



EXPO les villes en mouvement – 2<sup>ème</sup> édition

## « ANGERS, VERS UN TERRITOIRE DURABLE »

Débat du 30 octobre 2008  
CAUE du Maine et Loire

En présence de :

- **Jean-Luc ROTUREAU**, Adjoint au Maire, à l'Urbanisme et au logement, Ville d'Angers
- **Jean-Louis GASCOIN**, Vice-président d'Angers Loire Métropole à l'aménagement et au développement durable des territoires, Maire de La Membrolle-sur-Longuenée
- **Michel BALLARINI**, Directeur de la Sodemel (Société d'équipement du Maine et Loire)
- **Roland KOREMBAUM**, Architecte du plateau de la Mayenne
- **Bruno LETELLIER**, Directeur du CAUE de Maine-et-Loire

Co-animé par **Christophe LESORT**, Directeur de l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine et par **Hedwige de PENFENTENYO**, EXPO les villes en mouvement.

### **Christophe LESORT**

Nous arrivons à un projet territorial de développement durable par une démarche adaptée qui joue sur la dynamique du territoire, sur cet écosystème qu'est le territoire et notamment la ville, en agissant de façon globale. Donc 2 échelles qui ne sont pas exactement semblables mais qui ont des enjeux communs et distincts.

### **LES ENJEUX ET LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT A L'ECHELLE GLOBALE DU TERRITOIRE**

#### **A L'ECHELLE DE LA REGION URBAINE**

#### **Jean-Louis GASCOIN**

**Le territoire Angers Loire Métropole** comprend 31 communes qui constituent la communauté d'agglomération. Notre approche a abouti aux orientations qui sont en train de se concrétiser, particulièrement visibles dans ce quartier où on est à quelques mètres du tramway et à quelques mètres du quartier Mayenne Capucins. A Angers Loire Métropole, nous avons mis en œuvre de grandes réflexions sur le projet d'agglomération. Ces réflexions ont abouti à un document qui a fait l'unanimité, toutes structures et tendances confondues. On a réussi ensuite au fil du temps sur le territoire à définir un certain nombre de politiques et notamment dans l'urbanisme. Ce texte a été le fruit d'une concertation intercommunale dont la seule limite était la conformité au schéma directeur qui est toujours en vigueur aujourd'hui. Ensuite, nous avons poursuivi en parallèle une réflexion sur le plan local de l'habitat. Ce plan donne une perspective d'évolution du logement et fixe aussi les ambitions que l'on a considérées comme réalistes après avoir étudié plusieurs scénarios.

Autre document important que nous avons adopté : le plan de déplacement urbain (PDU). La première phase visible, c'est le tramway mais aussi une organisation de l'ensemble des transports urbains, des voies d'accès et la prise en compte de tous les types de déplacements, y compris piétons, cyclistes etc...

Enfin, dernière déclinaison du projet d'agglomération c'est l'Agenda 21, que l'on a adopté il y a deux ans.

Quand on parle d'Angers, on peut aussi penser le pôle métropolitain avec les 4-5 communes qui sont autour et il y a un autre enjeu que l'on ne peut pas ignorer aujourd'hui, c'est le territoire du pays.

*Pour toute information*

Fimbacte – 12 rue Albert Fririon – 92220 BAGNEUX – Tél : 01 40 92 15 39  
expo@fimbacte.com – www.fimbacte.com

**fimbacte**  
EXPO

Nous sommes en train d'élaborer le schéma de cohérence territoriale (SCOT), il y a 7 plans prévus, un est adopté, celui des Chevert, six autres sont en réflexion. Nous sommes un peu plus avancés, nous nous sommes engagés avec trois autres communautés d'agglomération à réfléchir à un certain nombre d'orientations que l'on peut décliner dans des perspectives pour notre territoire, puisque les plans d'urbanismes devront être amendés, modifiés...

Pour le SCOT, nous aurons aussi à organiser la cohérence avec les territoires voisins, c'est-à-dire un développement concerté à plusieurs niveaux. 4 ou 5 axes seront la ligne directrice de ce développement.

Nous avons en effet un rôle à jouer : un positionnement à la fois national et international dans plusieurs domaines (université, recherche...). La création d'emplois et de richesses dans les différents secteurs d'activités. On pense aux grandes zones d'activité économique et tertiaire mais aussi tout le primaire et l'agriculture, on a 500 exploitations sur notre territoire d'Angers Loire Métropole.

Les questions de l'habitat sont également très importantes, dont la « décohabitation » qui oblige à multiplier le nombre de logements d'une part et puis d'autre part le développement de l'habitat, qui, s'il n'est pas fait, peut conduire à une mutation économique parce qu'il n'y aura pas les logements pour les gens qui viennent travailler sur notre territoire. Nous nous sommes donc fixés comme ambition d'arriver progressivement au seuil de 2560 logements sur notre territoire d'Angers Loire Métropole. On a donc un espace que l'on doit réussir sans le sanctuariser.

Concernant la consommation de l'espace, on doit s'orienter vers une consommation raisonnée de l'espace en tirant toutes les conséquences que cela peut avoir.

Au niveau des polarités, il faudrait fixer sur notre territoire un certain nombre de lieux de développement, c'est-à-dire 2-3 communes sur lesquelles on va accentuer l'activité économique et donc développer un certain nombre de pôles. Chacune des communes est un lieu de vie et de développement, un de nos grands défis est de donner à chacun sa chance et des perspectives pour l'avenir.

#### [A L'ECHELLE DU CENTRE VILLE](#)

##### **Jean-Luc ROTUREAU**

Les lieux où il y avait un peu d'activité économique, on essaie de transformer ces espaces pour créer un nouvel habitat. Nous sommes la 3<sup>e</sup> ville développement durable, il faut que cette ville reste agréable au niveau de son environnement, préserve ses espaces verts. Ainsi lorsque l'on conçoit de nouveaux quartiers, les Capucins par exemple, on pense à l'avenir des espaces, il faut qu'ils soient vivables.

C'est donc l'ensemble de ces trois piliers (économique, social et environnemental) qui participe d'une démarche globale. L'un des grands enjeux d'avenir de cette ville est de dégager le plus possible la voiture du centre ville, il faut donc permettre des circulations dans des quartiers autour de la ville et instaurer en centre ville une nouvelle conception de vie par le transport collectif (tramway et bus).

Il faut aussi permettre que les piétons se réapproprient la ville. Cet enjeu du déplacement ne peut pas être déconnecté du reste et vice versa. La question dominante est celle de l'être humain qui est le premier principe du développement durable de la déclaration de Rio en 1992.

## L'ACTION A L'ECHELLE D'UN PROJET : APPLICATION DANS UN GRAND PROJET D'URBANISME ET DE CONSTRUCTION : MAYENNE//CAPUCINS

### LE PARI D'AMENAGEMENT, METHODOLOGIE

#### **Michel BALLARINI**

Pour ces deux projets, le premier élément est la géographie des lieux. Le respect et l'intégration dans les lieux contribuent à la réussite du projet. Nous disposons d'un site géographique exceptionnel, au départ environ 250 ha situés aux portes de l'agglomération, en vis-à-vis direct et en promontoire direct sur un autre espace naturel d'environ 600 ha, Saint Aubain, situé en contrebas du site.

Première réalité donc, une qualité paysagère et urbaine exceptionnelle. Autre particularité, ce site est à la croisée entre plusieurs projets de développement urbain (autoroute, tramway, etc..).

Le plateau des Capucins, d'une centaine d'hectares, est situé sur la ville d'Angers. Celui de la Mayenne est situé sur 2 villes Angers et Savigny.

Le projet va de la ville vers la nature. Nous avons un potentiel d'environ 6 000 logements sur le plateau des Capucins et 4 000 logements sur le plateau de la Mayenne soit au total environ 10 000 logements à terme. Nous voulons mettre cela en place autour de 20 années soit environ 500 logements annuels. Nous avons aussi pour but l'insertion de ce projet dans un projet plus grand qui est le circuit des grands parcs de l'agglomération.

Je vais finir mon intervention sur un côté plus stratégique, à savoir comment nous avons vécu la mise en place de notre stratégie développement durable. Il y a dans cette stratégie deux grands axes : la conception mais aussi la vie du quartier qui va accueillir ce projet. Ce sont deux sujets impératifs qui nécessitent dix ans de réflexion sur la conception, d'étude de la population... Il faudra aussi réfléchir à l'accueil des nouvelles populations.

Aujourd'hui, les nouvelles questions concernent l'appropriation de l'espace par les familles. Il y a trois systèmes sur lesquels nous travaillons, ce que nous appelons diversité culturelle et appropriation de l'espace. Il s'agit de savoir comment les familles vont vivre et quel type de famille allons-nous accueillir sur ces espaces, combien de personnes composeront les foyers...

Enfin, il faut essayer de savoir comment les familles peuvent accéder à la propriété. Et c'est peut être le moment de proposer aux gens des moyens alternatifs d'accéder à la propriété. Il faut également travailler sur des équipements de proximités, des équipements de dimension d'agglomération. Pour nous, la réponse est dans le temps, il faut concevoir des bâtiments qui consomment peu.

### L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

#### **Roland KOREMBAUM**

Le plateau de la Mayenne, à l'origine, est un nouveau quartier qui s'intègre au plateau des Capucins, qui fait partie d'une réflexion sur la maison verte. Il représente un élément de liaison entre un élément urbain et paysager. Il y a aussi la présence d'une liaison autoroutière. Notre objectif principal était d'intégrer ce quartier à l'agglomération dans un sens général. C'est un morceau de ville qui connaît une mutation très longue. Enfin, c'est un nouveau quartier donc il doit avoir un caractère.

Penser environnement durable, c'est d'abord savoir regarder un site, le révéler, l'exploiter. Et là, on est vraiment dans un élément particulier avec la présence du coteau, d'une voie ferrée...

Un des grands éléments de notre idée va être de créer une liaison, à la fois nord-sud et est-ouest. L'intégration se fait par le système de voirie et par le maillage urbain. Progressivement, le quartier se structure autour des nervures, du courant minéral.

A l'intérieur de cet ensemble, il y a un système de liaisons piétonne et vélo. Ensuite, nous avons le tramway et ses trois stations, qui sont des pôles de centralité à l'échelle du quartier.

La présence végétale est ici très importante, c'est une sorte de thématique sur tout le quartier.

Un principe important dans le traitement de l'espace est celui de l'îlot ouvert, il permet de poser un ensemble urbain très défini, il y a un rapport de perméabilité très élevé entre l'îlot et la rue. D'autre part, cela permet de penser aux problèmes d'ensoleillement, d'ouverture donc une meilleure performance énergétique et une qualité d'espace renouvelée.

L'utilisation de « l'idéo sphère » détermine les éléments principaux, alignements, perception lumineuse, ensoleillement, relation à l'environnement. A l'intérieur des îlots, des façades végétalisées, des jardins...

### **Christophe LESORT**

Ce qui est important dans ces débats lié au développement durable, ce sont les trois familles d'acteurs : les élus, les professionnels et les habitants qui interviennent de manière aussi importante. Les habitants sont à l'origine de la création de ces quartiers puisque ce sont eux qui par leur comportement et leurs besoins vont déterminer la consommation du territoire, de l'énergie etc...

### **Maison du projet, les questions récurrentes posées par les visiteurs :**

- Densité : Pourquoi est-il nécessaire de construire autant de logements ? Pourquoi une telle concentration de population ?
- Mixité : La mixité sociale, qui fait partie des axes du développement durable, apporte ses interrogations. Cela montre les inquiétudes des habitants sur leur futur voisin.
- Préoccupation : Un besoin d'information, d'appropriation lié aux nouvelles formes urbaines est exprimé.

Les visiteurs de cette maison du projet viennent se renseigner dans le but de s'y installer ou d'y investir pour se rapprocher de la ville. Le projet est vu comme attractif par rapport aux enjeux auxquels il répond, cette nécessité d'habiter autrement, de se déplacer autrement, les enjeux environnementaux auxquels il répond.

Je constate qu'une bonne part de la population est prête, est même volontaire à entrer dans cette dynamique là, même si à priori ce projet est vu comme une somme de concessions. Il y a aussi un élan en faveur de la qualité de vie, puisque ce projet prend en compte la qualité du cadre de vie.

### **Bernard JAMBERT – Union des Maisons Françaises**

La question de la maison individuelle n'a pas été abordée or 80% des français aspirent à vivre en maison individuelle.

### **Jean-Luc ROTUREAU**

A l'échelle des agglomérations comme la nôtre, on ne peut pas continuer à consommer de l'espace, sinon dans 20 ou 30 ans Angers et Nantes vont se toucher. Cela entraînera une situation invivable, par exemple pour des questions de transports. Je crois que cette question de l'espace ne doit pas se poser de la même manière autour d'une ville centre, d'une métropole qu'en campagne. Il y aura toujours de la maison individuelle dans les espaces ruraux et tant mieux. Mais même dans ces espaces, on ne pourra pas raisonner sur les mêmes surfaces. Nous arriverons à des lotissements avec des terrains de 500-600 m<sup>2</sup>, bien sûr dans la ville centre il y aura toujours de l'habitat individuel mais on ne peut pas concevoir le développement de la ville avec de l'habitat individuel. Il faut que l'on raisonne sur du collectif (R+2, R+3).

### **Roland KOREMBAUM**

Pour ces projets de quartier, nous sommes dans une situation urbaine où nous sommes entre deux villes Avrillé et Angers, donc le problème de la maison individuelle ne se pose pas de la même manière. Nous avons une densité qui diminue d'est en ouest, plus on

s'éloigne du tramway plus la densité est faible. Dans ces projets, il n'est pas prévu de secteur avec des maisons car vous êtes dans la ville. Mais les typologies de logements, entre logement collectif, logement intermédiaire, voire maison de ville peuvent exister dans ces quartiers. A l'intérieur de cette ville il y aura des tissus différents, des densités différentes, des typologies d'habitat différent, à l'intérieur des îlots, on prévoit de l'habitat majoritairement collectif, il y aura des semi-collectif, il y aura une mixité. Mais le règne de la maison individuelle est d'une certaine manière utopique, puisque pour des raisons évidentes de population, nous ne pouvons pas construire une maison individuelle sur un espace où l'on pourrait construire un lotissement qui permettrait de loger plusieurs familles.

### **Bernard JAMBERT – Union des Maisons Françaises**

Je ne tiens pas à passer pour un mangeur d'espace, nous construisons des maisons avec 300-400 m<sup>2</sup> et aussi des maisons de ville. Un de nos grands soucis est de loger nos enfants qui ont 30 ans et ensuite les enfants de nos enfants. Concernant les communes d'Angers Loire Métropole, beaucoup de maires ne sont pas prêts à réduire leur surface. Dans le cadre du développement durable, nous proposons des maisons à la basse consommation mais également des maisons de ville sur des espaces réduits.

### **Jean-Louis GASCOIN**

Ces questions sont des questions qui se posent partout. Mais elles sont plus criantes sur les territoires très urbanisés. Ce n'est pas un hasard si le plan local de l'habitat a les mêmes orientations, en terme de consommation d'espace par exemple, que le plan départemental de l'habitat.

Je pense que notre grand défi aujourd'hui est d'anticiper pour créer un habitat où les gens se sentent bien avec de nouvelles formes urbaines où ils puissent trouver un vrai lieu d'intimité. Mais il faut aussi penser à la question de l'aménagement de l'espace public, comment le rendre disponible et l'adaptation aux paysages. Dans les siècles précédents, les choses ont été imaginées d'une certaine manière que l'on a, en partie, oubliée depuis 50 ans. Il ne s'agit pas de reproduire le passé mais il faut intégrer certaines données.

En règle générale, lorsque l'on est sur des ensembles de ville, lorsque l'on parle du développement économique qui va avec, il est toujours de bon ton de prendre en compte deux aspects : l'élément économique résidentiel et l'apport de secteurs voués aux activités économiques proprement dit.

*Question : Dans quelles mesures ce nouveau quartier va-t-il générer des activités économiques qui lui sont propres, à part des services ?*

### **Michel BALLARINI**

Nous souhaitons mettre en place dans ce quartier des commerces de proximité et développer le tertiaire et les services. En effet, environ 10% de la surface du quartier, qui est de 340 000 m<sup>2</sup> SHON au total, sont réservés à l'accueil d'activités économiques type tertiaire.

Notre but à long terme est de faire de ce quartier un lieu d'implantation privilégié d'une économie tertiaire végétalisée. Dans les îlots nous laissons donc des espaces capables d'accueillir les activités qui seront celles de demain.

*Question : quelle stratégie foncière ?*

### **Jean-Luc ROTUREAU**

Nous sommes, les élus de l'agglomération et de la ville, en permanence en alerte sur cette question. Il y a des éléments forts que l'on connaît, par exemple sur le tertiaire on sait qu'au niveau de l'agglomération, il y a un grand projet qui s'appelle « Gare + » de 50 000 m<sup>2</sup> de bureaux au sud de la gare. Nous avons un certain nombre de lieux dans l'agglomération et dans la ville d'Angers où nous avons les surfaces nécessaires pour accueillir des surfaces

tertiaires. En ce qui concerne la ville, nous sommes en permanence en veille pour pouvoir accueillir l'habitat et demain des surfaces économiques et tertiaires.

### REVE DE VILLE : LA VILLE DANS 25 ANS.

#### **Jean-Louis GASCOIN**

En tant qu'élu, je dessinerai des projets sur une carte avec le souhait qu'ils puissent aboutir. Je pense que les deux conditions, pour qu'ils puissent aboutir, sont :

- de prendre en compte les données nouvelles qui vont apparaître au fil du temps et de penser que l'on ne peut pas faire avancer les choses sans les partenaires professionnels, y compris dans la contribution à la réflexion
- que la population prenne progressivement conscience des enjeux extrêmement lourds du développement du territoire. Tout ça, c'est à construire ensemble.

#### **Jean-Luc ROTUREAU**

3 choses me semblent importantes :

- **les déplacements** : les voitures seront de plus en plus chassées du centre ville, il y aura des modes de déplacements doux qui rendront la ville plus agréable
- **la gestion des temps de la vie** mais aussi des temps quotidiens vont évoluer
- **le lien social** : faire des lieux de vie agréables et construire du lien social. Je vois des petites places de quartiers plus nombreuses où les gens auront plaisir à se retrouver.