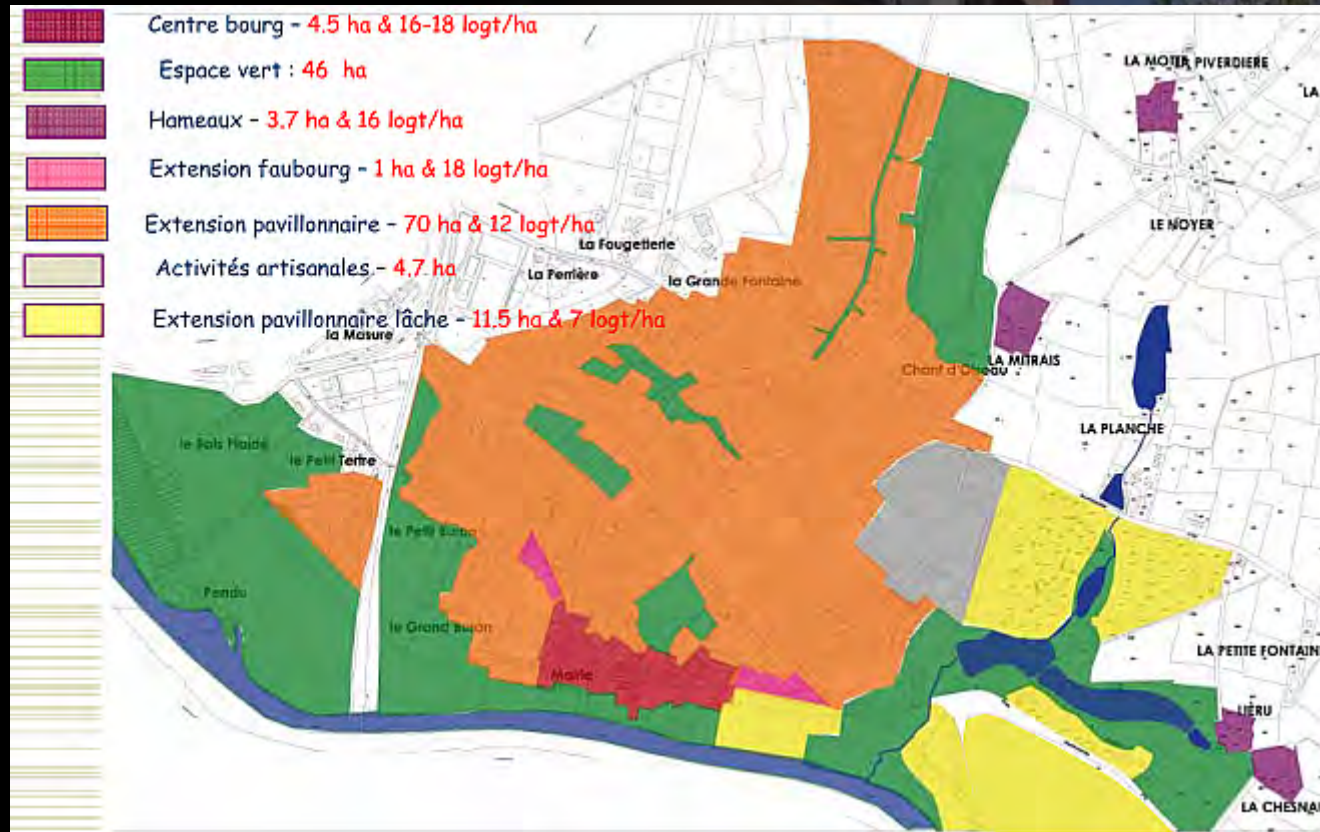
# Les années 1960 à 1980,



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



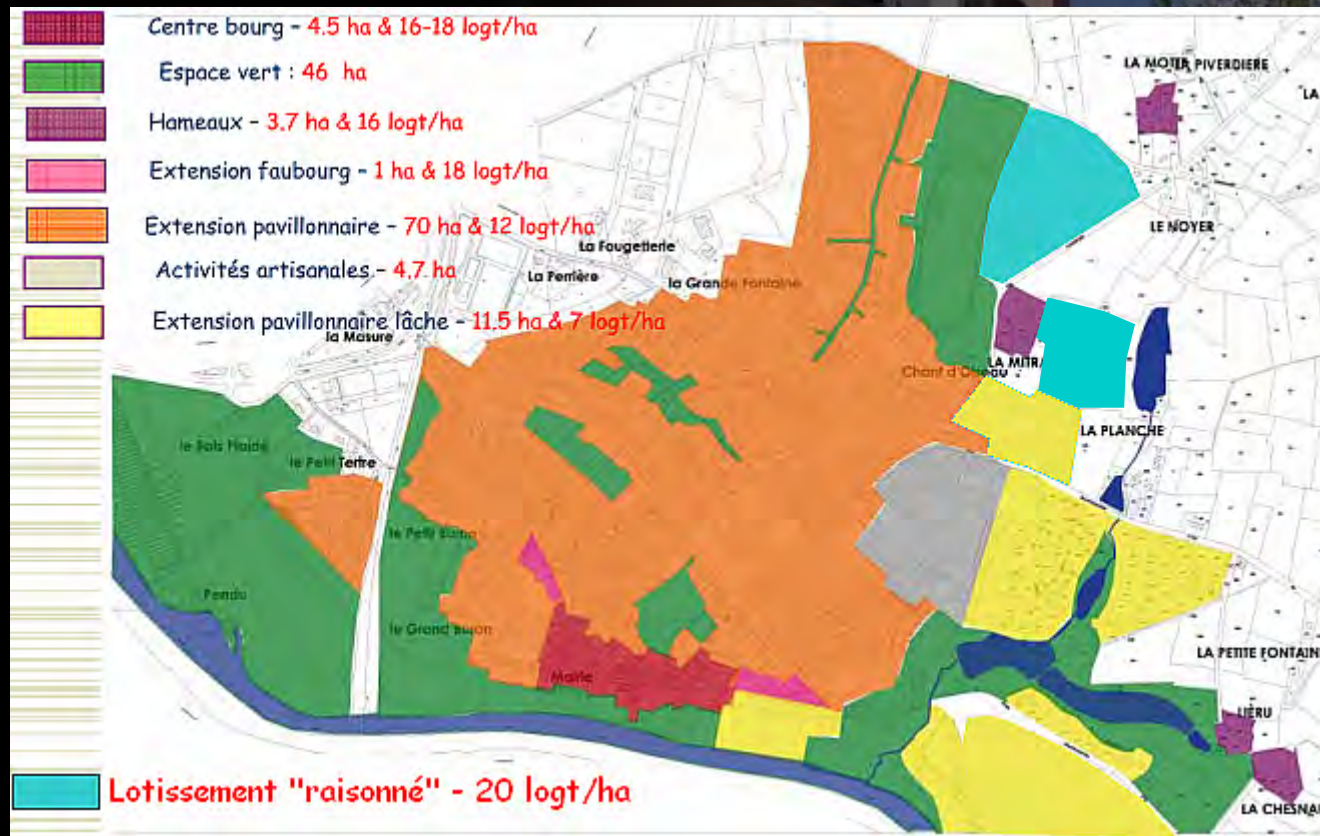
# Les années 1990 à 2000,



l'étalement urbain continue vers l'Est



# Aujourd'hui, des quartiers plus « raisonnés »



sont créés avec une densité de  $\approx 20$  logt/ha

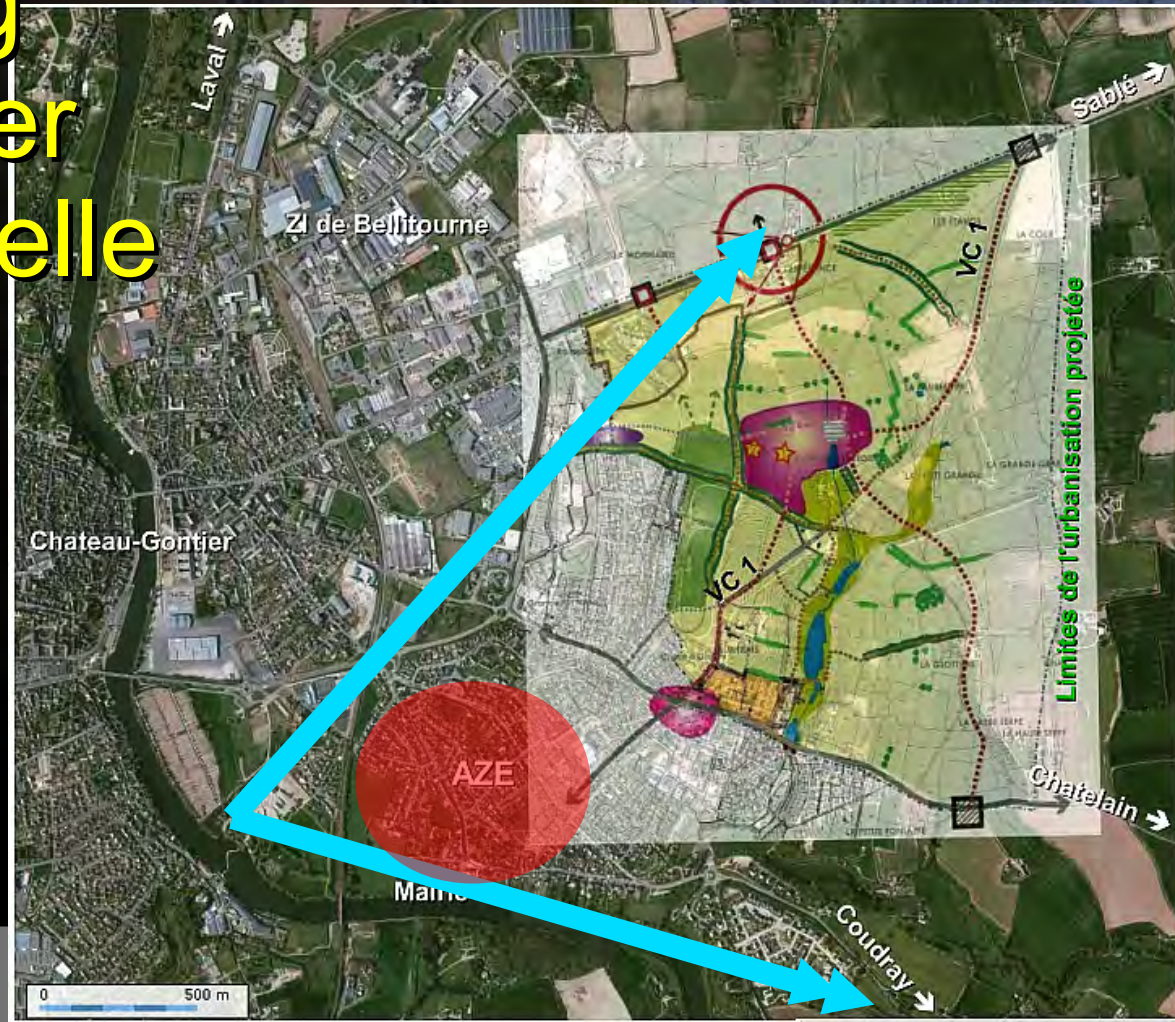
- 75 % des 1 300 ménages Azéens sont propriétaires de leur logement
- plus de 96 % des logements sont des maisons individuelles.





# 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

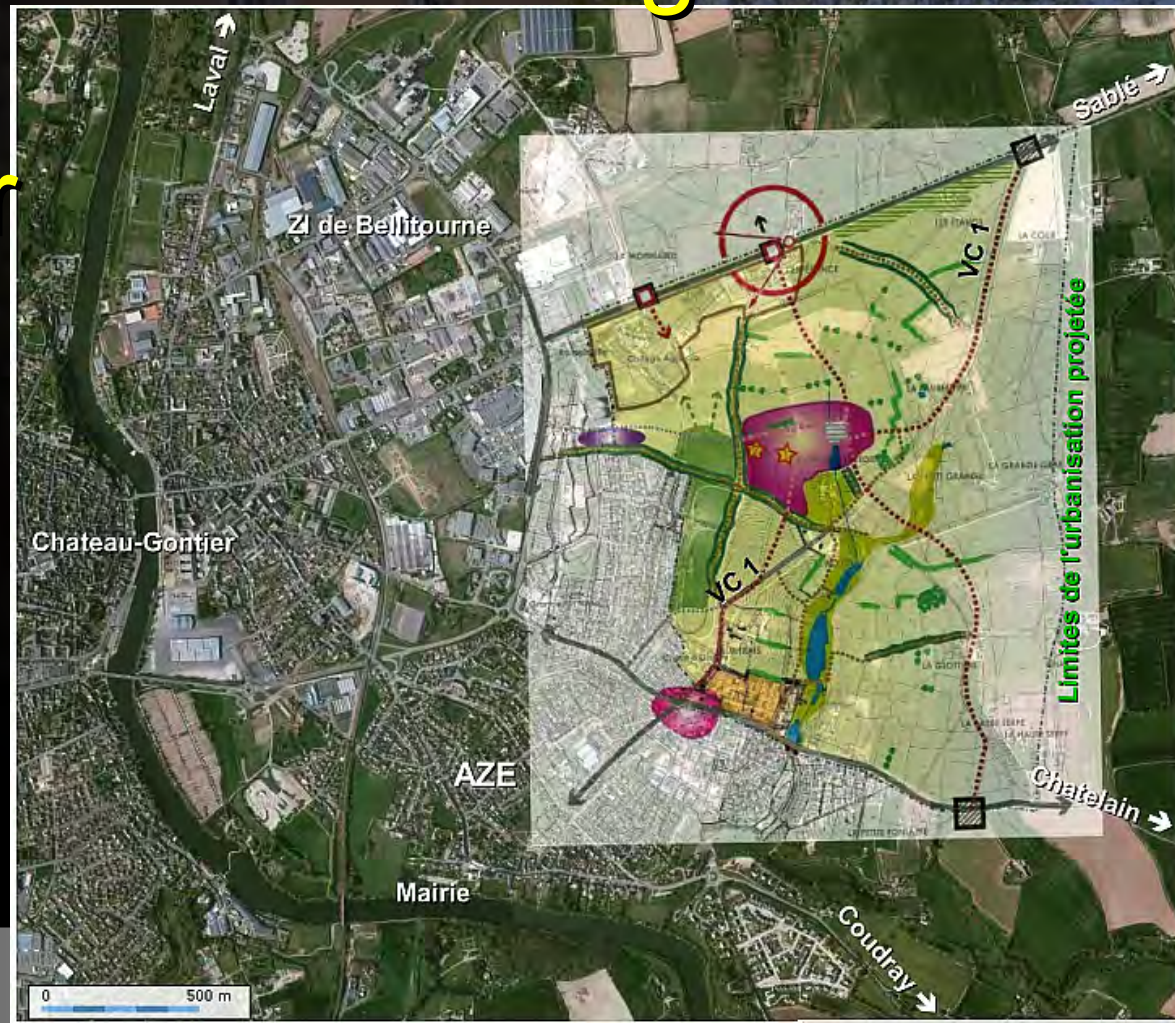




Afin de maîtriser cette

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,  $\simeq$  250 logements créés, mais seulement  $\simeq$  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)

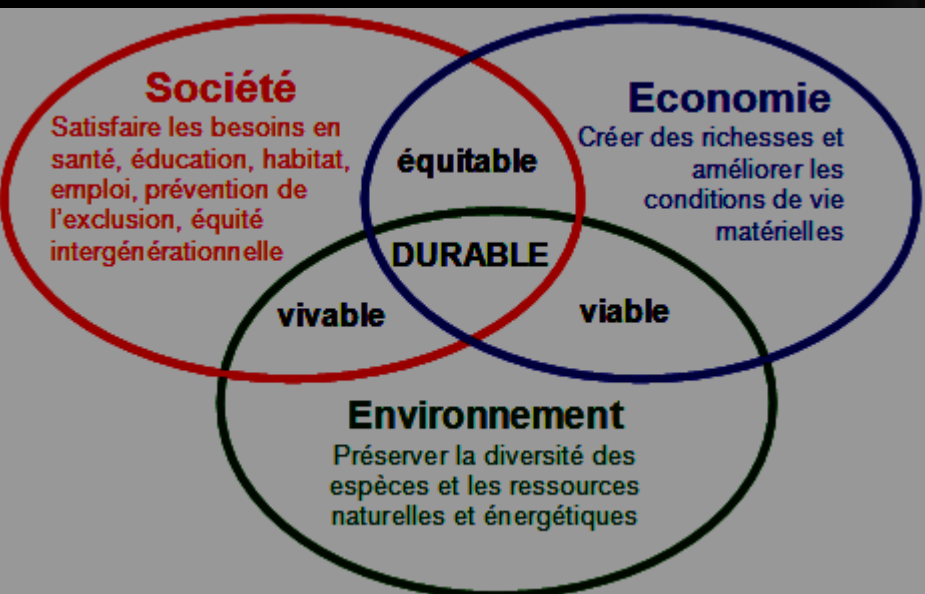
en collaboration avec le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement de l'Ouest (CETE devenu CEREMA en 2014)





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

5 finalités nationales...  
des réponses locales à développer



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

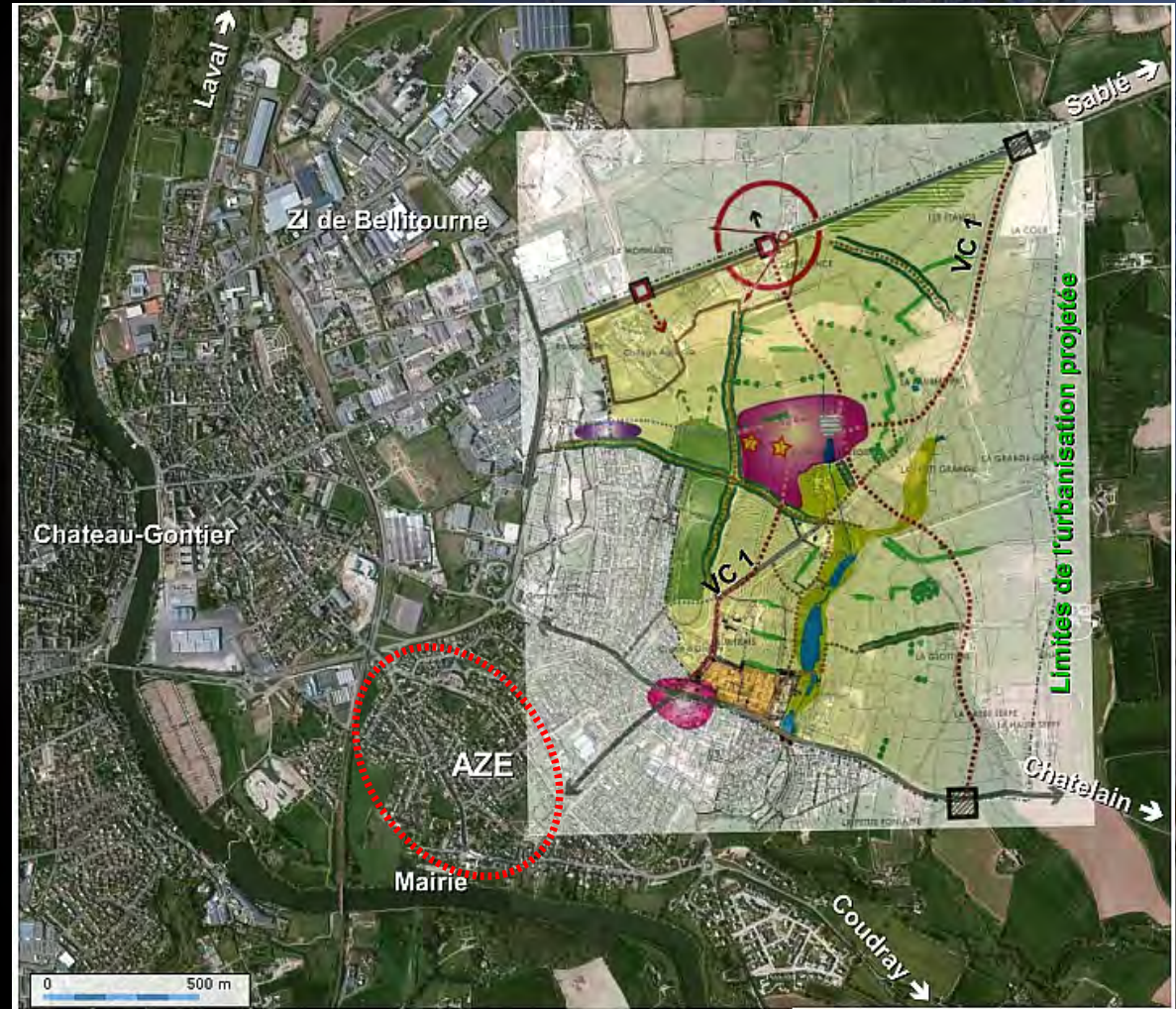






Un périmètre  
d'étude couvrant  
environ  
250 logements  
représentatifs,  
a été défini

→ 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)



**Commune d'AZE**  
**Quartiers d'études**  
**Réhabilitation pavillonnaire**  
**242 logements**

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





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 :

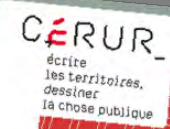
Maitrise d'ouvrage :



Avril 2014

Logement de type :  
Adresse :  
Propriétaire :

18, cité  
POLENN - 12 rue Jean-Marie David 35740 Pacé - Tél :  
Surf au c



Commune d'Azé  
Etude pour la  
réhabilitation d'un  
quartier pavillonnaire  
ancien  
Diagnostic sociodémographique - marché de  
habitat et diagnostic sociologique



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...



Droits Haut Anjou





... 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...





# REHABILITATION D'UN ENSEMBLE PAVILLONNAIRE

AZE

**Scénario 1**

## Centralité paysagère et vivrière

**CONTEXTE LOCAL**

La périphérie d'Azé et les nouveaux quartiers ont créé le mélange de la population communale entraînant un développement multi-polaire réparti sur les axes de proximité. Chaque quartier conserve son caractère de centralité et le projet de réhabilitation vise à renforcer ce caractère. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services.

L'habitat de faible valeur architecturale et le patrimoine bâti de ce quartier d'Azé ont une valeur patrimoniale et sociale. Le quartier a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services.

La collectivité a initié une nouvelle dynamique et a choisi de développer ce quartier à son profit. Les constructions de faible valeur ont été préservées et réhabilitées. Les constructions de valeur ont été préservées et réhabilitées. Les constructions de valeur ont été préservées et réhabilitées.

Le quartier a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services.

En parallèle, la présence de la rivière a favorisé la culture maraîchère. Une activité de production locale a été développée. Les producteurs locaux ont été encouragés. Les producteurs locaux ont été encouragés.

La faible valeur patrimoniale permet une reconversion relative de certains bâtiments et favorise la culture maraîchère. Une activité de production locale a été développée. Les producteurs locaux ont été encouragés.

Le collectif a été favorisé par l'ouverture du quartier à de nouvelles activités. Les habitants ont été encouragés à participer à la vie du quartier. Les habitants ont été encouragés à participer à la vie du quartier.

Le quartier a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services.

L'organisation locale au service des habitants. Le quartier a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services.

**Scénario 2**

## Proximité résidentielle et solidaire

**CONTEXTE LOCAL**

La vocation résidentielle du centre bourg d'Azé s'est renforcée. Le bâtiment peu dense est resté un modèle de vivre ensemble apprécié et recherché. Il a résulté une importance de la « densité ». La collectivité est intervenue de manière ciblée, par des actions de réhabilitation, par des travaux aux esteries privées. Un argumentaire en faveur d'un habitat renouvelé a été élaboré. L'objectif est d'impliquer des initiatives, de donner aux habitants l'envie de faire plus suivant le principe d'écoparcours urbain.

Une dynamique résidentielle 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 patrimoine et 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 ont multiplié dans un mouvement d'échange de services et de solidarité entre générations dans un premier temps.

Petit à petit, un dynamisme solidaire s'est développé. Les espaces partagés permettent la réalisation d'espaces partagés et de formes d'habitat participatif. La gestion forcée passe moins par la spéculation que par la mutualisation de moyens. Le quartier s'est enrichi sur lui-même. Il offre calme, sécurité et un cadre de vie agréable et rassurant. L'attachement au quartier s'est renforcé au fil du temps. Les projets et initiatives sont encouragés dans un esprit coopératif et de préoccupations écologiques.

Les commerçants locaux ont participé à ce mouvement général, s'intégrant dans le réseau de proximité. Le quartier résidentiel sans ambition de rayonnement, les services les besoins quotidiens de proximité, un complément des activités économiques et de service offerts par Dithaus Centre.

À l'approche de l'été, les limites public/privé sont devenues floues. Les axes appropriés et appropriés, sont devenus des espaces à part entière de rencontre et d'échange entre voisins, devant la porte de l'extérieur et à la fois locale. Une nouvelle éthique concernant la notion d'habiter est offerte aux habitants.

Le développement des courts, renforcés a permis de travailler autrement : ateliers, ateliers d'échange de services, développement des activités de service à domicile. L'usage de la voiture est devenu occasionnel avec l'arrivée de commerces ambulants réguliers, locaux à domicile. Le usage de la voiture est devenu occasionnel avec l'arrivée de commerces ambulants réguliers, locaux à domicile.

L'un de la spécificité résidentielle et rurale du quartier a été de favoriser l'agriculture et la culture maraîchère. Une activité de production locale a été développée. Les producteurs locaux ont été encouragés. Les producteurs locaux ont été encouragés.

L'usage du quartier devient attractif pour de jeunes ménages (par couple ou seuls) avec enfants. Les initiatives individuelles de structure permettent en effet d'être du facteur accessible, contribuant ainsi à la diversification sociale du quartier. Les initiatives individuelles de structure permettent en effet d'être du facteur accessible, contribuant ainsi à la diversification sociale du quartier.

**Scénario 3**

## Urbanité et centralité

**CONTEXTE LOCAL**

Un projet global de réhabilitation urbaine a été défini. Le quartier a été réhabilité et le cadre de vie a été amélioré. Le cadre de vie a été amélioré. Le cadre de vie a été amélioré.

Le quartier a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services.

Les initiatives ont été encouragées. Les initiatives ont été encouragées. Les initiatives ont été encouragées.

Le quartier a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services.

Le quartier a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services.

Le quartier a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services.

Le quartier a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services.

Le quartier a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services.

Le quartier a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services.

Le quartier a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services. Le Centre bourg d'Azé a une structure résidentielle et de services.



2 : Scénarios

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



... et aujourd'hui, 3 axes de réflexions :

1 – la mobilisation collective, portée par la commune  
→ esquisse d'un plan guide puis des actions à programmer et à traduire dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

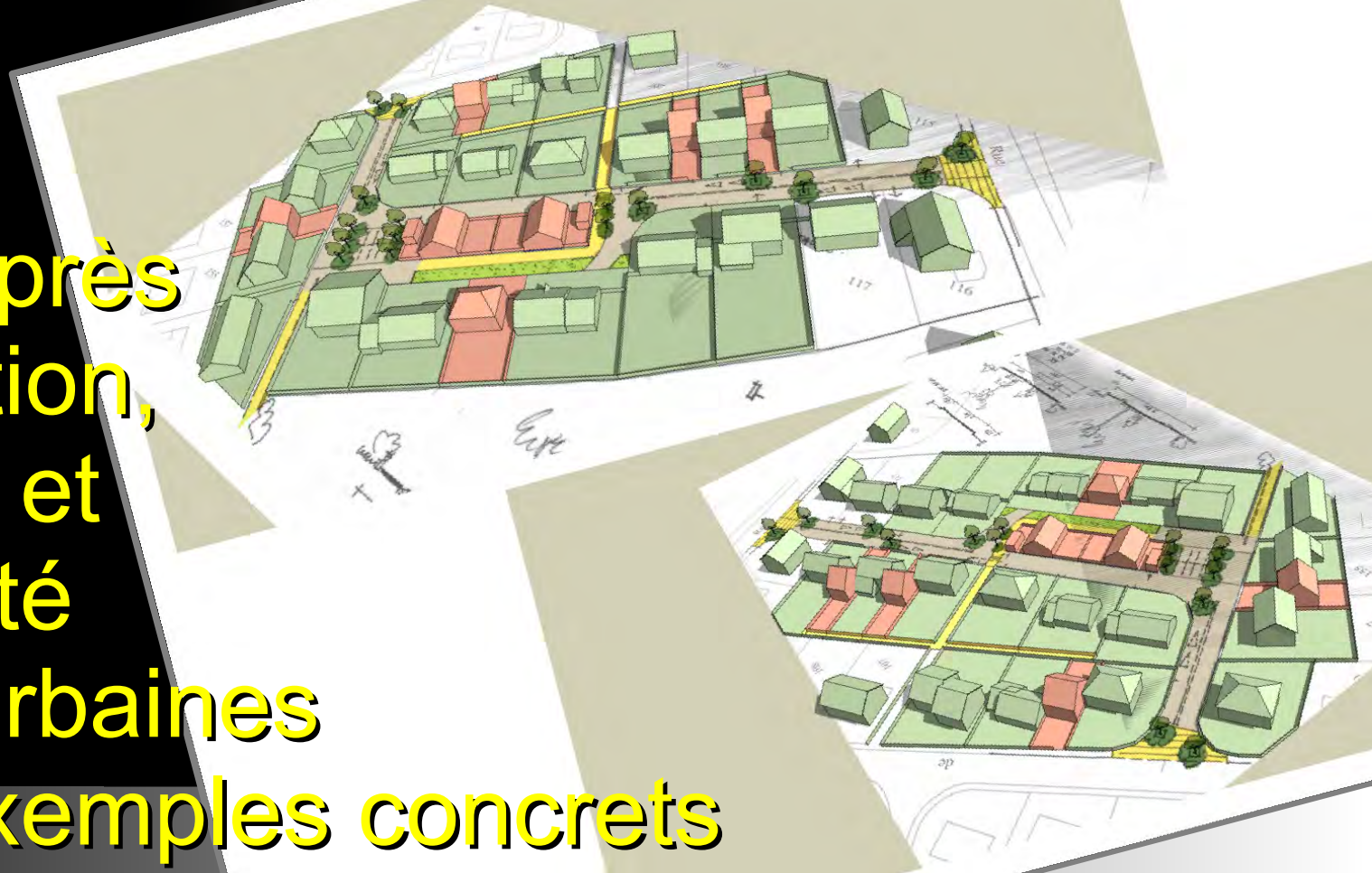




2 – la valorisation d'un art de  
« vivre ensemble », portée par  
la collectivité et des

groupes de  
riverains

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

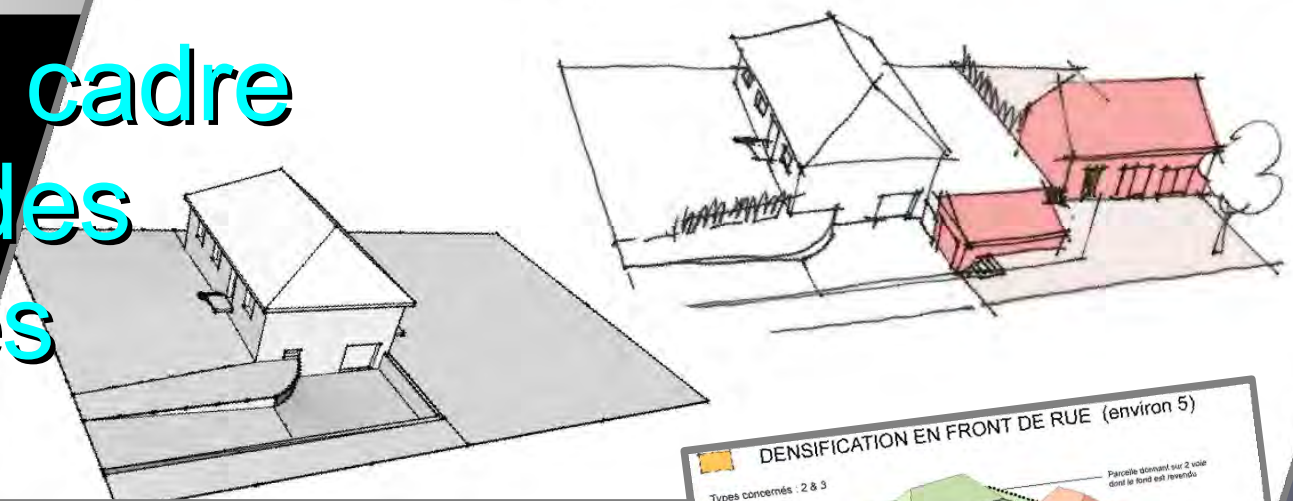




# 3 – évolution du cadre bâti portée par des initiatives privées individuelles ou groupées

→ 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



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

Parcelle donnant sur 2 voies dont le fond est reversé.  
Création d'une maison T2 type avenue du côté de la propriété existante.  
Front de rue bâti.  
Voie

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

Création d'une parcelle en drapau.  
Réduction 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



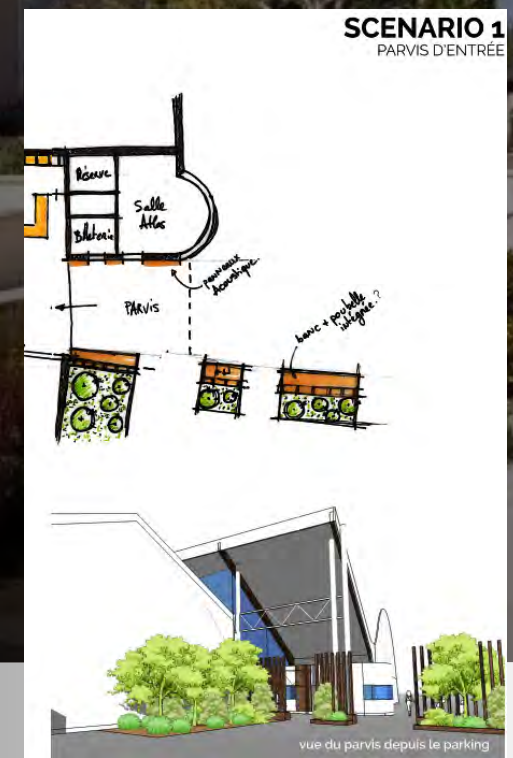
## Conclusions :

- 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







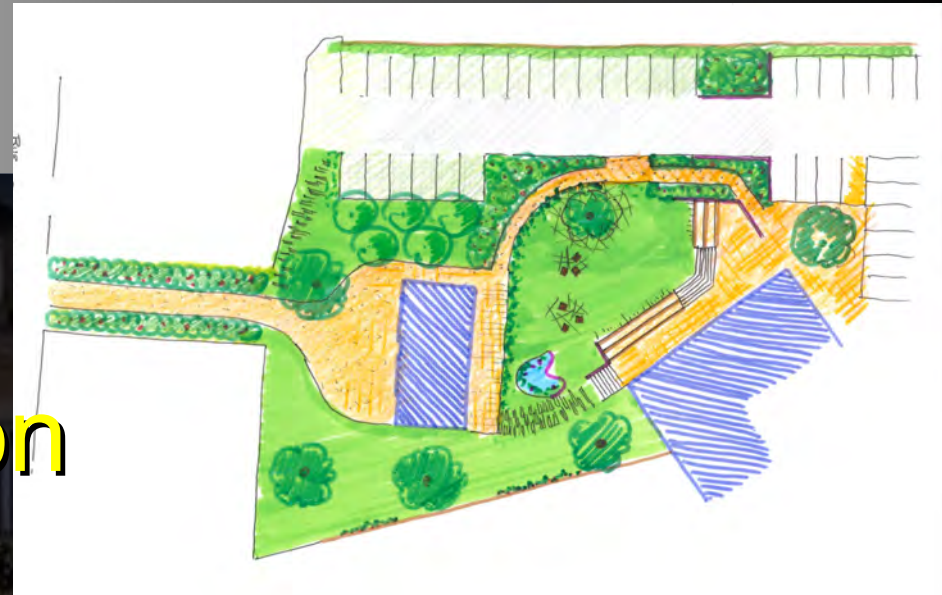
## Conclusions (suite) :

- 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

→ la rue Saint Aventin, un des 2 axes routiers traversant l'agglomération, requalifié pour répondre à la vie locale : desserte résidentiel, 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...)





## Conclusions (suite) :

- 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



## Où en sommes-nous ?

- la traduction lors de la révision prochaine du Plan Local d'Urbanisme, en Orientations d'Aménagement et de Programmation, des projets de re-dynamisation et de restructuration des principaux pôles
- 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
- et enfin 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



**Merci de votre attention**