

IMAGO

En publication trimestrielle du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Maine-et-Loire (CAUE) et de la Maison de l'Architecture, des Territoires et du Paysage (MATP)

N° 43

OCTOBRE 2008

Formes urbaines

Entretiens : **Jean-Pierre Logerais**
et **Christian Gillet**

Opération :
La ZAC Desjardins à Angers

Rencontres
Effets de Serres
et Territoires
à Beaupréau

IMAGO N°43

Octobre 2008

La publication trimestrielle du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Maine-et-Loire (CAUE) et de la Maison de l'Architecture, des Territoires et du Paysage (MATP)

L'amélioration de la qualité de l'habitat est au cœur des préoccupations actuelles du CAUE. Elle constitue l'ossature de ce que propose la Maison de l'Architecture, des Territoires et du Paysage pour cette saison culturelle 2008/2009. L'habitat est bien évidemment un enjeu central pour le rayonnement de notre département et la qualité de vie de ses habitants, son développement doit contribuer à l'équilibre des territoires autant qu'à l'amélioration qualitative des paysages urbains. L'annonce d'une politique départementale ambitieuse en ce domaine est un formidable encouragement à poursuivre les efforts pour des extensions de bourgs maîtrisées et une forme urbaine rompanant avec une trop longue tradition de lotissements seulement adaptés à la production massive de maisons individuelles banalisées. Inventer la ville, le nouveau quartier, l'extension du bourg, tel est le challenge de ces prochains mois ; il doit mobiliser chacun d'entre nous car l'aménagement urbain est à la convergence de toutes les compétences.

Christian GAUDIN
Sénateur de Maine-et-Loire
Président du CAUE

RENDEZ-VOUS

LES PAYSAGES DE LA MINE, UN PATRIMOINE CONTESTÉ

Colloque international au centre historique minier du Nord-Pas-de-Calais
Tél. 03 27 95 82 82
Email : vdebrabant@chm-lewarde.com
Du 13 au 15 novembre 2008



L'APPEL DU LARGE. DE LA VILLE AUX GRANDS TERRITOIRES

29^e rencontre nationale des agences d'urbanisme au Havre.
Cette rencontre s'intéresse aux grands territoires, à ce qui les constitue, ce qui les fait évoluer et à la manière dont ils sont gouvernés.
Tél. 02 32 74 91 40
www.rencontrenationale2008-lehavre.com
Du 22 au 24 octobre 2008

LACATON & VASSAL

Exposition monographique des lauréats du Grand Prix National de l'architecture 2008 à l'Institut français d'architecture à Paris.
Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal terminent actuellement la nouvelle école d'architecture de Nantes, voisine du palais de justice, sur l'île de Nantes.
www.citechailot.fr
Du 26 novembre 2008 au 8 février 2009

ECO-QUARTIERS. LES CLÉS D'UN MONTAGE RÉUSSI. Retours d'expériences et présentations de cas concrets. Conférence d'actualité organisée par Le Moniteur.
www.lemoniteur-formations.com Paris.
Le 16 octobre 2008

SANS TITRE, DANIEL TREMBLAY
Musée des Beaux Arts d'Angers
La carrière de Daniel Tremblay (1950-1985) a démarré en 1980 à la Biennale de Paris et s'est achevée accidentellement en 1985 à l'âge de 35 ans. Durant ces cinq années, Daniel Tremblay a produit plus de 130 dessins, sculptures, bas-reliefs et installations.
www.musees.angers.fr
Du 8 novembre 2008 au 3 mai 2009

PROGRAMME MATP

www.matp-angers.eu

312 avenue René Gasnier
49100 ANGERS
tél. 02.41.22.99.99
courriel : contact@matp-angers.eu
Lieu d'exposition ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 18h, le dimanche de 14h à 18h.

CONFÉRENCES

Requalification de voies sur berges et projet urbain : l'exemple d'Angers

David Mangin, architecte et urbaniste, est lauréat du concours des halles de Paris et Grand Prix de l'urbanisme 2008. Il est chargé du réaménagement des voies sur berge à Angers.
Jeudi 20 novembre 2008 à 18h30



Saisons en Loire

Jean-Gislard, photographe qui arpente les berges de la Loire depuis de nombreuses années, partagera sa connaissance des paysages, de la faune et de la flore ligériens.
Jeudi 18 décembre 2008 à 18h30

ATELIERS

Ateliers de la forme urbaine
Nouvelles rencontres proposées aux élus et professionnels du cadre de vie par le CAUE de Maine-et-Loire en collaboration avec l'AURA, la Sodemel, l'AUGO et le Conseil général de Maine-et-Loire.

La question de la densité
Mardi 25 novembre 2008
de 18h à 19h30

COURS D'ARCHITECTURE

à l'Institut municipal de 18h30 à 20h

Le logement, matière de ville

Pascal Bony, architecte au CAUE 91 et chargé de cours à l'E.N.S. d'Architecture de Paris La Villette
Jeudi 9 octobre 2008

Le Corbusier et les unités d'habitation : un événement, un succès et leurs limites

Gérard Monnier, historien
Jeudi 13 novembre 2008

Naissance de l'habitat social

Christophe Boucher, architecte au CAUE 44
Jeudi 11 décembre 2008

Actualité et avenir du "1% Artistique"

La procédure relative à l'obligation de décoration des constructions publiques ("1% artistique") consiste à consacrer un pour cent du coût d'une construction publique à la commande ou à l'achat d'une ou plusieurs œuvres d'art originales à des artistes vivants et à leur installation dans ledit bâtiment. Ce dispositif est très ancien puisqu'il remonte à 1936. Il est très actuel puisqu'une circulaire de 2006 en précise les modalités d'exécution.

L'objet au 23 juillet 1983 de la même obligation à la charge de l'État en vertu de l'article L. 1616-1 du CGCT.

En dehors du cadre des compétences transférées par la loi, les collectivités territoriales peuvent, si elles le souhaitent, prendre spontanément l'initiative d'une procédure de "1 %" comme bon nombre d'entre elles l'ont fait depuis l'existence de ce texte.

Afin de débattre de l'actualité et de l'avenir de ce dispositif très favorable à la commande et à la promotion de la création contemporaine, le CAUE propose une rencontre, le vendredi 24 octobre à 15 heures. A cette occasion sera inaugurée l'œuvre de François DALLEGRET, "1% artistique de la réhabilitation de la CFA et de la création de la Maison de l'Architecture, des Territoires et du Paysage". ■

L'obligation du "1 %" s'impose :

- à l'État et à ses établissements publics lorsqu'ils assurent la maîtrise d'ouvrage d'une construction publique ;
- aux collectivités territoriales et à leurs groupements, dans le cadre du transfert de compétences, pour les seules constructions neuves des communes, départements et régions qui faisaient



EXPOSITIONS

Les villes en mouvement. Vers une ville durable

Du 25 septembre au 2 novembre
A l'occasion de cette exposition, la table ronde "Angers, vers un territoire durable", réunira élus et professionnels de l'agglomération
Le 30 octobre 2008

Connaître Le Corbusier

Dessins, photos citations et analyses proposent une promenade à travers l'œuvre multiforme de Le Corbusier.
Du 6 novembre
au 7 décembre 2008



Des ateliers pour la forme urbaine

A partir du 25 novembre et suivant un rythme mensuel jusqu'en juin 2009, le CAUE et ses partenaires (Agence d'Urbanisme de la région Angevine, Association des Urbanistes du Grand Ouest, Conseil général et SODEMEL) proposent une série de rencontres débat, les "Ateliers de la forme urbaine". Ces rencontres ont pour ambition de permettre le partage

entre élus, maîtres d'ouvrage et professionnels sur les questions de la création urbaine : conception de nouveaux quartiers, densité, mixité, mobilité, étalement urbain, approche environnementale, participation des habitants. Ces Ateliers sont ouverts à tous, leurs débats feront l'objet d'une publication régulière et d'une large diffusion. ■

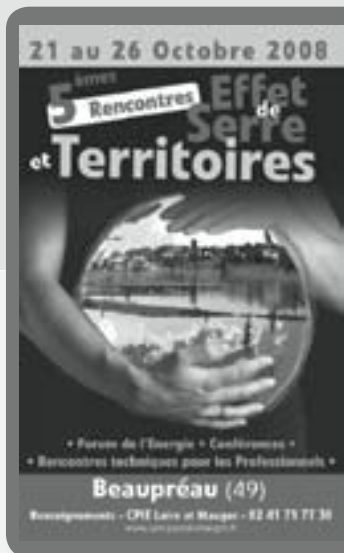
Rencontres Effets de Serres et Territoires

Le Syndicat Mixte du Pays des Mauges et le Centre Permanent d'Initiatives à l'Environnement Loire et Mauges organisent du 21 au 26 octobre les 5^{es} Rencontres Effet de Serre et Territoires à Beaupréau.

Le grand public est convié du 24 au 26 octobre au Forum de l'Énergie où de nombreux exposants seront disponibles pour répondre aux questions sur l'isolation, l'architecture bioclimatique, les énergies renouvelables... Mini-conférences, expositions, ateliers pédagogiques et scénettes théâtrales viendront compléter ce Forum qui se déroulera au Lycée Notre-Dame de Bonnes Nouvelles de 10h à 18h (Entrée libre).

Une nouveauté, les premières Rencontres Techniques Effet de Serre et Territoires ouvertes uniquement aux professionnels sont proposées du 21 au 23 octobre à l'Espace culturel La Loge à Beaupréau afin de créer un espace de débat et d'information sur les enjeux énergétiques pour les entreprises, les collectivités et le monde agricole (participation sur inscription préalable). ■

Les programmes du Forum de l'Énergie et des Rencontres Techniques sont à télécharger sur le site internet du CPIE : www.cpie.paysdesmauges.fr. Renseignements : CPIE Loire et Mauges - tél. 02 41 71 77 30



Saisons en Loire, photographies de Jean-Paul Gislard
Du 18 décembre 2008
au 25 janvier 2009



Comme l'ont récemment révélé les travaux du Grenelle de l'environnement, la nécessité d'une meilleure prise en compte de l'environnement est aujourd'hui unanimement partagée à tous les niveaux de la société mais les modalités concrètes d'intervention semblent encore poser débat dans de nombreux domaines d'application : production industrielle, agricole, déplacements... La question de l'urbanisme n'échappe pas à ces attermoissements, ballottée entre les exigences environnementales, la demande sociale, l'impératif économique, la volonté politique.

Dans son rapport de synthèse, le groupe de travail n°1 préconise, dans ce domaine, plusieurs mesures engageant l'action publique "vers des villes et plus largement des territoires durables" :

- rendre obligatoire les plans climat-énergie territoriaux sur certains territoires
- élargir les compétences des communautés urbaines et des communautés d'agglomérations en matière d'urbanisme, de règles de la construction pour certains quartiers, et de transports
- un plan volontariste de développement des transports collectifs et un plan de développement des déplacements "doux".
- un plan volontariste d'éco quartiers
- introduire dans la loi de nouvelles dispositions : adaptation au changement climatique et à la maîtrise de l'énergie dans les objectifs de l'aménagement du territoire permettant de lutter contre l'étalement urbain (obligation

d'étude d'impact pouvant amener à l'interdiction d'ouvrir de nouvelles zones importantes à l'urbanisation sans programmation de transports en commun adaptés et orientant progressivement la fiscalité locale et les incitations financières et fiscales dans le domaine du logement et de l'urbanisme vers un urbanisme plus durable).

De ces grandes orientations auxquelles chacun souscrit sans sourciller, il est un sujet où l'interprétation de l'harmonieuse mélodie du développement durable semble faire entendre quelques accords dissonnants : l'étalement urbain. Certes, le constat dramatique d'un demi-siècle d'urbanisme galopant est patent : consommation exponentielle de terres agricoles, aggravation des pollutions, explosion des déplacements... Certes, le législateur a créé les outils réglementaires pour enrayer le phénomène : loi SRU, loi UH... Mais force est de

constater que la consommation d'espace par la pression urbaine n'a jamais été aussi forte et aussi diffuse et qu'alors même que notre territoire national souffre d'un déficit de plus de 800 000 logements. Telle est la situation paradoxale face à laquelle nous situons : construire plus de logements sur moins d'espace. Malgré l'évidente solution à ce qui pourrait apparaître comme un problème de niveau de cours élémentaire, l'idée d'une "densification" urbaine nourrit des inquiétudes dépassant le raisonnable. À tel point que le terme même de densité deviendrait un mot tabou du vocabulaire urbain, affecté de tous les maux que la ville moderne et "mondialisée" génère en elle.

Mais c'est oublier que la ville porte en elle le modèle même de la densité ; pas une métropole, pas une agglomération, pas une bourgade, pas un village n'échappe à la démonstration de la présence de cœurs de ville, de quartiers, de rues présentant des densités remarquables et où la qualité du "vivre ensemble" n'a jamais été affectée.

Sans aller chercher des références dont certains pourraient contester la pertinence arguant de l'écart culturel qui nous sépare de tel pays ►

Formes urbaines, densité et développement durable : de la nécessité à l'envie



Quartier du Lutin à Angers (1926), Henry Jamard, architecte

« *...c'est oublier que la ville porte en elle le modèle même de la densité ; pas une métropole, pas une agglomération, pas une bourgade, pas un village n'échappe à la démonstration de la présence de cœurs de ville, de quartiers, de rues présentant des densités remarquables et où la qualité du "vivre ensemble" n'a jamais été affectée.* »

► ou de la mentalité "avant-gardiste" de telle population, c'est au cœur même de nos lieux de vie qu'existent ces "morceaux" de ville, modèles d'un urbanisme de "densité" et de qualité. Retour sur un petit siècle de productions urbaines "denses"...

À ce titre, la ville d'Angers présente avec le quartier du Lutin un exemple remarquable de

densité et de qualité urbaine. Conçu par l'architecte Henri Jamard (1879-1953) et réalisé en 1929, ce lotissement reprend, dans ses principes de composition, un alignement sur rue de maisons mitoyennes installées sur un parcellaire en lanière; selon les projets établis entre 1923 et 1925, le nombre de parcelles varie de 127 à 237. L'architecture, déclinée en différents modèles de pavillons mitoyens et implantés sur de petites parcelles, s'inscrit dans un plan de composition simple supposant un alignement du bâti et conférant au quartier une remarquable homogénéité.

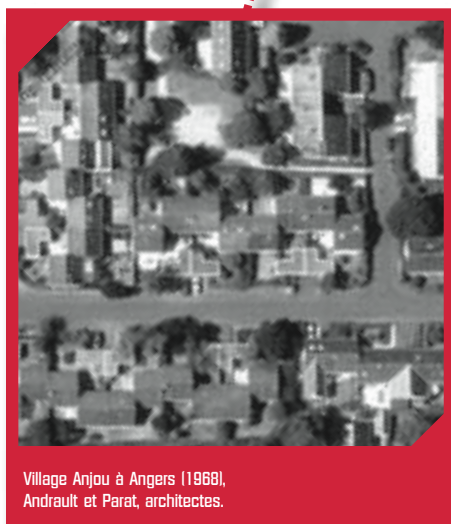
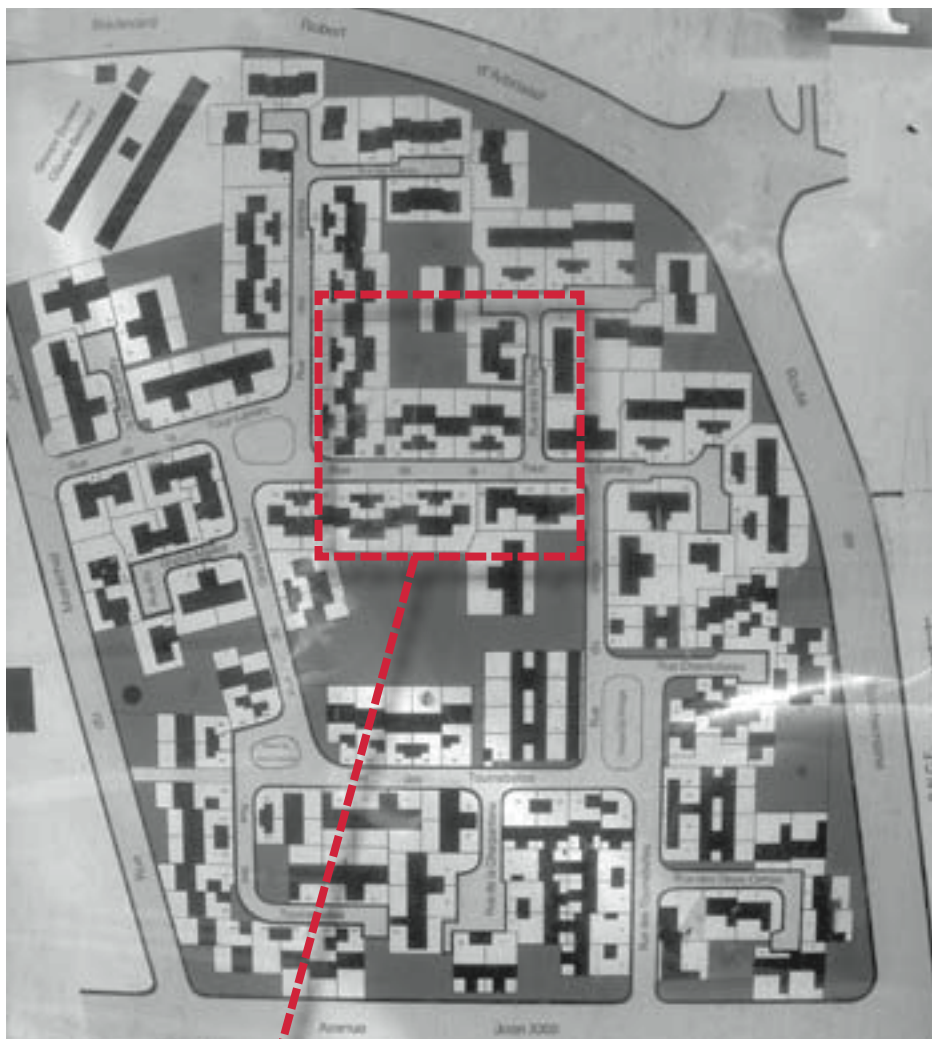
De même, au cœur de la ville, et dans ce qu'il est convenu d'appeler les quartiers bourgeois, la trame parcellaire du lotissement XX^e de la rue du Quinconce présente en ce sens une des densités les plus fortes du centre ville : maison de ville de type "angevine", alignée sur rue avec mitoyenneté et implantée sur une parcellaire en lanière.

Dans un contexte différent mais avec une même logique d'optimisation du foncier, les cités ouvrières de la fin du XIX^e siècle et début du XX^e siècle apportent le témoignage de la capacité à concevoir un urbanisme économe en

espace. À Trélazé, les premières cités ouvrières (Saint Lézin, Les Tellières) présentent le même principe d'alignement sur rue de petites maisons mitoyennes, modèle repris et adapté dans la construction des cités de Combrée, plus proches du coron traditionnel. À Noyant-la-Gravoyère, le modèle évolue vers la cité-jardin avec pour objectif de "réunir toutes les conditions modernes de confort et d'hygiène" ; la cité de la Promenade, réalisée entre 1900 et 1924 par les Frères Jammaux, regroupe 134 logements en 64 maisons organisées en îlots bâtis successifs. À Seiches-sur-le-Loir, la cité des Rabières constitue également un exemple d'optimisa- ►



Cité des Rabières à Seiches-sur-le-Loir



Village Anjou à Angers (1968),
Andrault et Parat, architectes.

► tion spatiale : modèle unique de maisons de ville mitoyennes en alignement sur rue, gabarit de voie à l'échelle du bâti.

Crises sociales et crises industrielles auront raison du modèle de la cité-jardin...

Un demi siècle plus tard, les Trente Glorieuses amorce la période du règne, et du rêve, de la maison individuelle ; l'appétit pavillonnaire consomme avec voracité les espaces péri-urbains et laisse derrière lui l'indigeste relief de lotissements stéréotypés et impersonnels, repoussant toujours plus loin le lieu de résidence du lieu de vie et de travail. Le lotissement impose un urbanisme standardisé au gabarit unique taillé pour l'automobile ; tout autre mode de déplacement y est quasi inexistant, voire impossible, et quelques lieux résiduels, vaguement plantés, donnent l'illusion de la présence d'espaces publics. La maison individuelle posée sur sa parcelle d'environ 1 000 m² s'impose à travers un style néo-contemporain concédant au besoin d'identité locale exigée par le PLU quelques agitations architecturales livrées en option dans les catalogues de constructeurs.

L'expérience du Village d'Anjou dans les années 1970 à Angers atteste de la capacité à inventer de nouvelles formes urbaines et une

nouvelle forme d'habiter à travers un programme simple mais tenu à la lettre : habitat individuel groupé établi sur un même modèle, simple et fonctionnel, privilège donné aux espaces publics, organisation du parcellaire pour préserver les intimités. Si elle n'est pas remarquable par son objectif de densité, cette réalisation apporte cependant des réponses pertinentes sur les questions de formes et d'organisation urbaine. Elle est aussi une réponse en contre point des "maisons catalogues" sur de l'art d'habiter, une leçon de simplicité et de qualité.

Oubliée des urbanistes en recherche d'innovation, l'opération très confidentielle du Moulin carré à Sainte-Gemmes-sur-Loire, postérieure d'une dizaine d'années du Village Anjou et pilotée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine, s'inscrit dans la même mouvance et privilégie, avec la même démarche de simplicité et d'efficacité, la recherche de la composition urbaine avant l'organisation parcellaire : voie au gabarit réduit redonnant la priorité au piéton, dessin "animé" de la voie créant des ruptures, placettes, stationnement "jumelé" en entrée de parcelle organisé sous des tonnelles structurant le rapport entre espace public et parcelle privée. L'architecture s'y fait oublier et s'accommode des aspirations constructives de ses résidents.

Plus de 30 ans après la réalisation de ces 2 opérations qui apparaissent comme d'heureuses exceptions dans une production de formes urbaines banalisées, de récentes réalisations font la démonstration de la capacité à concilier densité et qualité urbaine. Dans un contexte très urbain de centre ville et sur une emprise foncière contrainte, la ZAC Desjardins à Angers constitue un exemple d'opération ►



[RECTO]

« Les projets urbains récents demeurent encore trop timorés à l'égard du développement en hauteur. Alors que les sites anciens ou plus récents que l'on admire se caractérisent par leur volumétrie et une hauteur affirmée »

► de renouvellement urbain où sont déclinés quelques principes essentiels d'un projet urbain de qualité : programme d'opération offrant une mixité sociale à travers une offre en logement diversifiée (petits résidentiels, maisons de ville en forme groupée), espaces publics structurant le plan général et assurant les connexions avec les quartiers environnants, performance énergétique des bâtiments.

En contre point à cette opération qui pourrait apparaître comme "trop urbaine" et réservée à une ville, l'opération de la Picoterie à Beaucouzé fait la remarquable démonstration d'un renouvellement urbain de centre bourg réussi. ►



Lotissement du Moulin Carré à Sainte-Gemmes-sur-Loire (1884), Jacques Maisonneuve, architecte.



Jean-Pierre LOGERAI, architecte-urbaniste, intervient actuellement sur différents quartiers engagés dans une démarche environnementale et sociale ; il revient sur les enjeux du développement durable dans les projets urbains et architecturaux.

Imago < Que signifie pour vous l'approche durable de l'urbanisme ?

Jean-Pierre Logerais < Le mot durable recouvre plusieurs champs. La première notion est celle de la durabilité de l'objet ou espace construit. Quelle que soit l'expression architecturale, l'inquiétude aujourd'hui réside dans le vieillissement prématuré du patrimoine. Les futurs quartiers devront éviter cet écueil. Si les bâtiments vieillissent mal, ils auront un effet repoussoir avant même que le quartier ne se développe.

Le 2^e élément de durabilité est le coefficient thermique, aidé par un appareil législatif incitatif et des techniques éprouvées.

Le 3^e élément est celui du coût global. Malheureusement les modes de financement des bailleurs sociaux ne tiennent pas compte de ce facteur et les promoteurs sont contraints par la vente au jour J.

Enfin la communication auprès des élus est essentielle pour développer un urbanisme et une architecture durables. Les élus souhaitent des projets innovants, durables, mais lorsqu'ils sont confrontés aux réponses architecturales et urbaines que cela implique, ils deviennent réticents. Ils ont une certaine appréhension de l'expression différente. Ils se réfèrent à une architecture répertoriée alors que les problèmes économiques et écologiques militent pour une architecture radicalement nouvelle. Nous devons concevoir des projets homogènes dans leur concept et plus rationnels.

I < Quelles sont les tendances caractéristiques des demandes des collectivités aujourd'hui ?

JPL < Bien souvent la demande des collectivités est liée à la communication. La collectivité veut faire moderne et durable, or sa demande n'est pas toujours bien exprimée et le manque de communication directe ne permet pas de faire suffisamment évoluer les termes.

I < La densité, pour nombre d'élus, reste encore une question tabou. Les problèmes fonciers ont-ils modifié les demandes vers des projets plus denses ?

JPL < Le mot densité revêt une connotation de proximité immédiate tandis que l'idée fondamentale est de construire davantage sur un même terrain par une organisation spatiale rationnelle. Les projets urbains récents

demeurent encore trop timorés à l'égard du développement en hauteur. Alors que les sites anciens ou plus récents que l'on admire se caractérisent par leur volumétrie et une hauteur affirmée, on crée des villes ou des nouveaux quartiers horizontaux. Les projets angevins illustrent parfaitement cette problématique. Or, la densité en termes d'occupation au sol peut devenir moindre si l'on admet des variations de hauteur.

Concernant de nouveaux projets urbains, je suis chargé d'étudier un îlot, en bordure d'un espace public mesurant 200 m sur 80 m, sur lequel les immeubles sont limités en hauteur, variant entre le R+2 et le R+4 ; il serait possible de constituer un front urbain plus fort. Je milite donc pour réévaluer le gabarit des immeubles des nouveaux quartiers. Jouer sur les hauteurs permet une variation volumétrique, une meilleure optimisation des coûts de construction et une expression architecturale plus audacieuse.

I < Comment l'architecte-urbaniste concepteur d'un nouveau quartier gère-t-il la mixité sociale qui implique une pluralité de la maîtrise d'ouvrage et une économie variée ?

JPL < Tous les acteurs, promoteurs et bailleurs sociaux, ont fait des efforts pour allier accession sociale, location sociale et accession. Ces pratiques sont bien intégrées dans les projets de logements. Ainsi je travaille actuellement sur les projets d'ANRU du Grand Pigeon et de Belle-Beille qui intègrent la mixité sociale dans la recomposition urbaine. De même notre projet d'entrée de bourg de Saint-Barthélémy-d'Anjou associe habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et collectif.

Parallèlement, qu'il soit social ou en accession, je défends l'idée du « logement autrement ».

Le site des Allumettes à Trélazé offrait une opportunité de proposer des logements différents, de 150 m² à prix modique. Je proposais des appartements spacieux à l'aspect brut, conservant l'écriture industrielle du site. Cet exemple aurait permis de communiquer sur une façon d'habiter différente. Car le problème locatif si souvent évoqué est d'abord financier.

Il a été construit des appartements d'un seul type standardisés, trop souvent trop petit pour offrir une véritable pérennité pour l'investisseur, pour l'habitant et finalement pour la Ville. ■

[VERSO]



Christian GILLET, 1^{er} vice-président du Conseil général et président de la commission développement social et des solidarités, en charge de l'habitat, présente le Plan Départemental de l'Habitat qui conforte la politique départementale engagée depuis de nombreuses années.

Imago < Pouvez-vous brièvement rappeler la genèse et les dispositifs du PDH ?

Christian GILLET < Depuis 10 ans, le conseil général a élargi ses compétences au logement social, notamment par la garantie d'emprunt ou le développement d'aides spécifiques tel le PLAI*. Le conseil général s'est aussi engagé aux côtés de l'Etat et de la Région par des subventions spécifiques en complément des aides PALULOS**. La loi de décentralisation du 13 août 2004 qui permet aux collectivités dont les départements de bénéficier de la délégation de l'aide à la pierre était une opportunité pour conforter la politique départementale. Avant de mettre en œuvre cette délégation sur l'ensemble du département excepté le territoire de l'agglomération angevine puisque Angers Loire Métropole a pris cette compétence sur son territoire un an auparavant, un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) a été élaboré conjointement avec l'Etat conformément à la loi de juillet 2006 portant engagement national pour le logement. La mise en œuvre de ce PDH s'est traduit par le renforcement de la politique départementale de l'habitat mise en œuvre en 2008 avec la délégation des aides publiques au logement.

Cette politique départementale de l'habitat développe plusieurs axes comme la maîtrise de l'étalement urbain ou le développement de l'accession sociale à la propriété. Le nombre de propriétaires en Maine-et-Loire étant inférieur à la moyenne régionale, l'une des priorités de la politique départementale est donc de faciliter l'accession à la propriété, notamment l'accession sociale.

Par ailleurs, le Maine-et-Loire est un département rural dont les espaces ruraux et périurbains sont grignotés par l'urbanisation. Le département veut favoriser une régulation et une anticipation sur les demandes foncières en constituant des réserves à long terme et à un coût raisonnable.

La politique Départementale de l'habitat prévoit également des priorités d'intervention selon les territoires départementaux. Ainsi la lutte contre l'insalubrité des logements est prioritaire dans l'est du département.

Les aides mises en place par le Département concernent principalement le développement de nouvelles zones d'habitat, la production diversifiée de logements et la requalification du parc existant.

Pour la mise en place des actions de la politique départementale de l'habitat, le département travaille en collaboration avec la Caisse des Dépôts et Consignations, l'ADIL, les organismes HLM, la Sodemel et le CAUE de Maine-et-Loire.

Les orientations du PDH concernant les formes urbaines impliquent un effort de pédagogie auprès des collectivités pour lutter contre l'uniformité et répondre aux différents besoins des différents publics. Les personnes âgées, les personnes handicapées ou les jeunes n'ont effectivement pas les mêmes besoins. Il convient donc d'être en capacité d'offrir un parcours résidentiel adapté.

Parallèlement le département favorise une réflexion sur les nouvelles modalités d'aménagement des zones d'habitat qui se traduit par un concours co-organisé avec le CAUE.

I < Pouvez-vous expliciter le volet environnemental de la politique départementale de l'habitat ?

CG < Le développement durable est un axe transversal de la politique départementale de l'habitat. Les porteurs de projets, publics ou privés, qui adoptent des solutions respectueuses de l'environnement, comme les économies d'énergies, bénéficient d'un bonus environnemental. A l'heure du Grenelle de l'environnement, le PDH s'inscrit nécessairement dans une démarche de développement durable.

I < Plusieurs dispositions du PDH privilégient la densité, quelles sont les motivations de ces orientations ?

CG < La mono consommation de l'espace par un tissu pavillonnaire constitué par de grandes parcelles crée un étalement urbain préjudiciable au développement du territoire. C'est pourquoi le PDH et la politique départementale de l'habitat incitent les collectivités à proposer une offre diversifiée de logements, groupés ou collectifs. L'objectif est bien de diversifier les formes d'habitat dans une gestion économe de l'espace.

Imago < Quelles sont les grandes étapes du PDH ?

CG < La présentation du PDH et des outils de politique départementale de l'habitat aux collectivités intercommunales se poursuit jusqu'à l'automne. En fin d'année, une conférence annuelle de l'habitat aura pour objectif d'évaluer les premières actions engagées en croisant critères quantitatifs et qualitatifs. Enfin pour mettre en œuvre cette politique, le département a prévu de contractualiser pour une durée de 3 ans avec les intercommunalités. Ces contrats territoriaux illustrent les nouvelles relations entre le département et les collectivités. ■

* Prêt locatif aidé d'intégration

** Prime à l'amélioration des logements à usage locatif social



Quartier de la Picoterie à Beaucoz / Ville de Beaucoz, maître d'ouvrage



ZAC Ardennes à Avrillé / SODEMEL, aménageur / Le Toit Angevin, maître d'ouvrage / Rolland, architecte

« La mono consommation de l'espace par un tissu pavillonnaire constitué par de grandes parcelles crée un étalement urbain préjudiciable au développement du territoire. »



/ SODEMEL, aménageur / Jean-Pierre Logerais, architecte-urbaniste



► Dans un contexte particulièrement sensible de cœur de bourg, à proximité immédiate de la mairie et d'espaces publics de grande qualité, l'opération affiche un programme ambitieux : reconstituer un centre de bourg, offrir une diversité de logements associant appartements et locatifs dans de petits ensembles résidentiels (R+3) structurant les axes principaux et accueillant en rez-de-chaussée de nouveaux commerces, petites maisons de ville sous forme groupée avec jardins privatifs en limite d'opération assurant un desserrement progressif vers les quartiers adjacents. La fréquentation des commerces et l'animation permanente des espaces publics attestent de l'appropriation réussie de ce nouveau centre bourg qui a su

concilier densité et qualité urbaine, mixité et diversité, intimité et vie publique (densité résidentielle : 59 logements/hectare).

Enfin, dans un contexte "péri-urbain" mais tout à fait représentatif des opérations d'extensions urbaines, le projet de la ZAC Ardennes à Avrillé constitue un véritable laboratoire d'expérimentation où se conjuguent ensembles résidentiels, petits collectifs, habitats alternatifs, petites maisons de ville, individuels groupés... Si l'appropriation de certains habitats peut interroger sur l'adéquation entre les aspirations individuelles et une certaine idée du "vivre ensemble", l'opération n'en reste pas moins intéressante sur les réponses qu'elle apporte en matière de densité et de capacité à produire des formes diversifiées d'habitats sur un foncier maîtrisé et économisé (densité résidentielle : 21 logements/hectare).

Volontairement choisies mais loin de constituer l'exclusivité de ce qui est produit en matière d'urbanisme de qualité, ces opérations attestent de la capacité à concilier densité et qualité urbaine et qu'au-delà de l'impérative nécessité qui s'impose désormais à nous d'aménager avec parcimonie chaque espace construit, c'est d'abord l'envie de qualité qui doit animer chaque projet ; moins d'espace consommé pour plus de qualité de vie, tel est notre défi commun. ■

JPD

SONDAGES...

BVA - avril 2007 : 8 millions de citoyens veulent quitter la ville et 2,7 millions ont ce projet à moins de 5 ans. 39% souhaitent s'installer en zone rurale et 13% ont un projet précis.

Observatoire CETELEM : L'habitat idéal se trouve en ville moyenne pour 61% des Français, 36% préférant la périphérie et seulement 25% le centre. 57% des Français vivent d'ors et déjà en maison individuelle.

CREDOC : en septembre 2004, 91% des propriétaires de maison individuelle pensent avoir trouvé la solution idéale en privilégiant le jardin (58%), la taille du logement (36%), l'aménagement intérieur (28%) et l'aspect extérieur (9%).

En France la surface habitable des maisons individuelles croît d'environ 2m² par an, le phénomène est inverse pour les appartements dont la taille moyenne se réduit régulièrement. En juin 2006, 89% des Français sont favorables à la propriété et 88% à la déductibilité des intérêts d'emprunts. Le coût du foncier passe de 30 à 50% du coût global entre 2000 et aujourd'hui.





LIEU

ZAC Desjardins à Angers

MAITRE D'OUVRAGE

Ville d'Angers.

AMÉNAGEMENT

SARA

MAITRE D'OEUVRE

Jean-François ENET et Iga DOLOWY, urbanistes / PHYTOLAB, paysagistes / BOPLAN, BET VRD.

PROGRAMME

Renouvellement urbain sur le site de l'ancienne caserne Desjardins à Angers avec la réalisation de 400 logements et d'activités tertiaires dans un parc urbain.

CALENDRIER

2003 - concours
2004 - dossier de création et de réalisation
 - chantier en cours

SURFACE

34 800 m² SHON sur environ 7 ha

- 30 000 m² SHON de logements publics
- 7 000 m² SHON de logements privés
- 2 000 m² SHON de locaux commerciaux et services
- deux équipements collectifs (petite enfance et locaux associatifs)
- une nouvelle gendarmerie construite par l'État

COÛT (valeur 2007)

Investissement 11 188 K HT



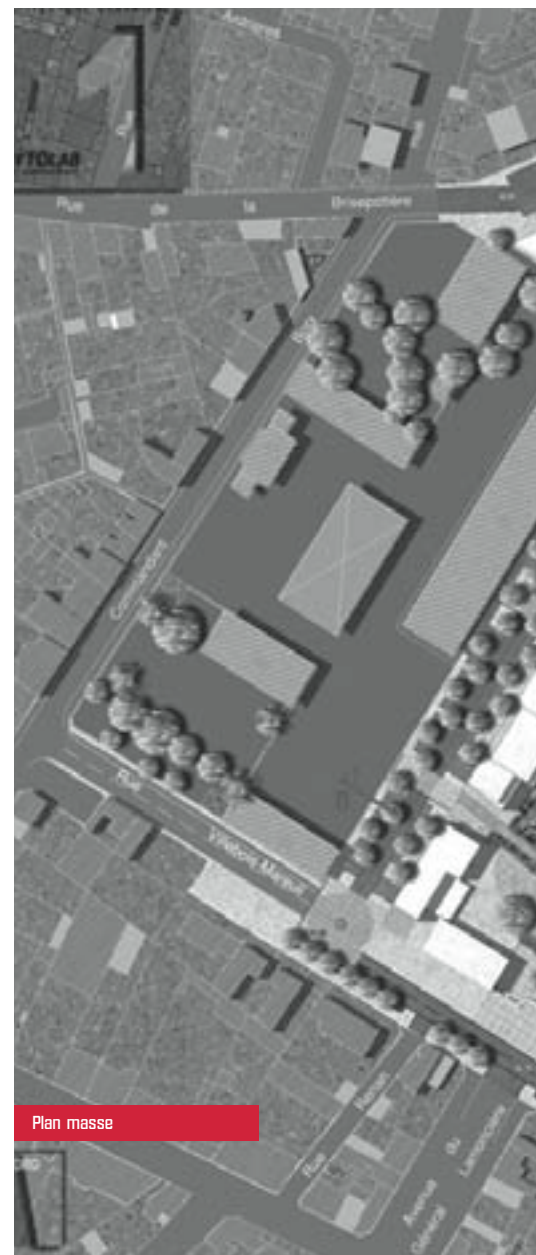
Enet et Dolowy / SARA

Située dans la ville d'Angers, au cœur des faubourgs Ney et Chalouère, la ZAC Desjardins est un exemple de reconquête urbaine et d'approche durable de l'urbanisme et de l'aménagement urbain. L'emprise de la caserne (dont la trace est révélée par le maintien des deux pavillons d'entrée) sera à terme occupée par 400 logements implantés en fronts urbains (bâtiments linéaires) ou comme ponctuations (bâtiments "plots") dans un parc. Le parc habité, fédérateur du nouveau quartier, est aussi un élément participant à l'intégration de l'opération dans la ville par la création de perspectives et l'usage très ouvert de l'espace public.

La générosité et l'organisation des espaces publics donnent aux piétons une place privilégiée et contribuent à une mixité d'usages (promenade, transit, jeux) favorable à la création d'un lien social que qualifiera peu à peu la progressive appropriation par les habitants du quartier.

Le cahier des charges imposé par le maître d'ouvrage est volontairement ambitieux et exprime une exigence environnementale pionnière dans notre département. Le développement durable est considéré ici tant sur le plan urbain qu'architectural. Récupération des eaux pluviales, gestion des déchets, diversités typologiques et mixité sociale et urbaine, forte présence du végétal mais aussi prescriptions environnementales pour les bâtiments par l'exigence d'une réglementation thermique renforcée, l'utilisation de l'énergie solaire et le privilège donné à l'ensoleillement et à l'éclairage naturel dans les programmes de logements et d'équipements publics. A l'échéance de son achèvement, l'îlot Desjardins constituera un vrai morceau de ville et, dans une large mesure, un exemple de démarche durable susceptible d'inspirer les opérations de reconquête ou d'extension urbaines à venir. ■

Reconstr



Plan masse

Enet et Dolowy / SARA





PANDRMA

uire la ville sur la ville



Ener et Dobry / SARA

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS
 Le piéton prend une place privilégiée. Les rues internes sont aménagées sous forme de plateaux mixtes associant la desserte, le stationnement et la déambulation. Les parkings souterrains libèrent des espaces extérieurs pour le piéton. Des palces, placettes, jardins... se découvrent au croisement des rues ou chemins. L'espace public devient ainsi un lieu de vie, de rencontre, de lien social...



Ener et Dobry / SARA



LA RICHESSE FORMELLE ET TYPOLOGIQUE :

- logement collectif (R+2+A / R+3+A),
- habitat intermédiaire (R+2 / R+1+A)
- et quelques maisons de ville mitoyennes.

