





Réunion technique du 10/05/2016

Etude pour la réhabilitation d'un quartier pavillonnaire ancien

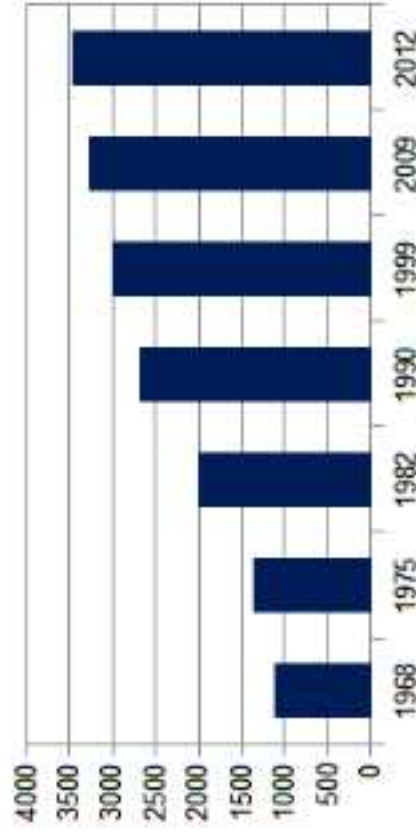
*«vivre dans mon quartier
pavillonnaire à Azé demain...»*



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

→ **une population qui a triplé en près de 50 ans**

Evolution de la population d'Azé

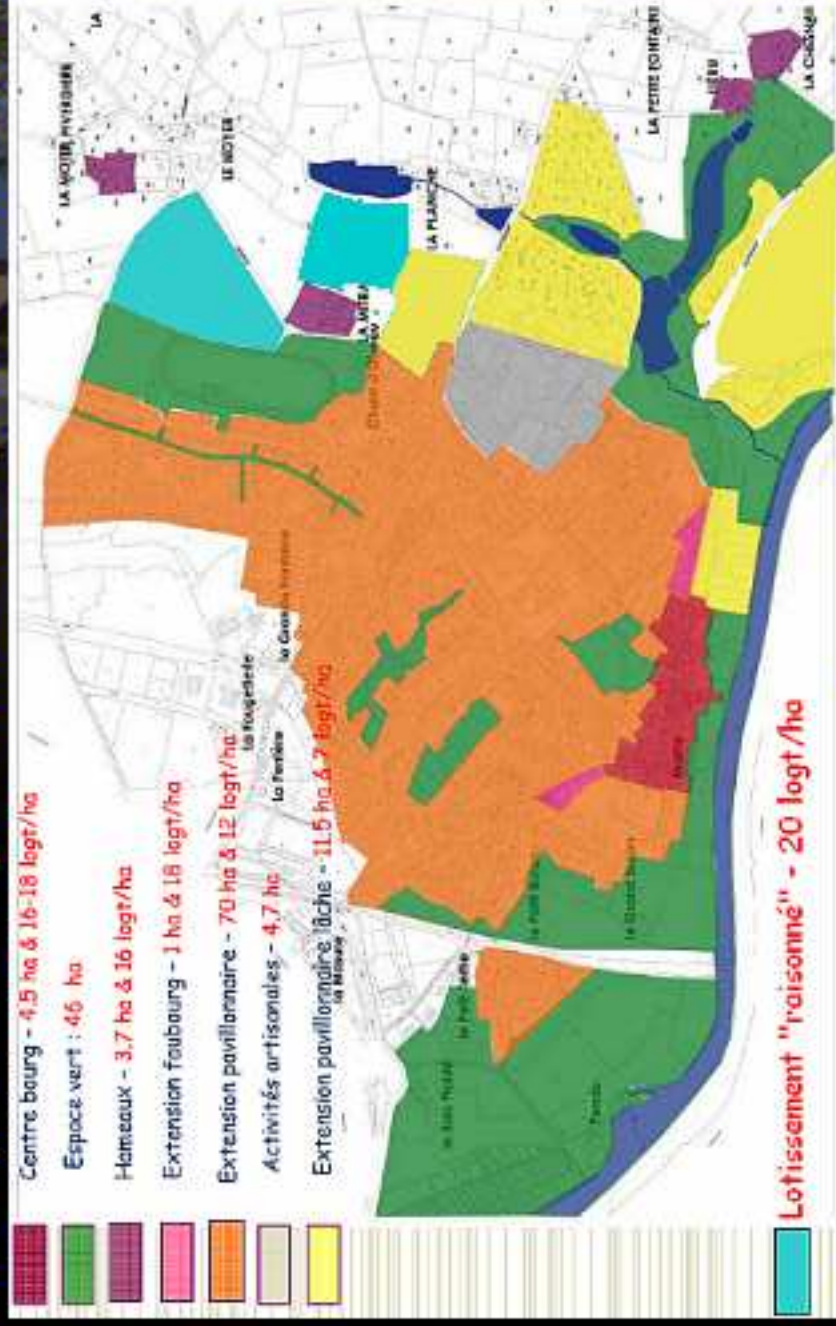


Azé compose avec Saint-Fort et Château-Gontier une agglomération de près de 17000 personnes.





Aujourd'hui, des quartiers plus « raisonnés »



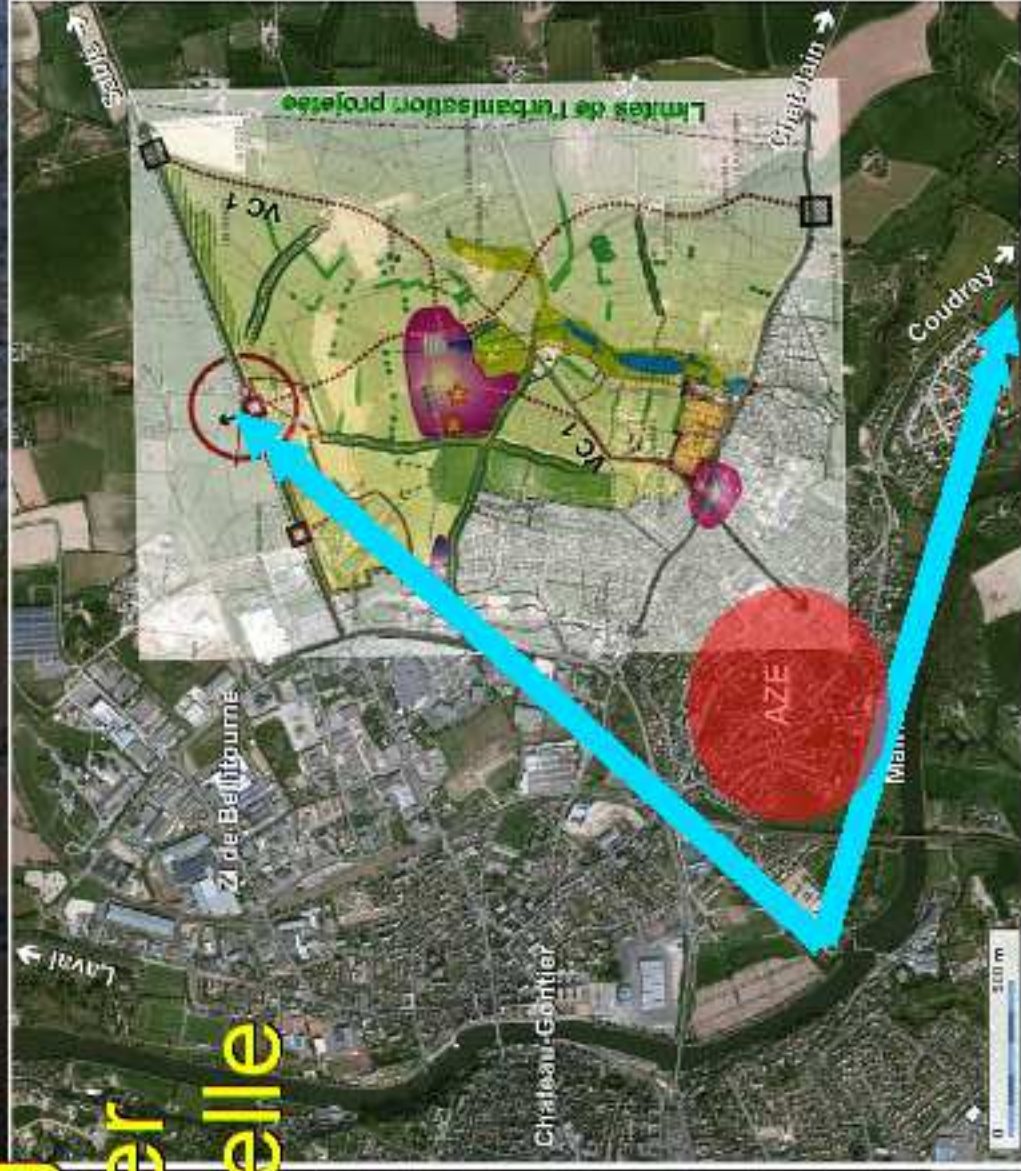
sont créés avec une densité de ≈ 20 logt/ha

- 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

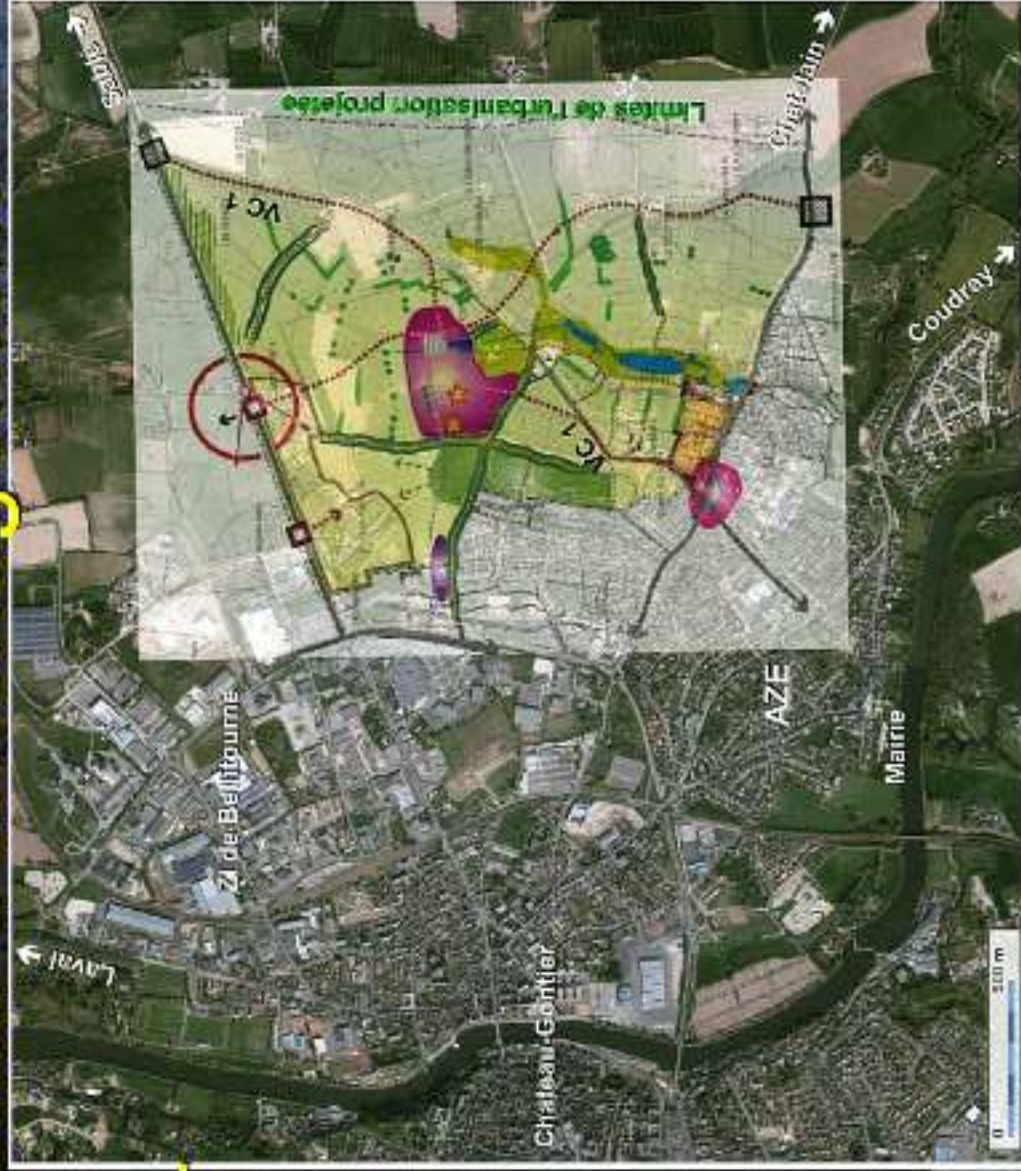




Afin de maîtriser cette

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

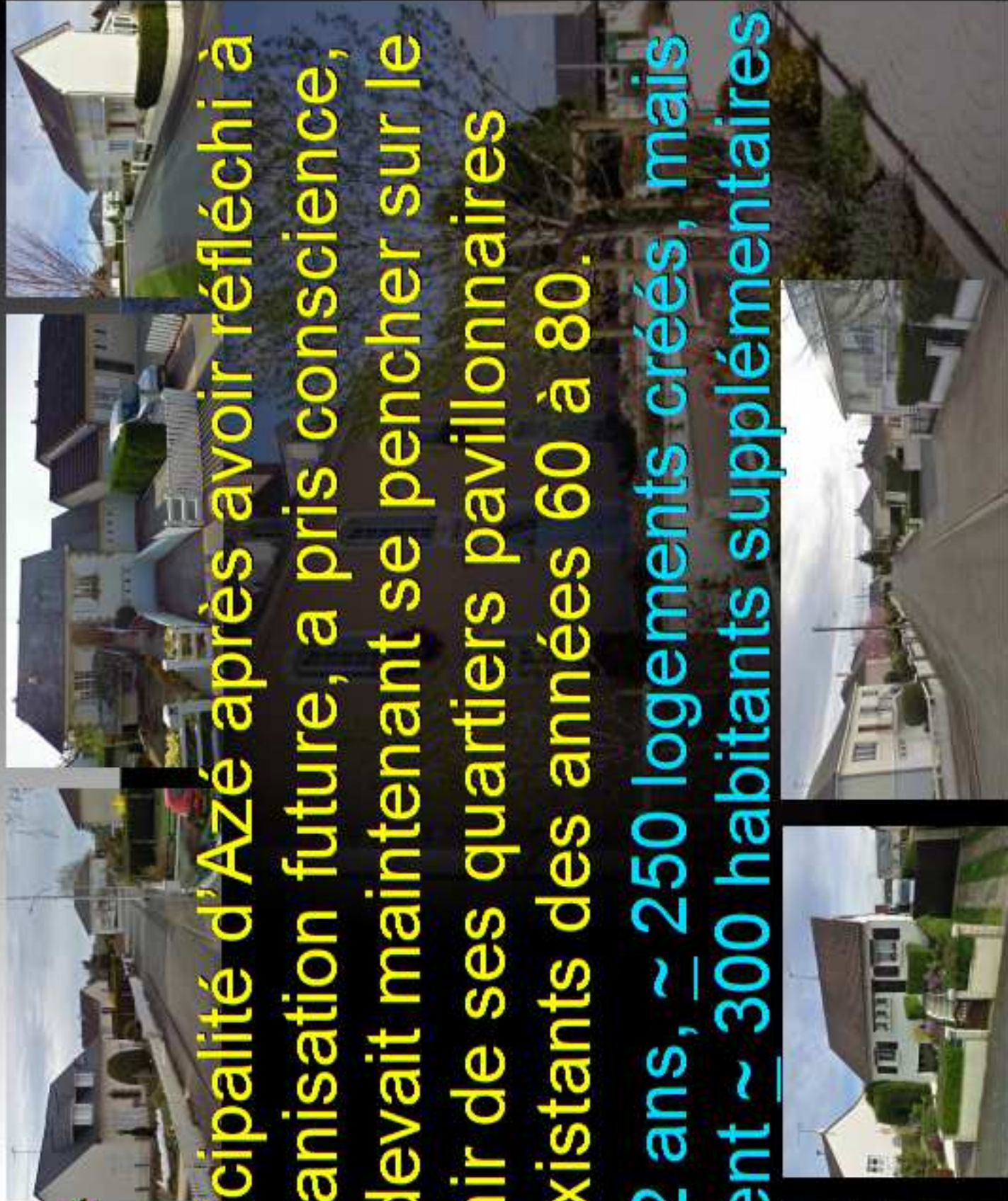
- objectif : 5 000 habitants à terme
- une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme
- de nouveaux quartiers d'habitations plus denses
- un nouveau pôle d'équipements publics et de commerces de proximité
- des liaisons routières et voies douces à développer
- une préservation et un renforcement 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, ~ 250 logements créés, mais seulement ~ 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



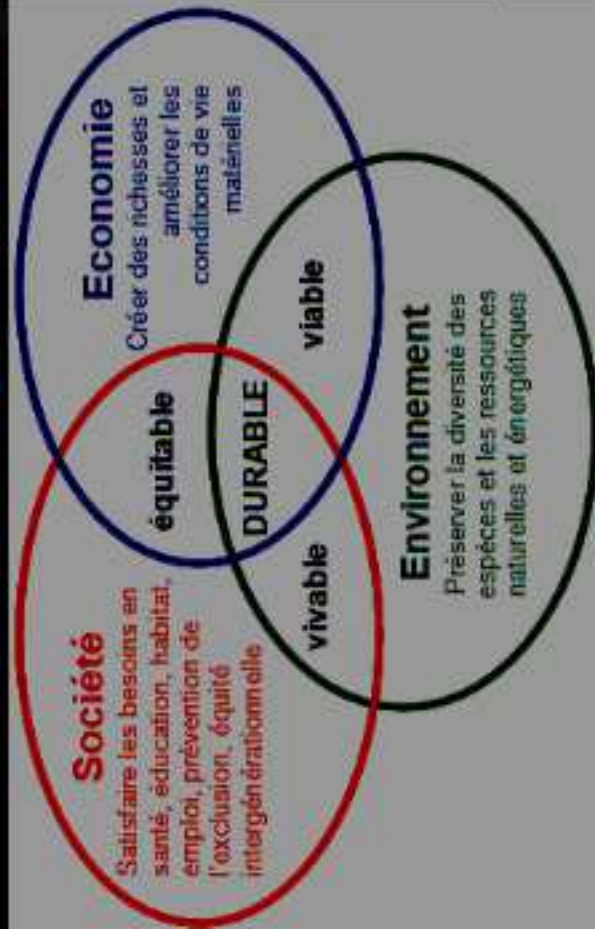
Un partenariat pour un conseil et une assistance tout au long de cette étude, a été mis en place entre la Commune d'Azé et la Direction Départementale des Territoires de la Mayenne (DDT 53) en collaboration avec le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement de l'Ouest (CETE devenu CEREMA en 2014)





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

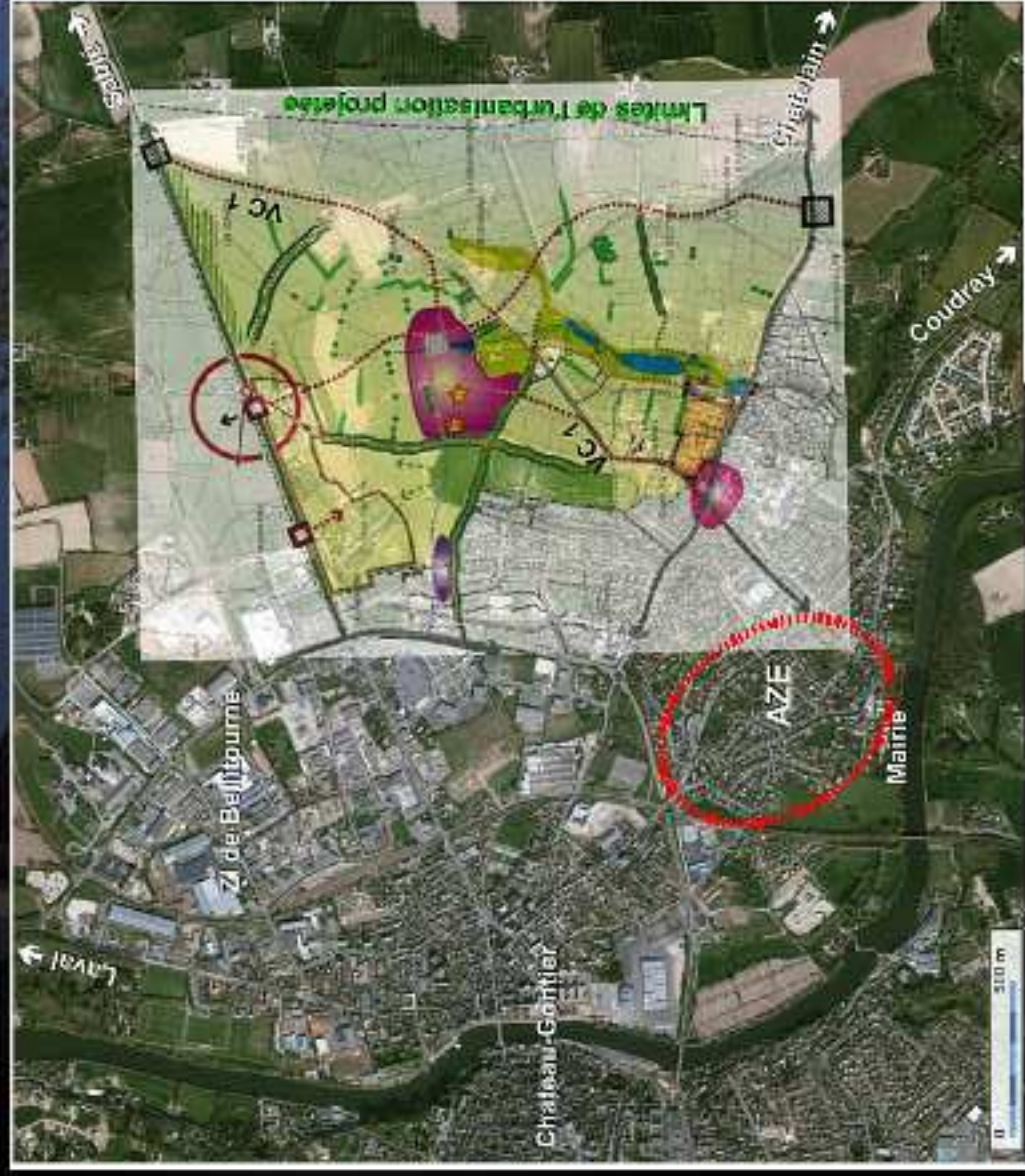
5 finalités nationales...
des réponses locales à développer





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

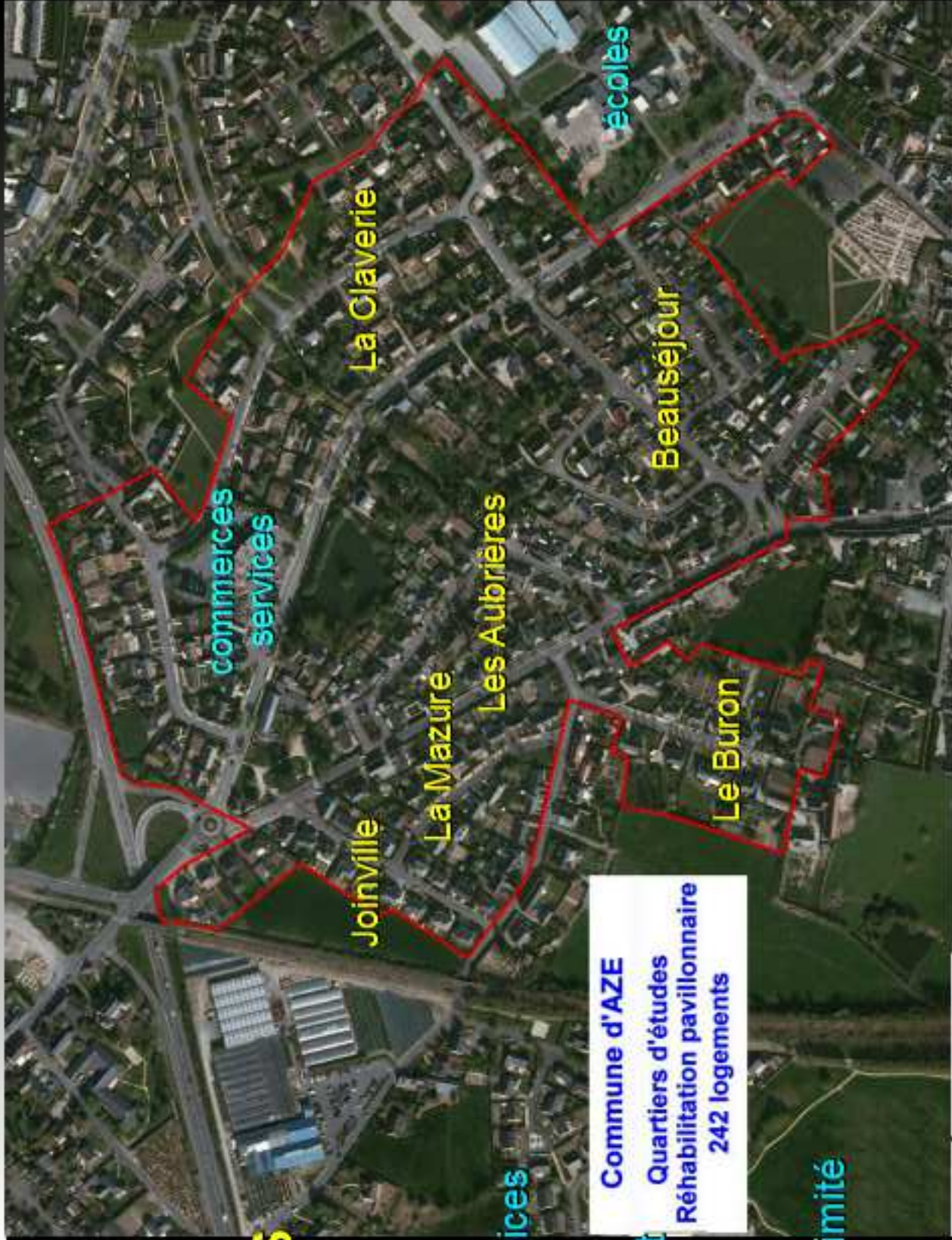
→ les méthodes et les outils qui
découleront de cette démarche
devront être transposables aux
autres quartiers d'Azé





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)





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.

L'école de design

NANTES ATLANTIQUE



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



18, cité

Logement de type :
Adresse :
Propriétaire :

Mairie d'Azé

Juillet 2013



Commune d'Azé

Etude pour la réhabilitation d'un quartier pavillonnaire ancien

Diagnostic socio-économique - maitrise de
l'habitat et diagnostic sociologique

COMMUNE DE AZÉ (33)



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

Synthèse du diagnostic
28 mai 2014



Terragone

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...





REHABILITATION D'UN ENSEMBLE PAVILLONNAIRE

AZE



2 : Scénarios

Scénario 2

Innovation et confort

PROPOSITIONS

Le projet de rénovation vise à améliorer le confort thermique et acoustique des logements, tout en intégrant des solutions innovantes pour réduire la consommation d'énergie.

PROPOSITIONS

Le projet de rénovation vise à améliorer le confort thermique et acoustique des logements, tout en intégrant des solutions innovantes pour réduire la consommation d'énergie.

PROPOSITIONS

Le projet de rénovation vise à améliorer le confort thermique et acoustique des logements, tout en intégrant des solutions innovantes pour réduire la consommation d'énergie.

Scénario 1

Proximité résidentielle et solidaire

PROPOSITIONS

Le projet de rénovation vise à améliorer la qualité de vie des habitants en favorisant les liens sociaux et la solidarité au sein du quartier.

PROPOSITIONS

Le projet de rénovation vise à améliorer la qualité de vie des habitants en favorisant les liens sociaux et la solidarité au sein du quartier.

PROPOSITIONS

Le projet de rénovation vise à améliorer la qualité de vie des habitants en favorisant les liens sociaux et la solidarité au sein du quartier.

Scénario 3

Confort et proximité

PROPOSITIONS

Le projet de rénovation vise à améliorer le confort thermique et acoustique des logements, tout en intégrant des solutions innovantes pour réduire la consommation d'énergie.

PROPOSITIONS

Le projet de rénovation vise à améliorer le confort thermique et acoustique des logements, tout en intégrant des solutions innovantes pour réduire la consommation d'énergie.

PROPOSITIONS

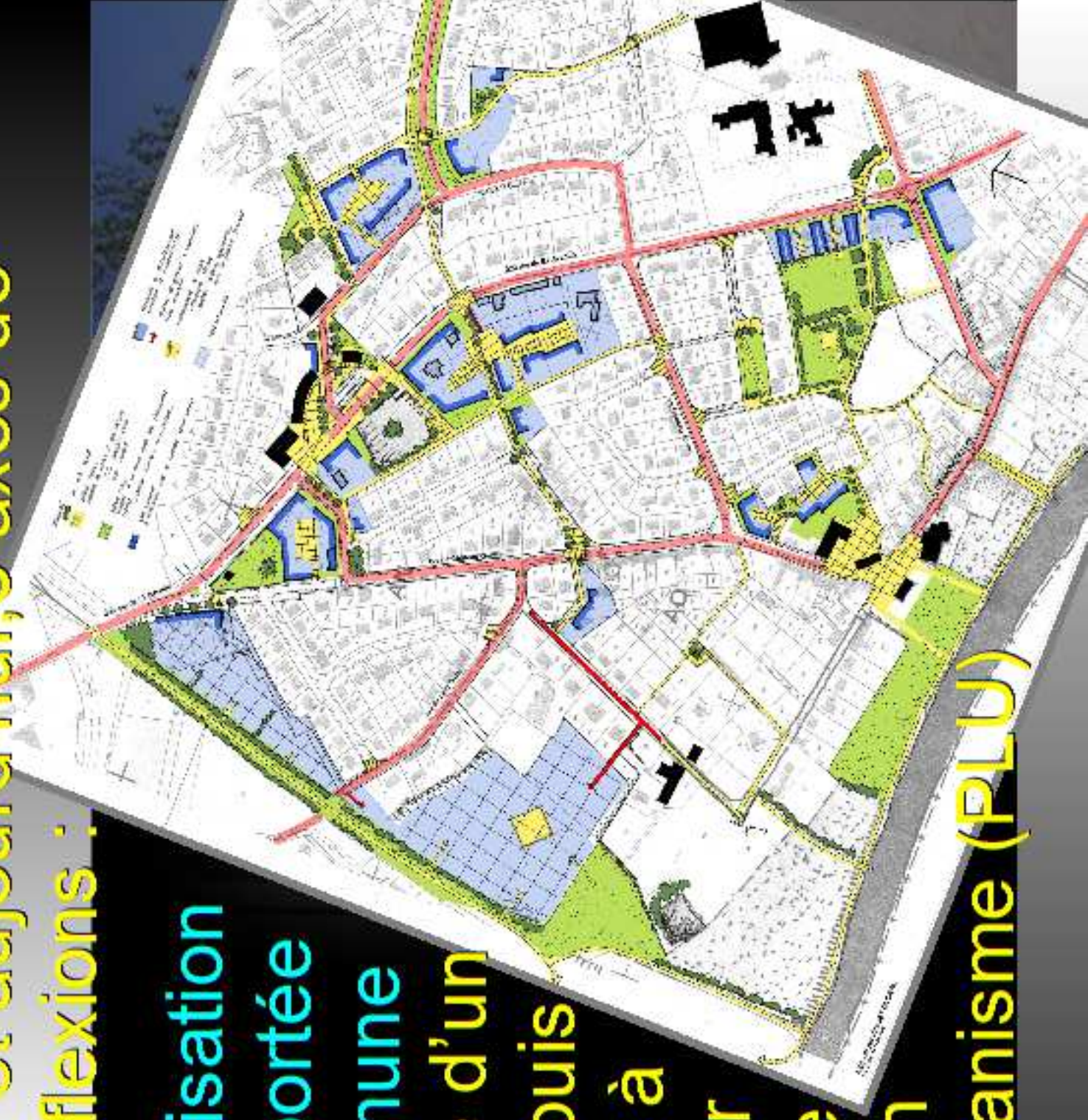
Le projet de rénovation vise à améliorer le confort thermique et acoustique des logements, tout en intégrant des solutions innovantes pour réduire la consommation d'énergie.

... des propositions de scénarios fin 2014
débatues 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



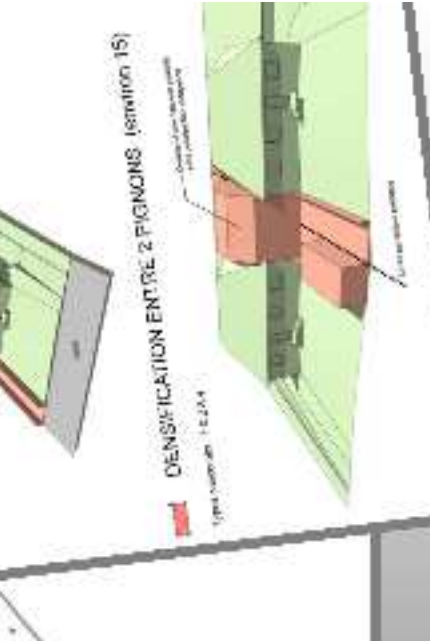
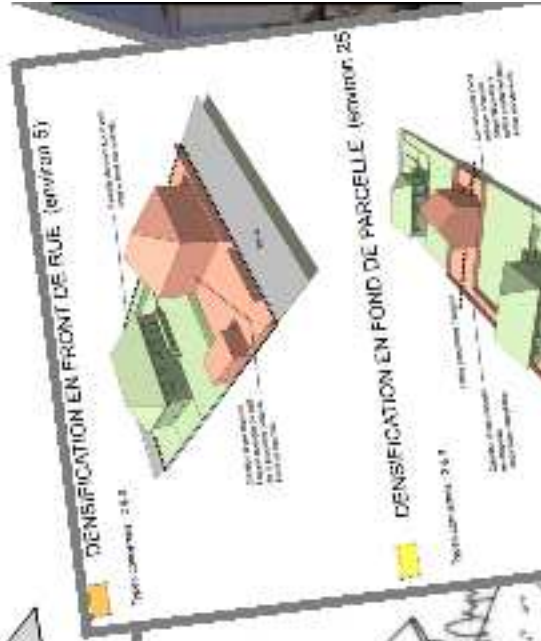
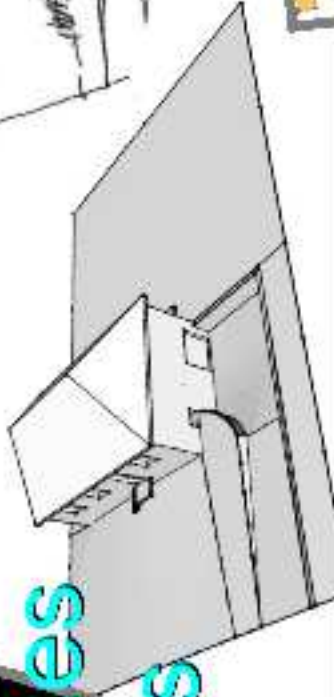
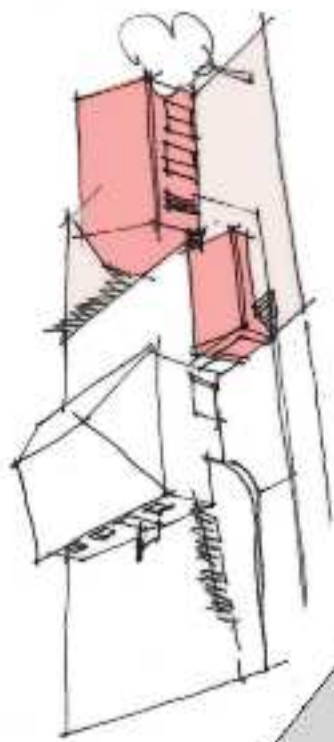


3 – évolution du cadre bâti portée par des initiatives privées ou individuelles ou groupées

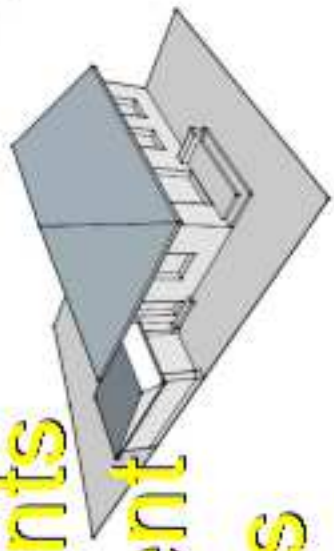
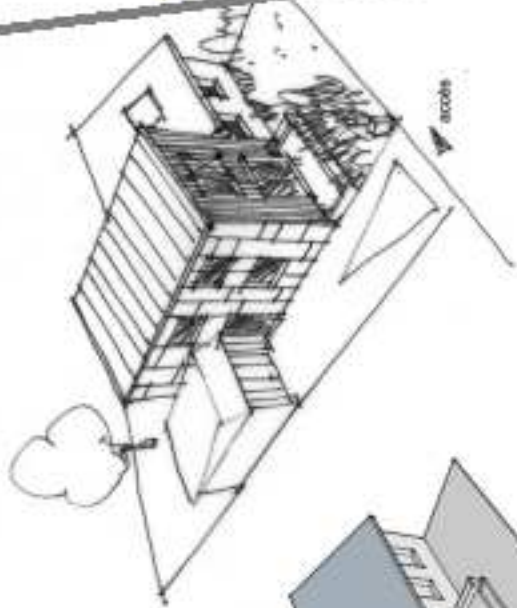
→ travail sur

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

- Extension et création d'un logement
- Logement existant de type T4
- Partie de terrain commun (rue des parcs)



Extension d'une maison existante et rénovation thématique





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

SCENARIO 1
PARVIS D'ENTRÉE





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 municipale, les habitants, démultiplier...

- des méthodes d'animation qui doivent être novatrices 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