

DÉMARCHE URBAINE ET ARCHITECTURALE POUR LA RÉHABILITATION D'UN ANCIEN ENSEMBLE PAVILLONNAIRE

Azé

Azé est une commune urbaine au sud du département de la Mayenne, qui a intégré la commune nouvelle de Château-Gontier-sur-Mayenne en 2019.

La commune déléguée d'Azé, qui compte aujourd'hui près de 3 500 habitants, a triplé sa population sur les 5 dernières décennies. L'urbanisation s'est réalisée par éloignement des zones nouvelles de construction par rapport au centre historique du bourg, du fait de la configuration de son agglomération, coincée entre la rivière la Mayenne et la ville principale de Château-Gontier.

Depuis 12 ans, Azé a vu le nombre de ses habitants stagner malgré la création de nouveaux logements.

La ville d'Azé a donc souhaité mener une réflexion pour lutter à la fois contre l'étalement urbain et valoriser les quartiers des années 60-80 en déprise afin d'éviter leur dépeuplement progressif au profit des nouveaux lotissements.

ENGAGEMENT

l'étude et son suivi, la concertation et la mise en oeuvre du plan guide demandent un investissement politique à long terme.



2020

LES DOCUMENTS D'URBANISME

traduction dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme : projets de **redynamisation** et de restructuration des **principaux pôles, dents creuses**, projets de **quartier** ...

LA RIVIÈRE LA MAYENNE

réappropriation des abords de la Mayenne (contre-halage) par l'achat et la mise en place de droits de passage.

LE CENTRE COMMERCIAL : DÉVELOPPEMENT ET RÉORGANISATION

- ouverture d'une **maison de santé et bien-être** à proximité du centre commercial (opportunité d'achat d'un pavillon).
- mise en valeur de l'**étang** sur l'espace public.
- mise en place d'un parc avec une basse-cour et des **ruches** gérées par une **association**.
- valorisation locale des déchets de la restauration scolaire, via le parc à poules de la basse-cour d'Azé.

UNE MAISON DES ASSOCIATIONS

- création d'une maison des associations dans les quartiers anciens : l'opportunité d'**achat d'un pavillon ancien** situé entre bourg historique et quartiers pavillonnaires anciens.
- ce pavillon a été valorisé sur le plan **énergétique** et sur sa **forme architecturale**. Ce dernier sert de pavillon témoin.

DES LIAISONS DOUCES

- mise en place d'un schéma de **liaisons douces**.
- **acquisition de terrains** pour créer des liaisons douces vers le centre-bourg et la rivière la Mayenne.

UNE VIE COMMUNALE PARTICIPATIVE

- renforcement de l'**Agenda 21**.
- **journée citoyenne** annuelle.

UN TRAFIC ROUTIER ET UNE MOBILITÉ DOUCE

réorganisation du trafic routier sur les 2 rues principales traversant l'agglomération :

- une voie requalifiée pour répondre au transit et à la **vie locale** : desserte résidentielle, centre commercial et services de santé, groupe scolaire.
- l'autre voie pour répondre à la vie des riverains et aux **déplacements hors desserte locale**, accueille toutes les mobilités en toute sécurité (dissociation des voies pour les piétons et les 2 roues).

QUESTIONNEMENT SUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS : CRÉATION OU RÉNOVATION

remise en cause de la création de la nouvelle salle socio-culturelle prévue dans les quartiers récents : la **rénovation de l'équipement existant** a été privilégiée pour **conserver la centralité**, à **proximité** du quartier pavillonnaire ancien et du groupe scolaire.

RENDEZ-VOUS AVEC DES SPÉCIALISTES POUR LES HABITANTS

mise en place de rendez-vous avec un architecte et un thermicien pour tous les habitants intéressés par des projets de rénovation et/ou de transformation de leur patrimoine bâti et foncier.

UN AMÉNAGEMENT «SENIORS»

création d'une **zone pavillonnaire** pour des personnes âgées avec l'aménagement d'une maison commune.



ATOUTS

le plan guide permet de :

- saisir les opportunités foncières et financières,
- budgétiser annuellement et capitaliser une somme pour répondre aux opportunités et réaliser les projets issus du plan guide,
- tirer parti efficacement des outils d'urbanisme opérationnel et de planification disponibles.

ANIMATION

les méthodes d'animation 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.

PERSPECTIVES

sur les quartiers des années 60 à 80, Azé cherche à initier une démarche participative des habitants des quartiers, afin de poursuivre le réaménagement de rues ou de courées.



UNE DÉMARCHE : DU CONSTAT AU PLAN GUIDE



PARTICIPATION CITOYENNE

**AGENDA 21
JOURNÉE CITOYENNE**

CONSTAT
habitat datant des années 70 :
- logement faiblement isolé construit dans un contexte d'énergie bon marché,
- étalement foncier (peu dense, étalement, grandes parcelles),
- voiries surdimensionnées,
- place du piéton peu qualifiée,
- une conception standardisée des lotissements (impasse, parking nombreux, maison centrée, ...).

Foncier rare, étalement urbain, énergie chère, parcours résidentiel

Que faire de tous ces pavillons ?

DIAGNOSTICS THÉMATIQUES

sociologique
urbain
paysager
architectural
thermique
...

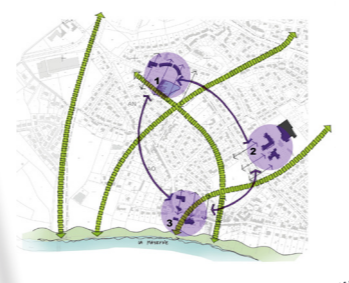


Repérage des sites privés et publics «mutables»

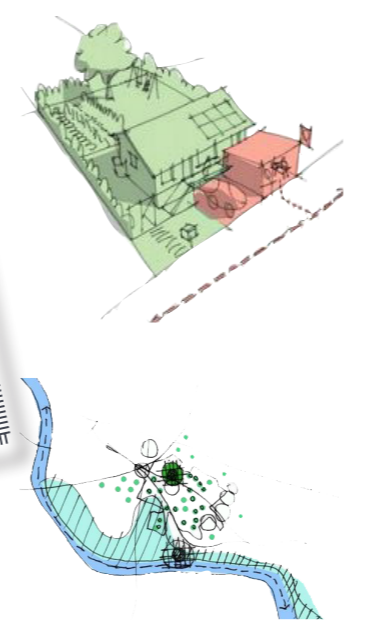
SYNTHÈSE



ENJEUX



DES SCÉNARIOS



UNE STRATÉGIE UN PROJET



UN PLAN GUIDE
Définition des grandes orientations du projet urbain sur 20 à 25 ans

INITIATIVES MUNICIPALES

Renforcer les polarités, partager l'espace public, développer des liaisons douces, valoriser la rivière.



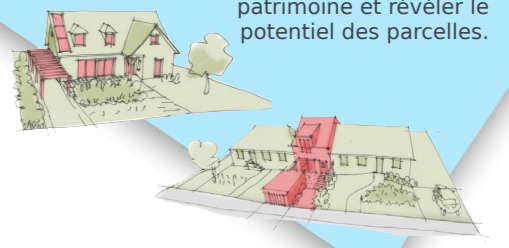
INITIATIVES PARTAGÉES : CITOYENNE et COMMUNALE

Recréer son quartier collectivement.



INITIATIVES PRIVÉES INDIVIDUELLES ou GROUPÉES

Améliorer les performances énergétiques, valoriser le patrimoine et révéler le potentiel des parcelles.



3 PISTES DE RÉFLEXION

- renforcer les polarités
- développer des projets sur les espaces publics peu qualifiés au cœur des quartiers anciens
- innover et moderniser l'architecture des années 60, 70 et 80 (économie d'énergie, forme architecturale, densification)

