2015-2016

Master 1 Géographie et aménagement
Spécialité : Paysages de l'urbain : stratégies et médiation

Les documents d'urbanisme et le territoire : Exemple de l'aménagement du quartier Verneau-Capucins à Angers

Durst Maxime

Sous la direction de M. Guillemot Lionel

Membres du jury

Guillemot Lionel | Maître de conférence de géographie
Prugneau Jérôme | Professeur de géographie

Soutenu publiquement le :
27/06/2016

université angers

L'auteur du présent document vous autorise à le partager, reproduire, distribuer et communiquer selon les conditions suivantes :

- Vous devez le citer en l'attribuant de la manière indiquée par l'auteur (mais pas d'une manière qui suggérerait qu'il approuve votre utilisation de l'œuvre).
- Vous n'avez pas le droit d'utiliser ce document à des fins commerciales.
- Vous n'avez pas le droit de le modifier, de le transformer ou de l'adapter.

Consulter la licence creative commons complète en français :
http://creativecommons.org/licences/by-nc-nd/2.0/fr/

Ces conditions d'utilisation (attribution, pas d'utilisation commerciale, pas de modification) sont symbolisées par les icônes positionnées en pied de page.

REMERCIEMENTS

Je tiens tout d'abord à remercier Monsieur Lionel Guillemot, enseignant et chercheur en géographie à l'Université d'Angers pour sa patience et son suivi dans l'avancée de ce projet, pour les conseils qu'il m'a fourni. Je remercie entre autre l'ensemble de mes professeurs qui, à travers leurs enseignements, m'ont permis de répondre à ma problématique.

Je souhaite aussi remercier le personnel du laboratoire ESO pour m'avoir conseillé dans la réalisation de cartes et dans l'obtention de bases de données pour la réalisation cartographique. A plus grande échelle, je remercie l'Université d'Angers d'avoir mis à disposition les équipements et les outils nécessaires à la réalisation de ce mémoire.

Je remercie ensuite la Ville d'Angers de m'avoir aidé à collecter les informations qui ont pu étayer ma réflexion. Je remercie en particulier le Service des Archives de l'Hôtel de Ville pour leur patience et pour m'avoir permis de consulter les documents historiques nécessaires pour mieux saisir toutes les subtilités du quartier Verneau-Capucins.
Je souhaite également remercier la municipalité de quartier des Hauts de Saint-Aubin et en particulier Monsieur Yoann Hendrycks, chef de projet au développement social au sein de la direction de l'action territoriale et de la jeunesse des Hauts de Saint-Aubin, pour avoir consacré du temps afin de répondre à mes questions.
Sa vision des documents d'urbanisme m'a permis d'avoir un point de vue professionnel sur ces outils, ce qui a permis de valoriser davantage le contenu de ce mémoire.

Je tiens aussi à remercier la Maison de Quartier des Hauts de Saint-Aubin, en particulier Monsieur Philippe Renazé et l'ensemble des membres du Conseil de quartier pour avoir accepté de me faire participer à une de leurs réunions et de m'avoir présenté leurs connaissances sur le quartier et ses habitants, de m'avoir éclairé sur les enjeux et les faiblesses du quartier Verneau-Capucins. Je remercie Monsieur Fabien Letourneur de m'avoir mis en contact avec le personnel de la Maison de Quartier, de m'avoir transmis les documents qui ont enrichi mes recherches et de m'avoir conseillé dans les démarches de réalisation de mon mémoire.

Je souhaite remercier la Sara et particulièrement l'hospitalité de Madame Christine Bontemps, assistante commerciale auprès de la Sara, pour m'avoir guidé dans mon travail et m'avoir présenté les futurs projets qui seront réalisés sur les Hauts de Saint-Aubin. Je lui suis reconnaissant de m'avoir aidé à collecter l'avis des habitants au sein du Kiosque Sara pour mon enquête de terrain.

Mes remerciements s'adressent enfin aux habitants des Hauts de Saint-Aubin, pour m'avoir exprimé leur ressenti en toute honnêteté sur l'évolution territoriale de leur quartier et les opérations urbaines en cours de réalisation.

Sommaire

INTRODUCTION

METHODE DE TRAVAIL

1. Epistémologie
1.1. Concepts et définitions
1.1.1. La ville et l'espace urbain
1.1.2. Le quartier
1.1.3. Les documents d'urbanisme
1.2. Emergence et évolution de la géographie urbaine
1.2.1. Les modèles de l'organisation géographique intra-urbaine
1.2.2. Les modèles systémiques en géographie urbaine
1.3. L'aménagement urbain : évolution et des enjeux nouveaux
1.3.1. Une notion plus générale : l'aménagement du territoire
1.3.2. Les principaux courants de l'aménagement urbain
2. Présentation du terrain d'étude
2.1. Localisation générale
2.2. Transformations de l'urbanisation du quartier
2.3. Démographie du quartier
2.4. Analyse paysagère de la zone d'étude
3. Des documents qui ont joué un rôle essentiel dans l'évolution du quartier Verneau
3.1. Les enjeux urbains et de mobilités
3.2. Les enjeux économiques
3.3. Les enjeux socio-culturels
3.4. Les enjeux environnementaux et paysagers
4. Une inégale application des enjeux territoriaux dans l'espace urbain des Hauts de Saint-Aubin
4.1. Des enjeux économiques globalement bien traduits sur le territoire
4.2. La traduction des enjeux socio-culturels autour de la mixité sociale
4.3. Des enjeux traduits autour de la valorisation paysagère et de la protection de l'environnement
4.4. Des enjeux urbains en partie liés à la rénovation urbaine de Verneau
5. La difficile application de certains enjeux sur les Hauts de Saint-Aubin
5.1. Des enjeux encore insuffisamment pris en compte
5.2. Des enjeux qui peuvent s'opposer sur un même territoire

CONCLUSION

BIBLIOGRAPHIE

TABLE DES ILLUSTRATIONS

TABLE DES CARTES

TABLE DES PHOTOS

TABLE DES GRAPHIQUES

TABLE DES SIGLES

ANNEXES

Introduction

Selon Philippe Pelletier, avocat et président du Plan Bâtiment, depuis les cinquante dernières années, on a eu "*un développement urbain caractérisé par une expansion des zones urbaines, un mitage progressif et une fragilisation des espaces naturels et agricoles, une augmentation des déplacements et un éclatement des formes d'habitat*"[1].

En fait, depuis les années 1950 en France, les espaces urbains n'ont cessé d'évoluer, de se transformer pour répondre aux besoins de leurs habitants. Aujourd'hui, les pouvoirs publics et autres acteurs qui participent à la transformation des territoires cherchent à rendre leur environnement plus durable et vivable. Aménager des territoires nécessite clairement de poser des règles, des limites, afin de ne pas faire n'importe quoi, d'éviter les organisations territoriales passéistes (que l'on jugerait aujourd'hui comme des aménagements "*anarchiques*"). C'est pour cela que l'on a vu naître, au fil des ans, une multiplication des documents d'urbanisme qui sont des outils guidant les acteurs territoriaux dans leurs choix d'aménager les espaces urbains.

Toutefois, on peut aujourd'hui se demander si les outils d'aménagement jouent encore un rôle efficace pour développer et transformer les territoires ? De même, les enjeux des documents d'aménagement ont-ils été réellement appliqués, au regard de ce qui a pour le moment été réalisé, sur le territoire ?

L'objectif de ce mémoire est de nous éclairer davantage sur ces outils encore méconnus de tous car pour la plupart récemment développés. Il s'agit plus précisément de voir comment leur contenu peut s'appliquer sur un territoire déjà urbanisé. Le choix a été porté sur un espace situé dans la ville d'Angers: le Quartier Verneau. Ce quartier, ignoré depuis plusieurs décennies par les pouvoirs publics vit actuellement une phase de rénovation urbaine. L'intérêt ici est de voir si les opérations d'aménagement sont en totale coordination avec le contenu et les recommandations des documents d'urbanisme. De même, nous tenterons de voir les enjeux qui, au contraire, n'ont pas pu être appliqués, ou en tous cas pas dans leur totalité dans "*le nouveau Verneau*".

Pour y parvenir, il est important de retracer l'évolution de ce territoire dans le temps, en corrélation avec l'évolution des politiques d'aménagement du territoire en France. L'étude montrera d'ailleurs que l'une ne va pas sans l'autre : les changements d'acteurs impliquent des changements dans la manière de concevoir un territoire mais aussi des outils différents pour y arriver. Il est évident que les mutations de l'aménagement du territoire à l'échelle nationale (on peut même dire aujourd'hui transnationale) auront des conséquences sur ce qui se fait à l'échelle locale.

---

[1] P. Pelletier,(2012) Aménagement durable (Texte imprimé) : des zones aménagées prenant en compte le développement durable et réalisées par des aménageurs / lotisseurs / UCI-FFB, Union des constructeurs immobiliers, Paris : Ed.PC

Les acteurs ont au cours du temps eu recours à divers outils pour aménager puis réaménager le Quartier Verneau.
Nous essayerons d'établir une chronologie des différents documents qui ont réellement impactés l'aménagement de cet espace. Avec la multiplication des outils pour réglementer davantage la transformation des espaces, il n'est plus si facile aujourd'hui de savoir quels documents sont nécessaires pour ce quartier en phase de rénovation.
De même, les documents d'urbanisme sont devenus complexes et particulièrement volumineux, au point de commencer à décourager certains acteurs moins spécialisés dans l'aménagement du territoire. Dans le cas du quartier Verneau, il est intéressant de voir ce que les documents impliqués recommandaient de réaliser pour ce projet de rénovation urbaine et ce qui, pour le moment, est différemment appliqué sur le territoire par rapport aux préconisations de départ.

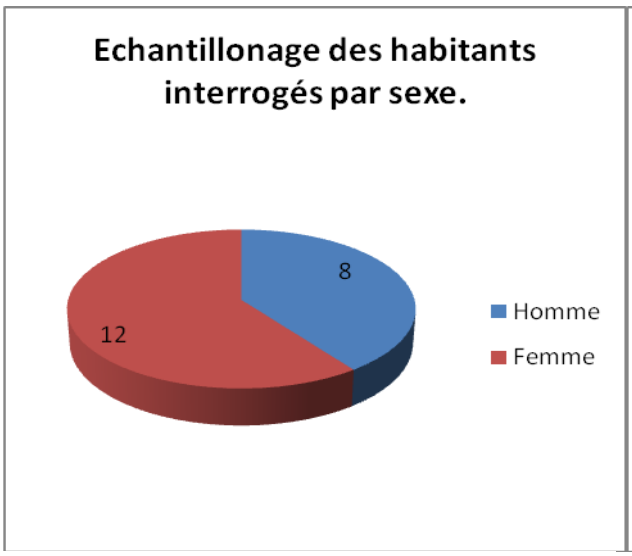
Enfin, il sera intéressant d'étudier ce qui se fait sur le quartier, en comparaison avec ce qui a pu se faire ou ce qui se fait actuellement dans les ZAC voisines des Capucins à Angers et de Plateau Mayenne à Avrillé. On pourra aussi élargir la comparaison à une échelle plus large : celle des communes périurbaines. Les comparaisons traiteront notamment des choix adoptés dans les types et formes d'habitats, sur leur choix d'implantation ainsi que celui des activités économiques, des infrastructures de transport, des services publics ou encore des espaces verts. Mais préalablement, on ne peut pas comprendre l'aménagement du territoire à l'échelle locale si nous ne savons pas réellement de quoi nous parlons.
La première partie de cette étude présentera des éléments du contexte épistémologique, de définitions autour de notions qui apparaitront de façon récurrente dans cette étude : Une fois définies, ces notions se sont forcément intégrées à de grandes théories sur l'évolution des espaces urbains au fil du temps, à l'échelle du quartier. Nous prendrons le temps de voir lesquelles peuvent correspondre à la réalité de notre terrain d'étude. Pour comprendre la chronologie des documents d'urbanisme, il convient de comprendre l'évolution de l'aménagement des territoires en France de manière générale. Elle nous permettra de mieux comprendre son fonctionnement aujourd'hui, les choix d'aménagement qui ont pu être adoptés selon les contextes et de mieux connaitre les acteurs qui peuvent intervenir.

Par la suite, nous essayerons de voir de quelle façon les documents d'urbanisme sont intervenus sur le territoire. Il s'agira de faire la relation entre les grands enjeux qu'ils présentent et la réalité du territoire. Nous ne chercherons pas à faire un simple inventaire des recommandations respectées et de celles qui ne le sont pas. Dans une troisième partie, nous chercherons à comprendre pourquoi ces enjeux ne peuvent pas ou ne sont pas encore appliqués dans la réalité du terrain.

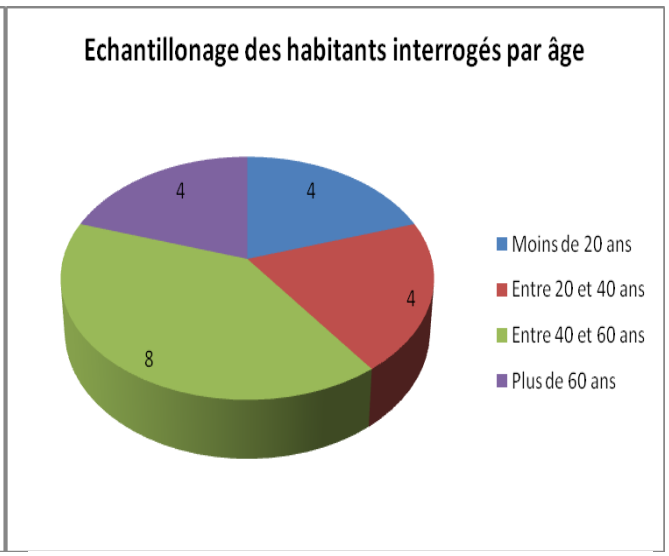
Méthode de travail

A partir de ce mémoire, nous cherchons à faire une analyse de la pertinence des documents d'urbanisme dans l'approche actuelle de l'aménagement des territoires. Il était important de veiller à expliquer le sens des mots, de savoir précisément de quoi nous allions parler. Pour illustrer les enjeux qui font le sujet d'étude de ce mémoire, il convient de choisir un territoire. Le choix s'est porté sur les Hauts de Saint-Aubin qui avaient la spécificité d'être un territoire actuellement en pleine transformation. Pour comprendre la bonne application ou non des enjeux sur le territoire, il convient d'en saisir toutes les caractéristiques physiques, paysagères, démographiques, urbaines, économiques et sociales. Les connaissances acquises en géographie ont permis d'appréhender toutes les subtilités des Hauts de Saint-Aubin. La partie suivante a nécessité de faire un long travail de tri par rapport au contenu des différents documents. La plupart avaient des enjeux similaires mais exprimés à des échelles différentes. Les documents d'urbanisme sont bien connus pour être relativement volumineux et le piège de ce travail aurait été de proposer un rappel des orientations sous la même forme. Le mémoire consistait donc à synthétiser toutes ces informations et d'en faire ressortir les enjeux essentiels qui concernaient notre terrain d'étude.

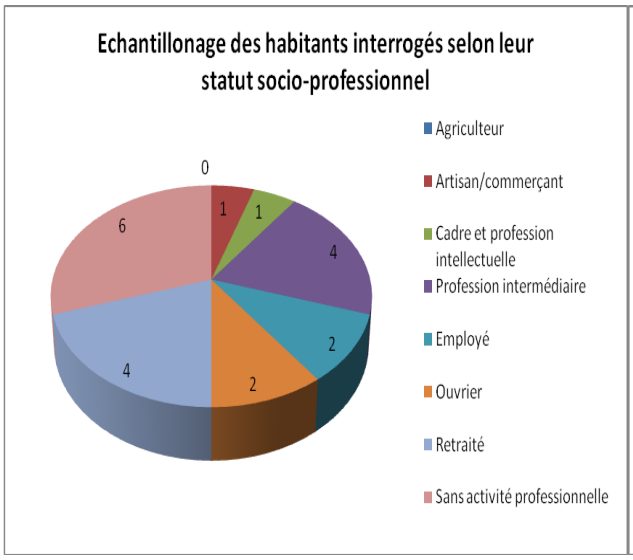
Le plus intéressant finalement reste la partie suivante qui confronte les discours politiques des acteurs avec la réalité du terrain. Les parties quatre et cinq se présentent plus sous la forme d'un diagnostic territorial, travail qui s'avère être enrichissant dans une future carrière en aménagement territorial et paysager. Pendant plusieurs jours de l'année 2015-2016, il a fallu se rendre sur place pour suivre l'évolution territoriale des quartiers Verneau et des Capucins afin de mettre à jour les données et constats établis auparavant. Ce mémoire propose ainsi une base de données, riche en photographies pour illustrer l'application des enjeux sur le territoire. Toutefois, il ne faut pas tomber dans le piège de se contenter de l'aspect matériel du territoire. Un territoire c'est aussi une population. Pour comprendre les représentations spatiales et avoir le ressenti des habitants sur l'application des objectifs de leurs territoires, il a fallu avoir recours à une enquête de terrain auprès des habitants. Cette enquête est davantage d'ordre qualitatif que quantitatif : l'échantillonnage ne comprend que 20 habitants. La limite de cette enquête est qu'elle ne soit pas suffisamment représentative de l'ensemble de la population vivant sur les Hauts de Saint-Aubin. Cependant, le contexte fait qu'il est actuellement difficile d'établir une enquête quantitative étant donné que l'ORU du quartier Verneau n'est pas terminée et que d'autres aménagements sont prévus pour accueillir davantage d'habitants dans le quartier. Nous avons donc veillé à avoir un échantillonnage assez représentatif tant sur le sexe des personnes interrogées (cf. graphique n°1), que sur leur âge (cf. graphique n°2), leur statut socioprofessionnel (cf. graphique n°3), leur sous-quartier de résidence (cf. graphique n°4). Tout le travail d'analyse sur la traduction des enjeux sur le territoire se fonde sur un point de vue paysager dans la mesure où c'est le paysage qui sert de support de lecture et de compréhension d'un territoire.



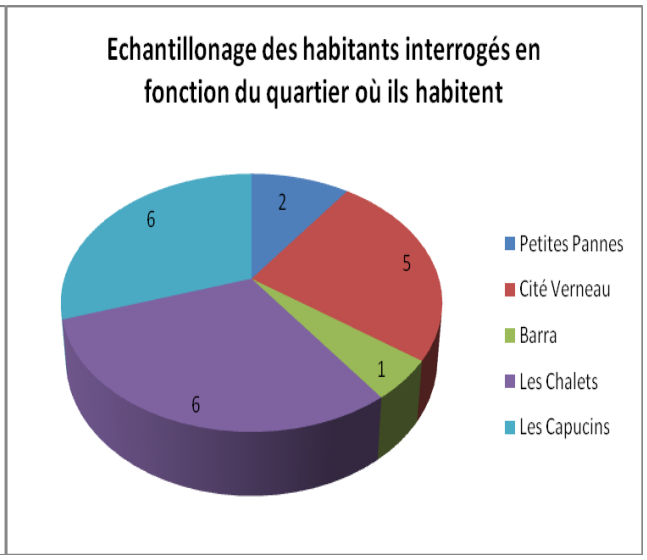
Graphique 1 Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.



Graphique 2 Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.



Graphique 3 Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.



Graphique 4 Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.

Pour interroger les habitants, nous avons privilégié les jours où les habitants sont les plus susceptibles d'être chez eux (les jours fériés du mois de mai tel que le vendredi de l'Ascension).

Nous avons fait le choix de faire du porte-à-porte car c'est la méthode qui permet d'avoir des réponses de la part des habitants sans qu'ils ne soient véritablement pressés ou dérangés. Nous nous sommes aussi rendu dans des lieux publics où les habitants se détendent tels que les parcs et jardins, afin de s'assurer d'avoir le plus de réponses possibles et qu'ils prennent plus de temps pour réfléchir à leurs réponses. Il a été intéressant de noter les remarques et les réactions des habitants à certaines questions car elles constituent des informations qualitatives tout aussi enrichissantes pour comprendre les représentations spatiales des habitants sur leur quartier.

1. Epistémologie

Etudier des documents d'urbanisme nécessite d'avoir pleine connaissance des termes qui sont employés. Il est important qu'on les explique dans une approche géographique. Il est nécessaire également de comprendre comment la ville à pu être appréhendée par les sociétés humaines au fil du temps. En effet, les modèles propres à la géographie urbaine ont permis de comprendre que les espaces urbains devaient être maitrisés, réglementés pour éviter une organisation anarchique de l'espace.

D'ailleurs, tout le long de cette étude, nous répondrons à nos problématiques de départ en faisant appel à plusieurs sous-disciplines de la géographie : la géographie humaine, la géographie urbaine, la géographie sociale, la géographie culturelle, la géographie économique, la géographie de la population ou encore la géographie physique et environnementale. Il faut également souligner que l'étude fera appel à d'autres disciplines qui seront en interrelation.

"*Les villes sont la projection, sur une fraction de l'espace, des conditions naturelles, des héritages de l'histoire, du jeu des forces économiques, des efforts du progrès technique, du génie créateur des architectes, des contraintes administratives, des habitudes quotidiennes comme des aspirations conscientes ou inconscientes de leurs habitants.*"(Etienne Dalmasso, 1989).

En effet, l'approche historique sera nécessaire pour expliquer l'évolution de l'aménagement du territoire au fil du temps. Des éléments de sociologie ou de psychologie seront présents lorsque nous aborderons des aspects de géographie sociale, ou encore l'étude du ressenti de la population à propos de leur territoire. Des aspects politiques seront évidemment évoqués car aménager des territoires résulte d'une politique; c'est-à-dire de choix stratégiques qui sont en premier lieu encouragés par les pouvoirs publics.

1.1. Concepts et définitions

1.1.1. La ville et l'espace urbain

Ce mémoire élabore une analyse spatiale qui touche essentiellement à un espace urbain.

La géographie urbaine à un sujet d'étude : la ville ou, autrement dit, l'espace urbain.

Le géographe définirait la ville comme étant un mode spécifique d'occupation du sol sur un espace plus ou moins vaste, à partir duquel des groupes d'individus y vivent et y produisent de la richesse et où les flux se rencontrent. (J Beaujeu-Garnier)[2].

On peut donc comprendre que la ville est un pôle qui s'inscrit dans un système que Claude Chaline qualifierait même "*d'une grande complexité*"[3]. Elle est "*un élément fondamental de l'organisation de l'espace*" (J. Beaujeu-Garnier).[4] Il convient donc d'étudier les espaces urbains en analysant le système dans lequel ils

[2] Jacqueline Beaujeu-Garnier (1997), Géographie urbaine, Paris, Armand Colin, 349p

[3] Claude Chaline (2014), Les politiques de la ville, Paris, PUF, 127p.

[4] Jacqueline Beaujeu-Garnier(1997), op.cit

s'inscrivent mais aussi leur structure interne, ce que l'on appellerait plus spécifiquement leur morphologie urbaine.

La ville s'implante sur un support matériel qui est l'espace. Roger Brunet considère que "*l'espace géographique est une étendue terrestre habitée et aménagée par les sociétés en vue de leur reproduction*"[5]. C'est l'idée que l'espace a des acteurs : les populations, les sociétés, les entreprises, les collectivités territoriales, les états. Il a des lois universelles qui sont exprimées différemment par les divers groupes sociaux. De plus il faut bien comprendre que les acteurs produisent les espaces car ils ont une certaine représentation de l'espace. On peut donc dire que les espaces géographiques sont objets de stratégies.

Henri Lefebvre appuie d'ailleurs cette idée en précisant que ce sont les sociétés humaines qui, dans leur système capitaliste, produisent de l'espace urbain. Il précise d'ailleurs que la ville, autrefois ouverte à tous, est devenu "*un champs ségrégatif de rivalités économiques où tout se vend*"[6]. On met alors l'accent sur la volonté des acteurs de choisir stratégiquement les aménagements pour modifier l'espace urbain, on vise certaines catégories de population et on privilégie certaines formes urbaines pour rendre la ville attractive par rapport aux autres villes. La ville est aujourd'hui devenue l'objet d'une certaine rivalité territoriale.

L'espace urbain a commencé à être défini suite aux travaux de recherches de sociologues issus de la géographie de l'Ecole de Chicago, tels que Robert Ezra Park en 1916. Dans sa publication "*The City*", il définit l'espace urbain comme étant "*un organisme vivant dans lequel les individus se lient à une concurrence pour la vie*". On peut donc dire qu' au fil du temps, nous avons compris la dimension compétitive que peut avoir une ville sur le plan territorial mais aussi sur le plan humain. En effet, cette citation nous montre que chaque individu d'une ville tire parti du milieu urbain. L'accroissement de la population d'une ville entraine son accroissement sur l'espace. Ainsi, une hausse de la démographie engendre une certaine concurrence spatiale sur les communautés avoisinantes.

1.1.2. Le quartier

Selon le Dictionnaire Larousse (2006), le quartier est "*une division administrative faisant partie d'une ville.*" Pierre Merlin précise davantage cette définition en y ajoutant qu'il s'agit "*d'une fraction de territoire qui est compris dans une ville avec des distinctions propres,* [...]*, formant une certaine unité, une individualité*"[7]. On peut donc en déduire que le quartier est une portion de la ville qui se distingue de par ses caractéristiques territoriales et qui forme une unité reconnue administrativement. Il peut aussi renvoyer à une communauté, un groupe d'habitants, qui serait localisée dans cette portion de la ville.

C'est au début du XXème siècle que le terme de quartier apparait dans l'étude des espaces urbains avec les travaux d'Elisée Reclus en 1895. Toutefois il sera surtout étudié à partir des années 1930 dans les analyses intra-urbaines que nous développeront dans la partie suivante. Le quartier est une échelle de référence pour

---

[5] Roger Brunet (2009), Les mots de la géographie : dictionnaire critique, Paris, la Documentation française, 518p

[6] Jacqueline Beaujeu-Garnier (1997), Géographie urbaine, Paris, Armand Colin, 349p

[7] Pierre Merlin (1988), Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, 848p.

étudier l'emplacement, la fonction, la démographie, l'évolution d'un territoire (R. Blanchard, 1935)[8]. Il est aussi "*une fraction d'espace urbain qui présente des caractères communs* " (G.Chabot, 1948)[9].

Il a longtemps été un flou conceptuel : certains (les aménageurs notamment) lui attribuent une valeur fonctionnaliste : pour eux le quartier est un espace divisé socialement et techniquement qui font l'objet d'une certaine typologie. On distingue alors le Quartier d'affaire du quartier industriel, le quartier résidentiel du quartier ethnique,...D'autres (les sociologues par exemple), en parallèle, donnent au quartier une valeur organisatrice de l'espace urbain, c'est à dire que c'est un espace socialisé qui se structure grâce à une organisation communautaire, voire familiale et à une certaine proximité avec le voisinage. Dans les années 1980, les travaux du géographe Pierre Merlin ou encore de l'historienne Françoise Choay montrent que l'on aurait plus tendance aujourd'hui à prendre en compte les pratiques culturelles et de loisirs des habitants pour définir un quartier. En 2007, Anne-Lise Humain-Lamoure déduit à partir des travaux d'Authier, Bacqué et Guérin-Pace que le quartier est finalement "*le résultat spatial de processus sociaux*"[10].

Lorsque l'on met en place une politique d'aménagement qui concerne la ville, on inclue automatiquement le quartier dans ces opérations. On le conçoit pour qu'il s'intègre à un réseau territorial en veillant à ce qu'il ait une fonction particulière et à ce qu'il présente des équipements publics. "*Le quartier est le territoire dans lequel s'inscrit l'opération d'aménagement*"(S.Guelton)[11].

C'est à cette échelle que les documents d'urbanisme doivent concilier les fonctions et les usages dans une organisation adaptée à l'espace urbain.

C'est dans les années 1970, que les géographes vont commencer à contester la légitimité historique du quartier : les évolutions des villes en France, font qu'elles cherchent de plus en plus à s'intégrer à un système territorial multipolarisé. Lorsque c'est le cas, le quartier a tendance à perdre ses éléments d'identité passée dans le paysage. Toutefois, l'histoire du quartier demeure dans les représentations. Le nom du quartier fait souvent référence à un lieu-dit, un village de "*l'époque rurale pré-urbaine*" (M.J Bertrand)[12] ou encore les anciennes pratiques de groupes socio-démographiques qui occupaient les lieux auparavant.[13]

Aujourd'hui on pense la ville à l'échelle de l'agglomération et le quartier est le résultat de politiques d'aménagement pensées à cette échelle. On aménage les quartiers pour faire en sorte que la ville soit intégrée à sa périphérie et connectée aux communes avoisinantes, donc à un système territorial multipolaire.

1.1.3. Les documents d'urbanisme

Généralement on définit un document comme "*un objet manuscrit qui a une vocation informative* [...]" (Larousse, 2006). L'urbanisme renvoie lui une science qui se réfère à la construction, à l'aménagement harmonieux des agglomérations, des villes et des villages (Larousse, 2006). On peut donc en déduire que le

---

[8] Authier J.Y, Bacqué M.H, Guérin-Pace F (2007), Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales, La Découverte, p.41-51.

[9] Georges Chabot (1948), Les villes, aperçu de géographie humaine, Paris, Armand Colin, 224p.

[10] https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00258013/document [consulté le 06/12/2015]

[11] Sonia Guelton (2014), Gérer l'aménagement urbain, Presse Universitaire de Rennes, 260p.

[12] Michel-Jean Bertrand (1978), Pratique de la ville, Edition Masson, 210p.

[13] Guérin-Pace, F. Authier J.Y. Bacqué M.H (2007), Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales, La Découverte, p.41-51

document d'urbanisme serait un outil créé par l'Homme dans le but de lui apporter des informations qui l'aideraient à prendre les bonnes décisions pour agir avec cohérence dans l'organisation spatiale des espaces urbains mais aussi périurbains.

Pierre Merlin, en 1988, propose une autre définition des documents d'urbanisme.

Il préfère l'emploi du terme "*instruments*" à celui "*d'outils*" et le renvoie à la notion de "*planification urbaine*" dont la forme prendrait celle de "*plans d'urbanisme*"[14]. Pierre Merlin relève donc ici l'importance des plans, de la cartographie, dans l'approche de l'aménagement des territoires. L'urbanisme serait alors la science du géographe, celle qui consiste à créer des cartes ou des plans pour se représenter l'espace.

En faisant cela, les acteurs peuvent comprendre les enjeux propres à un territoire, identifier ses ressources et donc agir avec cohérence. Les acteurs vont réfléchir à la consommation d'espace en cherchant à maitriser le développement urbain. La finalité reste bien sur de trouver les outils pour rendre un territoire compétitif: ce que Jean-Jacques Girardot appelle "*l'intelligence territoriale*"[15].

Au fil des années, les documents d'aménagement de l'espace urbain se sont multipliés, certains se sont substitués à d'autres qui ont intégré les nouveaux enjeux territoriaux de leur contexte (cf. Illustration 1)

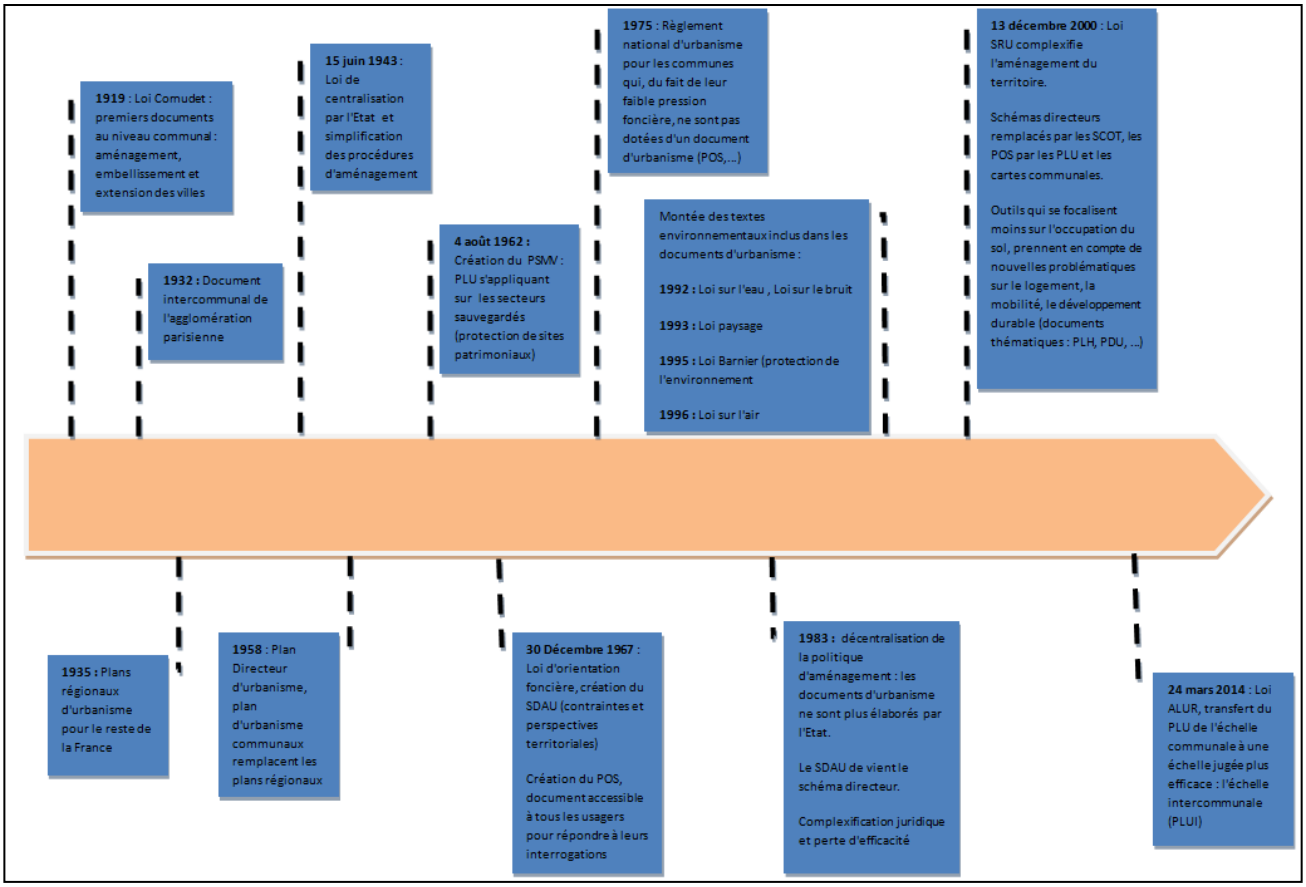


Illustration 1 Les documents d'urbanisme : un siècle d'existence et de mutations adaptées aux contextes historiques.

Source : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Pierre Merlin. Réalisation : Durst M

[14] Pierre Merlin, (1988), Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Paris, PUF, 848p.

[15] Yann Bertacchini, Jean-Jacques Girardot, G. Gramaccia. De l'intelligence territoriale. Théorie, posture, hypothèses, définitions. *Isdm*, 2006, 26, p.7

1.2. Emergence et évolution de la géographie urbaine

Pour savoir comment étudier les espaces urbains, il est important de prendre connaissance des études qui ont été faites dans le passé par les géographes, mais aussi les historiens, les économistes, les sociologues, les démographes,... Les premiers travaux de la géographie urbaine apparaissent à la fin du XIXème siècle. Auparavant, la ville n'était guère le centre d'attention des géographes. Son évolution était même ignorée; l'attention était plutôt portée sur l'étude des rapports homme - "*milieu naturel*"; l'analyse des relations entre l'environnement et les sociétés humaines, l'exploitation des ressources naturelles par l'Homme[16].

La géographie urbaine en France débute lors des grands travaux qui ont émergés sous le Second Empire tels que l'Haussmanisation de Paris. Toutefois, on commence à se préoccuper des contraintes de la ville et de la façon dont on peut les améliorer à partir des années 1950, lorsque l'on constate un exode rural important et un surpeuplement des villes. Ces préoccupations font l'objet d'étude des écoles de géographie françaises, allemandes mais aussi états-uniennes.

1.2.1. Les modèles de l'organisation géographique intra-urbaine

C'est à partir du début du XXème siècle, période d'une immigration massive aux Etats-Unis, que l'on s'intéresse à la ville. Cette dernière s'organise en communauté, dans laquelle les habitants cherchent à s'homogénéiser. Dans les années 1930, C'est l'Ecole de Chicago qui va s'intéresser au fonctionnement de la ville et identifier les facteurs qui donnent naissance à son organisation ethnique. Les premiers travaux sont théorisés par des modèles qui sont au départ proposés par des sociologues comme E.W. Burgess ou encore Robert Ezra Park; mais très vite, la ville va aussi intéresser les géographes. Ces modèles sont encore aujourd'hui des références incontournables pour les géographes qui s'intéressent au fonctionnement interne des villes.

Aujourd'hui, il est nécessaire d'avoir ces connaissances pour pouvoir connaitre les richesses, les contraintes et les besoins des espaces urbains : pour proposer un aménagement efficace.

E.W. Burgess propose en 1925 un premier modèle dans lequel il fait une lecture de la ville de Chicago en cercles concentriques.

Il y classe les activités humaines en fonction des valeurs foncières de chacune[17].

Le CBD représente le cercle de départ, au centre de la ville. Puis les cercles s'enchevêtrent à la suite les uns sur les autres, en s'éloignant progressivement du centre-ville. Il s'agit d'un modèle mono centrique : la ville est décrite comme un territoire circulaire qui entoure le centre d'affaires dans lequel sont rassemblés tous les emplois.

Le modèle de Burgess a fait par la suite objet de nombreuses critiques : il est utilisé et remanié pour prendre en compte des aspects qui n'ont pas été pensés par Burgess[18].

---

[16] Antoine Bailly, (2004), "Les concepts de la géographie humaine", Paris : A. Colin, 333p

[17] Antoine Bailly, (2004), op.cit

Homer Hoyt a d'ailleurs repris le modèle concentrique de la ville en 1939 et y a inclus la dimension transport. Son modèle a ainsi mis en évidence l'idée que la valeur foncière est la plus importante le long des axes de transport.

Nous verrons par la suite que ce modèle s'applique bien pour le cas du Quartier Verneau-Capucins à Angers.

Dans le modèle de Hoyt, la ville évolue sous la forme de secteurs, glissant à partir du centre jusqu'en périphérie, et dans lesquels les quartiers situés le long des axes de communication donc attractifs, se développent le plus rapidement.

A la fin de la seconde Guerre Mondiale, Chauncy Harris et Edward Ullman, deux géographes américains, publient conjointement l'article "*The Nature of Cities*" publié dans "*Annals of the American Academy of Political and Social Science*"[19]. Ils y présentent un modèle sur le développement de la ville à partir de "*noyaux multiples*".

La ville y est présentée comme étant multicentrique. La population est répartie à partir de "*plusieurs noyaux de croissance multiples*"[20]. Il s'inscrit dans la continuité du modèle de Hoyt et met en avant une concurrence pour l'occupation du sol, des nuances dans l'attractivité et l'accessibilité des quartiers.

C'est pourquoi on retrouve aujourd'hui ces notions de "*concurrence*" et "*d'attractivité*" dans les politiques urbaines des villes françaises. Les documents d'aménagement présentent, eux les moyens pour y parvenir.

Le modèle illustré montre des regroupements d'activités similaires, qui se complètent et ont besoin des mêmes infrastructures. Il montre enfin une distinction ségrégative des habitations: les quartiers résidentiels aisés s'éloignant des quartiers d'habitations défavorisées[21]. Nous verrons que les documents d'urbanisme aujourd'hui cherchent à masquer cette ségrégation en encourageant la mixité sociale.

De plus, l'espace urbain est composé de pôles centraux et d'autres secondaires à partir desquels l'urbanisation va se développer plus ou moins rapidement.

Le modèle de Harris et Ullman est une bonne illustration de la façon dont a pu évoluer le Quartier Verneau à Angers, en comparaison avec le centre-ville.

Jacques Jeanneau en 1969, reprend cette théorie de sectorisation en distinguant les maisons ouvrières et les maisons rurales du reste de l'espace urbain dans la proche banlieue d'Angers[22].

Pendant la seconde moitié des années 1970, des chercheurs dont B.J Berry ont travaillés sur les aspects sociaux de la structure interne des villes : il en tire la notion de "*mosaïque urbaine*", à partir de laquelle il cherche à identifier les facteurs de différenciation des quartiers d'une même ville. Les études sur la ville se réfèrent à "*la géographie des représentations*"[23].

Les modèles mono-centriques sont certes assez anciens mais leur longévité est indéniable (G. Sénécal). Le défi aujourd'hui est de proposer "*un modèle qui reflèterait l'urbanisme postmoderne*"[24].

---

[18] Gilles Sénécal, (2007), "Métaphores et modèles en géographie urbaine : le continuum de l'école de Chicago à celle de Los Angeles, Annales de Géographie, n° 657, p. 513-532

[19] Pumain D.(dir). Penser la ville: théories et modèles, Anthropos economica. 1996

[20] http://pascal.francois.pagesperso-orange.fr/geontic/pdf/modeles.pdf [consulté le29/11/2015]

[21] http://pascal.francois.pagesperso-orange.fr/geontic/pdf/modeles.pdf [consulté le29/11/2015]

[22] Jeanneau J (1969),"Maisons rurales et maisons ouvrières dans la banlieue d'Angers", Norois, Volume 63, n°1, p. 423-432

[23] Antoine Bailly et Al, (2001), Les concepts de la géographie humaine, Paris,Armand Colin, 333p

24 Gilles Sénécal, (2007), op.cit

1.2.2. Les modèles systémiques en géographie urbaine

Nous avons vu à travers plusieurs définitions que la ville a été progressivement étudiée dans une approche systémique donnant naissance à des modèles polycentriques. On entend par modèle polycentrique, un modèle qui renvoie à une diffusion des fonctions de la ville-centre dans l'espace.
Il illustre la déconcentration des activités dans l'espace urbain[25].
L'augmentation fulgurante de la population dans les villes à partir des années 1950 a engendré une modification importante du système économique urbain. Or, un système économique efficace, dont on dirait aujourd'hui qu'il est "*viable*", associé au bien-être social, peut s'assurer d'attirer davantage d'habitants.

Avant les années 1950, les modèles urbains s'intéressaient aux structures intra-urbaines.
En 1933, c'est le géographe allemand Walter Chrystaller qui, après avoir observé le territoire homogène d'Allemagne du Sud, développe les notions de voisinage et de hiérarchie urbaine de par la théorie des lieux centraux. C'est à partir des services présents au sein d'une ville qu'il va définir leurs aires d'influence sur un territoire. Ces aires d'influence auront par la suite pour effet de déterminer le choix des structures économiques à implanter au sein des villes voisines.
Plus généralement, Chrystaller explique que c'est à partir des activités tertiaires que se répartissent les villes sur un territoire.

Dans les années 1960, c'est le géographe français Philippe Pinchemel[26] qui s'inspire du modèle de Chrystaller pour établir une hiérarchie des villes de la Région Nord Pas de Calais. Parmi les nombreux critères auxquels il se réfère, il prend en compte les équipements et les fonctions économiques de la ville sur le territoire. Michel Rochefort le fera à son tour pour l'Alsace en insistant sur le rôle central des villes dans la régulation du territoire et le développement régional[27].
La ville est donc ici étudiée dans une approche systémique: elle s'inscrit dans un territoire.
Raymond Dugrand lui va étudier les relations entre la ville et les espaces ruraux environnant dans la région du Bas Languedoc : il établira lui aussi une hiérarchie urbaine[28].
Dans les années 1990, Jacques Jeanneau s'inspire également de ce modèle pour comparer les villes de l'Anjou au milieu du XXème siècle en mettant en avant le sous-équipement de la ville d'Angers par rapport à l'évolution de sa population[29].

Au début des années 2000, avec la montée en flèche de l'économie mondialisée, le géographe et enseignant français Claude Mangin a tenté d'établir un modèle de la ville mondiale "*généralisable*"; s'inspirant de son

---

[25] http://pascal.francois.pagesperso-orange.fr/geontic/pdf/modeles.pdf [consulté le 28/11/2015]

[26] P N. Pinchemel P., Vakili A., Gozzi J. — *Niveaux optima des villes. Essai de définition d'après l'analyse des structures urbaines du Nord et du Pas-de-Calais*. In: *Population*, 15e année, n°3, 1960. pp. 560-561.

[27] Meynier André. Rochefort (Michel). — *L'Organisation urbaine de l'Alsace.*. In:*Norois*, n°33, Janvier-Mars 1962. pp. 62-64.

[28] Robert Jean. Raymond' Dugrand. *Villes et campagnes en Bas-Languedoc*. In:*Norois*, n°40, Octobre-Décembre 1963. pp. 414-420.

[29] Jacques Jeanneau (1993), Les villes de l'Anjou au milieu du XXème siècle : Angers, Cholet, Saumur, Ouest Editions, 122p

étude de cas sur la ville de Los Angeles[30]. Le modèle a permis de "*mettre davantage l'accent sur les dynamiques spatiales que sur ses structures.*" Autrement dit, la ville ne doit plus être étudiée uniquement à partir de sa morphologie urbaine; il faut aussi prendre en compte le fait que la ville est un écosystème : des interactions ou échanges d'énergie, au sein de l'espace urbain, mais aussi avec les espaces extérieurs.
Pour lui il est évident que ces éléments sont à prendre en compte pour mieux appréhender les transformations actuelles, plus rapides, des espaces urbains.
La théorie de Claude Mangin remet bien à l'ordre du jour le rôle des modèles de la géographie urbaine. "*L'aspect et les fonctions de la ville se modifient et se renouvellent continuellement au cours du temps*"[31].
Les transformations des centres urbains, le développement des infrastructures de transports, la dispersion spatiale des activités en périphérie de la ville nécessitent non pas d'oublier ces modèles mais de les adapter en fonction des réalités spatiales et du contexte historique actuel.

1.3. L'aménagement urbain : évolution et des enjeux nouveaux

1.3.1. Une notion plus générale : l'aménagement du territoire

Dès lors qu'un espace prend une valeur nominative, cela signifie qu'un groupe social s'est approprié une portion de l'espace terrestre. On parle alors de "territoire", qui devient un support de développement: on l'occupe, on le transforme, on l'aménage. Il est important de prendre en compte la dimension humaine du territoire. Car l'étude d'un territoire nécessite évidemment l'étude de sa population. C'est le comportement humain qui explique les transformations du milieu urbain. "*La ville est un laboratoire de recherche sur les comportements collectifs*" (Robert Ezra Park, 1916). Dans le concept d'aménagement du territoire, il y a l'idée de "*disposer avec ordre les habitants, activités, constructions, équipements et moyens de communication sur l'étendue d'un territoire*" (Pierre Merlin). Il résulte donc d'un choix stratégique puisqu'il est un "*acte concerté et volontaire*"[32] (Pierre Merlin) pour rechercher une certaine cohérence qui serait propre aux acteurs considérés. Ce qui pouvait paraitre cohérent à une époque peut ne plus le devenir par la suite.

Il faut savoir que tout aménagement du territoire repose sur la réalisation d'un diagnostic. Pour y parvenir, on réalise des documents officiels (SCOT, PLU,...) pour mettre l'accent sur les points forts et les faiblesses à prendre en compte sur le territoire étudié. Attention toutefois, aménager les territoires aujourd'hui ne veut pas dire avoir tout partout. Chaque territoire doit conserver une singularité car s'il se distingue de ses territoires avoisinants, il obtient une plus-value. C'est précisément cela que les élus comme les acteurs territoriaux cherchent à entretenir à travers l'aménagement du territoire.
L'aménagement du territoire est un concept qui apparait après la Seconde Guerre Mondiale en France. Toutefois, on peut affirmer qu'il a toujours existé sans qu'on le sache vraiment (réseau routier de l'Empire Romain, les pionniers en Amérique du Nord).

---

[30] Claude Mangin (2001) D'Angelopolis à Postmetropolis, ou l'exception devenant paradigme : un modèle pour la ville mondiale ?, Mappemonde 61

[31] http://pascal.francois.pagesperso-orange.fr/geontic/pdf/modeles.pdf [consulté le 29/11/2015]

[32] Pierre Merlin, 1988, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, PUF, 848p

Ce n'est qu'en 1947, lors de la publication de l'ouvrage de Jean Francois Gravier, *Paris et le désert français*, que l'on met en avant l'existence des déséquilibres du territoire français entre Paris et la province; ainsi que les disparités régionales[33].
L'aménagement repose sur un support physique: le paysage. Il va nécessairement créer un bouleversement sur un paysage déjà existant.

C'est à partir des années 1950, que l'on assiste aux "*années fastes*" de l'aménagement du territoire avec l'importance de la planification (Daniel Noin)[34]. Or la planification renvoie à la notion de "*plan*" : c'est donc à ce moment là que l'on se rend compte de l'importance des documents d'urbanisme pour aménager les territoires.
Depuis les années soixante et encore aujourd'hui, on pense l'aménagement dans une logique centre-périphérie. On conçoit que l'énergie partait des villes et se diffusait en périphérie. Nous verrons plus loin que le Quartier Verneau à Angers s'inscrit pleinement dans cette logique.
Certains auteurs tels que Maurice Le Lannou parle de "*déménagement du territoire*" (1967) en constatant que "*si rien ne se déménage, c'est que tout se fige et que l'on se contente de porter remède aux malaises locaux d'un corps inerte*". L'aménagement du territoire va donc au delà de la simple correction des inégalités territoriales. On aménage avant tout pour développer le territoire et le connecter aux autres territoires.
La manière de penser l'aménagement du territoire a évolué au fil du temps : on pense l'aménagement et on le projette à l'avenir pour en étudier ses conséquences. En effet, on a de plus en plus pris en compte, avec l'arrivée des notions de développement durable que l'aménagement repose sur un support physique : le paysage. Il va nécessairement créer un bouleversement sur un paysage déjà existant.
C'est ainsi qu'on peut voir de plus en plus, dans les documents d'urbanisme comme le SCOT, une rubrique dédiée au respect des formes paysagères existantes. Aménager est donc aussi protéger les paysages, l'intégrer à une logique plus large d'urbanisme durable.

Depuis les années 2000, le développement durable est le nouveau cadre de référence des politiques d'aménagement, surtout sur les questions de risques, de vulnérabilité, de bien-être, de développement économique. Cette notion pas toujours bien comprise par tous car récemment émergée, suppose qu'il est nécessaire d'avoir des experts pour tout afin de s'assurer de la fiabilité d'un projet. Ce sont eux qui rédigent les documents réglementaires et de recommandations pour conseiller les acteurs sur leurs choix d'aménagement.

[33] Pierre Merlin, (1988), Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Paris, PUF, 848p.

[34] Jean-Pierre Paulet (2010), La France : villes et systèmes urbains, Paris, Armand Colin, 222p.

1.3.2. Les principaux courants de l'aménagement urbain

Notre terrain d'étude porte sur la Cité Verneau. Elle vit actuellement une phase importante de rénovation urbaine. On rappelle que la rénovation urbaine est une opération d'aménagement urbain qui consiste à détruire un groupe d'immeubles déjà existant pour reconstruire autre chose répondant aux besoins du territoire.

Il faut savoir que la notion de Cité est déjà apparue dans plusieurs courants d'aménagement urbain.

Pendant tout le XIXème siècle, l'aménagement urbain est pensé selon "*une croyance absolue dans le progrès*" (Pierre Merlin). On voit alors naitre les modèles progressistes développés par les préurbanistes de l'époque.

Charles Fourier, fondateur du socialisme utopique français imagine les phalanstères : des hôtels communautaires créant une harmonie entre les bâtiments industriels et les terres agricoles[35].

Pierre Joseph Proudhon reprendra les travaux de Charles Fourier en y prônant la propriété de petite taille.

Au début du XXème siècle, l'urbanisme progressiste va être le courant dominant dans l'aménagement urbain.

En 1917, Tony Garnier élabore des plans de ce qu'il appelle "*la Cité Industrielle*". Selon lui, elle doit comprendre une séparation des fonctions territoriales (on retrouve la notion d' "*organisation fonctionnaliste*" du quartier)[36].

Le début du XXème siècle voit naitre également le courant culturaliste dont l'urbaniste Ebenezer Howard qui présente le concept de la "*Cité-jardin*".

Il pense la ville dans une logique d'hygiénisme car la ville industrielle est considérée comme étant "*polluée, sale, malodorante, incontrôlable*". La Cité-jardin repose sur une organisation urbaine qui est radioconcentrique et se concrétise en France à partir des Années 1930 notamment en banlieue parisienne et lyonnaise. Toutefois l'urbanisation à cette époque est globalement peu maitrisée.

L'influence de la Charte d'Athènes à partir de 1931, joue un rôle dans la conception de la ville rationnelle, de zonage stricte et de séparation entre zones résidentielles et voies de transport. Au départ, la Charte d'Athènes avait pour mission la restauration des monuments historiques. Des architectes comme Le Corbusier vont tout au long des années 1950 traduire la ségrégation spatiale dans le paysage urbain à travers la verticalité résidentielle, dans le but de rendre les villes plus rationnelles et réduire l'emprise au sol pour laisser place à de vastes espaces verts. "*Là où nait l'ordre, naît le bien-être*" (Le Corbusier). La ville devait être aménagée pour remplir quatre fonctions : la fonction "*vie*", la fonction "*travail*", la fonction "*loisir*" et la fonction "*circulation*". Ces principes sont largement repris dans les plans d'aménagement et de reconstruction des villes européennes détruites après la Seconde Guerre Mondiale.

Le développement des grands ensembles résulte aussi de la forte crise du logement qui a eu lieu après la Seconde Guerre Mondiale. C'est la mise en place de l'urbanisme de reconstruction.

---

[35] Pierre Merlin (2013), L'urbanisme, Paris, Presse universitaire de France, 127p.

[36] Pierre Merlin (2013), op.cit

Dans les années 1960, on réfléchit l'aménagement des espaces urbains à partir de l'étude de l'humain, autrement dit de l'habitant. Ce sont les travaux de Raymond Lopez et de Michel Holley, spécialiste de la rénovation urbaine à Paris, qui vont reprendre les idées directrices du Corbusier en prenant davantage en compte les besoins quotidiens des habitants. Il insiste notamment sur la place de la vie sociale dans les futurs aménagements des quartiers de la ville.

Il expérimente ses théories sur l'urbanisme parisien en veillant à faire coexister les habitations avec les activités tertiaires: "*indispensable à donner à tout quartier rénové de la capitale*" (R. Lopez). Tout doit être fait de sorte que les habitants puissent "*s'adapter à la ville moderne*" (R. Lopez)[37].

Entre les années 1970 et 1990, la densité trop importante des villes fait que de nouvelles préoccupations émergent notamment sur la qualité de vie des habitants, la protection de l'environnement. Très vite, la construction des grands ensembles est abandonnée dans les projets d'aménagement urbain. Les centres-villes se dédensifient au profit de la maison individuelle dans les espaces périurbains.

Dans les années 1990, c'est l'émergence de ce que Philippe Pelletier appelle "*l'aménagement durable*"[38]. C'est l'idée de "*repenser l'aménagement du territoire, les bâtiments, leur implantation, leur relation à l'énergie et à la mobilité*." (Philippe Pelletier). On concilie l'aménagement urbain avec les principes de développement durable. Les documents d'aménagement tels que le SCOT ou l'Agenda21 sont les outils qui aident les acteurs territoriaux à mieux intégrer le développement durable dans les futurs projets urbains.

---

[37] Raymond Lopez (1964), L'Avenir des villes, Editions Robert Laffont, 135 p.

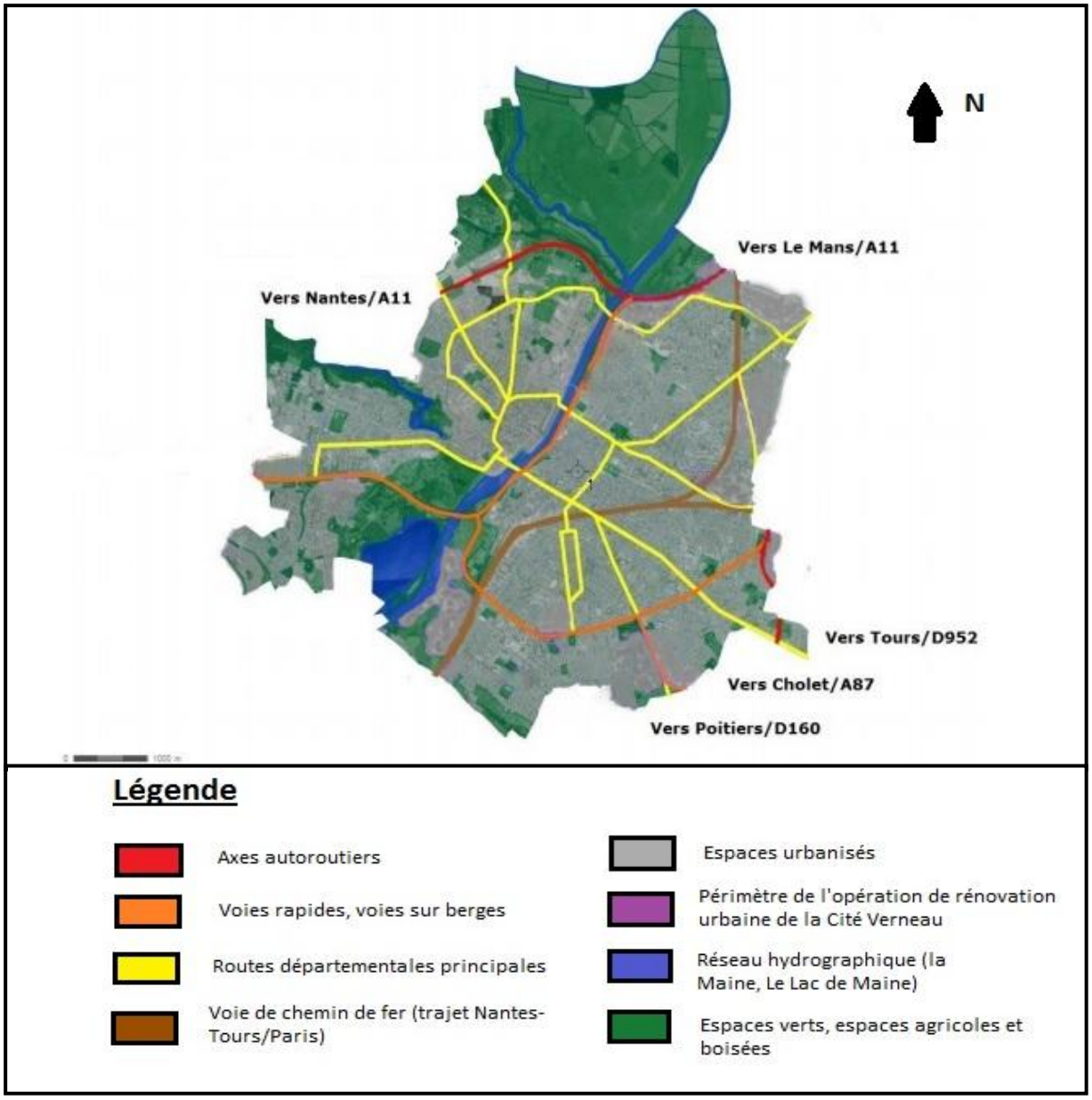
[38] Philippe Pelletier (2012) , Aménagement durable des zones aménagées prenant en compte le développement durable et réalisées par des aménageurs / lotisseurs / UCI-FFB, Union des constructeurs immobiliers, Paris, Editions PC, 115p.

2. Présentation du terrain d'étude

Nous avons vu précédemment que définir les limites territoriales d'un quartier n'est pas chose évidente. Il est pourtant nécessaire que les documents d'urbanisme définissent très clairement aux acteurs le périmètre d'étude afin qu'ils puissent savoir où agir.

Avoir des informations sur la localisation du quartier Verneau va nous permettre de ressortir les principales caractéristiques de ce territoire sur le plan administratif, démographique, économique, social, paysager. On pourra notamment déceler les atouts et les faiblesses du territoire et proposer des aménagements pour palier à ces faiblesses.

2.1. Localisation générale



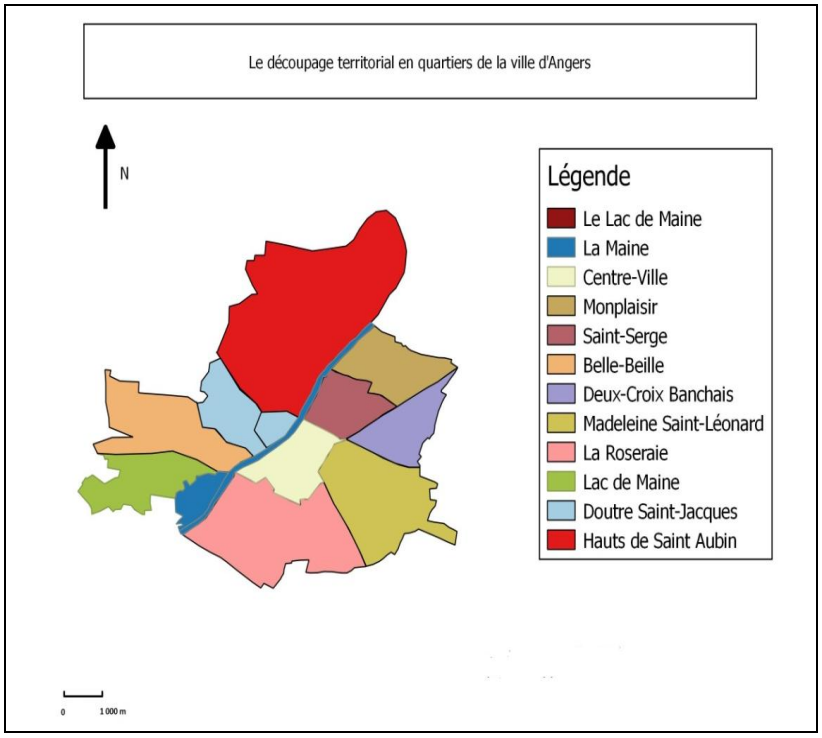
Carte 1 La localisation d'Angers. Source : http://www.geoportail.fr. Auteur : Durst M.

Le quartier Verneau est une fraction de la ville d'Angers, situé dans le département du Maine-et-Loire. Angers a une position centrale à l'échelle de la région : la ville est un carrefour de communication entre Nantes à l'Ouest, Cholet, Tours et Poitiers au Sud-Est, le Mans à l'Est et Laval au Nord. Angers est traversée par la Maine, une rivière issue de la confluence entre la Sarthe, la Mayenne et le Loir. La ville est composée de deux plateaux sur les rives gauche et droite de la Maine et qui font guise de promontoire sur les Basses Vallées Angevines.

Angers se définit aussi comme étant la capitale du végétal et joue de cette réputation pour assurer une bonne qualité de vie pour ses habitants.

C'est aussi un secteur de pointe sur le plan économique. En effet, la ville comprend un pôle de compétitivité renommé à l'échelle nationale, localisé dans le quartier Belle-Beille mais aussi des zones d'activités horticoles situées dans les communes du sud de l'agglomération (Sainte-Gemmes -sur- Loire, Les Ponts-de-Cé, Bouchemaine, Trélazé) très compétitives à l'échelle internationale. On peut donc comprendre que le végétal joue un rôle primordial dans la composition des paysages de la ville et a pour rôle de contribuer au bien-être quotidien de ses habitants. D'ailleurs, Verneau n'y fait pas exception.

Angers se présente comme étant "*Une ville d'Art et d'Histoire*"[39]. Elle possède un patrimoine historique riche (château du Roi René, Cathédrale Saint Maurice, églises, rues médiévales,...) qui ne manquera pas d'être rappelé et protégé par les documents d'urbanisme. Pour attirer une population de tout âge, Angers mise aussi sur l'importance de ses équipements culturels (théâtre du Quai, deux cinémas multiplexe, bibliothèque municipale Toussaint, Centre des Congrès, Musée des Beaux-Arts,...) qu'elle cherche à concilier avec la recherche d'un cadre de vie agréable. Pour autant, on remarque que la répartition des équipements culturels n'est pas homogène sur le territoire puisque la majeure partie est localisée en centre-ville. Nous verrons plus loin que Verneau souffre de problèmes liés en partie à cette inégale répartition des établissements culturels.



Carte 2 Les quartiers d'Angers. Source : www.angersmaville.fr, Auteur : Durst M.

[39] www.angers.fr

Le quartier Verneau est situé au Nord d'Angers et au contact des Basses Vallées Angevines. Pour rappel, les Basses Vallées Angevines sont une zone classée Natura 2000 et un élément identitaire fort du paysage de l'agglomération angevine. Les limites du quartier ne sont pas si visibles sur le terrain. On estime qu'il est délimité par l'Ile Saint Aubin au Nord-Est, la commune d'Avrillé au Nord-Ouest, l'Avenue René Gasnier au Sud-Ouest et la Maine au Sud-Est (cf : Figure 3). Le quartier est actuellement en pleine transformation puisqu'il est concerné par une importante opération de rénovation urbaine, impliquant la destruction des barres et tours HLM construites dans les années 1950 pour reconstruire des logements plus respectueux des normes environnementales et paysagères et prenant en compte des recommandations exposées dans les documents d'urbanisme.

Le quartier Verneau est localisé sur la rive droite de la Maine. Plus précisément, le quartier est situé dans l'ensemble des Hauts de Saint Aubin, entre le Quartier des Capucins et le Plateau de la Mayenne.

2.2. Transformations de l'urbanisation du quartier

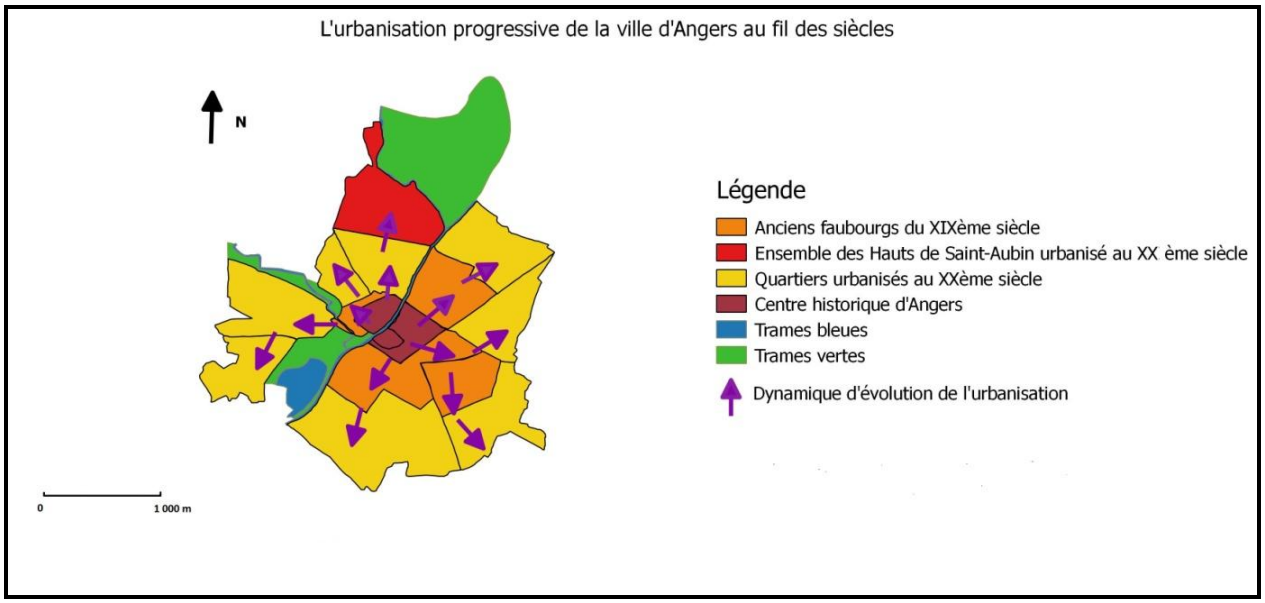
Le quartier Verneau commence à être construit au début des années 1950 sur un ancien plateau agricole qui s'étendait au-delà de la Rue Barra[40], dont les parcelles étaient délimitées par des chemins tels que celui de l'actuelle Route d'Epinard. A l'époque étaient déjà construits le terrain d'aviation pour l'armée et la caserne militaire à l'angle de la Rue du Général Echemann et celle du Général Lizé depuis le début du XXème siècle. Nous verrons plus loin que cette caserne est encore aujourd'hui un élément paysager marquant de ce quartier.

En 1945, après la Seconde Guerre Mondiale, Angers doit lancer une politique de reconstruction. Une grave crise du logement se fait sentir dans le centre-ville d'Angers et on se rend compte que de nombreux logements étaient déjà vétustes. Avec l'essor de l'industrialisation en France et dans la Région, on cherche à délocaliser une partie de la population des quartiers Saint-Nicolas, Saint-Michel et du Quai Ligny, vers la périphérie de la ville.

En parallèle, c'est l'époque où l'on commence à penser l'aménagement du quartier Belle Beille à l'extrême Ouest d'Angers. Les idées pour aménager cet espace n'étant pas encore totalement arrêtées, la ville d'Angers propose l'idée de créer une "*cité expérimentale de relogement*" en attendant de réhabiliter les logements du centre-ville et d'assainir les quartiers que l'on jugeait insalubres. C'est le 28 mars 1952 que la Ville achète 2,23 hectares de terrain derrière la Rue Yvonne. Dans les années 1920, Ambroise Yzeux et Clovis Lebled avaient pré- aménagés le territoire sous la forme de jardins ouvriers sur une surface de cinq hectares avec l'idée de façonner une *"grande ville de jardins"*[41]*.* Encore aujourd'hui, on peut apercevoir les quelques jardins ouvriers encore présents le long du Boulevard Jean Moulin, héritage de ces premières formes d'aménagement du territoire visible dans le paysage du quartier.

---

[40] www.angers.fr
[41] www.angers.fr



Carte 3 Evolution de l'urbanisation angevine, du XIXème siècle jusqu'à aujourd'hui.
Source : www.angersmaville.fr, Auteur : Durst M.

C'est à partir de septembre 1953 que les premiers travaux débutèrent. L'Office municipal de l'HLM est chargé par la Ville d'Angers de construire environ 216 logements. La Ville d'Angers, elle, prend en charge l'aménagement de la voirie et des réseaux souterrains (eau, électricité, égouts, *etc.*). La Ville envisage aussi de faire construire une école située Avenue René-Gasnier.

Très vite, on prend conscience que les constructions réalisées ne seront pas suffisantes pour répondre à la demande. C'est au mois de mars 1954 que la Ville d'Angers travaille sur la construction d'environ 140 nouveaux logements, situés au niveau de la Rue du Général Lizé.

L'architecte Maurice Moca réfléchit à la conception de ces immeubles avec un objectif : celui d'optimiser une surface habitable maximale, comprenant salle commune, cuisine, salle de bain, WC, cave, local poubelles et des emplacements pour le stationnement des véhicules ménagers. Les immeubles doivent comprendre des appartements de type T1 ou T2 selon les moyens financiers et la structure familiale des nouveaux habitants, puis, on décide progressivement de proposer des logements de type T3, T4 ou T5 pour les familles les plus nombreuses.

Ces logements sont à l'époque perçus comme une véritable révolution urbaine dans le sens où on mobilise plusieurs logements sur une même emprise au sol avec un confort garanti par rapport aux anciens logements vétustes du centre-ville.

Au niveau architectural, les barres d'immeubles sont composées chacune d'un rez-de-chaussée, de deux ou trois étages avec une toiture couverte en ardoise de Trélazé. Cet ensemble de logements collectifs est nommé "*La Cité du Perrin-Verneau*" : Perrin du nom de l'ancienne ferme qui possédait les surfaces agricoles avant urbanisation ; et Verneau en l'hommage au Général Jean-Édouard Verneau qui était officier du génie et membre de la Résistance française lors de la Seconde Guerre Mondiale. L'Etat reconnait même en 1954 officiellement la Cité Perrin-Verneau comme étant "*une cité de relogement à normes HLM réduites, exécutée selon le plan Courant*". On en déduit donc que déjà à l'époque, l'urbanisation du quartier Verneau était réglementé par des documents normatifs afin de répondre efficacement aux besoins du territoire et de la population (ici le relogement garantissant confort et bien-être à la population).

Les premières familles emménagent à partir du 18 janvier 1955. L'école située Avenue René-Gasnier, elle, ouvre officiellement le 3 janvier 1955.

L'expérience a largement été médiatisée et on vantait ces nouvelles formes urbaines comme une véritable avancée technique de l'urbanisation angevine. Le Courrier de l'Ouest titrait même dans son numéro du 19 janvier 1955 *« Une nouvelle cité-champignon était née, et avec elle une ère de bonheur allait commencer pour les sans-logis »*[42].

De plus, les enjeux liés aux politiques d'aménagement du territoire et aux politiques de la Ville ont évolué. En effet, c'est lors de la crise économique dans les années 1970 que l'on commence à remettre en cause la politique de grands ensembles, en pointant du doigt les ZUP (les zones à urbaniser en priorité). En 1973, la circulaire Guichard limite fortement la construction des barres et des tours d'immeubles.[43] C'est aussi dans les Années 1970 que vont émerger les notions de "*qualité des paysages*" et "*de respect de l'environnement*" sont des idées qui émergent à partir des années 1970 (cf. Figure 1) et qui vont s'accentuer, modifiant l'appréciation des espaces urbains jusqu'à nos jours. Pour autant, Verneau continue à être un quartier ouvrier qui se développe lentement mais sûrement.

Après la crise pétrolière de 1973 et tout le long des décennies suivantes, les bâtiments deviennent vieillissants, le bien-être et la qualité du cadre de vie sont dépréciés, notamment à cause d'importants problèmes socio-économiques liés à la population. A partir des années 1980, ce paysage urbain, vanté dans les années 1950-1960 car répondant aux besoins socio-économiques de l'époque, est victime d'une réputation salissante. Verneau devient une véritable source d'inspiration pour les médias qui n'hésitent pas à recenser les dégradations et les problèmes propres à ce qu'on qualifiait à l'époque de "*banlieues*". On décrit le quartier comme étant "*un quartier dangereux, où les voitures sont brulées, les infrastructures publiques taguées et dégradées, où les habitants sont agressifs"*[44]. Les aménagements demandés par les habitants ne sont pas ou peu réalisés. Peu à peu, les classes moyennes qui avaient été relogées dans les années 1950 où qui provenaient des espaces ruraux périphériques, quittent ces grands ensembles pour rechercher un meilleur cadre de vie. Commence alors une phase de paupérisation du quartier.

En 1994, les quartiers Monplaisir et Verneau-Capucins sont désignés par la Ville d'Angers pour faire partie du dispositif de "*contrat de ville Angers-Trélazé*". On cherche à cette époque à mettre en parallèle les préoccupations de l'Etat en matière de développement social urbain avec le projet de ville des élus angevins.[45] Au début des années 2000, le quartier Verneau-Capucins devient un quartier dont l'intervention est jugée prioritaire au même titre que les quartiers Monplaisir, La Roseraie, Le Grand Pigeon.

---

[42] www.angers.fr

[43] François LEBRUN, (2001), "Le processus participatif du quartier Verneau-Capucins à l'épreuve des habitants", mémoire de recherche en sociologie appliquée au développement local, Université Catholique de l'Ouest, Angers

[44] www.angers.fr

[45] François LEBRUN, (2001), op.cit

Depuis 2013, la phase de rénovation urbaine est en cours de réalisation dans le quartier Verneau- Capucins. L'arrivée de la Ligne A du tramway doit redynamiser la vie dans le quartier et permettre de faciliter la mobilité des habitants et les flux entre le quartier et le centre-ville. Le tramway va donc réduire la marginalisation du quartier par rapport au reste de la ville.

Photo 1 La Cité Verneau en 1956.
Source : ANRU

Photo 2 La Cité Verneau en 1965.
Source : ANRU

Photo 3 La cité Verneau en 2004.
Source : ANRU

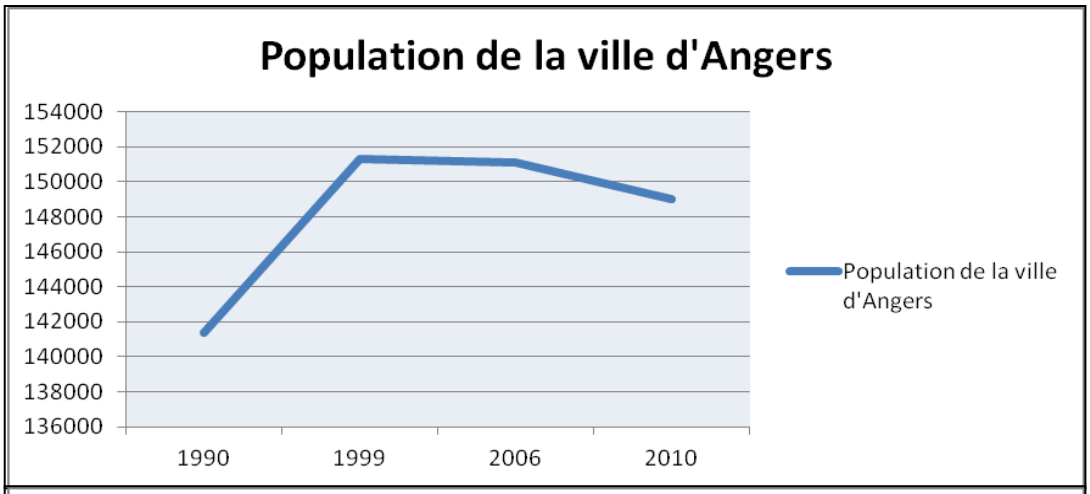
Photo 4 La Cité Verneau après destruction en 2015. Source : GoogleEarth

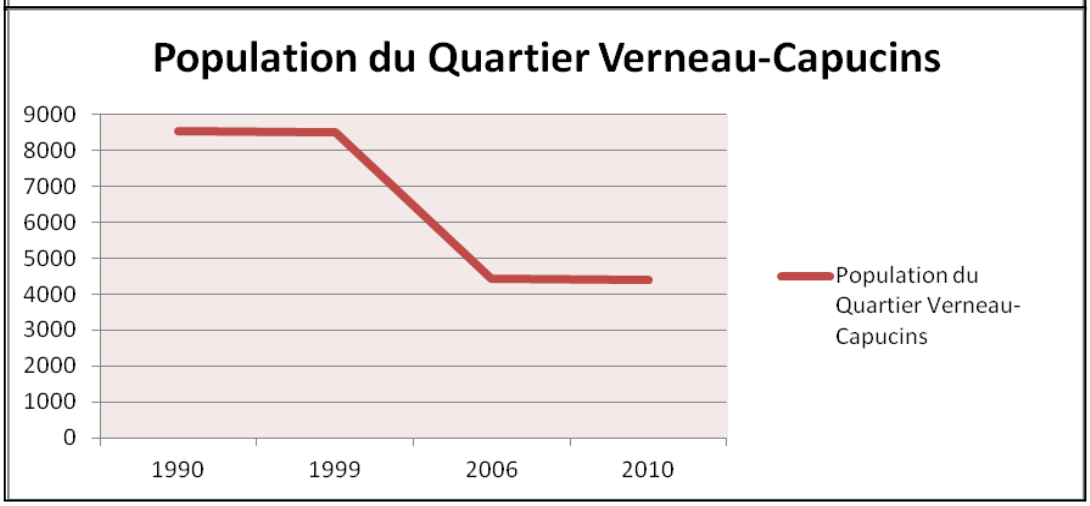
2.3. Démographie du quartier

A l'échelle de la ville, Angers donne aujourd'hui l'image d'une "*ville étudiante*", c'est-à-dire, d'une population relativement jeune (inférieure à 30 ans). En effet, la ville comprend une part de 62% de sa population qui serait âgée de moins de 44 ans[46]. Toutefois, force est de constater que si l'on observe cette même population à l'échelle des quartiers, on s'aperçoit que les résultats ne vont pas forcément dans le même sens.

Il faut préciser que ces résultats statistiques présentent le contexte démographique de la ville avant le début des travaux de rénovation urbaine. L'opération de rénovation urbaine n'étant pas encore terminée, il est difficile d'obtenir des données démographiques actuellement.

[46] LETOURNEUR F, 2015, Opération de Rénovation Urbaine au sein d'un quartier-Étude de cas du quartier Verneau à Angers, Master de Géographie et Aménagement, Université d'Angers, 128p.



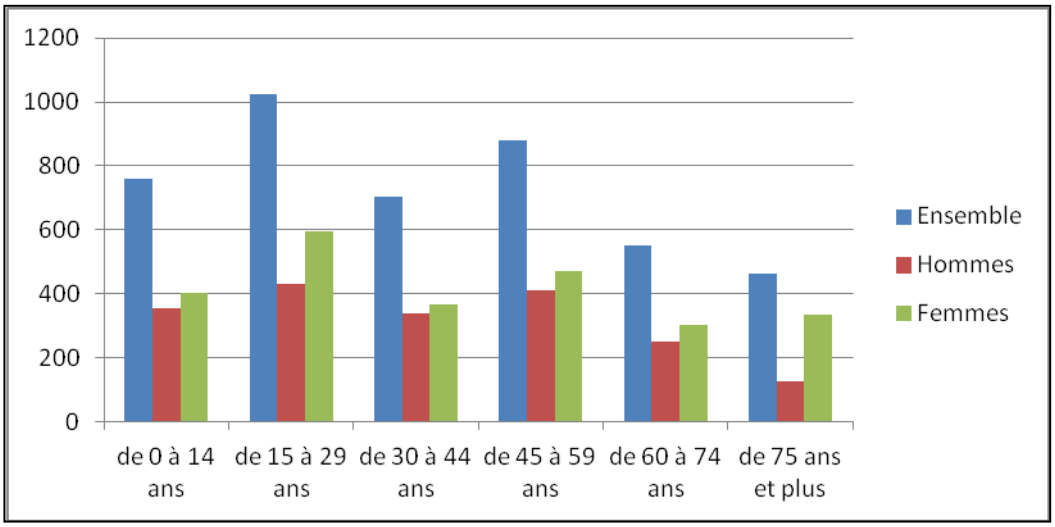


Graphique 5 évolution de la population de la ville d'Angers et du Quartier Verneau-Capucins entre 1990 et 2010. Source : www.insee.fr. Auteur : Durst M.

Nous avons précisé plus haut qu'entre les années 1950 et 1970, Verneau a connu une urbanisation importante, ce qui a engendré en parallèle une forte croissance de la population du quartier. C'est à partir des années 1980 mais surtout dans les années 1990 que le nombre d'habitants dans le quartier diminue progressivement, avec une phase de déclin relativement importante au début des années 2000.

La marginalité du quartier se fait sentir très fortement dans l'espace puisque à la même période, la ville d'Angers connaît une forte hausse du nombre d'habitants (entre 1990 et 2000) puis une stagnation de sa population (au début des années 2000).

On voit donc bien que ce quartier a une évolution démographique qui lui est propre. Cela montre à quel point Verneau-Capucins constitue une marginalité de la ville d'Angers même si cela ne veut pas forcément dire que la démographie du quartier est le seul indicateur qui explique la marginalité de cet espace.

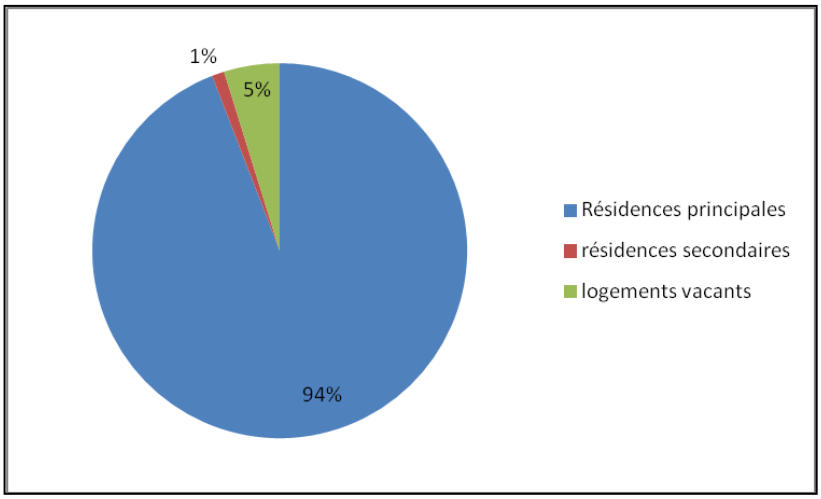


Graphique 6 La configuration de la population du quartier Verneau-Capucins par tranches d'âges, en fonction du sexe. Source : www.insee.fr. Auteur : Durst M.

Si l'on observe maintenant la composition par âge de la population du quartier, on constate que la population est relativement jeune (la proportion des moins de 15 ans est supérieure à celle de la Ville d'Angers), mais en parallèle on remarque que la population du quartier comprend une grande part de personnes âgées.

Il s'agit pour la plupart d'habitants qui ont vécu une très grande partie de leur vie dans le quartier et qui y sont particulièrement attachés. On a ainsi un fort sentiment d'appropriation du quartier par les habitants les plus âgés. C'est d'ailleurs cette partie de la population qui sera la plus pertinente pour décrire l'évolution des paysages de Verneau au fil des décennies.

Le quartier Verneau-Capucins a une fonction résidentielle particulièrement marquée. L'opération de rénovation urbaine actuellement en cours témoigne de la nécessité à loger les habitants dans des logements de qualité. Une partie de la population vit constamment dans le quartier. Il s'agit pour la plupart d'actifs au chômage ou encore de retraités désireux de finir le reste de leur vie dans le quartier où ils ont toujours vécu, par soucis de remémoration de la vie passée à et endroit. On a donc là un exemple illustrant pleinement l'idée que le quartier Verneau-Capucins a une identité territoriale forte.

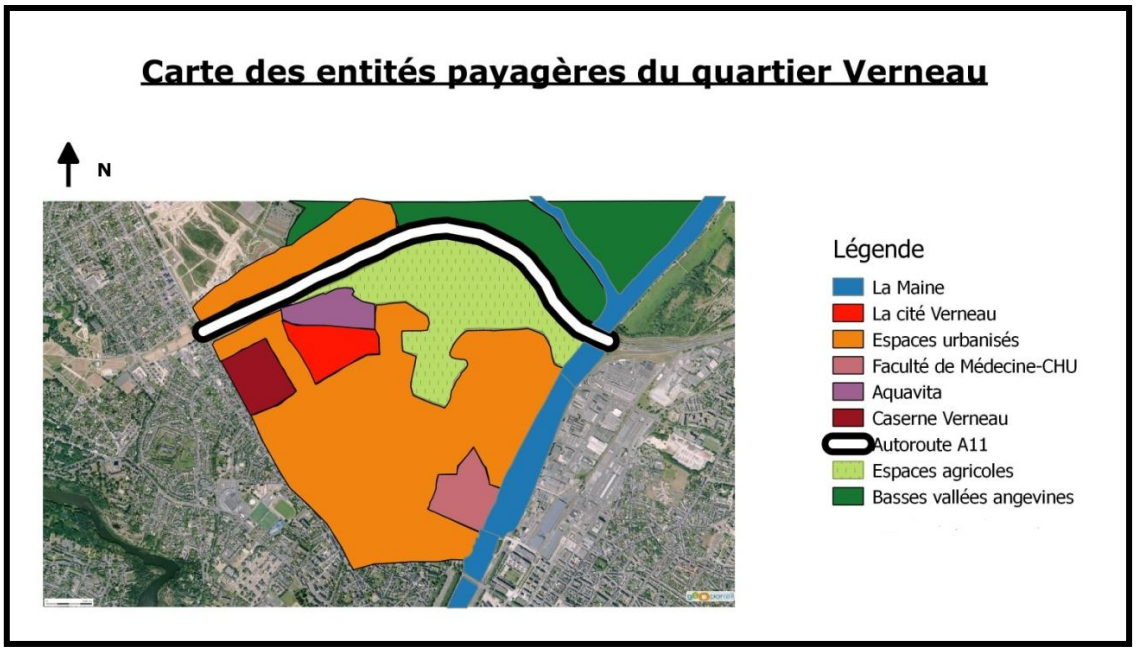


Graphique 7 L'occupation des logements dans le quartier Verneau-Capucins. Source : www.insee.fr. Réalisation : Durst M.

En termes d'occupation des logements, la quasi-totalité des habitations sont les résidences principales des habitants : à peine 1% des habitations sont des résidences secondaires, ce qui signifie que le quartier Verneau-Capucins a encore aujourd'hui une forte fonction résidentielle pour la ville d'Angers. Autre élément à prendre en compte : les logements vacants. Ils représentent encore 5% des logements présents sur le territoire (cf. Figure 10). Ils deviennent très minoritaires grâce aux politiques de relogements entreprises par les services sociaux de la Ville d'Angers. Toutefois, on peut s'attendre à ce que les nouveaux logements qui apparaitront courant 2017 à Verneau provoquent une forme de gentrification dans le quartier et que la population relativement modeste qui vivait dans le quartier avant l'ORU ne puisse à nouveau s'installer dans les nouveaux logements neufs, mieux équipés mais forcément plus chers. L'arrivée du tramway a d'ailleurs déjà accentué une hausse des loyers et de la taxe d'habitation, ce qui explique cette tendance à la gentrification.

La question maintenant est de savoir si les documents d'urbanisme prennent suffisamment conscience de l'existence de cette identité territoriale. Est-ce que les transformations de l'espace à travers la rénovation urbaine ne vont-elles pas, à terme, contribuer à effacer l'identité territoriale de Verneau au profit d'une nouvelle identité voulue par les pouvoirs publics ?

2.4. Analyse paysagère de la zone d'étude



Carte 4 Le paysage de Verneau. Source : www.geoportail.fr. Auteur : Durst M.

L'opération de rénovation urbaine actuellement en cours dans le quartier n'est pas sans transformer les paysages. Le quartier Verneau est essentiellement marqué par un paysage urbain composé de plusieurs unités paysagères (cf. carte n°4). Toutefois, les unités "*naturelles*" ne sont pas absentes sur ce site. En, effet, c'est à partir des Hauts de Saint-Aubin que l'on peut apercevoir un paysage naturel remarquable, comme la Maine ou encore les Basses Vallées Angevines qui, nous le verrons plus loin, font l'objet d'une protection particulière par la ville d'Angers. Ce sont ces entités du paysage angevin qui conditionne les aménagements et

procurent un bien-être grâce à un cadre de vie qui est de plus en plus mis en avant au travers des documents d'urbanisme.

Les Hauts de Saint Aubin sont occupés en grande partie par les espaces urbanisés qui composent presque la totalité de notre zone d'étude dans sa partie sud. (cf. carte n°4). On peut toutefois découper l'entité "*espaces urbanisés*" en plusieurs sous entités. Le paysage urbain des quartiers Verneau et Capucins est particulièrement riche dans la diversité des formes urbaines, nous y reviendrons plus en détail dans la partie suivante (cf. photos n°5-6-7-8). On y trouve des maisons ouvrières, des maisons mitoyennes, des grands ensembles, des entrepôts manufacturiers, etc...

Photo 6 Maisons ouvrières, Rue Thérèse. Auteur : Durst M.

Photo 5 Maisons mitoyennes, Rue Henri Pelluau. Auteur : Durst M.

Photo 8 Logements collectifs, Rue des Artilleurs. Auteur : Durst M.

Photo 7 Anciens bâtiments manufacturiers, Rue des Artilleurs. Auteur : Durst M.

La diversité des époques de construction se reflète aussi dans l'architecture : on distinguera par exemple les grands ensembles de la cité Verneau datant des années 1950 jusqu'au années 1970, des nouveaux logements collectifs HQC de l'écoquartier construit à partir des années 2000 dans le quartier des Capucins.

Photo 10 Logements sociaux HQE, Rue Barra. Auteur : Durst M.

Photo 9 Logements collectifs étudiants HQE, Boulevard Jean Moulin. Auteur : Durst M.

Il ne faut pas non plus ignorer la présence d'habitats dits « *légers* » ou « *temporaires* ». En effet, le quartier Verneau est occupé par une communauté importante des gens du voyage qui vivent pour la plupart dans des caravanes sur des terrains en friches (cf. photo n° 11) ou dans le Centre d'accueil des gens du voyage situé sur la Route d'Epinard (cf. photo n° 12).

Photo 12 Habitat résidentiel temporaire des gens du voyage sur les friches de l'ancienne cité Verneau. Auteur : Durst M.

Photo 11 Camp d'accueil des gens du voyage, rue Renée. Auteur : Durst M.

Même si la zone d'étude est marquée par les espaces urbains, les espaces cultivés ou "*naturels*" sont aussi présents dans le paysage des Hauts de Saint-Aubin. L'héritage du passé agricole de ce site avant son urbanisation est encore présent dans le paysage actuel. On y retrouve des jardins ouvriers qui rappellent l'agriculture de la ferme des Perrins, quelques parcelles agricoles utilisées pour de l'élevage extensif, délimitées par des haies bocagères qui font l'identité du paysage rural de l'Ouest français (cf. photo n° 13).

Photo 13 Ancienne parcelle agricole délimitée par des haies bocagères, conservée en tant que réserve foncière, Chemin des Chalets. Auteur : Durst M.

Le bâti rural témoigne aussi de cet héritage, de pratiques agricoles révolues. Quelques bâtiments sont encore aujourd'hui parsemés dans le paysage des Hauts de Saint Aubin. On peut assimiler la conservation de ce bâti à la volonté des pouvoirs publics d'inscrire le patrimoine rural dans l'évolution des paysages de l'agglomération angevine (cf. figure 13). A l'échelle de l'agglomération, on compte environ cent-vingt édifices dont les deux-tiers seraient antérieurs au XIXème siècle. Ce sont pour la plupart des anciens hameaux, d'anciennes fermes ou encore des maisons ligériennes de faubourg[47]. Les documents d'urbanisme tels que le SCOT ne manquent d'ailleurs pas de préciser que ces bâtiments traduisent l'identité territoriale des quartiers d'Angers.

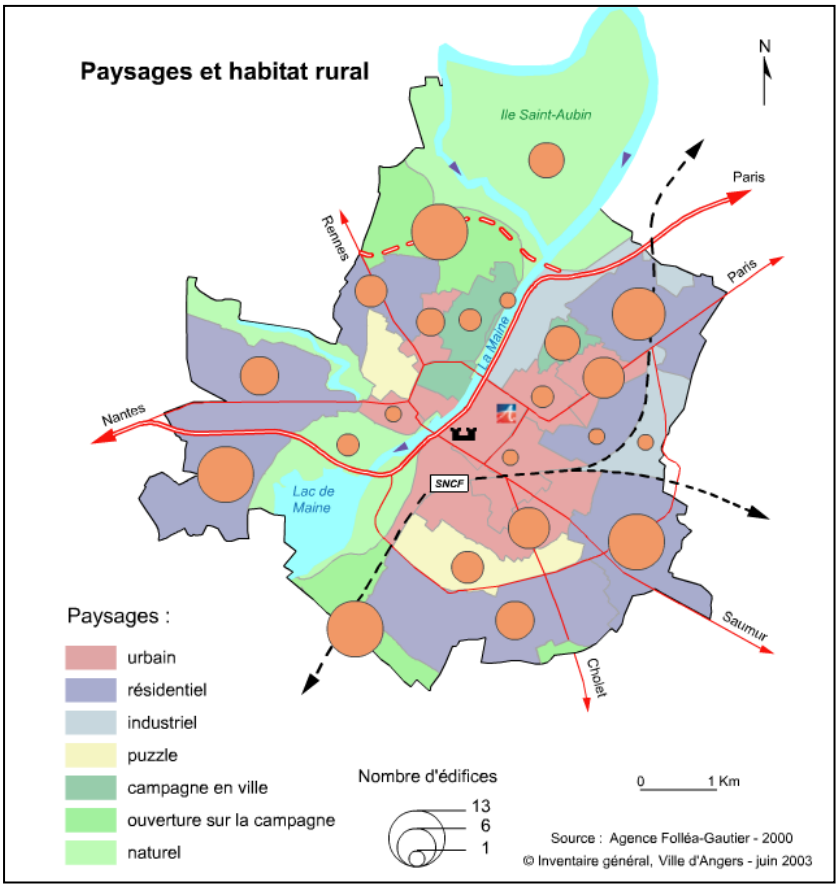
La ville d'Angers perçoit d'ailleurs le quartier Verneau-Capucins comme un espace "*ouvert sur la campagne*" (cf. carte n°5). C'est donc l'idée que cet espace correspond à une interface entre la ville et la campagne. Mieux encore, le quartier des Capucins est lui considéré comme une "*campagne en ville*" (cf. carte n°5). On voit bien la volonté des pouvoirs publics de faire de ces espaces urbains autre chose que des espaces résidentiels comme ils ont pu l'être dans le passé. Le paysage urbain et le paysage rural ne doivent désormais faire qu'un ou ne doivent pas s'opposer comme ça a pu être le cas pendant longtemps.

La caserne Verneau est une entité paysagère que l'on peut distinguer des autres. Cet édifice à vocation militaire symbolise à lui seul l'identité territoriale du quartier, à commencer par sa toponymie. Elle a vu se développer autour d'elle ce que la ville d'Angers appellerait "*paysage résidentiel*" (cf. carte n°5). Il s'agit ni plus ni moins d'un paysage prédominé par des bâtiments qui ont une fonction résidentielle (des maisons ouvrières, des barres et tours HLM). Certains utilisaient le terme de "*Cités dortoirs*" mais le terme serait inapproprié dans le cas de Verneau.

Une cité dortoir suppose que les habitants n'occupent les lieux que pour dormir et qu'ils sont absents la journée dans le quartier car ils partent travailler ailleurs. Or, on l'a vu à travers l'étude de sa démographie, Verneau se compose d'une population à la fois jeune et très âgée. De nombreux habitants vivent alors dans

[47] www.angers.fr

le quartier en journée ce qui laisserait supposer que le quartier est aussi animé en journée qu'en soirée. Les personnes âgées par exemple, sont assez attachées à l'ambiance du quartier qu'il y avait autrefois et veillent à conserver cette ambiance dans l'évolution future des paysages[48].



Carte 5 Les unités du paysage rural dans l'agglomération angevine. Source : www.angers.fr. Auteur : Ville d'Angers

Le défi des documents d'urbanisme sera de tout mettre en œuvre pour harmoniser les unités paysagères entre elles, mais surtout de concilier éléments du passé aux aménagements en cours de réalisation dans le quartier Verneau. La diversité des formes urbaines que l'on peut lire dans le paysage des Hauts de Saint-Aubin peut rendre difficile son analyse. Il convient de prendre en compte toutes les entités paysagères pour pouvoir adopter les meilleurs choix d'aménagement. Les documents d'urbanisme sont des outils qui doivent aujourd'hui obligatoirement intégrer une dimension paysagère à l'étude de leur territoire. De ce fait, ils se doivent de rappeler aux acteurs territoriaux de prendre en compte toutes les entités paysagères du quartier pour ne pas les ignorer. La lecture d'un paysage reste très subjective. Chaque acteur aura une lecture différente : les maisons rurales encore présentes peuvent être considérées comme un obstacle pour l'aménagement d'un espace par l'urbaniste alors qu'elles peuvent au contraire être une entité à forte valeur affective pour les habitants de Verneau ou des Capucins.

[48] Legros Marc, (2000), Verneau: 100 vues et légendes de la cité, Angers: Nouveau théâtre d'Angers, 213p.

3. Des documents qui ont joué un rôle essentiel dans l'évolution du quartier Verneau

Les documents d'urbanisme sont généralement très volumineux. C'est ce qui les rend complexes car jusqu'à aujourd'hui, il a été difficile de condenser les orientations sur l'évolution du territoire, sous une forme très synthétique. C'est pourtant ce que souhaitent davantage les acteurs territoriaux : cibler rapidement et facilement les objectifs prioritaires de leur territoire pour savoir si leurs projets s'inscrivent ou non dans ces perspectives d'évolution.

Il n'est pas question ici de recenser tous les enjeux cités dans les documents d'urbanisme. Ces derniers étant trop nombreux, l'objectif de cette partie va être de voir quels sont les grandes orientations qui vont être en rapport avec l'évolution du quartier Verneau-Capucins. La rénovation urbaine de Verneau et la construction de la nouvelle ZAC des Capucins va évidemment faire ressortir de nouveaux grands enjeux et renforcer l'importance de ceux qui concernaient déjà le quartier avant ces opérations d'aménagement.

Pour faciliter la lecture de ces enjeux, aussi divers qu'ils soient, nous allons les aborder par thématiques. Cela permettra de voir lesquels sont évoqués par le SCOT, lesquels le sont à travers le PLU provisoire ou encore le POS.

3.1. Les enjeux urbains et de mobilités

Un premier enjeu mis en avant par le PADD du précise qu'il faut « *répartir et maitriser les extensions urbaines* ». En effet, qui dit construction de nouveaux logements dit consommation supplémentaire de foncier par la ville sur les espaces ruraux. Il faut être vigilant avec ces termes. On parle ici de « *maitrise* » et de « *répartition* » et non pas d'une interdiction totale de consommer des espaces agricoles. A l'inverse, il ne s'agit pas non plus de construire n'importe où sous prétexte que les besoins sont urgents. L'utilité des documents d'urbanisme est de déterminer les zones pouvant accueillir de futures constructions à long terme. Les cartes de zonages proposées par le PLU et anciennement par le POS délimitent les zones AU disponibles pour une future urbanisation et les zones N et A interdisant l'urbanisation du secteur pour la période escomptée (cf. Annexes : carte n°2 et n°3). Les documents d'urbanisme deviennent des outils de maitrise de l'urbanisation dans le temps. Ils permettent d'identifier clairement quels espaces sont ruraux, lesquels sont urbains, lesquels sont à protéger, lesquels non.

Le zonage réalisé par le SCOT et le PLU évite une urbanisation anarchique, ingérable. Il témoigne d'ailleurs de la maitrise de la consommation du foncier par l'urbanisation. Aujourd'hui, des villes comme Angers cherchent à densifier les espaces urbains. C'est même un des axes en matière d'urbanisme du futur PLU communautaire, avec pour y parvenir, l'instauration de « *règles de densité* ». Elles permettront en effet de savoir concrètement à partir de quel critère considère-t-on qu'un espace est dense ?

Les documents d'urbanisme rappellent aux acteurs du territoire qu'il faut penser les aménagements à plusieurs échelles. Le SCOT raisonne à l'échelle des territoires de vie ou des bassins de vie alors que la PLU ne raisonne qu'à l'échelle de la ville d'Angers. Ces deux documents recommandent l'implantation d'équipements et d'infrastructures supplémentaires.

Là où les points de vues diffèrent c'est que le SCOT recommande d'implanter des équipements ayant une aire d'influence correspondant à celle du bassin de vie, alors que le PLU recommande plutôt des équipements dont l'aire d'influence peut ne pas dépasser les limites communales d'Angers.
Une autre idée mise en avant par le SCOT est le développement de ce qu'on appelle les polarités. Selon Pierre Merlin, les polarités (ou pôles de développement) sont des « *lieux […] qui, du fait des activités qui y sont installées, exerce un effet d'entrainement sur l'implantation d'autres activités*»[49]. Autrement dit les espaces urbains doivent se développer atour de lieux centraux où l'on y retrouve le cœur économique et culturel du quartier. (cf. théorie des lieux centraux de Walter Chrystaller).

Même si les aménagements futurs prévoient de répondre quantitativement à la demande en habitat, ils doivent aussi veiller à améliorer qualitativement les espaces urbains par l'entretien, l'amélioration du bâti, choisir des matériaux de meilleure qualité.
Angers est une ville où la part de la population étudiante est de plus en plus croissante. Son PLU ajoute la recommandation de penser les aménagements en fonction de la forte présence des étudiants. Cela se traduit bien évidemment en terme de logements abordables (résidences universitaires) mais aussi en terme de services adaptés (facultés, transports en commun, stationnement, commerces alimentaires,…).
Un autre axe est mis en avant par les documents d'urbanisme : celui du transport et de la mobilité des habitants. Dans un objectif général de respect de l'environnement que nous exposerons par la suite, Angers doit faire en sorte de rendre son territoire accessible par tous et pour tous. Cela passe d'abord par la diversification des modes de transports (pistes cyclables, circuits pédestres, transports collectifs, circulation routière,…). Le PLU en cours de validation met la priorité sur la circulation cyclable en demandant la création de pistes supplémentaires, davantage sécurisées et de les accompagner par des équipements nécessaires (espaces de stationnement des vélos par exemple). Selon Monsieur Y. Hendrycks, « *la mobilité dans l'espace a évolué. Elle doit cesser d'être du tout voiture*». Attention, il ne s'agit pas non plus de mettre fin à la circulation automobile, « *cela serait impossible ! On doit plutôt chercher aujourd'hui à rééquilibrer l'utilisation des autres modes de transports avec celui de l'automobile* », précise Y. Hendrycks. Il faut en revanche créer des espaces où l'intermodalité est possible comme c'est le cas dans la ZAC des Ardennes à Avrillé.
Si la voiture existe encore dans le paysage angevin, il ne faut pas oublier d'adapter le stationnement, problème récurrent dans la plupart des villes françaises aujourd'hui.
La forte mobilité des habitants nécessite de renforcer les connexions avec les territoires avoisinants, et ce à différentes échelles.
Enfin, l'émergence des nouvelles technologies obligent les villes à se moderniser. La Ville d'Angers a commencé à réfléchir à travers le PLU à une nouvelle politique du numérique qui consisterait à développer davantage la communication numérique avec l'extérieur et à renforcer l'accès au Wi-Fi pour tous les habitants. Cette ouverture des paysages urbains au numérique est déjà appliquée dans d'autres villes étrangères. A Barcelone par exemple, le numérique est l'élément central de la politique urbaine adoptée en septembre 2011 qui a pour nom « *Barcelone, une ville pour ses habitants* ». L'ouverture d'Angers sur le numérique signifie qu'elle veut accroitre son influence à l'échelle nationale et internationale.

---

[49] MERLIN P., CHOAY F. (1988), Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Paris, Presses universitaires de France, 2015, 839p.

3.2. Les enjeux économiques

A l'échelle de Verneau, les documents d'urbanisme se doivent de mettre l'accent sur des problématiques liées au chômage, à l'attractivité commerciale. Le SCOT prévoit notamment de considérer les Hauts de Saint-Aubin comme une polarité de l'agglomération angevine. Le territoire est considéré comme un bassin de vie sur lequel il faut implanter de nouveaux équipements. Le PADD provisoire du futur PLU communautaire complète cette idée en précisant que les futurs aménagements doivent "*répondre aux besoins en équipements et services pour les habitants*"[50]. Il est vrai que depuis son urbanisation dans les années 1950, Verneau souffrait d'un manque en commerces de proximité et surtout d'un manque de diversité de l'offre en services.

Seul les bistrots, les épiceries, les kébabs et des petits services de proximité étaient présents sur le quartier[51]. Leur répartition n'était pas vraiment homogène puisque la grande majorité se trouvait le long de l'Avenue René Gasnier, l'Avenue du Général Lizé et la Rue Barra. Etrangement, ce sont sur les marges des Hauts de Saint Aubin que ce sont implantés les commerces du quartier. Pour rappel, selon Monsieur Y. Hendrycks, chef de projet pour le développement social du quartier, ces axes constituent les limites référentielles des Hauts de Saint Aubin. Le cœur de quartier lui, à l'inverse d'un centre-bourg, rassemble les fonctions plus résidentielles. Certains habitants considèrent mêmes que le quartier ne possède pas vraiment de centre qui rassemblerait toutes les activités économiques[52].

Avoir une diversité des services et des commerces est une valeur ajoutée pour l'économie du quartier mais le SCOT va encore plus loin. Il recommande désormais "*d'organiser l'offre commerciale*" c'est à dire de mieux les répartir sur le territoire de façon à ce que chaque îlot d'habitation bénéficie d'une desserte de proximité pour les besoins courants du quotidien[53]. Le PADD du PLU provisoire souligne également cette nécessité et précise qu'ils doivent être « *durables* ».

La durabilité devient désormais un qualificatif de plus en plus employé pour s'assurer du maintien des commerces à long terme, qu'ils soient toujours présents et efficaces dans le quartier lorsque les générations futures viendront vivre dans le quartier.

La ville d'Angers veille aussi à ce qu'il n'y ait pas un trop gros déséquilibre entre l'offre de commerces, l'offre de logements et la demande des habitants. L'équilibre concerne aussi les statuts d'occupation, qui ne doivent pas privilégier l'implantation de grosses franchises au détriment des petits commerces[54].

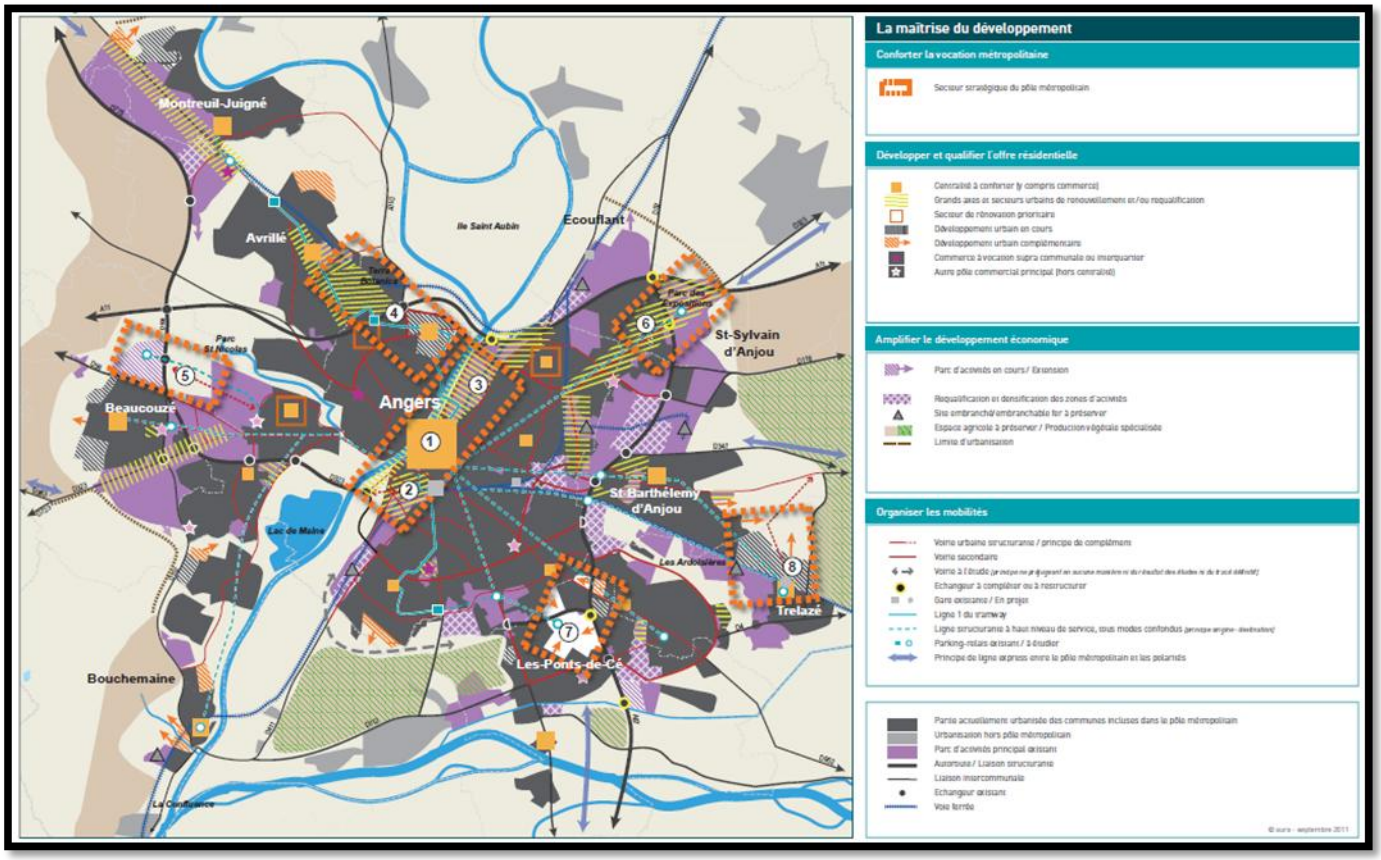
Concernant les zones d'activités, l'agglomération d'Angers souhaite développer une politique économique autour du développement, de la densification et de la requalification des anciennes zones d'activités.

---

[50] http://www.angersloiremetropole.fr/
[51] LEGROS M.(2000), Verneau: 100 vues et légendes de la cité, Angers: Nouveau théâtre d'Angers, 213p.
[52] MAILLARD T., 2015, "*La Fraternité doit être la place au cœur du quartier*", Ouest France, Angers -Segré, p.9
[53] http://www.pole-metropolitain-loire-angers.fr/wp-content/uploads/2014/07/06_DOG_Appro_448.pdf

[54] AURA (2013), *Baromètre des Quartiers d'Angers*, *Etudes Solidarités*, AURA, juin 2013, 63p.

A Verneau, le passé industriel est encore bien inscrit dans les paysages du quartier. Les anciens entrepôts d'usines situés le long de la Rue des Artilleurs sont conservés comme élément de patrimonialisation du passé industriel, un peu comme le ferait la commune de Trélazé avec ses ardoisières. La vocation du quartier à donner la priorité au développement du parc résidentiel fait que le foncier n'est pas disponible pour accueillir de nouvelles zones d'activités.



Carte 6 Le développement économique et territorial planifié à l'échelle de l'agglomération.
Source : SCOT du pôle métropolitain Loire-Angers zones d'activités.

De plus la relative proximité avec la zone industrielle Saint Serge fait que les besoins en activités industrielles ne sont pas demandés à Verneau. Enfin, concernant ces zones d'activités, le PLU provisoire de la Ville d'Angers précise un point essentiel à prendre en compte : la question des nuisances. Les quartiers Verneau et Capucins sont essentiellement résidentiels. Il est évident qu'implanter de nouvelles zones industrielles, c'est par conséquent augmenter le risque de nuisance sonore, visuelle et même olfactive alors que l'opération de rénovation urbaine cherche justement à améliorer le cadre de vie des habitants du quartier. Toutefois, selon Monsieur Y. Hendrycks, « *il n'est pas possible de tout localiser dans un quartier tel que Verneau. Les habitants ont toujours besoin de se déplacer à l'extérieur de leur quartier.* » C'est effectivement la logique retenue par la Ville d'Angers qui inscrit dans son PLU provisoire, la volonté de renforcer les connexions avec les espaces avoisinants à toutes les échelles du territoire.

Le SCOT est pensé à l'échelle d'Angers Loire Métropole. De ce fait, certains enjeux concernent le "*développement des fonctions métropolitaines*". Il s'agit en fait d'implanter des services suffisamment important pour faire rayonner la ville à l'échelle départementale, régionale voir même nationale.

3.3. Les enjeux socio-culturels

Le volet social est surement l'un des aspects les plus développés lorsque l'on consulte le SCOT du pôle métropolitain Loire Angers, le Plan Local de l'habitat de la ville d'Angers, le PLU en cours de validation. Le social est un facteur de bien-être de la population. Ajouté à l'efficacité économique et au respect de l'environnement, il constitue la logique générale de développement durable. Les enjeux socio-culturels dans les documents d'urbanisme cherchent avant tout à faire épanouir les habitants sur leur territoire.

L'un des objectifs principaux est de renforcer la mixité sociale. En urbanisme, la mixité renvoie à « *la diversité de l'espace urbain, allant de l'occupation du sol à la répartition des fonctions et à la composition sociale des quartiers* ».[55] La mixité sociale s'oppose à la spécialisation urbaine et à la ségrégation de certaines catégories de la population. Elle permet de lutter contre l'exclusion sociale de certaines catégories de la population due à son âge, ses revenus, ses handicaps, sa religion ou encore son origine ethnique[56]. La ville d'Angers a ciblé plusieurs quartiers de la ville qui rencontrent des problèmes d'ordre sécuritaire, des problèmes de voisinage et d'intolérance vis-à-vis de plusieurs communautés étrangères. Les populations immigrées sont très localisées dans les quartiers d'Angers. Monplaisir et Belle-Beille sont les deux quartiers qui connaissent les proportions de population étrangère les plus élevées (respectivement 7,1% et 7.0% de la population du quartier contre 4,2% pour l'ensemble de la population angevine)[57]. Contrairement à l'image qu'on leur donne, les Hauts de Saint-Aubin ne comprend pas finalement une part si élevée d'habitants d'origine étrangère (seulement 2,7% de la population des Hauts de Saint-Aubin contre 4,2% pour l'ensemble des habitants de la ville d'Angers)[58]. Certes la présence des gens du voyage est bien traduite dans le paysage urbain mais elle ne constitue finalement qu'une faible part de la population réelle du quartier. Les gens du voyage sont très stigmatisés par le reste de la population. Le contexte de crise économique accentue la méfiance et la défiance vis-à-vis d'eux. On leur reproche de dégrader l'environnement des habitants, de faire trop de bruit, d'être agressifs, d'être mêlé à des affaires de vols.

La ville d'Angers précise dans son PLU en cours de validation que les gens du voyage doivent bénéficier d'un meilleur accueil. La politique nationale de la Ville exige aujourd'hui que les gens du voyage puissent vivre dans des emplacements réservés à cet effet, à savoir des aires d'accueil. Leur installation sur la voie publique reflétait une forme urbaine anarchique, que les collectivités locales et les services de la ville avaient du mal à maitriser. De plus, les gens du voyage vivaient de façon sédentaire, dans des conditions bien souvent déplorables et c'est ce qui, selon Monsieur Y. Hendrycks, les incite à commettre des délits, à se confronter à la population, à dégrader involontairement leur environnement. N'ayant pas de moyens pour gérer eux-mêmes leurs déchets, les eaux usées, leur impact sur leur environnement provoquait des externalités négatives sur le reste des habitants.

---

[55] ANTONI J-P (2009), *Lexique de la ville*, Ellipses, Paris, 2009, 184p.
[56] ANTONI J-P (2009), op.cit
[57] AURA (2011), *Portrait d'Angers et ses quartiers. Chiffres clés*, AURA, décembre 2010, 55p.
[58] AURA (2011), op.cit.

Les aires d'accueil permettront à terme de réduire les impacts négatifs sur leur entourage et leur assureront de meilleures conditions de vie : à terme, cela ne peut qu'améliorer les relations sociales entre les habitants et cette communauté.

Les gens du voyage ne sont pas les seules communautés présentes sur le territoire. Une partie des habitants des Hauts de Saint –Aubin correspond à une population d'origine maghrébine et malienne[59]. Ainsi, lorsque l'on se fixe l'objectif de garantir une mixité sociale dans le quartier, il faut savoir précisément ce qui va être concerné par cet enjeu. La mixité renvoie au mélange, à effacer les distinctions sociales, religieuses et ethniques du paysage, ou en tout cas à les faire cohabiter sans que l'une de ces distinctions soit prédominante sur les autres. C'est aussi accompagner les ménages en difficulté dans l'accession à un logement à travers des politiques partenariales menées par les organismes sociaux de relogement.

Cette mixité sociale se traduit aussi à travers l'architecture. Depuis la Loi SRU qui impose la création de 20% de logements sociaux dans les communes françaises, Angers cherche à accentuer et à diversifier l'offre de logements en les adaptant aux besoins de la population. C'est à travers le paysage que l'on peut lire cette diversité des habitats, à travers les formes urbaines. D'ailleurs, la mixité sociale prend une dimension paysagère dans les documents d'urbanisme puisque le SCOT encourage également à trouver de nouvelles formes urbaines. Sur le plan quantitatif, le SCOT recommande aussi de renouveler le parc résidentiel déjà existant et de l'intensifier si besoin. Le PADD provisoire du futur PLU indique même une cadence de l'ordre de 2100 logements par an jusqu'en 2025.

Illustration 2 Diversité des formes architecturales au croisement de la Rue du Général Lizé et de la Rue René Tranchant : à gauche des logements individuels, à droite des logements collectifs.
Source : Livret d'avancement du PRU, ORU Verneau, Ville d'Angers (2015)

[59] www.angers.fr

Illustration 3 Diversité des formes architecturales avec utilisation du bois comme matériau de construction le long de la Rue Henri Pelluau ; à gauche des logements collectifs, à droite des logements mi-toyens. Source : Dossier de presse, la Sara (2014), http://castors-anjou.fr

Illustration 4 Logements mixtes alliant logements individuels du T1 au T4 pour les collectifs. Source : Livret d'avancement du PRU, ORU Verneau, ville d'Angers(2015).

Illustration 5 logements collectifs plus sobres et classiques dans les fromes et les choix de matériaux. Source : http://www.bnc-promotion.fr

Le PLU va plus loin et cherche à rendre les logements viables et durables. Angers répond à travers la rénovation urbaine à un enjeu bien spécifique : celui d'améliorer le confort des habitants à travers la construction de logements avec une performance énergétique (meilleure isolation, faible consommation de chauffage,…). Bien évidemment, le piège a éviter serait de construire des logements divers et variés, qui peuvent être performant énergétiquement mais peu abordable financièrement par la population à reloger. Les projets urbains doivent désormais être davantage attentifs aux besoins réels des habitants et d'adapter la morphologie des logements en fonction d'eux. L'attractivité d'un territoire répond donc à ces deux aspects importants du développement durable : sa dimension viable et sa dimension équitable. Néanmoins, il manque un aspect devenu aujourd'hui incontournable dans la gestion d'un territoire : la préservation de l'environnement et la prise en compte des paysages, qui composent aujourd'hui des parties majeures dans les documents d'urbanisme. Parfois même, ils donnent naissance à de nouveaux documents de gestion territoriale : les Agendas21.

3.4. Les enjeux environnementaux et paysagers

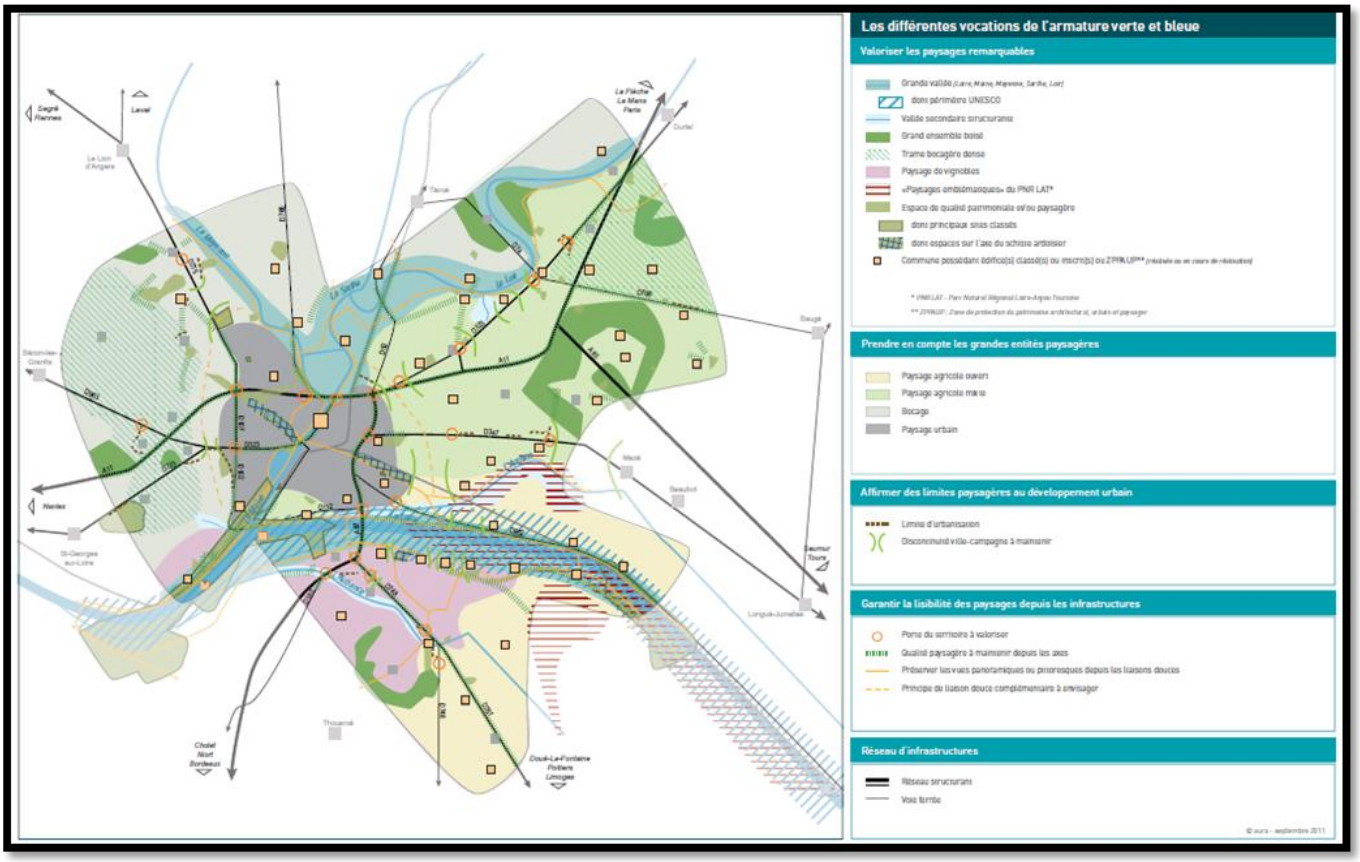
Développer l'économie d'un territoire afin d'améliorer les conditions de vies de la population n'est pas sans impacter l'environnement. L'absence de vigilance et de gestion des décennies précédentes ont bouleversé les paysages, réduit la quantité de ressources disponibles et dégradé les écosystèmes. Créer des documents règlementant l'urbanisation d'un territoire a pour but de ne pas reproduire les mêmes erreurs de gestion que celles du passé. Un territoire est désormais réfléchi dans la durée : il doit pouvoir être transmis aux générations futures.

Les Agendas21 sont de nouveaux outils qui sont encore peu connus du grand public et de certains acteurs territoriaux. A la différence d'un PLU ou d'un POS, la réalisation d'un Agenda21 n'est pas obligatoire et pourtant ils garantissent l'aspect vivable du territoire en conditionnant encore plus les projets d'aménagement. Le fait qu'il soit facultatif permet toutefois de se rendre compte de l'importance de la dimension environnementale et paysagère dans la gestion territoriale d'une commune. Faire un Agenda21 demande une certaine motivation et la certitude de l'utilité d'en faire un. Considérer la conception de cet outil comme une contrainte ne permettra pas de savoir concrètement ce qui est à mettre en œuvre. Pire encore, le contenu risque d'être aussi flou que les documents généraux (le SCOT, le PLU) : la ville perdrait alors du temps et de l'argent. La ville d'Angers a justement fait le choix de concevoir son Agenda21 en 2006, sous le mandat du maire de l'époque : Monsieur Jean-Claude Antonini. La volonté de la municipalité à l'époque était de faire du développement durable, le « *fil conducteur* » de la politique d'aménagement du territoire.

L'Agenda21 réalisé par Angers Loire Métropole évoque quarante actions recommandées, afin de permettre le respect du développement durable dans l'agglomération. A la différence des autres documents d'urbanisme, l'Agenda21 propose des actions concrètes pour appliquer le développement durable. On pourrait dire que c'est un des outils les plus concrets. Le SCOT ou le PLU sont des outils qui présentent des enjeux, des grandes orientations sans toutefois être toujours très précis sur les actions à mener.

Pourtant, le sigle SCOT comprend la notion de « *cohérence territoriale* ». C'est justement un des principes de la politique de développement durable, selon l'Agenda21.

La politique de la Ville d'Angers, comme de son agglomération, c'est de prendre en compte les trames vertes et bleues dans l'évolution des territoires. C'est entre autre assurer le maintien de leur morphologie actuelle et de leur fonctions écosystémiques et paysagères. Angers est d'ailleurs attractive grâce à ses nombreux parcs et jardins, à la richesse de ses espaces naturels, à son calme. Sur les Hauts de Saint-Aubin, les trames vertes correspondent aux espaces agricoles et végétalisés ayant une certaine valeur ajoutée : les plaines inondables de l'Ile Saint Aubin, la ripisylve le long de la Maine; et les trames bleues au réseau hydrographique : la Maine, la Mayenne, le Loir, les zones humides (cf : carte n°26).



Carte 7 Les orientations environnementales et la répartition des trames vertes et bleues.
Source : SCOT du pôle métropolitain Loire-Angers.

Le PADD accentue d'ailleurs cette idée en expliquant la volonté « *d'affirmer la présence du végétal et de l'eau sur le territoire pour améliorer le cadre de vie*». Les trames vertes et bleues constituent des corridors écologiques qui ont été volontairement conservés et reconvertis pour l'utilisation de déplacements doux. Le souhait de la Ville d'Angers était de pouvoir se déplacer dans la ville tout en restant dans un environnement arboré, facteur de bien-être pour les habitants. L'action sur l'eau va au-delà du réseau hydrographique. Sa gestion doit faire l'objet d'une politique pour limiter le ruissellement des eaux de pluies qui est un facteur d'érosion et de risque inondation, améliorer le réseau de conduite d'eau, pour veiller à répondre correctement aux besoins domestiques des habitants.

La protection de ces éléments paysagers va de paire avec un autre enjeu qui est celui du « *maintien de la biodiversité* ». On entend par biodiversité la richesse des espèces animales et végétales présentes sur un territoire. Le PADD du PLU communautaire précise lui que le maintien de la biodiversité doit se faire « *dans la ville dense* ». La question reste à savoir à partir de quel(s) critère(s) considère-t-on qu'un espace urbain est « *dense* » ? En y réfléchissant, protéger les trames vertes et bleues c'est conserver les lieux d'habitats des espèces animales et végétales et donc maintenir la biodiversité sur un territoire.

Certains de ces lieux d'habitats font l'objet de politiques de gestion territoriales plus accentuées. C'est le cas des zones humides qui deviennent des espaces à protéger depuis la création de la Convention de Ramsar en 1971. En France, les zones humides deviennent depuis la signature de la Convention de Ramsar, des espaces naturels patrimonialisés. On cherche désormais à adapter les aménagements en fonction de la présence d'une zone humide, ce qui n'était pas forcément le cas avant.

L'agriculture est aussi un secteur économique majeur à l'échelle de l'agglomération (60% de l'Agglomération d'Angers selon Angers Loire Métropole). Les documents d'urbanisme évoquent là aussi des enjeux de ce point de vue là. Le SCOT recommande, comme pour les trames vertes et bleues, de protéger les espaces agricoles de l'avancée de l'urbanisation et en particulier ceux qui concernent des secteurs agricoles jugés stratégiques (les coteaux viticoles du sud de l'agglomération). La Loi SRU De 2000, en plus des objectifs de mixité sociale, prévoyait au départ de garder un équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains.

La protection de l'environnement comme celle des espaces agricoles, est en relation avec la valorisation des paysages angevins. Protéger les trames vertes et bleues, la biodiversité c'est finalement renforcer les entités paysagères qui font l'identité du territoire angevin (la Maine, les haies bocagères, les prairies inondables des Basses Vallées Angevines, le râle des genêts,…). Ce sont ces éléments paysagers qui sont mis en avant dans les opérations de rénovation urbaine du quartier et nous verrons plus loin que les Hauts de Saint-Aubin ne dérogent pas à la règle.

De plus, lorsque l'on évoque la richesse des entités paysagères, il convient d'y inclure toutes les formes urbaines visibles sur le territoire. La Loi ALUR du 20 février 2014 impose aux documents d'urbanisme que ceux-ci prennent en compte toutes les formes d'habitats présentes sur le territoire. Le Code de l'urbanisme précise d'ailleurs dans l'article L 121-1 que les documents d'urbanisme doivent remarquer "*les besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat*".

Mettre en valeur un paysage c'est faire refléter sa *« beauté »* à travers le regard pour qu'elle soit appréciée des habitants et qu'elle participe à l'amélioration de leur cadre de vie. Nous verrons dans la partie suivante que cet objectif n'est pas si évident que ça et qu'il peut même constituer une faiblesse aux documents d'urbanisme. En termes de paysage, c'est le SCOT qui présente le plus d'enjeux. Il impose que les grandes entités qui composent les paysages de l'agglomération soient prises en compte dans les opérations d'aménagement. L'ancien POS de la Ville d'Angers recommandait lui d'intégrer des éléments majoritairement présents dans les paysages angevins : l'eau, le végétal et le schiste ardoisier doivent désormais affirmer leur présence dans les aménagements paysagers. Le SCOT met l'accent également sur « *l'identité des paysages agricoles* ». Pour cela, il est demandé à ce que les bâtiments agricoles soient conservés et mieux intégrés dans les futurs projets d'aménagement de l'agglomération.

Dans la partie précédente, nous avons vu que les limites administratives des Hauts de Saint-Aubin ne sont pas toujours évidentes. Le paysage doit refléter l'identité du territoire. Elle est d'autant plus identifiable grâce aux entrées d'agglomération, élément paysager de plus en plus retravaillé par les aménageurs. A titre d'exemple, la réflexion portée autour de la future rénovation urbaine du quartier Belle-Beille prévoit de repenser les entrées d'agglomération pour réaffirmer l'identité du quartier. L'entrée d'agglomération doit avoir un rôle de repère : c'est elle qui interpelle les passants et qui les incite à pénétrer dans le quartier. Pour qu'un quartier soit attractif ou au moins fréquenté, sa valorisation doit d'abord se faire par les entrées d'agglomération.

Le paysage est un support spatial qui relie tous ces en jeux entre eux. C'est un élément qui permet de créer des interrelations entre les différentes composantes d'un territoire. Les documents d'urbanisme étant des outils pour y parvenir, il est tout à fait logique et même primordial qu'une importante réflexion paysagère y soit apportée. Cependant, il ne suffit pas de citer bêtement des enjeux liés au paysage si les acteurs territoriaux qui les lisent ensuite ne comprennent pas de quoi ils parlent. L'analyse paysagère des documents d'urbanisme doit s'accompagner d'une formation de ces acteurs pour qu'ils apprennent à mieux comprendre le paysage.

Tous ces enjeux cités dans les différents documents s'imbriquent les uns aux autres. A titre d'exemple, le Plan départemental de l'Habitat du Maine et Loire a été élaboré pour être en adéquation avec les orientations du SCOT. Il en est de même pour le Plan local de l'habitat de la Ville d'Angers qui a tenu à respecter les orientations du POS. Le PLU intercommunautaire en cours d'élaboration veille également à prendre en compte les documents préexistants.

4. Une inégale application des enjeux territoriaux dans l'espace urbain des Hauts de Saint-Aubin

On estime aujourd'hui que les documents d'urbanisme constituent la partie normative de l'aménagement du territoire. Analyser l'application de tous les enjeux cités précédemment permet de nous rendre compte de sa traduction dans l'espace. Les politiques d'aménagement qui tentent de répondre aux besoins du territoire doivent d'abord parvenir à un diagnostic de ce territoire afin de recenser les enjeux qui se traduisent relativement bien dans le territoire et ceux qui au contraire ont du mal encore à se traduire spatialement. Une approche paysagère permet de réaliser ce travail de diagnostic à travers le regard et les représentations mentales de l'espace. Le paysage est alors la traduction spatiale des enjeux territoriaux issus des politiques d'aménagement décidées par les acteurs du territoire. Ces politiques prennent source des représentations que chacun a de l'espace et c'est le paysage qui entretient ces représentations mentales. L'objectif va maintenant être de voir quels sont les enjeux traduits dans les Hauts de Saint-Aubin et quelles formes ils prennent dans le paysage ?

4.1. Des enjeux économiques globalement bien traduits sur le territoire

Dans l'optique de développer les polarités urbaines, le SCOT précise qu'il faut développer des pôles d'activités. Le quartier Verneau a pendant longtemps été une polarité à l'échelle d'Angers pour les emplois industriels. En témoigne encore aujourd'hui dans le paysage les anciennes manufactures conservées le long de la Rue des Artilleurs (cf. photo n° 15). Aujourd'hui, le défi pour les Hauts de Saint-Aubin de manière générale est de reconvertir cet héritage industriel en de nouvelles zones d'activités nécessaire à la régulation économique de l'agglomération d'Angers.

A travers l'enquête sur le ressenti des habitants, la grande majorité reconnait que l'offre commerciale et de services a réellement augmenté grâce en partie à la rénovation urbaine de Verneau et à l'urbanisation du Plateau des Capucins. Selon Y. Hendrycks, c'est nécessairement la croissance démographique et la multiplication des logements qui a permis d'améliorer l'offre de services dans le quartier.

Photo 15 Anciens entrepôts industriels conservés comme un patrimoine industriel du quartier, Rue des Artilleurs. Auteur : Durst M.

Photo 14 Anciens bâtiments agricoles conservés dans un souci de valorisation de l'héritage agricole, Boulevard Jean Moulin. Auteur : Durst M.

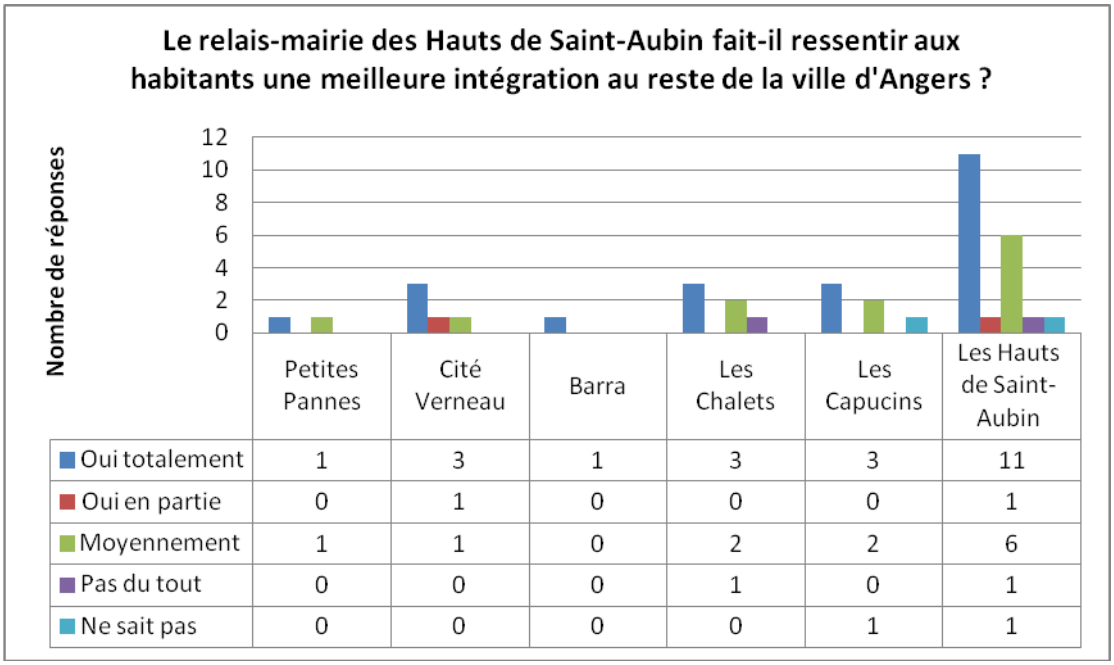
Lors d'un échange avec un habitant interrogé, ce dernier précise que « *pour l'instant, il y a suffisamment de services pour subvenir à nos besoins, mais au rythme où cela se construit, il va vite falloir en implanter davantage car les commerces déjà existants seront très vite saturés* ». L'enjeu du SCOT doit donc bien évidemment prendre en compte le rythme évolutif du territoire dont il est question. Le PLU lui prend plus cette dimension temporelle en ajoutant l'aspect « *durable* » des activités économiques et commerciales. Un territoire a une dimension spatiale mais il ne faut pas omettre sa dimension temporelle.

Selon le PLU provisoire, les commerces doivent être des activités de proximité. C'était justement l'objectif de l'implantation de ceux situés sur la Place de la Fraternité, qui constituent toute une zone d'activité à proximité des nouveaux ilots d'habitations.

Par rapport aux institutions de services publics, le quartier Verneau-Capucins comprend un relais-mairie qui dessert l'ensemble des Hauts de Saint-Aubin (cf. photo n°16). Il permet aux habitants de pouvoir faire des démarches administratifs à proximité de chez eux sans avoir l'obligation de se déplacer jusqu'à l'Hôtel de Ville situé au Boulevard Foch dans le centre-ville d'Angers. Le relais-mairie remplie son objectif premier : celui de rattacher les Hauts de Saint-Aubin au reste de la ville d'Angers, d'effacer la marginalité dont souffrait le quartier. Les habitants ont d'ailleurs, pour la majorité d'entre eux, l'impression que le relais-mairie et la maison de quartier les relie davantage à la Ville d'Angers. Ils se sentent mieux considérés (cf. graphique n° 8).

Photo 16 Mairie de quartier des Hauts de Saint-Aubin facilitant les relations entre les habitants et la municipalité d'Angers, Rue du Général Lizé. Auteur : Durst M.

Photo 17 Complexe Aquatique Aquavita : une centralité de loisir à l'échelle de l'agglomération d'Angers, Rue Renée. Auteur : Durst M.



	Petites Pannes	Cité Verneau	Barra	Les Chalets	Les Capucins	Les Hauts de Saint-Aubin
Oui totalement	1	3	1	3	3	11
Oui en partie	0	1	0	0	0	1
Moyennement	1	1	0	2	2	6
Pas du tout	0	0	0	1	0	1
Ne sait pas	0	0	0	0	1	1

Graphique 8 Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.

L'accueil touristique commence à prendre aujourd'hui de nouvelles formes dans le paysage qui n'auraient pas été visibles les décennies précédentes. Selon Y. Hendrycks, les Hauts de Saint-Aubin ont la chance de se situer à proximité d'un quartier historique : celui de la Doutre. Cependant, s'il y a un tourisme à entretenir dans les Hauts de Saint-Aubin, c'est surtout le tourisme de loisir. Il est vrai que la présence de la Maine et de la Mayenne permet de développer un tourisme lié aux activités de loisir (des clubs d'aviron, de sports nautiques notamment). A Verneau, le centre aquatique Aquavita et le parc du végétal Terra Botanica renforcent encore plus la caractéristique touristique des Hauts de Saint-Aubin, très liée à l'eau et au végétal comme recommandé dans le POS de la ville d'Angers (cf. photo n°17).

Le ballon suspendu à la couleur jaune vive de Terra Botanica apparaît distinctement dans le paysage de l'agglomération. Il a un rôle de marketing territorial puisqu'il permet de promouvoir les activités culturelles sur les Hauts de Saint-Aubin en interpellant des personnes qui observent le paysage depuis des communes périphériques (cf. photo n°18)

Photo 18 Ruines d'anciens bâtiments agricoles reconvertis en terrain d'Airsoft. Chemin des Chalets. Auteur : Durst M.

Photo 19 Ballon du parc Terra Botanica visible dans le paysage. Une façon de faire rayonner les Hauts de Saint-Aubin à l'échelle de l'agglomération. Auteur : Durst M

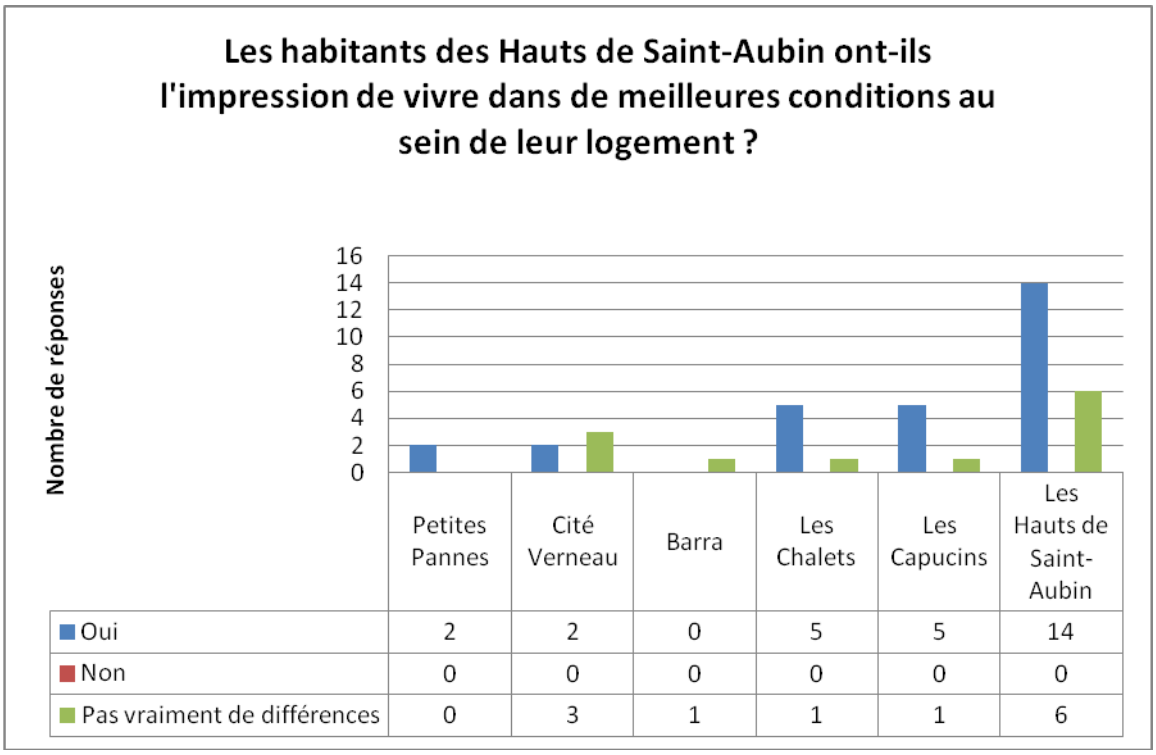
Sur la frange Nord des Hauts de Saint-Aubin, on distingue plusieurs édifices historiques et ruraux tels que des manoirs, ou d'anciennes fermes agricoles. Certains vestiges sont mêmes conservés et reconvertis en terrain de jeux comme c'est le cas sur le Chemin des Chalets où les restes d'une ferme agricole est réappropriée pour devenir un terrain d'Airsoft (cf. photo n°16). La rappropriation par les habitants d'éléments paysagers comme ceux-ci participent au respect de cet enjeu cité dans le PLU en cours de validation.

4.2. La traduction des enjeux socio-culturels autour de la mixité sociale

Définir des enjeux sociaux c'est avant tout rendre le territoire plus vivable et équitable auprès des habitants. Les Hauts de Saint Aubin et, en particulier le quartier Verneau, sont bien réputés pour être confrontés à une véritable problématique de mixité sociale. La question est sensible. Selon les élus locaux, Verneau est un quartier qui a souffert d'une mauvaise réputation depuis plusieurs décennies. Aujourd'hui, la rénovation urbaine a pour vocation à faire disparaître progressivement cette mauvaise image que les gens avaient du quartier.

La mixité sociale se traduit dans le paysage matériellement. Effectivement, l'ORU du quartier Verneau a permis d'augmenter considérablement le nombre de logements sociaux pour des ménages à bas loyer. Selon la DREAL, les Hauts de Saint Aubin constituent depuis 2011 le deuxième quartier d'Angers comportant le plus de logements sociaux à bas loyer (38% des logements) derrière celui de la Roseraie (plus de 45% des logements). C'est au-delà même de la part pour la totalité de la ville d'Angers qui est d'environ 32%[60]. Rien que sur l'opération de rénovation urbaine, à terme, c'est 400 logements qui seront construits dans le quartier dont 57% seront des logements collectifs, 24% seront des logements individuels et 17% des logements dits « *intermédiaires* »[61]. De ce fait l'ORU répond bien aux enjeux du SCOT de renouveler le parc résidentiel et d'intensifier son développement et de diversifier les formes d'habitat.
C'est le paysage qui sert comme support pour « *valoriser le cadre résidentiel du futur quartier* »[62]. Y. Hendrycks précise que l'ORU de Verneau, ajouté aux 4 000 nouvelles constructions résidentielles sur la ZAC des Capucins, doit permettre à la Ville d'Angers d'atteindre l'objectif cité dans le PLU provisoire de 2 100 logements/an jusqu'à l'horizon 2030. Ces constructions sont bien sûr accompagnées de politiques partenariales pour faciliter l'accès à la propriété des ménages fragiles.

[60] AURA, (2013), op.cit
[61] LETOURNEUR F. (2015) op.cit
[62] LETOURNEUR F. (2015) op.cit



Graphique 9 Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.

Lorsque l'on interroge les habitants des Hauts de Saint-Aubin, on constate bien qu'ils connaissent un meilleur confort au sein de leur logement par rapport à ce qu'ils avaient pu connaître avant (cf. graphique n° 9). L'amélioration du bien-être des habitants s'explique en grande partie par l'amélioration des performances énergétiques de leurs logements mais aussi selon le témoignage de certains habitants par un cadre de vie qui s'est amélioré par rapport à ce qui précédait la rénovation urbaine.

Toutefois, Y. Hendrycks explique qu'à la base, la rénovation urbaine de la Cité Verneau s'est mise en place pour pouvoir répondre à une problématique liée au soin de la population. La municipalité s'est rendue-compte avant de lancer l'ORU que les habitants du quartier Verneau ne se soignaient pas car il y avait un manque important de services médicaux (des médecins généralistes, des mutuelles santés,…). Il était donc nécessaire d'inclure de nouvelles structures médicales pour pouvoir répondre à cette demande des habitants. Cet objectif qui n'apparaît pas dans les documents d'urbanisme a été relativement pris en compte dans l'ORU puisqu'elle a permis l'implantation d'un laboratoire d'analyses médicales sur le Boulevard Jean Moulin.

L'association des Capucins décrit le quartier Verneau–Capucins comme étant « *un quartier d'accueil* […] *C'était le bout du monde. C'était une espèce de commune parallèle*»[63]. Les transformations profondes du territoire et du paysage des Hauts de Saint-Aubin ont-elles permis de mieux intégrer toutes les catégories de population ? C'était en quelque sorte l'enjeu majeur auquel devait répondre des quartiers comme Verneau vis-à-vis de la communauté bien présente des gens du voyage. Il existe bien le centre d'accueil des gens du voyage des Perrins qui permet chaque année de proposer 32 places de caravanes (cf. photo n° 21). La municipalité souhaite revoir sa politique d'accueil des gens du voyage en proposant la restauration du centre d'accueil des Perrins mais aussi en proposant un autre terrain d'accueil plus vaste (4 hectares permettant

[63] Association des Capucins(2007), *40 mètres au dessus de la Maine. Racines d'un quartier d'Angers. Les Hauts de Saint-Aubin*. Editions Laïus (2007), 240p.

l'accueil de 100 caravanes) sur les réserves foncières du Plateau de la Mayenne jugées plus accessibles, plus proches de services scolaires et commerçants[64]. Un terrain plus vaste permettra aussi d'y implanter des infrastructures pour des animations culturelles. Y. Hendrycks ajoute que c'est en agissant sur le territoire que l'intégration des gens du voyage au sein de la population ne pourra que s'améliorer, en répondant suffisamment aux besoins de chacun.

Photo 21 Camp d'accueil des gens du voyage Les Perrins, Route d'Epinard. Auteur : Durst M.

Photo 20 Implantation des gens du voyage sur les terrains vagues non prévus à cet effet, Boulevard Jean Moulin. Auteur : Durst M.

Nous verrons dans la partie suivante que le quartier a encore aujourd'hui des difficultés pour parvenir à gérer totalement la communauté des gens du voyage (cf. photo n° 20). La croissance accrue de cette communauté dans le quartier s'explique selon la municipalité par la proximité du CHU, la présence de terrains vagues qui ne sont pas encore urbanisés et aussi parce que il y a eu la création de nouvelles infrastructures scolaires telles que l'école Nelson Mandela. Pour que la population accepte encore plus la diversité ethnique, religieuse et culturelle de leur quartier, la mairie de quartier a décidé en 2015 d'organiser un projet interculturel de quartier composé de plusieurs expositions et conférences portant sur la thématique des gens du voyage. L'aboutissement était de changer le regard que les habitants ont sur la communauté des gens du voyage, qu'ils les comprennent davantage et oublient les préjugés qu'il pouvait avoir avant. L'amélioration des aspects sociaux passent finalement par des actions concrètes sur le territoire. Elle passe aussi par de la communication et des échanges culturels avec les habitants afin d'intervenir sur la dimension idéelle d'un territoire, c'est-à-dire sur les représentations mentales des habitants.

Les enjeux de mixité sociale ne visaient pas uniquement la communauté des gens du voyage. Ils tentent aussi d'atténuer les préjugés sur les communautés religieuses et étrangères. Le projet de construction d'une mosquée et d'un centre culturel sur le Plateau des Capucins, en face de l'ESEO sur le boulevard Lucie et Raymond Aubrac (cf. photo n° 22) a suscité chez certains habitants une méfiance, qui s'est accentuée avec le contexte actuel conditionné par le terrorisme et la montée de l'islam radical. Le permis de construire a été déposé.

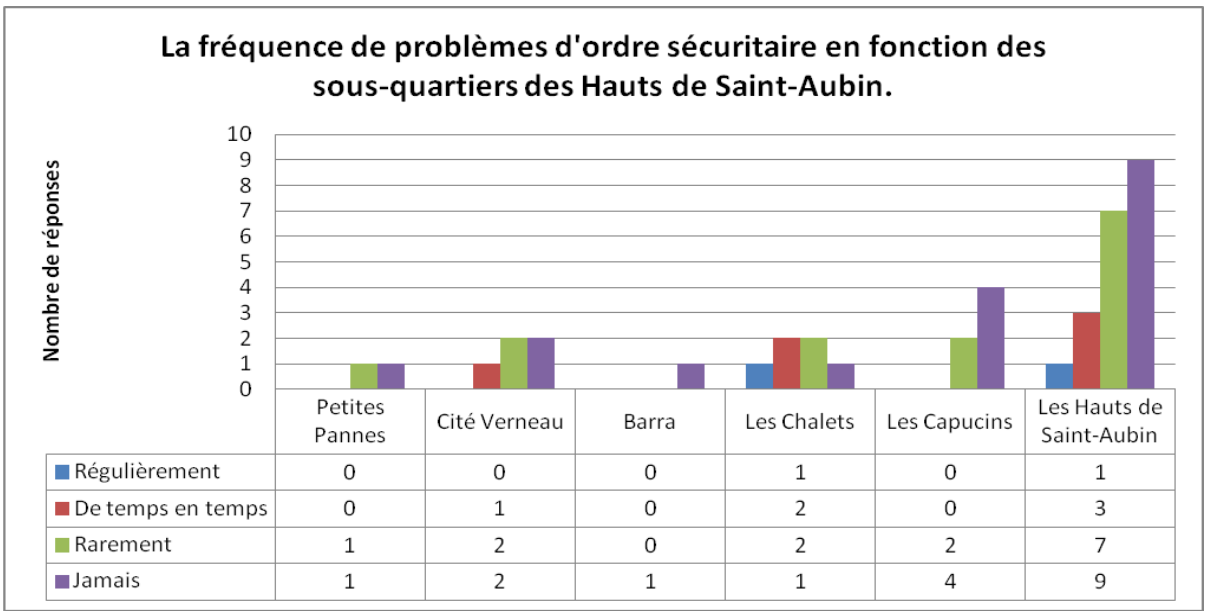
[64] http://presse.angers.fr/

Photo 22 Projet de construction de la mosquée des Hauts de Saint-Aubin : un projet contesté ? Boulevard Lucie et Rayond Aubrac. Auteur : Durst M.

Pour autant Monsieur Y. Hendrycks temporise cette idée en affirmant que ce qui risque d'engendrer des conflits ce n'est pas la mosquée en tant que telle : c'est plutôt le problème redondant du stationnement qui sera nécessaire autour de cette mosquée. L'exemple illustre bien l'idée qu'appliquer un enjeu des documents d'urbanisme sur le territoire implique de répondre simultanément à d'autres enjeux qui seront engendrés par le nouvel aménagement.

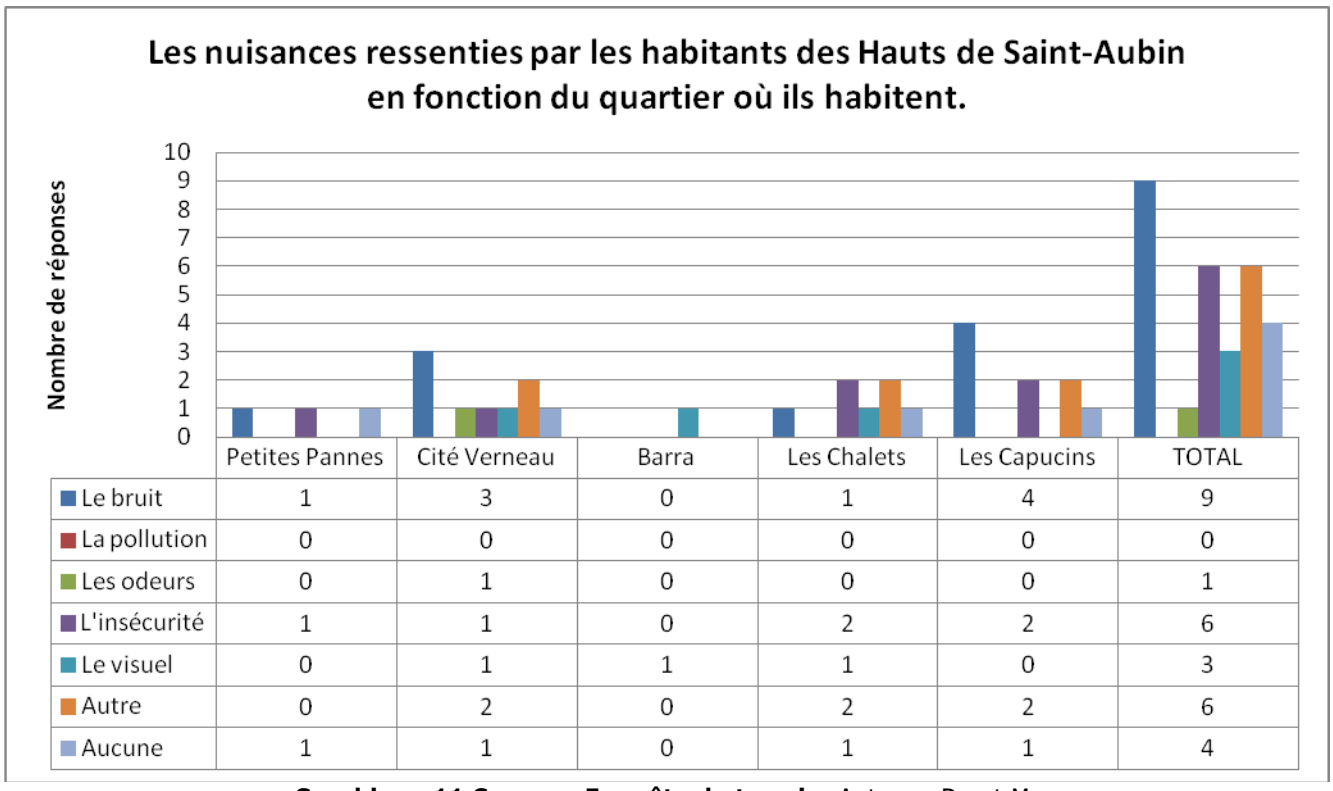
La sécurité est un enjeu fort pour améliorer l'image des Hauts de Saint-Aubin et particulièrement du quartier Verneau. Les habitants ressentent de moins en moins de troubles d'ordre sécuritaire pouvant nuire à leur bien-être quotidien (cf. graphique n°10). Seuls quelques vols ou problèmes conflictuels liés à des désordres sur la voie publique ont été mentionnés par certains habitants du quartier des Chalets ou de Verneau.

Même si les nuisances liées à l'insécurité diminuent depuis la mise en place de l'ORU à Verneau, d'autres nuisances, liées principalement au bruit et à la propreté, ont été évoquées par les habitants (cf. graphique n°11).



	Petites Pannes	Cité Verneau	Barra	Les Chalets	Les Capucins	Les Hauts de Saint-Aubin
Régulièrement	0	0	0	1	0	1
De temps en temps	0	1	0	2	0	3
Rarement	1	2	0	2	2	7
Jamais	1	2	1	1	4	9

Graphique 10 Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.



	Petites Pannes	Cité Verneau	Barra	Les Chalets	Les Capucins	TOTAL
Le bruit	1	3	0	1	4	9
La pollution	0	0	0	0	0	0
Les odeurs	0	1	0	0	0	1
L'insécurité	1	1	0	2	2	6
Le visuel	0	1	1	1	0	3
Autre	0	2	0	2	2	6
Aucune	1	1	0	1	1	4

Graphique 11 Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.

Pour rassembler les habitants aussi divers soient-ils, il convient de créer des infrastructures et d'organiser de nouvelles activités culturelles, qui rassembleraient la population autour d'un échange de lien social. La maison de quartier réfléchit actuellement sur un projet territorial de centralité. Le projet consisterait à créer un lieu fédérateur de quartier. Pour avoir une idée précise de ce que souhaitent les habitants, la maison de quartier a réalisé une première enquête auprès des habitants des Hauts de Saint-Aubin mais le nombre de réponses a été très insuffisant. Cela montre que la démocratisation de l'aménagement du territoire sur les Hauts de Saint-Aubin a encore du mal à impliquer ses habitants. La maison de quartier est donc actuellement en pleine réflexion sur ce sujet et travaille sur la réalisation d'une enquête à une échelle plus large que celle du quartier. Pourtant, la maison de quartier insiste sur l'idée qu' « *il est aujourd'hui utile que les habitants se saisissent de la notion de centralité, à travers des lieux qui rassembleraient la population* […], *les faire réfléchir sur le vivre-ensemble* ». Il semblerait que de nouveaux enjeux liés à la médiation avec les habitants soient donc en pleine émergence dans ce quartier d'Angers.

Un autre projet évoqué par la maison de quartier afin d'améliorer la communication avec les habitants serait de créer un guide de quartier ainsi qu'un panneau d'informations indiquant la présence des services présents dans le quartier et leur localisation. Toutefois la Ville d'Angers estime que c'est à elle de réaliser ce type de travaux alors que la Maison de quartier considère qu'il vaudrait mieux faire appel à de bénévoles du quartier car ce sont les acteurs territoriaux qui sont les plus confronté à la réalité du territoire au quotidien.
D'octobre 2013 à Mai 2014, l'ilot des Chalets comprenait un petit théâtre en bois situé sur la Place de la Fraternité pour une période de six mois. Il s'agissait d'un théâtre itinérant et selon la maison de quartier des Hauts de Saint-Aubin, cette structure avait l'avantage de proposer un système tarifaire fondé sur les capacités financières de chacun. Cela ne correspondait pas à un lieu fixe or la municipalité d'Angers souhaite davantage implanté un lieu durable et suffisamment central pour influer sur le plus grand nombre d'habitants.

Il a aujourd'hui disparu du paysage urbain de la Place de la Fraternité car sa construction et déconstruction était trop couteuse par rapport à sa faible rentabilité.

Cette idée est confirmée par la Sara. En effet, C. Bontemps, la Place de la Fraternité aura vocation dans les prochaines années à devenir une centralité renforcée pour l'ensemble des Hauts de Saint-Aubin. Les parkings provisoires actuellement présents seront probablement remplacés par les places publiques et des aires de jeux pour les enfants. Une autre solution envisagée par Y. Hendrycks serait de renforcer le Théâtre du Champ de Bataille situé dans le quartier Barra.

En tout cas, la politique culturelle de la ville est aujourd'hui plus tournée vers les thématiques de la santé et du sport. Selon Y. Hendrycks, les espaces enherbés sont chaque année appropriés par les habitants et occupés l'été par des infrastructures sportives modestes (filet de volley-ball ou de badminton). La mairie de quartier souhaite davantage développer les activités culturelles et sportives en ce sens. Elle compte sur la proximité des Hauts de Saint-Aubin au centre-ville d'Angers pour desservir ses habitants en activités culturelles.

4.3. Des enjeux traduits autour de la valorisation paysagère et de la protection de l'environnement

Comme nous avons pu le voir dans la partie précédente, la dimension paysagère et environnementale prend de plus en plus d'importance. Pendant longtemps ce sont les aménagements qui conditionnaient le façonnement des paysages. Aujourd'hui, on s'aperçoit que le paysage conditionne lui aussi les aménagements urbains.

Selon R. Melot, sociologue à l'INRA Agro Paris Tech, « *la question du paysage devient un enjeu pour la planification urbaine lorsqu'il y a étalement urbain sur le territoire concerné* »[65]. L'exemple des Hauts de Saint-Aubin illustre bien cette situation de croissance urbaine et de préoccupation paysagère.

La géographie physique des Hauts de Saint-Aubin conditionne également les paysages et les aménagements sur ce territoire. Les Hauts de Saint-Aubin constituent un plateau surélevé. Si l'on revient sur l'exemple des pistes cyclables cité plus haut, celles qui font la liaison entre le quartier des Capucins et le quartier Verneau sont sur une pente relativement inclinée. Le choix de les avoir implantées de cette façon était pensé dans un objectif de valorisation paysagère. La topographie donne l'impression depuis le Plateau des Capucins d'être situé à proximité de la Ville d'Angers et plus précisément de son centre-ville car il est visible depuis cet endroit. On retrouve ce même procédé à Amsterdam aux Pays-Bas.

Autre exemple toujours lié à la topographie des Hauts de Saint-Aubin, on peut s'apercevoir que des aménagements ont été pensés pour mettre en valeur les prairies inondables des Basses Vallées Angevines. Pour rappel, le PLU en cours de validation mentionne dans son PADD la volonté de renforcer les identités paysagères. Or les Basses Vallées Angevines constituent aujourd'hui un élément paysager à forte dimension identitaire à l'échelle des Hauts de Saint-Aubin, mais aussi à l'échelle plus large de l'agglomération d'Angers.

Des sentiers de promenades donnent accès aux Basses Vallées Angevines tels que le Chemin des Chalets (cf. photo n° 23) qui offre des points de vues remarquables sur le paysage (cf. illustration n° 6, photos n° 25 et

[65] http://hervedavodeau.jimdo.com

26) ou encore la Reculée le long de la Maine (Cf : photo n° 24). Les logements eux sont orientés en direction des Basses Vallées Angevines et du paysage urbain que fait ressortir le centre-ville d'Angers (Cf: photo n°27).

Photo 23 Chemin d'accès aux Basses Vallées Angevines, Chemin des Chalets. Auteur : Durst M.

Photo 24 Sentier de promenade le long de la Maine donnant accès aux Basses Vallées Angevines. Promenade de la Reculée. Auteur : Durst M.

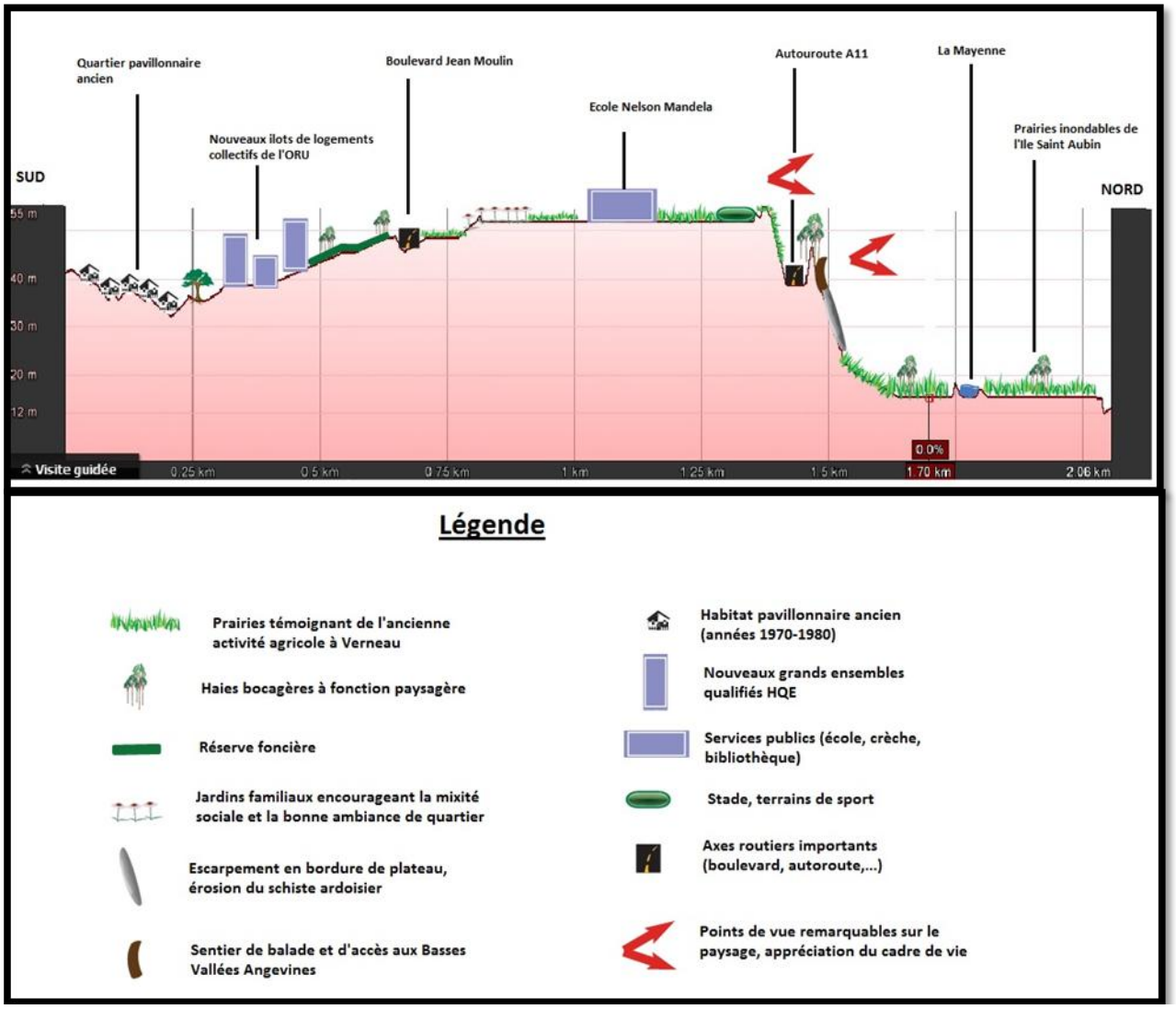


Illustration 6 Transect paysager Sud-Nord du plateau des Hauts de Saint-Aubin. Auteur : Durst M.

Photo 25 Sentier de balade permettant de profiter du paysage urbain de la ville d'Angers. Chemin bas d'Epinard. Auteur : Durst M.

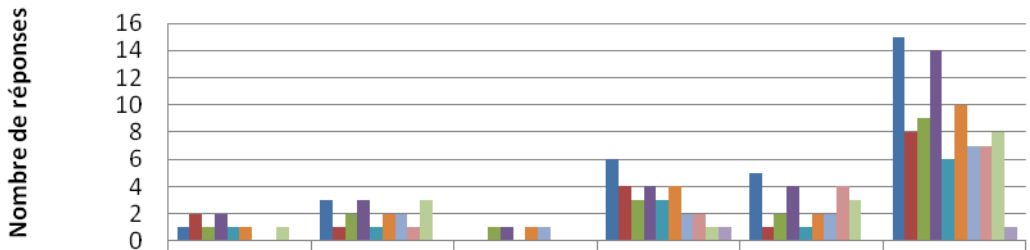
Photo 26 Un paysage remarquable : les prairies inondables des Basses Vallées Angevines. Chemin des Chalets. Auteur : Durst M.

La décoration intérieure des tramways de la Ligne A représente la faune et la flore présente dans les Basses Vallées Angevines : on peut citer des espèces végétales comme la Butome en ombrelle, la Fritillaire pintade, la Nivéole d'été, l'Ophioglosse vulgaire, la Populage des marais ou encore la Renoncule à feuille d'ophioglosse[66] (cf. photo n°28). Les sièges du tramway sont ornés de courbes de niveaux faisant référence à la topographie marquée : la topographie est alors considérée comme un atout du territoire au service du paysage. Cela montre à quel point les entités paysagères et physiques d'un territoire conditionnent les aménagements sur les Hauts de Saint-Aubin. Plus encore, c'est la sensibilisation des habitants aux entités paysagères qui vont déterminer les conditions d'implantation d'un aménagement. Les espaces verts sont par exemple pour les habitants du quartier ce qui valorise le plus le paysage dans les aménagements de l'ilôt des Chalets (cf. graphique n° 12).

Photo 27 Des logements collectifs orientés pour profiter du panorama paysager. Boulevard Jean Moulin. Auteur : Durst M.

Photo 28 L'identité paysagère des Basses Vallées Angevines orne l'intérieur des tramways de la ville d'Angers. Auteur : www.angersloiremetropole.fr

[66] www.angers.fr



	Petites Pannes	Cité Verneau	Barra	Les Chalets	Les Capucins	Les Hauts de Saint-Aubin
La présence de la Nature en ville	1	3	0	6	5	15
La présence des Basses Vallées Angevines	2	1	0	4	1	8
La diversité des habitants	1	2	1	3	2	9
La rénovation urbaine du quartier	2	3	1	4	4	14
Le patrimoine agricole conservé	1	1	0	3	1	6
La proximité avec la Maine	1	2	1	4	2	10
La bonne ambiance de quartier	0	2	1	2	2	7
La diversité des commerces	0	1	0	2	4	7
Des services publics de qualité	1	3	0	1	3	8
Autre	0	0	0	1	0	1

Graphique 12 Source : enquête de terrain. Auteur : Durst M.

Les matériaux qui font l'identité des paysages angevins doivent également être, selon le POS de la ville d'Angers, intégrés dans les nouveaux aménagements paysagers. Il s'agit en particulier du schiste ardoisier, de l'eau et du végétal. L'ardoise se présente sur le Plateau des Capucins sous la forme de petits murets (cf. photos n°29 et 30). Le bois est également utilisé pour délimiter les parkings où les liaisons douces (cf. photo n°33). Il fait référence aux enclosures délimitant anciennement les parcelles agricoles sur le site. On cherche donc à travers le paysage à réintroduire des marqueurs du paysage rural en ville.

L'eau se présente elle sous la forme de zones humides décoratives. On peut en apercevoir dans l'écoquartier des Capucins (cf. photo n°31).

Photo 30 Aménagements paysagers intégrant l'ardoise et le végétal. Boulevard Jean Moulin. Auteur : Durst M.

Photo 29 L'harmonisation paysagère de l'ardoise avec l'urbanisation des Capucins. Boulevard Jean Moulin. Auteur : Durst M.

Photo 33 Clôtures en bois similaire à la délimitation des anciennes parcelles agricoles. Entretien de la mémoire agricole des Hauts de Saint-Aubin. Boulevard Jean Moulin. Auteur : Durst M

Photo 31 Le végétal et de l'eau dans les aménagements paysagers de l'écoquartier des Capucins. Rue Georgette. Auteur : Durst M.

L'arbre est un élément paysager qui nécessite une attention particulière. En effet, l'arbre prend une importance dans l'urbanisation du quartier Verneau. Il a longtemps été un élément paysager valorisé par la population de la cité Verneau. Des opérations de replantage des arbres sont proposées. La grande crainte des habitants de l'ancienne cité Verneau était que la rénovation urbaine fasse disparaître ces arbres qui constituaient des espaces verts et de détente[67]. Contrairement à l'image de ville anarchique qu'on attribuait facilement au quartier Verneau, le végétal a toujours fait l'objet d'un entretien régulier. Il était jugé comme beau par les habitants, servait de lieu de loisir pour les enfants et certains étaient même décorés lors des fêtes de Noël donc appropriés par la population. De ce fait, on peut en déduire que les habitants à Verneau ont toujours établi un attachement fort à l'arbre. Aujourd'hui, les habitants cherchent à renouer ce contact avec l'arbre. Pour cela, la municipalité et la maison de quartier ont mis en place une pépinière d'arbres pour encourager à la repousse des arbres dans le quartier (cf. photo n° 32).

Photo 34 Conservation des arbres remarquables dans le paysage urbain de Verneau. Square Jean Girard. Auteur : Durst M.

Photo 32 Pépinière d'arbres dans le quartier Verneau. Sur le panneau. "*Les arbres de Verneau continuent de s'épanouir avant d'être replantés définitivement*". Rue Henri Peluau. Auteur : Durst M.

[67] LEGROS M. (2000), Verneau : 100 vues et légendes de la cité, Angers, Nouveau théâtre d'Angers (2000) , 213p.

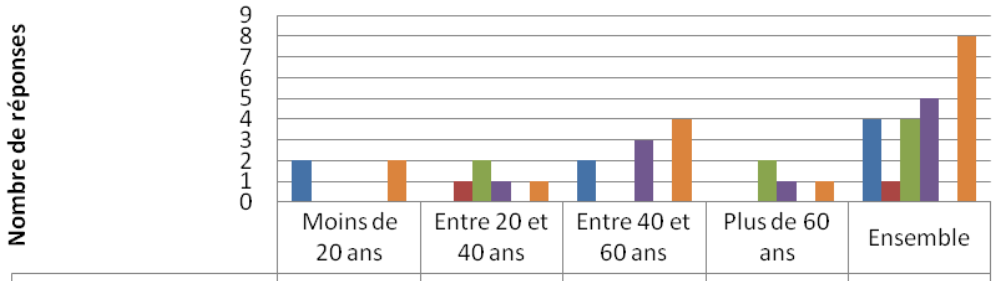
De cette façon, ils répondent à l'objectif de renforcer les identités paysagères du quartier mais aussi à celui d'intégrer le végétal dans les aménagements et à celui de l'affirmation de la présence du végétal comme élément d'amélioration du cadre de vie des habitants.
L'intégration du végétal dans l'urbanisation des Hauts de Saint-Aubin est réfléchie de telle sorte qu'il y ait de la symétrie, de la perspective paysagère (cf. photos n°35 et 36). Cela prouve bien que les aménagements réalisés sur les Hauts de Saint-Aubin sont issus d'une réflexion paysagère de manière à répondre à l'enjeu de renforcement et de valorisation des paysages.

Photo 36 Aménagement paysager du Mail Claude Levi-Strauss. Ilot des Chalets. Auteur : Durst M.

Photo 35 Aménagement paysager de la Rue Roger Amsler avec ouverture visuelle sur la Maine. Les Capucins. Auteur : Durst M.

L'urbanisation s'accentuant sur les Hauts de Saint-Aubin, le défi sur ce territoire est de parvenir à conserver l'identité des paysages agricoles ou en tout cas de chercher à mieux intégrer les bâtiments agricoles dans l'urbanisation des Capucins et la rénovation urbaine de Verneau. Le SCOT propose des objectifs sur ces aspects mais sous un angle bien précis : celui du patrimoine. Qui dit patrimoine dit protection des espaces parce que les habitants souhaitent conserver la forme d'origine de l'entité pour des raisons esthétiques et d'héritage historique. Il s'agit d'un choix politique décidé par certains acteurs du territoire. Pour les Hauts de Saint-Aubin, nous attribuerons plus ici le terme d' "*héritage*" (cf. photos n° 39 et 40). Ces héritages ne concernent pas seulement le secteur agricole, quelques entités paysagères constituent un héritage historique comme par exemple de petits manoirs (cf. photo n° 37) ou encore un héritage paysager comme des anciens murets de schistes ardoisiers (cf. photo n° 38).

Toutefois on peut s'interroger sur l'universalité de ces valeurs attribuées aux bâtiments agricoles pour tous les acteurs, y compris les habitants des Hauts de Saint-Aubin ? Le ressenti des habitants sur cette question est très variable et chose étonnante, la grande majorité d'entre eux déclare ne pas être sensible à la présence d'un quelconque patrimoine (cf. graphique n° 13)



	Moins de 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	Plus de 60 ans	Ensemble
Patrimoine végétal	2	0	2	0	4
Patrimoine agricole	0	1	0	0	1
Patrimoine historique	0	2	0	2	4
Patrimoine paysager	0	1	3	1	5
Autre	0	0	0	0	0
Aucun	2	1	4	1	8

Graphique 13 Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.

Photo 40 Ancienne ferme agricole conservée sur les Hauts de Saint-Aubin, le long du Boulevard Jean Moulin. Auteur : Durst M.

Photo 39 La tour : élément paysager mis en valeur dans le paysage urbain. Rue du Haut-Rocher, ilôt des Chalets. Auteur : Durst M

Photo 38 Murets de schistes ardoisiers reflétant l'ancien paysage agricole des Hauts de Saint-Aubin. Chemin des Chalets. Auteur : Durst M.

Photo 37 Le patrimoine historique comme élément paysager facteur de l'amélioration du cadre de vie des habitants du quartier, Boulevard Lucie et Raymond Aubrac. Auteur : Durst M.

Selon Y. Hendrycks, « *les bâtiments agricoles n'ont pas vocation à faire l'objet d'une politique touristique, ils ne sont que des éléments paysagers qui participent à l'amélioration du cadre de vie des habitants. Ils permettent de se réapproprier le contexte agricole en ville* ». La conservation des bâtiments agricole servirait donc à entretenir la mémoire des lieux, à entretenir un héritage historique lié au passé agricoles des Hauts de Saint-Aubin. Y Hendycks précise aussi que développer la culture agricole en ville entretien le lien social entre les habitants. La municipalité souhaite en effet que les cultures agricoles servent à développer la démocratie participative en milieu urbain. Les jardins de pieds d'immeubles dans l'Espace Boselli, les jardins sonores situés sur la Place de la Fraternité sont des applications de cette politique agricole en ville. Y. Hendrycks précise que « *l'agriculture urbaine motive les habitants et qu'elle participe à la vie du quartier et qu'elle peut servir temporairement à occuper des terrains actuellement en friche susceptibles d'être urbanisés par la suite*».

Cette idée que les activités agricoles permettent d'entretenir les terrains en friches se retrouve aussi à travers l'éco-pâturage. Il y a bien sûr un aspect marketing territorial que l'on retrouve à travers cette activité car elle en devient une spécificité territoriale : les habitants cherchent de plus en plus de la proximité avec une nature peu contraignante, qui participerait à l'épanouissement de leur vie dans le quartier. Il s'agit d'une activité temporaire permettant l'entretien des réserves foncières sans avoir recours à de la main-d'œuvre puisque ce sont des moutons Solognot qui se chargent de brouter les surfaces enherbées de l'Espace Boselli et d'une partie du Plateau de la Mayenne (cf. photo n° 41). Au sein de l'ORU de Verneau, on cherche à réintroduire des formes paysagères propres à un paysage rural. C'est le cas du champ urbain (cf. photo n° 42). L'objectif est de répondre à l'enjeu du PLU sur la protection des paysages agricoles et de les homogénéiser avec les formes du paysage urbain pour accentuer leur diversité. Le champ n'a alors plus une fonction productive mais contemplative comme pour le bâti agricole qui a été conservé.

Photo 41 L'éco-pâturage : l'insertion des activités rurales dans un quartier en pleine transformation urbaine. Un retour de la Nature en ville ? Auteur : Durst M.

Photo 42 Le champ urbain : quand le paysage rural se mêle au paysage urbain pour créer une harmonie et un retour à la Nature. Boulevard Jean Moulin. Auteur : Durst M.

L'amélioration de l'environnement sur les Hauts de Saint-Aubin fait l'objet de politiques territoriales particulièrement actives. La Ville d'Angers compte sur la mobilisation des habitants pour qu'ils changent leurs habitudes de vies comme par exemple, la façon dont ils se déplacent dans l'espace. Des panneaux incitatifs encouragent par exemple à utiliser des modes de transport « *doux* » jugés plus respectueux de la qualité de l'air et moins nuisibles en termes de bruit (cf. photo n° 43). De cette façon, cela permettrait à la nature de reprendre place dans le paysage urbain. De même, il est important de souligner que l'application des objectifs recensés dans les documents d'urbanisme nécessite de plus en plus l'implication des habitants. C'est notamment à travers la démocratie participative et la médiation que les habitants peuvent s'impliquer efficacement dans les aménagements de leur quartier. A Verneau, l'ORU encourage les habitants à devenir des acteurs à part entière de la transformation urbaine de leur quartier (cf. photo n° 44).

Photo 44 Panneau incitatif adressé aux habitants du quartier Verneau pour les sensibiliser au respect de leur environnement, Rue René. Auteur : Durst M.

Photo 43 Accompagner les habitants dans la rénovation urbaine de Verneau. Un territoire construit pour l'habitant et avec l'habitant, Rue René. Auteur : Durst M.

On peut faire le lien avec la politique de développement durable recommandée par l'Agenda21 où la protection de l'environnement est présentée comme permettant de rendre le territoire vivable et viable dans le temps. Il faut enfin bien garder à l'esprit que l'application du développement durable sur un territoire est aussi un outil de marketing territorial (cf. photo n°45). A Verneau, en attendant de travailler les entrées d'agglomération comme c'est encouragé dans le SCOT du Pôle métropolitain Loire-Angers. Un quartier qui s'adapte à l'évolution des mentalités et qui respecte les tendances urbanistiques actuelles ne peut être qu'un territoire attractif aux yeux des habitants. Finalement, on se rend compte que les enjeux s'imbriquent les uns dans les autres pour parvenir à une cohabitation de l'ensemble des entités paysagères qui composent un territoire. C'est faire en sorte qu'aucune entité ne prévaut sur une autre, qu'il n'y ait pas de rapport de force.

Photo 45 Vanter le développement durable à l'entrée du quartier Verneau : une stratégie territoriale dans un souci d'attirer de nouveaux habitants, D107. Auteur : Durst M.

4.4. Des enjeux urbains en partie liés à la rénovation urbaine de Verneau

Nous allons commencer par évoquer la nécessité de maitriser l'étalement urbain. Selon le plan de zonage des Hauts de Saint-Aubin présenté dans le SCOT, on constate que la totalité des Hauts de Saint-Aubin est vouée à l'urbanisation puisque ce sont des zones « *à urbaniser* » (cf. Annexes : carte n°2 et n° 3). Les quelques prairies qui constituent des réserves foncières font actuellement l'objet d'une réflexion autour de projets urbains qui s'inscriront dans la continuité des aménagements de l'ORU Verneau et ceux de la ZAC des Capucins. Les activités agricoles présentes sur les Hauts- de Saint Aubin ne constituaient pas des espaces de productions importants : la plupart abritaient des activités d'élevages qui sont déplaçables assez facilement. Quant aux espaces « *naturels* », les seuls présents sur les Hauts de Saint-Aubin sont situés en contrebas du plateau et ne peuvent pas être urbanisés pour des raisons patrimoniales (protection des trames vertes et bleues), paysagères et des raisons liées au risque inondation. Les Hauts de Saint-Aubin font d'ailleurs preuve d'une politique de prévention du risque inondation sur la partie Nord du territoire par des panneaux de signalisation pour informer les promeneurs qui souhaitent accéder au site (cf. photos n°46 47).

Photo 46 Prévention du risque inondation à l'entrée du chemin d'accès aux Basses Vallées angevines, Boulevard Lucie et Raymond Aubrac. Auteur : Durst M.

Photo 47 Prévention du risque inondation, Chemin des Chalets. Auteur : Durst M.

Toutefois on peut s'interroger sur la pertinence de ce type de prévention. Sur les photos, on peut voir qu'il s'agit de panneaux installés temporairement et qui peuvent laisser supposer qu'il s'agit d'un aléa anecdotique. Or l'inondation de cette zone est assez régulière. La communication des informations de prévention aux habitants pour ce type de risque n'est surement pas suffisante : la mise en place de panneaux explicatifs sur la dynamique écosystémique des Basses Vallées Angevines peut permettre aux habitants d'avoir une meilleure connaissance de cet aléa et de leur territoire. Cela se fait déjà sur le nouvel écoquartier des Provins dans la commune d'Ecouflant.

Rendre la dynamique économique de Verneau plus performante nécessite forcément de s'ouvrir aux autres territoires qui l'entourent (cf. théorie de la croissance urbaine, Christopher Alexander). La proximité au centre-ville, amélioré depuis l'arrivée du tramway le 25 juin 2011, encourage à la mobilité des habitants.

En relation avec la consommation foncière, nous avons cherché à voir si les constructions urbaines avaient bien fait preuve d'une densification raisonnée. Cet enjeu est en partie respecté dans la mesure où les premières constructions entreprises par le cabinet In situ ont cherché à densifier les ilots de construction en créant des logements collectifs de plus de trois étages, notamment le long de la Place de la Fraternité (cf. photo n° 48).

Toutefois, selon C. Bontemps, assistante commerciale auprès de la SARA, "*cet enjeu est aujourd'hui contesté par le choix des élus qui estiment que la densification du bâti proposé par le cabinet In situ n'est pas acceptable dans le paysage urbain de la Ville d'Angers et reflète trop les paysages urbains densifiés que l'on pourrait trouver en Région Parisienne*" On aurait donc une contradiction entre ceux qui prônent la densification de la ville pour réduire la consommation foncière et ceux qui la contestent. Voilà l'exemple type qui illustre l'idée qu'aménager les territoires aujourd'hui n'est pas uniquement conditionné par des enjeux normatifs et législatifs. La représentation mentale que chaque acteur a du territoire détermine un certain type de paysage.

Photo 48 Densification des logements collectifs sur l'ilot de la Place de la Fraternité, Boulevard Jean Moulin. Auteur : Durst M.

Toutefois, selon C. Bontemps, assistante commerciale auprès de la SARA, "*cet enjeu est aujourd'hui contesté par le choix des élus qui estiment que la densification du bâti proposé par le cabinet In situ n'est pas acceptable dans le paysage urbain de la Ville d'Angers et reflète trop les paysages urbains densifiés que l'on pourrait trouver en Région Parisienne.*" On aurait donc une contradiction entre ceux qui prônent la

densification de la ville pour réduire la consommation foncière et ceux qui la contestent. Voilà l'exemple type qui illustre l'idée qu'aménager les territoires aujourd'hui n'est pas uniquement conditionné par des enjeux normatifs et législatifs. La représentation mentale que chaque acteur a du territoire détermine un certain type de paysage.

Les aménagements sur les Hauts de Saint-Aubin ont, selon Y. Hendrycks, permis de faire apparaitre plusieurs polarités territoriales. Tout d'abord, la Place de la Fraternité qui rassemble la plupart des nouveaux commerces, associés à des aires de jeux et des jardins sonores pour en faire un lieu de rassemblement et de rencontre avec les habitants. Madame C. Bontemps précise même que les quelques parkings présents sur cette place seront probablement provisoires et qu'ils pourraient être reconvertis en place publique avec des jets d'eau. La rénovation urbaine à Verneau a aussi donné naissance à une autre polarité : celle du parc aquatique Aquavita.

L'Aquavita constitue une polarité de loisirs en coordination avec le Parc du végétal Terra Botanica situé aux abords du Plateau Mayenne. Dans le quartier des Capucins, le CHU constitue une autre polarité médicale avec d'autres établissements secondaires comme le Centre psychiatrique Roger Misès et le centre de réadaptation des Capucins et plus récemment la construction du centre de Cancérologie. Ce pôle médical aurait même, selon Y. Hendrycks « *une renommée à l'échelle départementale et régionale* ». Enfin, le Lycée Jean Moulin et l'école ESEO constituent un dernier pôle étudiant renforçant encore plus l'attractivité de la Ville d'Angers.

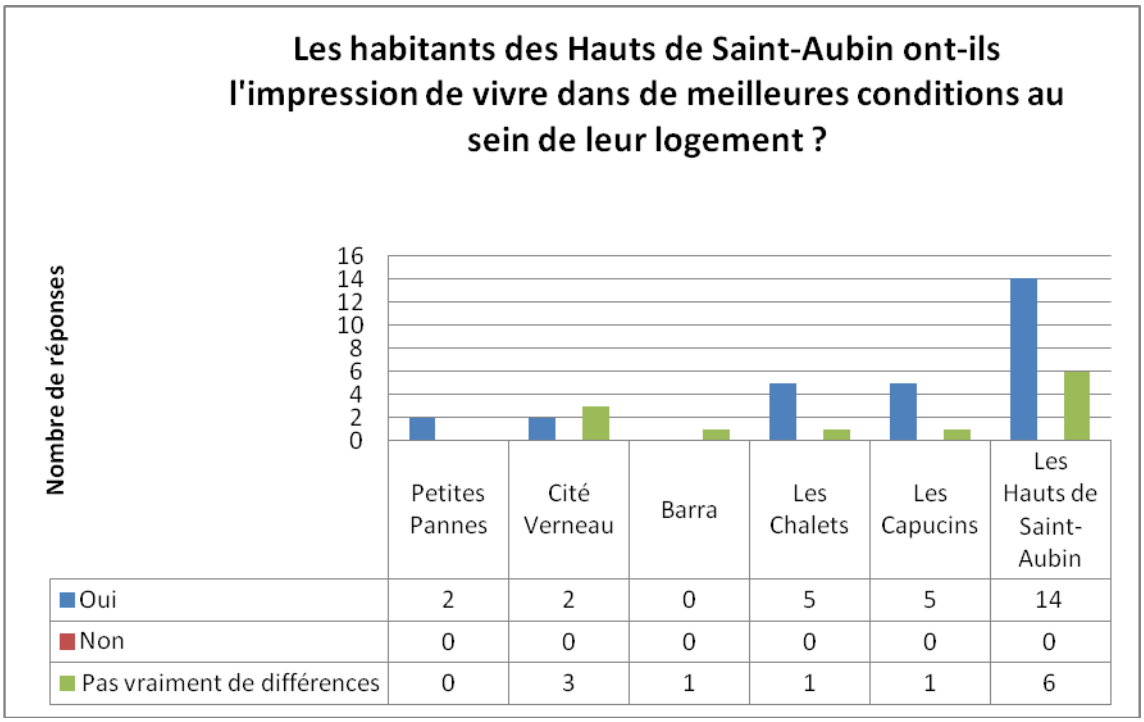
L'amélioration de la qualité de la ville était l'objectif premier de l'ORU du quartier Verneau. Avant la destruction des tours de la cité, les grands ensembles devenaient vétustes, vieillissants et étaient nuisibles à l'attractivité du quartier (cf. photos n° 49 et 50). Ce n'est pas l'optique du quartier des Capucins qui lui est un espace urbain construit ex nihilo : il n'y avait pas un objectif d'amélioration du bâti.

Photo 50 Logements collectifs anciens (Rue des Artilleurs) et récents (Espace Boscelli). Auteur : Durst M.

Photo 49 Logements sociaux anciens. Rue des Capucins. Auteur : Durst M

Des logements collectifs et individuels sont conçus avec un double objectif architectural : celui de réintroduire des matériaux nouveaux tels que le bois dans le paysage urbain et limiter la consommation d'énergie dans les logements à travers les normes HQE (cf. photo n° 51 et 52) et celui de garantir un meilleur confort pour les nouveaux habitants qui emménageront dans ces nouveaux logements.

La plupart des habitants ont effectivement remarqué une amélioration du confort de vie au sein de leur nouveau logement par rapport à ce qu'il y avait autrefois, même si les habitants de Verneau considéraient qu'ils vivaient heureux au sein de la Cité Verneau (cf. graphique n ° 14).



	Petites Pannes	Cité Verneau	Barra	Les Chalets	Les Capucins	Les Hauts de Saint-Aubin
Oui	2	2	0	5	5	14
Non	0	0	0	0	0	0
Pas vraiment de différences	0	3	1	1	1	6

Graphique 14 Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.

Illustration 7 Morphologie urbaine de l'ilot des Chalets, Place de la Fraternité.
Auteur : GOA Architecture, SARL.

De même on peut faire un rapprochement avec l'enjeu de diversifier les modes d'habitat et les styles de bâtiments afin d'enrichir le paysage urbain. Cet objectif est plutôt bien respecté : l'ilot conçu autour de la Place de la Fraternité. Cet ilot comporte selon le cabinet GOA 150 logements étudiants, 8 maisons individuelles, 36 logements locatifs familiaux, 2000 m² de surfaces commerciales et un parking de 123 places (cf. Annexes : Plan de masse définitif du cabinet GOA pour l'ilot de la Place de la Fraternité).

A l'avenir, le futur secteur Bocquel, dont le projet a été présenté par le cabinet d'urbanisme GOA le 2 juin 2016. Le projet prévoit sur une surface de huit hectares situé à l'Est de l'ilot des Chalets, 342 logements petits logements collectifs et 110 maisons individuelles, tout en conservant les haies bocagères déjà présentes sur cet espace. De ce fait, on voit bien que la Ville d'Angers fait des efforts à travers les transformations des Hauts de Saint-Aubin pour améliorer et diversifier le bâti urbain. Il répond également à l'objectif de penser les aménagements en fonction de la forte présence étudiante dans la ville d'Angers.

L'ORU de Verneau répond à l'objectif de diversité du bâti résidentiel. On retrouve de l'habitat individuel (cf. photo n° 56) pour prolonger les logements ouvriers plus ancien dans la zone du Potager Angevin et des Petites Pannes (Rue Thérèse, Yvette, Yvonne et Renée)[68]. Une vigilance peut toutefois être émise. Chercher à diversifier l'urbanisation de ce secteur doit pour autant être en harmonie paysagère avec l'urbanisation vieillissante déjà présente. Nous avons vu dans l'historique du quartier que les rues Yvonne (cf. photo n° 53), Thérèse, Yvette et Renée ont une valeur patrimoniale et identitaire forte pour le quartier Verneau.

Photo 51 Logements sociaux aux normes HQE, Route d'Epinard Auteur : Durst

Photo 52 . Logements collectifs de l'Ecoquartier des Capucins, Boulevard M Jean Moulin. Auteur : Durst M.

Ce sont donc les aménagements nouveaux qui doivent s'adapter à ce qui est déjà présent dans le paysage et non l'inverse. Les îlots mixtes ont été développés autour de grands aménagements paysagers notamment entre la Rue Henri Pelluau et la Rue René Tranchant (cf. photo n° 55). Les logements collectifs eux sont implantés le long des grands axes de communication comme le long du Boulevard Jacques Auriol (cf. photo n° 56), de l'Avenue Jean Moulin ou de l'Avenue des Hauts de Saint-Aubin[69].

[68] LETOURNEUR F. (2015) : *Opération de rénovation urbaine au sein d'un quartier : Etude de cas du quartier Verneau à Angers*, Mémoire de master 1 de Géographie et Aménagement, Université d'Angers, 184p.
[69] LETOURNEUR F. (2015), op.cit

Photo 53 Des rues identitaires du passé de Verneau, Rue Yvonne. Auteur : Durst M.

Photo 56 Logements mitoyens construits lors de l'ORU de Verneau, Rue Henri Peluau. Auteur : Durst M.

Photo 55 Habitat mixte construits lors de l'ORU de Verneau, Rue René Tranchant. Auteur : Durst M.

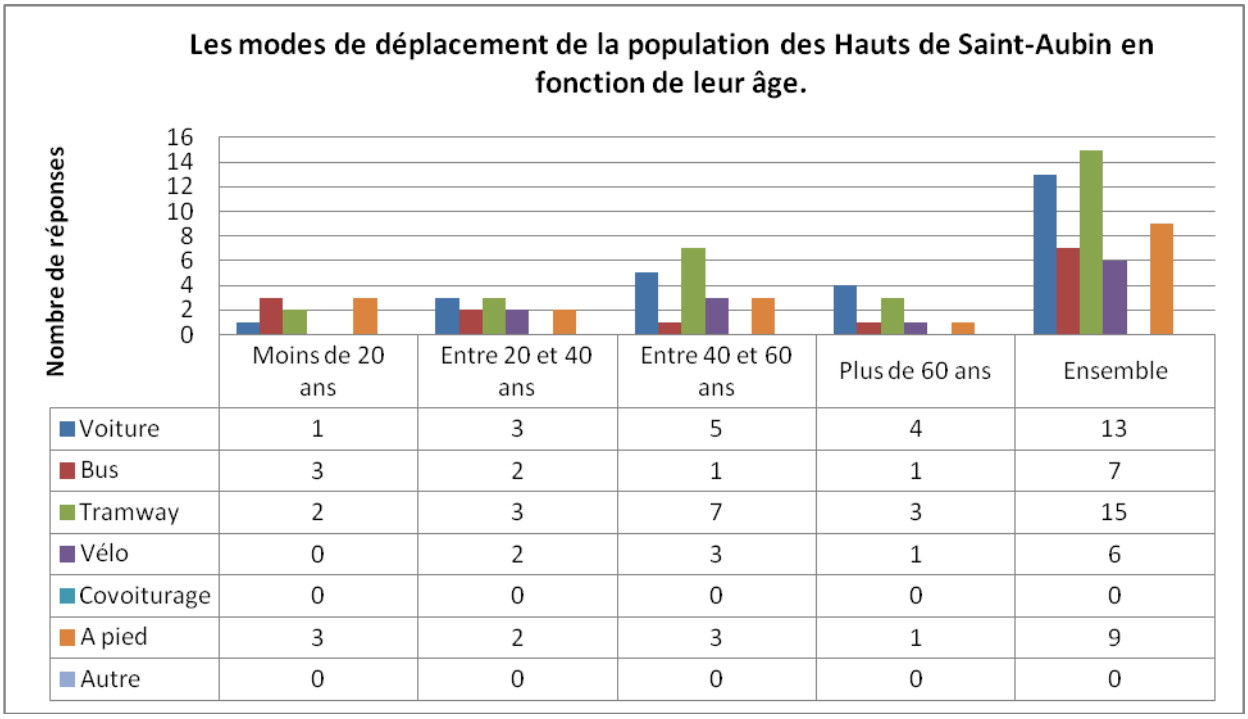
Photo 54 Logements collectifs construits lors de l'ORU de Verneau, Boulevard Germaine Tillon. Auteur : Durst M.

Enfin, sur la thématique du transport, on peut considérer aux vues de l'enquête réalisée auprès des habitants du quartier que les enjeux liés au transport et à la mobilité sont partiellement respectés. Incontestablement, la Ville d'Angers a fait des efforts pour multiplier les parcours pédestres permettant aux habitants de se promener avec leurs enfants ou leurs animaux de compagnie. Des sentiers pédestres ont été aménagés derrière l'école Nelson Mandela, entre les immeubles de l'Espace Boselli (cf. photo n°57), le long de l'ilot des Chalets. Chose étonnante, les habitants des Hauts de Saint-Aubin s'approprient eux mêmes des éléments paysagers pour en faire des sentiers de mobilité douce et de promenade. C'est le cas par exemple de l'ancienne voie de chemin de fer aujourd'hui abandonnée qui longe les Plaines inondables de l'Ile Saint-Aubin (cf. photo n° 58). Pour cet exemple le cas est particulier puisqu'il ne s'agit pas d'un aménagement réfléchi et conçu par les urbanistes et les paysagistes mais plutôt une appropriation humaine d'une voie de communication en un chemin de balade.

Photo 57 Liaisons douces entre les ilots de logements collectifs de l'Espace Boselli, Boulevard Elizabeth Boselli. Auteur : Durst M.

Photo 58 Appropriation d'une voie de chemin de fer par les promeneurs pour en faire un sentier de promenade, Chemin des Chalets. Auteur : Durst M.

Sur la thématique du transport et de la mobilité, les Hauts de Saint-Aubin constituent le quartier d'Angers où, selon Keolis, la desserte en transports publics s'est le plus améliorée entre 2003 et 2012, avec une augmentation de près de 24% par rapport à 2003 alors que le reste de la ville d'Angers connaît à la même période une augmentation de environ 8% de desserte en transports en communs[70]. Aux yeux des habitants, la voiture et le tramway sont les deux modes de transports privilégiés par les habitants même si les déplacements à pied ou à vélo commencent à se multiplier sur les Hauts de Saint-Aubin (cf. graphique n° 15).



	Moins de 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	Plus de 60 ans	Ensemble
Voiture	1	3	5	4	13
Bus	3	2	1	1	7
Tramway	2	3	7	3	15
Vélo	0	2	3	1	6
Covoiturage	0	0	0	0	0
A pied	3	2	3	1	9
Autre	0	0	0	0	0

Graphique 15 Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.

[70] [70] AURA, (2013), Baromètre Quartiers d'Angers, Etudes Solidarités (juin 2013), 63p.

Des pistes cyclables ont été rajoutées le long du Boulevard Jean Moulin, Elizabeth Boselli pour diversifier les modes de déplacement et en particulier les moyens de transports peu nuisibles (non polluants et non bruyants). Le cycliste bénéficie aussi dans le quartier des Capucins des équipements complémentaires recommandés dans la PLU provisoire comme des zones de stationnement pour vélos.
La diversification des modes de déplacement dans le quartier Verneau-Capucins renvoie à la notion générale de l'intermodalité. Le PLU communautaire encourage justement à développer cette intermodalité. L'arrêt de tramway Verneau comprend aussi un parking relais pour faire le lien entre bus, voiture et tramway.

Le tramway est l'infrastructure qui a probablement le plus amélioré l'utilisation des transports collectifs dans le quartier. La Ligne A en provenance d'Avrillé et a destination du quartier de la Roseraie en passant par le centre-ville d'Angers permet d'améliorer les connexions avec les espaces avoisinants les Hauts de Saint Aubin. De même, l'autoroute A11 améliore aussi l'accès routier aux Hauts de Saint Aubin avec le reste des communes situées au Nord d' Angers (cf. photo n° 59).

Photo 59 Autoroute A11 reliant Nantes à Paris avec une bretelle d'accès à l'entrée du quartier Verneau. Auteur : Durst M.

Enfin concernant l'accessibilité aux espaces publics, il est difficile à ce moment-ci de tirer un bilan définitif étant donné que de nombreuses rues des Hauts de Saint-Aubin sont encore en travaux. Nous jugerons donc à partir de ce qui a fini d'être construit jusqu'à maintenant. Des efforts ont été faits au niveau des passages piétons avec l'utilisation de passages cloutés pour les personnes victimes de handicap visuel. Les trottoirs sont relativement abaissés comme sur la Place de la Fraternité et Rue Germaine Tillon, pour permettre aux personnes à mobilité réduite et aux poussettes de circuler. Nous verrons toutefois dans la partie suivante que l'accessibilité n'est pas encore parfaite partout et qu'il sera probablement nécessaire de poursuivre les aménagements de ce point de vue là.

5. La difficile application de certains enjeux sur les Hauts de Saint-Aubin

Dans cette partie, nous allons revenir sur certains enjeux qui, actuellement, ne sont pas encore complètement respectés ou appliqués lorsque l'on scrute le paysage des Hauts de Saint-Aubin.
L'intérêt de cette partie n'est pas de faire un inventaire de ce qui n'est pas visible dans le paysage des Hauts de Saint-Aubin mais s'agit surtout de comprendre pourquoi certains enjeux ont plus de mal que d'autres à se traduire sur le territoire. Si l'on fait le lien entre les différents objectifs mentionnés dans les différents documents d'urbanisme, on constate que certains peuvent s'opposer, que tout ne pourra pas se faire sur un même territoire. De cette façon, cela nous permettra de faire un constat plus général sur les faiblesses des documents d'urbanisme actuels.

5.1. Des enjeux encore insuffisamment pris en compte

Il est difficile de dresser un bilan définitif de ce que l'on peut lire dans le paysage des Hauts de Saint-Aubin. La rénovation urbaine de Verneau est encore en cours de réalisation et la frange Nord des Hauts de Saint-Aubin prévoit encore d'être urbanisée. La ville d'Angers estime la fin des travaux sur les Hauts de Saint-Aubin à la fin de l'année 2017.
Néanmoins, il est intéressant de recenser les manquements sur ce qui a déjà été construit aujourd'hui afin de mieux réadapter les aménagements qui suivront.
Le PLU recommande dans son PADD de faciliter l'accès à la nature et aux rivières. Même si la Maine est relativement abordable depuis le Plateau des Capucins, les habitants du quartier Verneau doivent se déplacer sur une plus grande distance pour s'y rendre. C'est pour cela qu'on peut remarquer en lisant les résultats de notre enquête de terrain, que les habitants qui accèdent à la Maine logent en grande majorité dans le Quartier des Capucins et aux Chalets (cf. graphique n° 12).

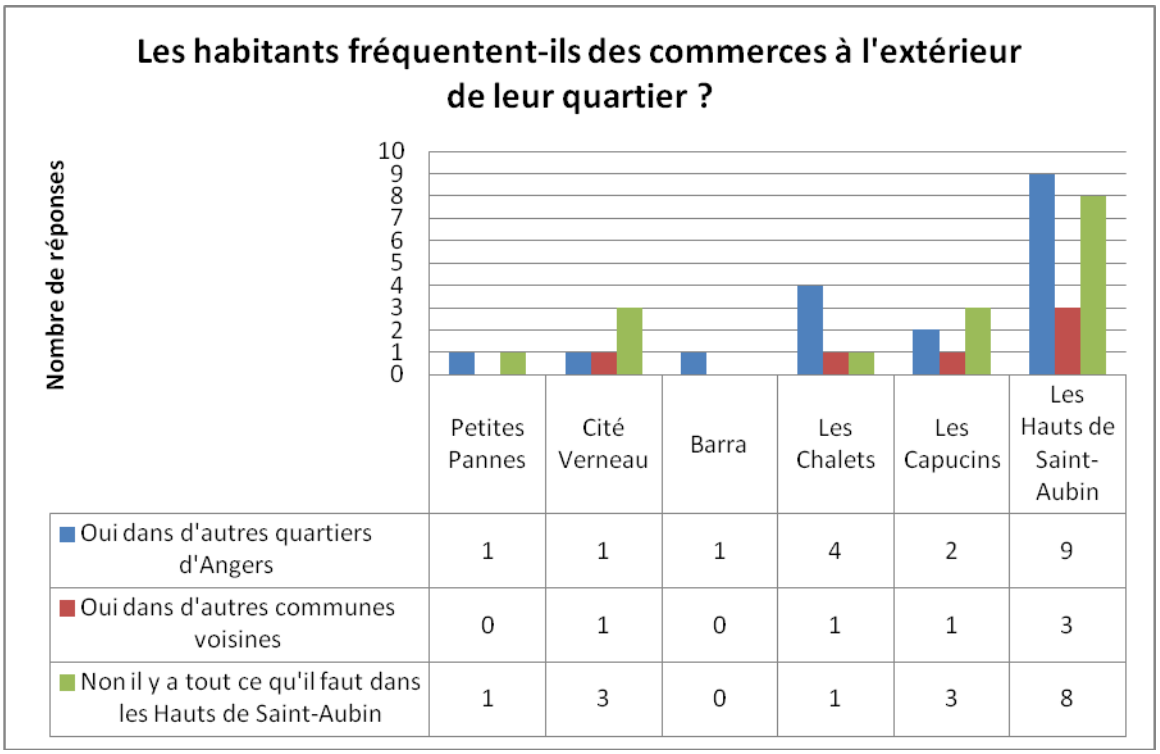
Quant à l'accès aux Basses Vallées Angevines, on comptabilise à ce jour deux accès depuis les Hauts de Saint-Aubin : un premier en longeant la Maine le long du Chemin bas d'Epinard et l'autre à partir du Chemin des Chalets. Même si l'accès est faisable à pied, on peut noter un manque de sécurité dû à l'absence d'une voie piétonne séparée de la voie de circulation des véhicules automobiles (cf. photo n° 60). L'entretien de la route serait nécessaire afin de garantir un accès sécurisé au site. L'entrée du Chemin des Chalets mériterait également d'être davantage signalisée par des panneaux vantant l'intérêt de fréquenter les Basses Vallées Angevines pour la beauté de leur paysage.

Photo 60 Chemin d'accès aux Basses Vallées Angevines peu entretenu et peu sécurisé. Auteur : Durst M.

Photo 61 Erosion des escarpements du Plateau des Capucins avec risque de chutes d'arbres et d'éboulis. Auteur : Durst M.

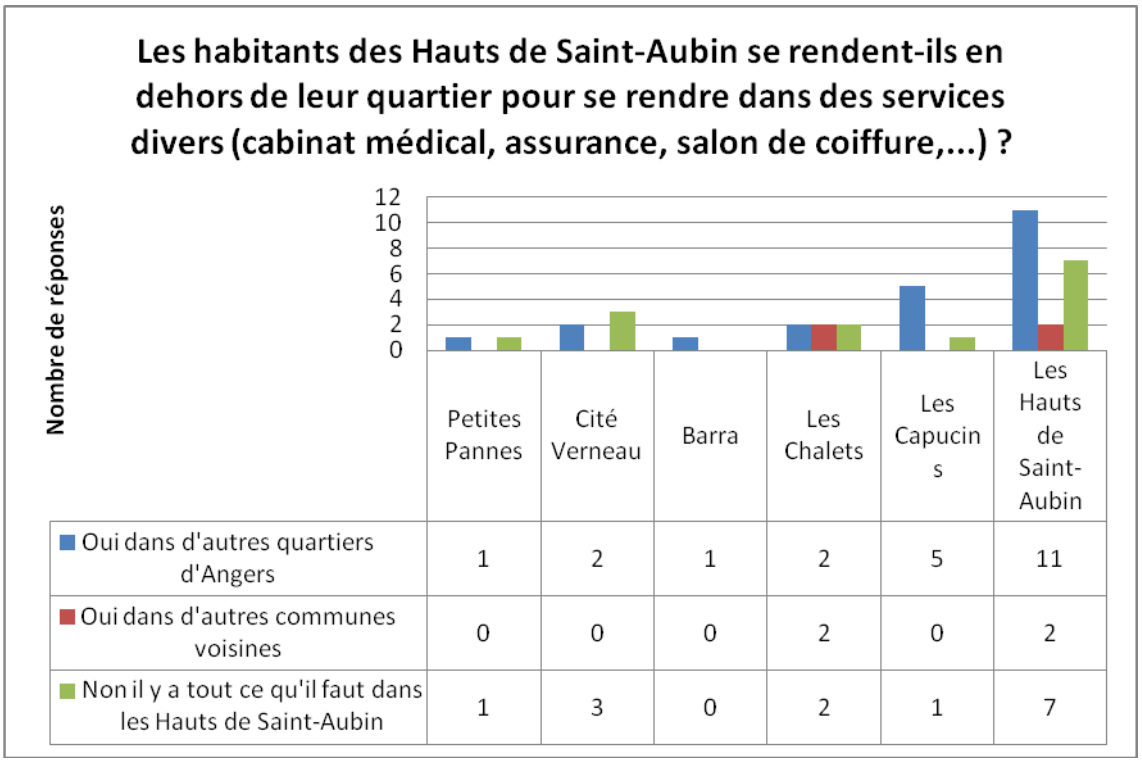
On a pu voir dans la partie précédente que la gestion des risques faisait partie des enjeux urbains et environnementaux du SCOT. Même si le risque inondation fait l'objet d'une surveillance renforcée par les services municipaux et les collectivités territoriales, il convient de prendre en compte également les autres types de risques liés à l'érosion des sols par exemple. L'important escarpement sur les revers du Plateau des Capucins nécessite une attention particulière en terme d'érosion du schiste ardoisier et de possibles chutes d'arbres liées à l'inclinaison de la pente (cf. photo n° 61). Ainsi, on voit bien que l'accès aux rivières et aux sites présentant des paysages remarquables n'est pas toujours très sécurisé, facilité ni même valorisé. L'urbanisation future des terrains situés sur la frange Nord des Hauts de Saint-Aubin pourrait éventuellement prendre en compte cette modalité.

Attardons-nous maintenant sur un enjeu, qu'ont en commun le SCOT du Pole Métropolitain Loire-Angers et le PLU communautaire provisoire, qui concerne l'offre commerciale. Nous avons vu dans la partie précédente que sur les Hauts de Saint-Aubin, des commerces plus diversifiés dans les domaines de la restauration avaient été créés pour répondre aux besoins des habitants. Ces commerces sont implantés au pied des immeubles sur l'ilôt des Chalets et aux Capucins. On peut toutefois s'interroger sur la durabilité de l'offre de commerces proposée actuellement sur les Hauts de Saint-Aubin. Si la municipalité envisage de répondre à la demande des habitants par *« un commerce de proximité pour éviter de prendre un moyen de transport et de se rendre dans d'autres quartiers voisins »*. Lorsque l'on interroge les habitants, on se rend compte que les commerces ne répondent pas encore à cet objectif. La plupart déplorent l'absence de certains services bancaires ou postaux et souhaiteraient des commerces alimentaires de taille plus élevée. Par conséquent, ils se rendent dans d'autres quartiers d'Angers tels que la Place Bichon ou le quartier de la Doutre, dans d'autres communes voisines comme Avrillé. A noter quand même que c'est dans le quartier Verneau que les habitants fréquentent le plus les commerces de leur quartier, étant donné l'attachement particulier des habitants à ce quartier (cf. graphique n° 16).



Graphique 16 Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.

On peut d'ailleurs élargir cette problématique à la question des services étant donné que le PLU provisoire incite à répondre aux besoins en équipements et services pour les habitants. Force est de constater que là aussi, même si des efforts ont été réalisés sur les Hauts de Saint-Aubin (laboratoire d'analyses médicales sur l'îlot des Chalets par exemple), les habitants constatent quand même un manque en services et la majorité d'entre eux sont obligés de sortir de leur quartier pour fréquenter des services plus rares (cf. graphique n° 17).

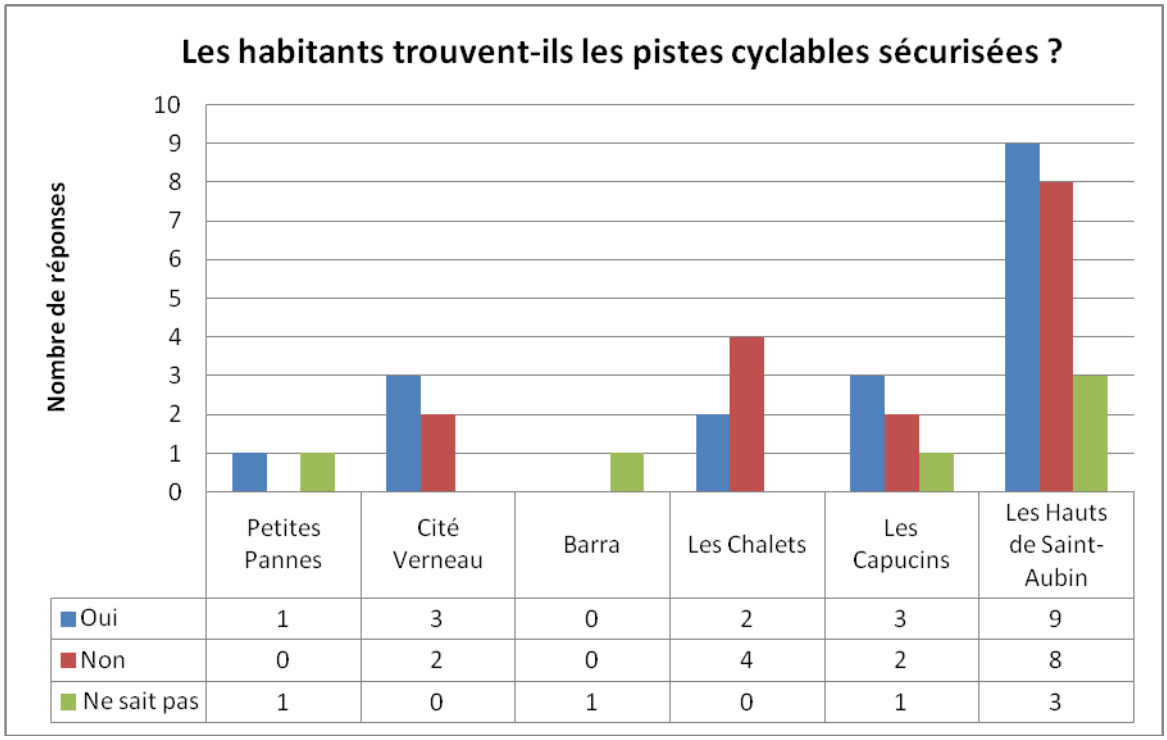


Graphique 17 Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.

Selon les personnes rencontrées à la maison de quartier des Hauts de Saint-Aubin, la croissance démographique dans le quartier et l'arrivée massive des gens du voyage à Verneau a entrainé un sureffectif dans les établissements scolaires, malgré le remplacement qui s'opère de l'école Gérad Philippe par l'Ecole Nelson Mandela (cf. photos n° 62 et 63), à tel point que de nombreux ménages scolarisent leurs enfants dans d'autres quartiers d'Angers (quartier Sainte Thérèse, la Doutre, Bichon) ou à Avrillé (Ecole primaire du Bois du Roy).

Photo 63 Ancienne école Gérard Philippe, situé le long de la Rue Renée. Auteur : Durst M.

Photo 62 Nouvelle école primaire Nelson Mandela accompagnée de sa bibliothèque, Rue Isidore Odorico. Auteur : Durst M.



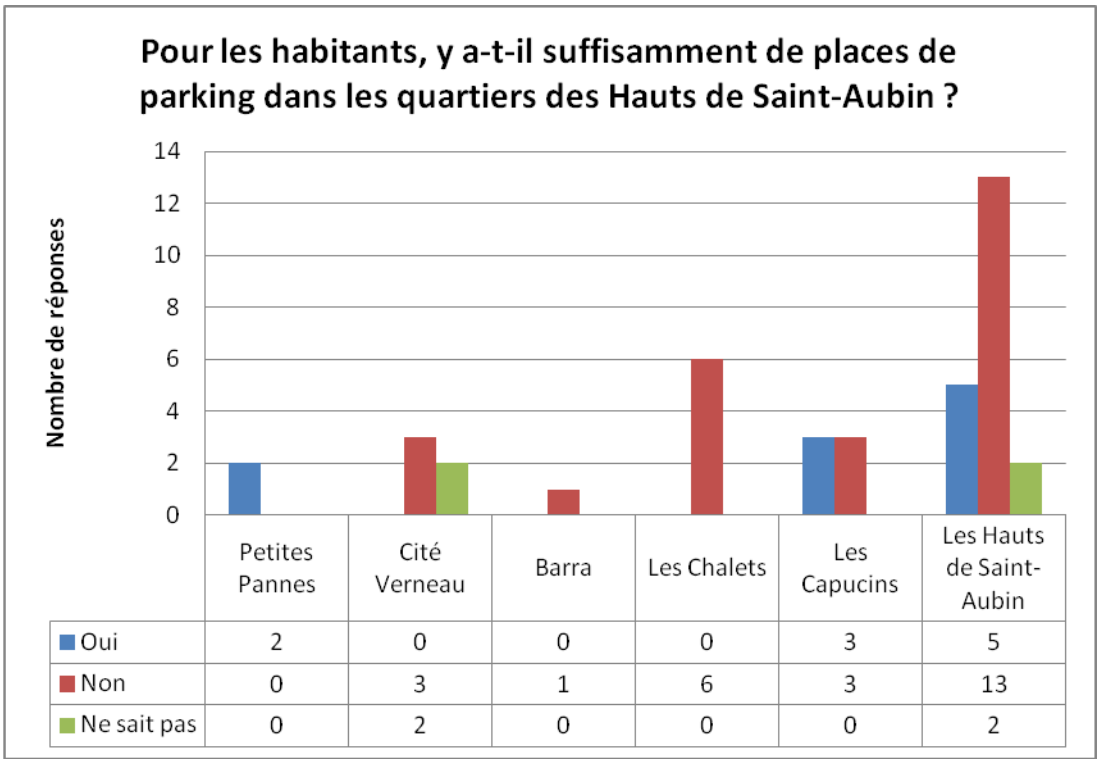
	Petites Pannes	Cité Verneau	Barra	Les Chalets	Les Capucins	Les Hauts de Saint-Aubin
Oui	1	3	0	2	3	9
Non	0	2	0	4	2	8
Ne sait pas	1	0	1	0	1	3

Graphique 18 Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.

Les pistes cyclables se sont largement développées sur les Hauts de Saint-Aubin : il est désormais possible de circuler de Verneau aux Capucins en vélo et même d'accéder jusqu'au centre-ville d'Angers. Le PLU provisoire encourageait effectivement à la multiplication des pistes cyclables au sein de la Ville d'Angers. En revanche on

peut s'interroger sur la question de la sécurité pour ces pistes cyclables. Même si l'ensemble des habitants jugent que les pistes cyclables sur les Hauts de Saint-Aubin paraissent aujourd'hui assez sécurisées, quelques uns constatent qu'il est parfois dangereux de circuler en vélo sur des voies fréquentées aussi par les personnes à pied (cf. Graphique n°18). Le cas présent est intéressant puisqu'on passe d'un conflit d'usage entre le vélo et la voiture à un conflit d'usage entre deux modes de circulation douces : le vélo et la marche à pied.

Concernant l'enjeu de ce même PLU provisoire sur l'adaptation de la politique de stationnement, là encore les habitants (13 personnes sur les 20 interrogées) constatent un gros manque de places de stationnement (cf. graphique n° 19). Plusieurs ont évoqué la Place de la Fraternité qui comprend de nombreux commerces et services et que le parking prévu à cet effet n'est pas assez grand. D'autres habitants s'agacent de voir les voitures stationner sur les trottoirs ou sur la chaussée, ce qui peut nuire à terme à l'objectif de l'accessibilité à tous et pour tous à l'ensemble des Hauts de Saint-Aubin.



	Petites Pannes	Cité Verneau	Barra	Les Chalets	Les Capucins	Les Hauts de Saint-Aubin
Oui	2	0	0	0	3	5
Non	0	3	1	6	3	13
Ne sait pas	0	2	0	0	0	2

Graphique 19 Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.

On peut alors se demander pourquoi il existe un manque aussi important en places de parking alors même que des espaces de stationnement ont été prévus lors de la rénovation urbaine de Verneau et l'urbanisation des Capucins ? On peut avancer l'hypothèse que certains enjeux soutenus par des tendances politiques fortes (la protection de l'environnement par exemple) font pression sur les aménageurs pour mettre l'accent sur le développement des liaisons douces et des transports en commun. Donner plus d'importance à des modes de transport collectifs ou à des déplacements non motorisés c'est forcément chercher un équilibre avec les déplacements automobiles et donc réduire les investissements sur les aménagements dédiés à la voiture. C'est aussi ça l'aménagement du territoire : être capable de fixer des priorités, de faire des choix et de planifier les aménagements dans le temps. Ces quelques enjeux jugés pour l'instant comme pas assez aboutis par les habitants sont des avis qui prennent en compte le contexte actuel. Il convient de prendre du

recul sur ces résultats et de faire un constat plus abouti lorsque la totalité des travaux d'aménagement aura été réalisée sur les Hauts de Saint-Aubin.
De même, il ne s'agit pas ici de faire le jugement des aménageurs et de pointer du doigt l'ignorance de certains objectifs auxquels ils devaient répondre. Lorsque l'on aménage un territoire, les enjeux servent de référence : ce sont des sources d'inspiration pour la planification urbaine. Les enjeux sont tellement divers et nombreux que l'aménageur ne peut pas forcément tout prendre en compte. En revanche, les constats que nous avons établis peuvent à leur tour servir de référence pour les aménageurs lorsqu'ils réfléchiront à l'urbanisation des zones AU sur les Hauts de Saint-Aubin. Ce sont des échanges constants entre les projets des aménageurs et les ressentis des habitants qui permettent au territoire de combler ses lacunes et renforcer ses atouts.

5.2. Des enjeux qui peuvent s'opposer sur un même territoire

La richesse des parties de chaque document d'urbanisme fait qu'aujourd'hui, les acteurs territoriaux doivent répondre à une multiplicité d'objectifs afin d'améliorer l'attractivité de leur territoire. La preuve en est, la partie précédente a recensé environ une trentaine d'enjeux pour le quartier des Hauts de Saint-Aubin. Or, plus on a des enjeux divers et variés à l'échelle d'un même territoire, plus il y a des risques qu'ils se contredisent. Nous allons nous intéresser à plusieurs exemples sur les Hauts de Saint-Aubin pour illustrer cette idée.

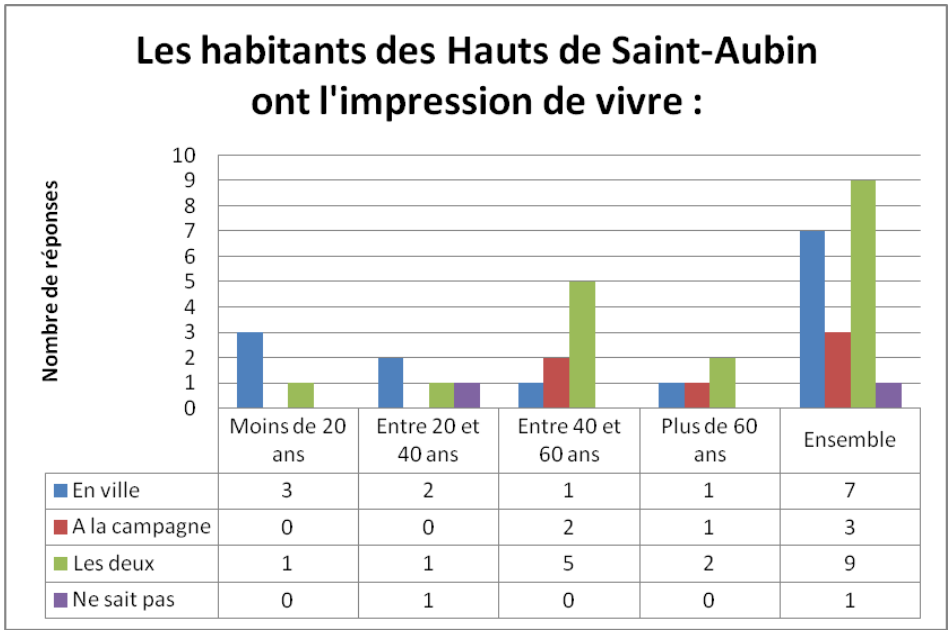
Si l'on s'attarde à nouveau sur l'enjeu du PLU en cours de validation qui encourage à « *densifier les espaces urbains.* » La densification implique forcément la concentration verticale des logements et l'accolement du bâti. L'urbanisation de l'ilôt des Chalets ou encore du Plateau des Capucins témoigne de cet ordonnancement. Pourtant, on a un autre enjeu plus attrait aux paysages qui incite à « *valoriser et renforcer les identités paysagères* ». Sur les Hauts de Saint-Aubin, on a vu que les unités paysagères qui étaient valorisées sur les Hauts de Saint-Aubin étaient la Maine, le centre-ville d'Angers et les Basses Vallées Angevines. Or, pour apprécier ces unités paysagères, il est nécessaire de créer des ouvertures pour faciliter la visibilité des habitants. Ainsi, il est difficile de pouvoir assurer l'appréciation des paysages si on a une urbanisation trop densifiée et en même temps il est difficile de pouvoir éviter la consommation du foncier si on ne cherche pas à densifier les espaces urbains déjà construits. On est donc face à un véritable dilemme. On voit bien qu'il n'est pas possible de répondre à tout partout. Aménager les territoires c'est aussi faire des choix, définir des priorités.
On peut même faire un parallèle avec les politiques menées par la municipalité d'Angers. Selon C. Bontemps, le changement de municipalité en 2012 a modifié les projets territoriaux initialement prévus. Le nouveau maire C. Béchu a orienté les projets de la ville d'Angers dans une logique de dédensification du bâti alors que sous le mandat de F. Béatse, les projets urbains faisaient en sorte de densifier davantage le bâti afin d'économiser le foncier. Le contexte politique joue par conséquent un rôle prépondérant dans la définition des enjeux d'un territoire. Les enjeux cités en 2015 peuvent brutalement être modifiés l'année suivante.
On peut aussi avoir des oppositions entre les enjeux des acteurs et ceux des habitants qui, en ayant des perceptions paysagères et des représentations spatiales différentes de leur territoire, vont confronter leurs intérêts.

Si l'on reprend l'exemple des gens du voyage, les élus locaux et les collectivités territoriales souhaitent davantage intégrer la communauté des gens du voyage au reste des habitants pour répondre à une meilleure mixité sociale. Or, les habitants se sentent dérangés par la présence des gens du voyage et parfois, ce sont eux qui agissent sur le territoire afin d'empêcher leur implantation sur des terrains vagues non entretenus : ils peuvent créer des barrières avec des éléments paysagers et aménager à leur façon un espace (cf. photo n° 64 et 65). La diversité des acteurs entraine une multiplicité des représentations spatiales et des enjeux propres aux intérêts de chacun.

Photo 65 Implantation anarchique des gens du voyage sur les terrains vagues et la voie publique. Un problème de capacité d'accueil, source de conflits sociaux avec les habitants, Rue Renée. Auteur : Durst M.

Photo 64 Aménagement réalisé par les habitants du quartier Verneau pour répondre à un enjeu d'empêcher l'accès aux gens du voyage sur les terrains vagues, Rue Renée. Auteur : Durst M.

De plus, au sein d'une même catégorie d'acteurs, les représentations attribuées à un territoire, à un paysage peuvent diverger. C'est pour cela que les enjeux peuvent s'opposer, se contredire et avoir du mal à s'appliquer sur un territoire. En interrogeant les habitants sur l'impression que les Hauts de Saint-Aubin constituent un espace plus marqué par la ruralité ou l'urbanité, les réponses ne sont pas univoques (cf. graphique n°20). La plupart considèrent que les Hauts de Saint-Aubin sont des espaces qui doivent accueillir à la fois les paysages ruraux et urbains.



	Moins de 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	Plus de 60 ans	Ensemble
En ville	3	2	1	1	7
A la campagne	0	0	2	1	3
Les deux	1	1	5	2	9
Ne sait pas	0	1	0	0	1

Graphique 20 Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.

La municipalité du quartier perçoit elle plus le quartier comme un espace périurbain. Il est alors difficile de mettre tout le monde d'accord sur la façon d'aménager un territoire si on ne se met pas d'accord sur la nature même du territoire dont il est question.

Pour la question des gens du voyage, les politiques territoriales cherchent à faciliter leur intégration au sein de la population. Toutefois, selon Y. Hendrycks, "*il ne faut pas oublier que les gens du voyage étaient les premiers à vivre sur les Hauts de Saint-Aubin, bien avant même l'arrivée de l'urbanisation dans les années 1950*". Décider de déplacer cette population de ce territoire provoquerait un bouleversement de l'identité territoriale des Hauts de Saint-Aubin car ils ont toujours fait parti du paysage urbain du quartier. L'entente se passerait mieux si la médiation entre les habitants prenait en compte l'avis des gens du voyage. Encore faut-il qu'ils soient suffisamment représentés et audibles dans les débats publics. Verneau est mis en difficulté par la surpopulation des gens du voyage dans les camps d'accueil. Selon Y. Hendrycks, *« il existe un problème de gestion qui n'est pas raisonnée dans le bon sens et qui s'explique par l'échelle d'action des politiques territoriales.* » Le PLU provisoire développe davantage cette orientation que le SCOT qui précise qu'aucune commune n'est forcée d'accueillir les gens du voyage. « *Il faudrait que l'accueil des gens du voyage soit davantage raisonnée à l'échelle de l'agglomération plutôt qu'elle ne l'est actuellement à l'échelle de la ville d'Angers et même des Hauts de Saint-Aubin*».

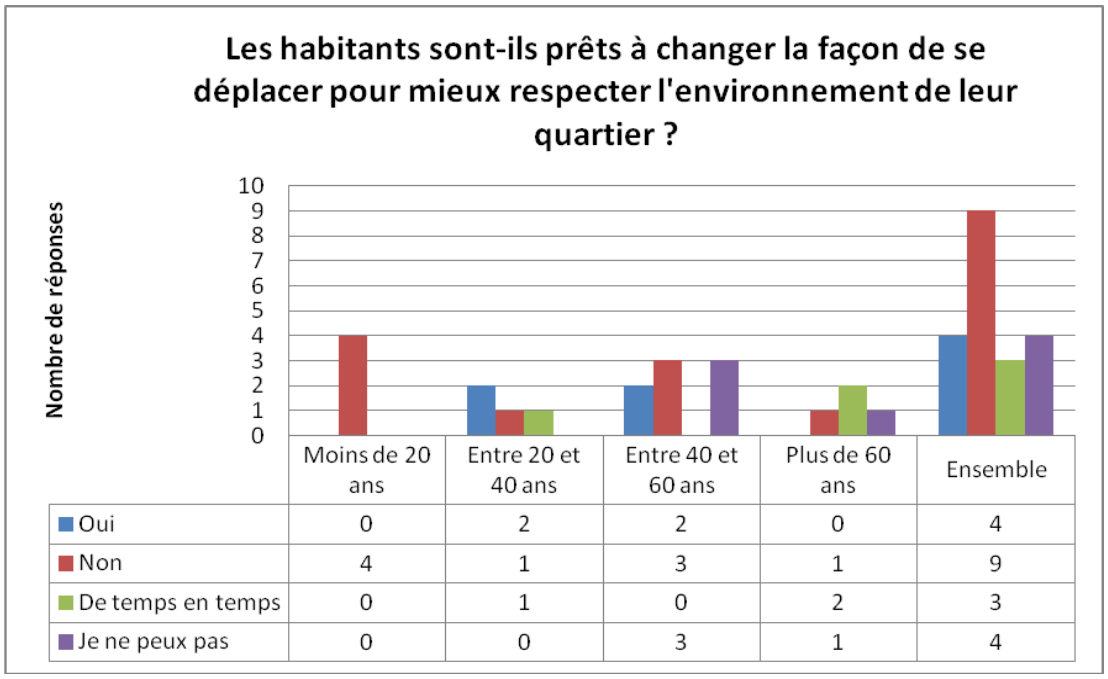
On pourrait donc penser que c'est en collaborant avec d'autres communes que la répartition sera plus équilibrée, mieux gérée et donc que leur accueil sera mieux accepté par le reste de la population.

On peut élargir les enjeux de la mixité sociale à la question des bandes. Les bandes sont des groupes de personnes qui partagent des valeurs communes, des codes sociaux identiques et qui affirment leur présence dans le paysage. Chercher à tout prix à mélanger la population et à mettre fin aux différences communautaires c'est effacer toute une organisation démographique de la population de Verneau par exemple. Plusieurs habitants témoignent d'ailleurs qu'avant la rénovation urbaine de Verneau, « *il y avait des clans, des bandes, par rue ou par groupes de rues* […] *Les seules choses intéressantes qu'il y avait, c'était nous qui nous les créion.*»[71].

Si certains enjeux ne parviennent pas à s'appliquer totalement sur les Hauts de Saint-Aubin, il faut se poser la question de savoir si ce n'est pas parce que l'enjeu en question a finalement toujours été appliqué et que l'on demande encore plus à l'habitant de faire des efforts. Prenons l'exemple des déplacements doux encouragés par la ville d'Angers afin de mieux respecter l'environnement du quartier. Lorsqu'on demande aux habitants s'ils sont prêts à changer leur mode de déplacement pour des objectifs de protection de l'environnement, la plupart affirment que non (cf. graphique n°21). La raison est que selon eux, le vélo, le bus, a toujours été présent à Verneau et que, étant donné qu'ils le font déjà, ils ne voient pas pourquoi ils devraient changer davantage la façon dont ils se déplacent. Un habitant de la Cité Verneau témoigne que "*Pour aller au centre-ville, on avait un car qui s'appelait Siroux, qui ne passait que toutes les heures* […]. *On allait aussi à vélo ou à pied"*[72].

---

[71] Association des Capucins (2007), *40 mètres au dessus de la Maine. Racines d'un quartier d'Angers. Les Hauts de Saint-Aubin*, Edition Laïus (2007), 240p.
[72] Association des Capucins (2007), op.cit

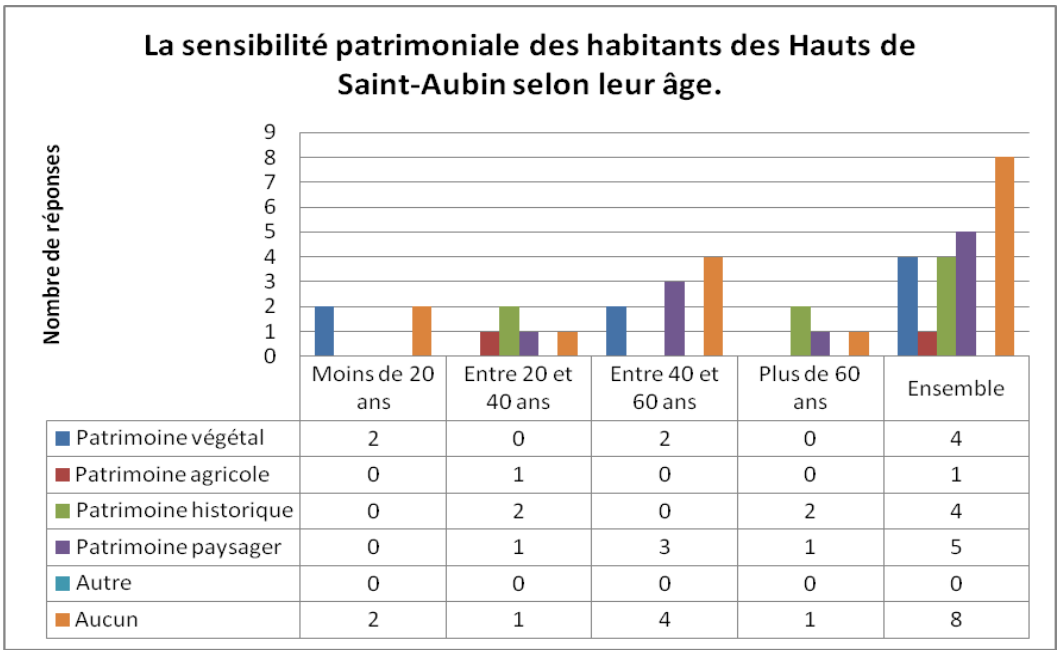


	Moins de 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	Plus de 60 ans	Ensemble
Oui	0	2	2	0	4
Non	4	1	3	1	9
De temps en temps	0	1	0	2	3
Je ne peux pas	0	0	3	1	4

Graphique 21 Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.

L'ambigüité entre les enjeux territoriaux des documents d'urbanisme et les représentations spatiales des habitants se retrouve encore plus à travers la notion du patrimoine. Lorsqu'on interroge les habitants sur la présence ou non d'un patrimoine dans leur quartier, la plupart considèrent qu'il n'y en a pas vraiment. Pourtant, le site comprend, on l'a vu, quelques anciennes fermes agricoles qui ont été volontairement conservées, des paysages mis en valeur grâce aux Basses Vallées Angevines, une histoire liée à la caserne Verneau située Avenue René Gasnier et aux Rues Yvette, Yvonne, Thérèse et Renée du quartier Verneau,… Même si la caserne Verneau a été mentionnée plusieurs fois au cours des entretiens, la majorité des habitants ne considère pas ces éléments paysagers comme suffisamment forts pour en faire un élément patrimonial des Hauts de Saint-Aubin (cf. graphique n° 22). Les personnes âgées font parties des personnes qui sont le plus sensibles à la présence d'un patrimoine dans leur quartier car ils prennent plus le temps de profiter de leur environnement, à être sensibles à la composition des paysages. De même, si on ne s'intéresse qu'aux personnes ayant remarqué la présence d'un patrimoine sur les Hauts De Saint-Aubin, on constate qu'il y a une assez grande diversité des réponses : que ce soit le patrimoine végétal, historique ou paysager, tous les habitants ne constatent pas les mêmes choses en lisant le paysage de leur quartier.

A partir de cela, il est relativement difficile de pouvoir appliquer des enjeux de conservation du bâti agricole si les habitants sont très peu sensibles à ce type de patrimoine. Comment valoriser le bâti agricole alors que seulement 1 personne sur 20 y est sensible lorsqu'elle fréquente le quartier ? Là encore, il existe en fait un problème d'adaptation de certains enjeux à la réalité du terrain et aux représentations spatiales que les habitants en ont.

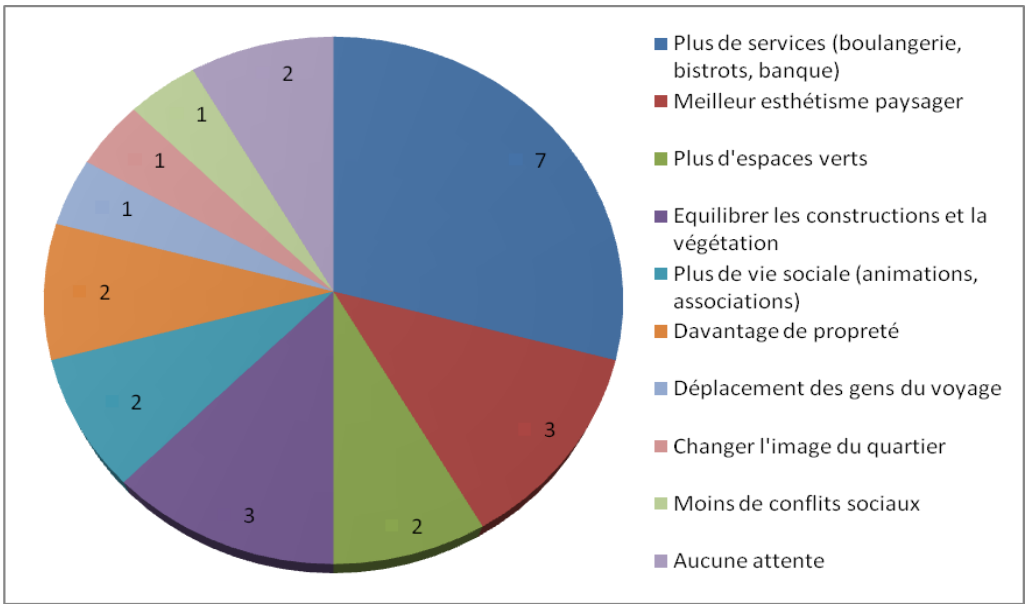


	Moins de 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	Plus de 60 ans	Ensemble
Patrimoine végétal	2	0	2	0	4
Patrimoine agricole	0	1	0	0	1
Patrimoine historique	0	2	0	2	4
Patrimoine paysager	0	1	3	1	5
Autre	0	0	0	0	0
Aucun	2	1	4	1	8

Graphique 22 Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.

Les documents d'urbanisme seraient finalement des outils bien plus efficaces s'ils prenaient davantage en compte l'aspect idéel du paysage, à savoir, la façon dont les habitants s'approprient les lieux, la vision qu'ils ont de leur territoire, ce qu'ils jugent être nécessaire de faire dans leur quartier (cf. Annexe n°7). Lorsqu'on leur demande quelles sont les attentes qu'ils ont de la rénovation urbaine de Verneau, les habitants du quartier fixent eux-mêmes des enjeux territoriaux qui peuvent être différents de ceux mentionnés par les élus et les collectivités territoriales, raisonnées dans une logique d'attractivité de leur territoire (les enjeux d'accueil des gens du voyage par exemple peuvent être contredis par ceux des habitants qui réclament aujourd'hui le déplacement de la communauté en dehors de leur quartier). A Verneau, pour permettre au projet de rénovation urbaine d'être mieux accepté auprès des habitants, on entretient un devoir de mémoire à partir d'affiches qui rappellent les paysages d'autrefois sur ce même quartier (cf. photo n° 66). Cela permet d'améliorer la médiation entre les enjeux des habitants et ceux des acteurs territoriaux et de permettre aux habitants de mieux accepter les transformations spatiales de Verneau aujourd'hui.

Photo 66 Affiches retraçant le passé du quartier, ses paysages, son ambiance, ses habitants, le long d'un sentier de promenade. Auteur : Durst M.



Graphique 23 Les attentes des habitants par rapport à la rénovation urbaine du quartier Verneau.
Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.

Enfin, on peut s'interroger sur la pertinence des solutions apportées par certaines orientations contenues dans le PADD du SCOT ou dans celui du PLU provisoire. Des problèmes d'insécurité liés à la dégradation des infrastructures publiques, des véhicules stationnés, à des problèmes de vols chez les habitants ont été mentionnés par les habitants au cours de leurs entretiens. Or, les documents d'urbanisme comptent sur l'amélioration de la mixité sociale dans le quartier pour réduire les délits. On peut alors se demander si cela est suffisant pour parvenir à cet objectif ?

Lorsque l'on interroge les habitants de l'ancienne cité Verneau, certains déclarent qu'avant les premières transformations dans le quartier *"Il y avait le foot, les jeux, les vélos de cross, c'était le terrain jaune, le premier terrain de foot. On en a fait des parties de foot ici, comme d'autres rues. C'était sympa. C'est toujours important dans le quartier, ça évite à certains de faire des bêtises. Quand tu joues, tu ne fais pas de bêtises"*[73]. Autrement dit, on peut faire la relation entre l'offre d'infrastructures culturelles et sportives et le taux de dégradation dans le quartier. Plus l'offre sera importante, plus les enfants et les personnes à l'origine des nuisances dans le quartier s'occuperont et moins ils passeront leur temps à commettre des dégradations. Cet axe d'orientation peut compléter celles qui sont envisagées dans les documents d'urbanisme et ce n'est qu'en se complétant mutuellement que les faiblesses d'un territoire peuvent se résoudre efficacement.

En résumé on constate aujourd'hui qu'il est important de prendre en compte les spécificités du quartier. Les documents d'urbanisme servent de modèle : ils peuvent aider à orienter les choix d'aménagement mais il ne faut pas non plus se focaliser que sur ces outils. Tous les acteurs doivent avoir à l'esprit que chaque territoire est unique, qu'il a ses spécificités. Les enjeux mentionnés dans les documents d'urbanisme sont peut-être applicables pour un quartier mais pas forcément pour le quartier voisin. Il est donc nécessaire aujourd'hui de pouvoir adapter ces enjeux en fonction de la configuration spatiale de chaque territoire et des représentations spatiales que chaque habitant entretien à travers la lecture des paysages de son quartier.

---

[73] Association des Capucins (2007), op.cit

Conclusion

Aménager les territoires aujourd'hui est devenu une discipline très complexe. Elle doit prendre en compte de plus en plus de paramètres, être vigilante sur les attentes de chacun. Pour y parvenir, les acteurs ont recours aux documents d'urbanisme, qui sont des outils qui servent de référence pour les guider dans leurs choix d'aménager l'espace. Les documents d'urbanisme sont conçus dans une logique politique afin d'améliorer l'attractivité d'un territoire. Nous nous posions au départ la question de savoir si, à travers la comparaison des enjeux cités dans les documents d'urbanisme avec ce qui s'applique réellement dans les Hauts de Saint-Aubin, les documents d'urbanisme étaient-ils toujours des outils efficaces pour transformer l'espace ? Cette étude a permis de constater les faiblesses de ces outils et d'en avoir conscience pour qu'à l'avenir, ils soient améliorés et puissent être appréhendés d'une autre façon.

Très souvent, l'urbanisme est vu comme une science de spécialistes. Il est pratiqué par des gens formés, possédant un certain niveau de qualification. Dès lors, il est difficile de rendre l'urbanisme accessible à tout le monde. Les documents d'urbanisme recensent des enjeux complexes, qui se croisent. Les acteurs doivent donc faire des liens entre les différentes composantes de ces documents, relier les thématiques entre elles de façon à ce qu'elles ne s'opposent pas mais qu'elles se coordonnent.
Les documents d'urbanisme présentent aussi des intérêts à différentes échelles : certains intérêts dépassent le cadre de la ville, d'autres ne se cantonnent qu'à un quartier. Il est donc parfois complexe de savoir quels enjeux sont applicables à quelles échelles. Le SCOT raisonne à l'échelle des territoires de vie, c'est-à-dire à l'échelle globale et non pas à la seule échelle de la ville comme c'est le cas pour le PLU. L'intérêt du SCOT est de penser toutes les politiques locales ensemble (par exemple : penser la politique du transport selon la politique commerciale et la politique du logement).

De plus, les documents d'urbanisme sont conditionnés par la législation nationale, qui elle-même est déterminée par les choix politiques de l'Europe et des instances internationales.
Autrement dit, les documents d'urbanisme sont des outils censés aider les acteurs territoriaux ; mais est-ce vraiment le cas aujourd'hui ? La question mérite d'être posée. Il y a tellement d'éléments à prendre en compte que les contenus en deviennent volumineux, voire presque illisibles. Les documents d'urbanisme seraient alors une espèce de fourre-tout qui détermine l'occupation des sols et dans lequel on nous parle de grandes notions telles que la mixité sociale, la protection de l'environnement, le développement économique, le développement durable, *etc*. Ajoutons à cela la législation qui se complexifie toujours davantage et qui limite encore plus les actions d'aménagement sur le territoire. Il a été flagrant de voir à travers l'exemple du quartier des Hauts de Saint-Aubin à Angers que tout ne peut pas être appliqué partout. La recherche du territoire parfait dans lequel tout se retrouve relèverait plus de l'imaginaire que du réel.
Ajoutons à cela que les documents d'urbanisme ne prennent pas en compte la dimension immatérielle dans le travail de diagnostic du territoire.
Or, les représentations sociales, la façon dont les habitants conçoivent leur quartier sont des sources d'informations tout aussi pertinentes qui pourraient être prises en compte pour répondre de manière plus efficace aux besoins du territoire. Actuellement, à part au travers d'enquêtes quantitatives qui restent assez générales, les représentations spatiales propres aux habitants des territoires concernés ne sont guères mises

en avant dans les documents d'urbanisme. La philosophe Odile Marcel évoque "*le paysage invisible*" pour désigner le paysage qui n'est pas vu mais "*perçu*" et considère ainsi que le paysage est lui aussi "*un outil de l'action démocratique*"[74]. Les témoignages et les résultats d'enquêtes qualitatives pourraient davantage être pris en compte dans le rapport de présentation et dans la réflexion sur les orientations que comportent le DOG et le PADD. De cette façon, cela éviterait la multiplication des situations conflictuelles entre les habitants, les élus, les associations, les communautés considérées comme marginalisées, *etc*.

On peut même aller plus loin dans la réflexion et imaginer qu'il y a aussi et surtout un travail à faire sur l'appropriation des documents d'urbanisme par tous les acteurs du territoire. Cela signifie qu'il serait possible de chercher à savoir comment mieux prendre en compte les avis des habitants. Les documents d'urbanisme doivent alors intégrer tout ce qui relève de la médiation entre les acteurs du territoire, afin de confronter les visions que chacun a de son territoire, les différentes lectures du paysage. Même si le SCOT ou le PLU comprend aujourd'hui un volet important sur le paysage, devenu obligatoire dans leur contenu, il n'est finalement que le reflet de la lecture paysagère d'un type d'acteurs : celle des élus et les collectivités territoriales.

C'est finalement ce qui fait toute la faiblesse de ses outils. Actuellement, les documents d'urbanisme ne présentent que des enjeux perçus dans une logique uniquement politique. Ils ne parviennent pas à élargir la vision du territoire aux habitants qui sont pourtant les plus adeptes de percevoir ce qu'il faut conserver dans leur quartier et au contraire ce qu'il faut transformer.

Autre idée, c'est que les documents d'urbanisme ne doivent pas figer la ville, ils ne doivent pas faire en sorte que tous les quartiers se ressemblent. Ce n'est pas parce que le PADD du PLU provisoire nous impose de construire tant de logements sur l'année qu'il faut obligatoirement en construire dans ce quartier cette année là. Il faut aussi être attentif aux besoins qui sont propres au territoire. Le défi aujourd'hui des documents d'urbanisme cela serait plutôt de prendre en compte les spécificités de chaque territoire. Pour que ces spécificités soient reconnues par tous les acteurs, l'urbanisme doit se démocratiser. Il doit faire en sorte de devenir une discipline de moins en moins scientifique, de moins en moins technique que seule des personnes qualifiées pourraient maîtriser. L'urbanisme est au croisement de tout (la sociologie, l'économie, la culture, l'environnement, le paysage,...) et c'est pour cette raison qu'elle doit être suffisamment explicite pour pouvoir être exercée par tout type d'acteurs.

Cette étude a permis de réaliser une analyse critique des documents d'urbanisme en 2016. L'illustrer avec l'exemple des Hauts de Saint-Aubin et en particulier avec les quartiers Verneau et Capucins était intéressant pour pouvoir faire un premier constat pendant la phase de rénovation urbaine. Le mémoire a vocation à donner un autre regard à des outils encore considérés comme trop complexes pour pouvoir être pleinement utilisables par tous. Il serait probablement intéressant de poursuivre l'étude des enjeux sur les Hauts de Saint-Aubin à Angers; une fois que toutes les transformations urbaines seront terminées afin de pouvoir dresser un bilan définitif sur l'implication des documents d'urbanisme dans les aménagements réalisés sur le territoire.

---

[74] MARCEL O. (2008), *Paysage visible, paysage invisible: la construction poétique du lieu*. Seyssel : Champ Vallon Editions, 2008, 320p.

Bibliographie

❖ Ouvrages

ASSOCIATION DES CAPUCINS, (2007), *40 mètres au-dessus de la Maine. Racines d'un quartier d'Angers. Les Hauts de Saint-Aubin*. Editions Laïus (2007), 240p.

ANTONI J-P., (2009), *Lexique de la ville*, Ellipses, Paris, 2009, 184p

BAILLY A. et AL., (2004), *Les concepts de la géographie humaine*, Paris, Armand Colin, 333p

BEAUJEU-GARNIER J. (1997), *Géographie urbaine*, Paris, Armand Colin, 349p

BERTRAND J-M., (1978), *Pratique de la ville*, Edition Masson, 210p.

BRUNET R., (2009), *Les mots de la géographie: dictionnaire critique*, Paris, la Documentation française, 518p.

CHABOT G., (1948), *Les villes, aperçu de géographie humaine*, Paris, Armand Colin, 224p.

CHALINE C., (2014), *Les politiques de la ville*, Paris, PUF, 127p.

DALMASSO E., (1989), *Les espaces urbains dans le monde*, Nathan, 1989

DONZELOT J., (2012), *A quoi sert la rénovation urbaine? La ville en débat*, PUF, 237p

GUELTON S., (2014), *Gérer l'aménagement urbain*, PUR, Didact Aménagement, 259p

LEGROS M., (2000), *Verneau: 100 vues et légendes de la cité*, Angers: Nouveau théâtre d'Angers, 213p

LOPEZ R., (1964), *L'avenir des villes*, Editions Robert Laffont, 135p

MARCEL O. (2008), *Paysage visible, paysage invisible: la construction poétique du lieu.* Seyssel : Champ Vallon Editions, 2008, 320p.

MERLIN P., CHOAY F., (2015), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, 839p

MERLIN P., (2013), *L'urbanisme*, Paris, Presse universitaire de France, 127p

PAULET J-P., (1988), *La France : villes et systèmes urbains*, Paris, Armand Colin, 222p

PELLETIER P., (2012), *Aménagement durable des zones aménagées prenant en compte le développement durable et réalisés par des aménageurs/lotisseurs/ UCI-FFB, Union des constructeurs immobiliers*, Paris, Editions PC, 115p.

PUMAIN D. (1996), *Penser la ville: théorie et modèles*, Anthropos economica, 1996, 335p

❖ Revues, articles scientifiques

AUTHIER J.Y, BACQUE M.H, GUERIN-PACE F., (2007), "Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales", *La Découverte*, p.41-51.

BERTACCHINI Y., GIRARDOT J-J, GRAMACCIA G. (2006), "De l'intelligence territoriale. Théorie, posture, hypothèses, définitions". *Isdm*, 26, p.7

GILLI F., (2001), "Les modèles urbains en économie et géographie. Approche comparée", *L'Espace géographique* (tome 30), p. 165-178

HUMAIN-LAMOURE A-L. (2007) "Le quartier des géographes en France." AUTHIER J.Y., BACQUE M.H., GUERIN-PACE F., "Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales", *La Découverte*, p.41-51.

JEANNEAU J (1969), "Maisons rurales et maisons ouvrières dans la banlieue d'Angers", *Norois*, Volume 63, n°1, p. 423-432

KIRSZBAUM T., (2008), "Rénovation urbaine, une mixité très peu sociale", *Revue Projet* 6, n° 307, p. 30-37

LELEVRIER C., (2010), " La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ?", *Espaces et sociétés* 1, n° 140-141 , p. 59-74

MANGIN C., (2001) "D'Angelopolis à Postmetropolis, ou l'exception devenant paradigme : un modèle pour la ville mondiale ?", *Mappemonde 61*

MARTIN S., BERTRAND N, ROUSIER N., (2006), "Les documents d'urbanisme, un outil pour la régulation des confits d'usage de l'espace agricole périurbain?" , *Géographie, économie, société* 3/ (Vol. 8) , p. 329-350

MEYNIER A., ROCHEFORT M., (1962), " L'organisation urbaine de l'Alsace" . In:*Norois*, n°33, p. 62-64

PINCHEMEL P N., VAKILI A P., GOZZI J., (1960), "Niveaux optima des villes. Essai de définition d'après l'analyse des structures urbaines du Nord et du Pas-de-Calais". In: *Population*, 15e année, n°3, p. 560-561.

ROBERT J., DUGRAND R., (1963), "Villes et campagnes en Bas-Languedoc". In:*Norois*, n°40, p. 414-420.

SENECAL G., (2007), "Métaphores et modèles en géographie urbaine: le continuum de l'école de Chicago à celle de Los Angelès", *Annales de Géographie*, n° 657, p.513-532

❖ Mémoires

LEBRUN F. (2001), *Le processus participatif du quartier Verneau-Capucins à l'épreuve des habitants*, mémoire de recherche en Sociologie Appliquée au Développement Local, Université Catholique de l'Ouest, Angers, 76p

LETOURNEUR F. (2015), *Opération de Rénovation Urbaine au sein d'un quartier-Etude de cas du quartier Verneau à Angers*, Master 1 de Géographie et Aménagement, Université d'Angers, 128p

GODET S. (2013), *L'identité territoriale d'un quartier après une Opération de Rénovation Urbaine*, Master 1 de Géographie et Aménagement, Université d' Angers, 85p.

PINOT C. (2004) *Aménagement du plateau des Capucins: les représentations des habitants*, Mémoire de Maîtrise en Géographie, Université d'Angers, 105p

❖ Documents d'organismes publics et autres documents

ANGERS LOIRE METROPOLE (2006) , *Agenda21*, approuvé le 09 février 2006

ANGERS LOIRE METROPOLE (2007), *Programme local de l'habitat*, approuvé en novembre 2007

ANGERS LOIRE METROPOLE (2013) *Projet d'aménagement et de développement durable, Plan local d'urbanisme communautaire*, 2013

ANGERS LOIRE METROPOLE (2013), *Plan d'occupation des sols - Secteur d'Angers*, approuvé le 02 Septembre 2013

AURA, (2011), *Portrait d'Angers et ses quartiers. Chiffres clés*, AURA, décembre 2010, 55p.

AURA, (2013), *Baromètre des Quartiers d'Angers, Etudes Solidarités*, AURA, juin 2013, 63p.

DREAL PAYS DE LA LOIRE (2010), *Atlas des transformations des quartiers bénéficiaires du programme de rénovation urbaine en Maine et Loire à Angers: Verneau-Capucins*, n°9 Collection Analyses et connaissances, approuvé en octobre 2010

IREV (2011*), Les impacts sociaux des projets de rénovation urbaine-Journée régionale du 16 décembre 2011-Synthèse*, publié en 2011

MAILLARD T., (2015), " La Fraternité doit être la place au cœur du quartier", *Ouest France, Angers -Segré*, p.9

SMRA (2011*), Schéma de cohérence territoriale du pôle métropolitain Loire Angers, Angers Loire Métropole*, approuvé le 21 novembre 2011

WISSEM A., (2014), "Verneau, quartier fantôme où ils restent habiter", *Ouest France*

❖ Sites internet

http://info.arte.tv/fr/bilan-critique-de-10-ans-de-renovation-urbaine

http://www.geoportail.fr

https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00258013/document

http://hervedavodeau.jimdo.com

http://pascal.francois.pagesperso-orange.fr/geontic/pdf/modeles.pdf

http://presse.angers.fr/

http://www.angers.fr

http://www.angersmag.info/

http://www.grenoble.archi.fr/cours-en-ligne/thielmann/VS2_VILLE_HYBRIDE.pdf

http://www.insee.fr

http://www.maine-et-loire.gouv.fr/IMG/pdf/analyse_et_avis_Verneau.pdf

Table des illustrations

Illustration 1 Les documents d'urbanisme : un siècle d'existence et de mutations adaptées aux contextes historiques. 4

Illustration 2 Diversité des formes architecturales au croisement de la Rue du Général Lizé et de la Rue René Tranchant : à gauche des logements individuels, à droite des logements collectifs 30

Illustration 3 Diversité des formes architecturales avec utilisation du bois comme matériau de construction le long de la Rue Henri Pelluau ; à gauche des logements collectifs, à droite des logements mi-toyens 31

Illustration 4 Logements mixtes alliant logements individuels du T1 au T4 pour les collectifs 31

Illustration 5 logements collectifs plus sobres et classiques dans les fromes et les choix de matériaux 31

Illustration 6 Transect paysager Sud-Nord du plateau des Hauts de Saint-Aubin 45

Illustration 7 Morphologie urbaine de l'ilot des Chalets, Place de la Fraternité 56

Table des cartes

Carte 1 La localisation d'Angers 12

Carte 2 Les quartiers d'Angers 13

Carte 3 Evolution de l'urbanisation angevine, du XIXème siècle jusqu'à aujourd'hui 15

Carte 4 Le paysage **de Verneau** 20

Carte 5 Les unités du paysage rura**l dans l'agglomération angevine** 24

Carte 6 Le développement économique et territorial planifié **à l'échelle de l'agglomération** 28

Carte 7 Les orientations environnementales et la répartiti**on des trames vertes et bleues** 33

Table des photos

Photo 1 La Cité Verneau en 1956 17

Photo 2 La Cité Verneau en 1965 17

Photo 3 La cité Verneau en 2004 17

Photo 4 La Cité Verneau après destruction en 2015 17

Photo 6 Maisons mitoyennes, Rue Henri Pelluau 21

Photo 5 Maisons ouvrières, Rue Thérèse 21

Photo 8 Anciens bâtiments manufacturiers, Rue des Artilleurs 21

Photo 7 Logements collectifs, Rue des Artilleurs 21

Photo 9 Logements sociaux HQE, Rue Barra 22

Photo 10 Logements collectifs étudiants HQE, Boulevard Jean Moulin 22

Photo 11 Habitat résidentiel temporaire des gens du voyage sur les friches de l'ancienne cité Verneau 22

Photo 12 Camp d'accueil des gens du voyage, rue Renée 22

Photo 13 Ancienne parcelle agricole délimitée par des haies bocagères, conservée en tant que réserve foncière, Chemin des Chalets 23

Photo 15 Anciens bâtiments agricoles conservés dans un souci de valorisation de l'héritage agricole, Boulevard Jean Moulin 36

Photo 14 Anciens entrepôts industriels conservés comme un patrimoine industriel du quartier, Rue des Artilleurs 36

Photo 16 Mairie de quartier des Hauts de Saint-Aubin facilitant les relations entre les habitants et la municipalité d'Angers, Rue du Général Lizé 37

Photo 17 Complexe Aquatique Aquavita : une centralité de loisir à l'échelle de l'agglomération d'Angers, Rue Renée 37

Photo 19 Ballon du parc Terra Botanica visible dans le paysage. Une façon de faire rayonner les Hauts de Saint-Aubin à l'échelle de l'agglomération 38

Photo 18 Ruines d'anciens batiments agricoles reconvertis en terrain d'Airsoft. Chemin des Chalets 38

Photo 20 Camp d'accueil des gens du voyage Les Perrins, Route d'Epinard 41

Photo 21 Implantation des gens du voyage sur les terrains vagues non prévus à cet effet, Boulevard Jean Moulin 41

Photo 22 Projet de construction de la mosquée des Hauts de Saint-Aubin : un projet contesté ? Boulevard Lucie et Rayond Aubrac 42

Photo 23 Chemin d'accès aux Basses Vallées Angevines, Chemin des Chalets 45

Photo 24 Sentier de promenade le long de la Maine donnant accès aux Basses Vallées Angevines. Promenade de la Reculée 45

Photo 25 Sentier de balade permettant de profiter du paysage urbain de la ville d'Angers. Chemin bas d'Epinard 46

Photo 26 Un paysage remarquable : les prairies inondables des Basses Vallées Angevines. Chemin des Chalets 46

Photo 27 Des logements collectifs orientés pour profiter du panorama paysager. Boulevard Jean Moulin 46

Photo 28 L'identité paysagère des Basses Vallées Angevines orne l'intérieur des tramways de la ville d'Angers 46

Photo 29 Aménagements paysagers intégrant l'ardoise et le végétal. Boulevard Jean Moulin 47

Photo 30 L'harmonisation paysagère de l'ardoise avec l'urbanisation des Capucins. Boulevard Jean Moulin 47

Photo 34 Pépinière d'arbres dans le quartier Verneau. Sur le panneau. "*Les arbres de Verneau continuent de s'épanouir avant d'être replantés définitivement*". Rue Henri Peluau 48

Photo 33 Conservation des arbres remarquables dans le paysage urbain de Verneau. Square Jean Girard 48

Photo 32 Le végétal et de l'eau dans les aménagements paysagers de l'écoquartier des Capucins. Rue Georgette 48

Photo 31 Clôtures en bois similaire à la délimitation des anciennes parcelles agricoles. Entretien de la mémoire agricole des Hauts de Saint-Aubin. Boulevard Jean Moulin 48

Photo 36 Aménagement paysager de la Rue Roger Amsler avec ouverture visuelle sur la Maine. Les Capucins. 49

Photo 35 Aménagement paysager du Mail Claude Levi-Strauss. Ilot des Chalets 49

Photo 40 Le patrimoine historique comme élément paysager facteur de l'amélioration du cadre de vie des habitants du quartier, Boulevard Lucie et Raymond Aubrac 50

Photo 38 La tour : élément paysager mis en valeur dans le paysage urbain. Rue du Haut-Rocher, Ilot des Chalets 50

Photo 37 Ancienne ferme agricole conservée sur les Hauts de Saint-Aubin, le long du Boulevard Jean Moulin 50

Photo 39 Murets de schistes ardoisiers reflétant l'ancien paysage agricole des Hauts de Saint-Aubin. Chemin des Chalets 50

Photo 41 L'éco-pâturage : l'insertion des activités rurales dans un quartier en pleine transformation urbaine. Un retour de la Nature en ville ? 51

Photo 42 Le champ urbain : quand le paysage rural se mêle au paysage urbain pour créer une harmonie et un retour à la Nature. Boulevard Jean Moulin 51

Photo 44 Accompagner les habitants dans la rénovation urbaine de Verneau. Un territoire construit pour l'habitant et avec l'habitant, Rue René 52

Photo 43 Panneau incitatif adressé aux habitants du quartier Verneau pour les sensibiliser au respect de leur environnement, Rue René 52

Photo 45 Vanter le développement durable à l'entrée du quartier Verneau : une stratégie territoriale dans un souci d'attirer de nouveaux habitants, D107 53

Photo 46 Prévention du risque inondation à l'entrée du chemin d'accès aux Basses Vallées angevines, Boulevard Lucie et Raymond Aubrac 53

Photo 47 Prévention du risque inondation, Chemin des Chalets 53

Photo 48 Densification des logements collectifs sur l'ilot de la Place de la Fraternité, Boulevard Jean Moulin 54

Photo 50 Logements sociaux anciens. Rue des Capucins 55

Photo 49 Logements collectifs anciens (Rue des Artilleurs) et récents (Espace Boscelli) 55

Photo 51 Logements sociaux aux normes HQE, Route d'Epinard 57

Photo 52 Logements collectifs de l'Ecoquartier des Capucins, Boulevard M Jean Moulin 57

Photo 56 Logements collectifs construits lors de l'ORU de Verneau, Boulevard Germaine Tillon 58

Photo 55 Habitat mixte construits lors de l'ORU de Verneau, Rue René Tranchant 58

Photo 54 Logements mitoyens construits lors de l'ORU de Verneau, Rue Henri Peluau 58

Photo 53 Des rues identitaires du passé de Verneau, Rue Yvonne 58

Photo 58 Appropriation d'une voie de chemin de fer par les promeneurs pour en faire un sentier de promenade, Chemin des Chalets 59

Photo 57 Liaisons douces entre les ilots de logements collectifs de l'Espace Boselli, Boulevard Elizabeth Boselli 59

Photo 59 Autoroute A11 reliant Nantes à Paris avec une bretelle d'accès à l'entrée du quartier Verneau 60

Photo 60 Chemin d'accès aux Basses Vallées Angevines peu entretenu et peu sécurisé 62

Photo 61 Erosion des escarpements du Plateau des Capucins avec risque de chutes d'arbres et d'éboulis 62

Photo 62 Ancienne école Gérard Philippe, situé le long de la Rue Renée 64

Photo 63 Nouvelle école primaire Nelson Mandela accompagnée de sa bibliothèque, Rue Isidore Odorico 64

Photo 64 Aménagement réalisé par les habitants du quartier Verneau pour répondre à un enjeu d'empêcher l'accès aux gens du voyage sur les terrains vagues, Rue Renée 67

Photo 65 Implantation anarchique des gens du voyage sur les terrains vagues et la voie publique. Un problème de capacité d'accueil, source de conflits sociaux avec les habitants, Rue Renée 67

Photo 66 Affiches retraçant le passé du quartier, ses paysages, son ambiance, ses habitants, le long d'un sentier de promenade. 70

Table des graphiques

Graphique 1 Echantillonage des habitants interrogés par sexe 8

Graphique 2 Echantillonage des habitants interrogés par âge 8

Graphique 3 Echantillonage des habitants interrogés selon leur statut socio-professionnel 8

Graphique 4 Echantillonage des habitants interrogés en fonction du quartier où ils habitent 8

Graphique 5 Evolution de la population de la ville d'Angers et du Quartier Verneau-Capucins entre 1990 et 2010 18

Graphique 6 La configuration de la population du quartier Verneau-Capucins par tranches d'âges, en fonction du sexe 19

Graphique 7 L'occupation des logements dans le quartier Verneau-Capucins. 19

Graphique 8 Le relais-mairie des Hauts de Saint-Aubin fait-il ressentir aux habitants une meilleure intégration au reste de la ville d'Angers ? 38

Graphique 9 Les habitants des Hauts de Saint-Aubin ont-ils l'impression de vivre dans de meilleures conditions au sein de leur nouveau logement? 40

Graphique 10 La fréquence des problèmes d'ordre sécuritaire en fonction des sous-quartiers des Hauts de Saint-Aubin 42

Graphique 11 Les nuisances ressenties par les habitants des Hauts de Saint-Aubin en fonction du quartier où ils habitent 43

Graphique 12 Les entités identifiées par les habitants qui valorisent le plus le paysage de leur quartier en 2016 47

Graphique 13 La sensibilité patrimoniale des habitants des Hauts de Saint-Aubin selon leur âge .. 50

Graphique 14 Les habitants des Hauts de Saint-Aubin ont-ils l'impression de vivre dans de meilleures conditions au sein de leur logement ? 56

Graphique 15 Les modes de déplacement de la population des Hauts de Saint-Aubin en fonction de leur âge. 59

Graphique 16 Les habitants fréquentent-ils des commerces à l'extérieur de leur quartier ? 63

Graphique 17 Les habitants des Hauts de Saint-Aubin se rendent-ils en dehors de leur quartier pour se rendre dans des services divers (cabinet médical, assurance, salon de coiffure,...)? 63

Graphique 18 Les habitants trouvent-ils les pistes cyclables sécurisées ? 64

Graphique 19 Pour les habitants, y-a-t-il suffisamment de places de parking dans les quartiers des Hauts de Saint-Aubin ? 65

Graphique 20 Les habitants ont l'impression de vivre 67

Graphique 21 Les habitants sont-ils prêts à changer la façon de se déplacer pour mieux respecter l'environnement de leur quartier ? 69

Graphique 22 La sensibilité patrimoniale des habitants des Hauts de Saint-Aubin selon leur âge .. 70

Graphique 23 Les attentes des habitants par rapport à la rénovation urbaine du quartier Verneau 71

Table des sigles

ALUR : Loi d'accès au logement et à un urbanisme rénové

CHU : Centre hospitalier universitaire

DOG : document d'orientation générale

ESEO : Ecole supérieur d'électronique de l'Ouest

HQE : Haute qualité environnementale

ORU : Opération de rénovation urbaine

PADD : Plan d'aménagement et de développement durable

PLU : Plan local d'urbanisme

PLUI : Plan local d'urbanisme intercommunal

PLH : Plan local de l'habitat

POS : Plan d'occupation des sols

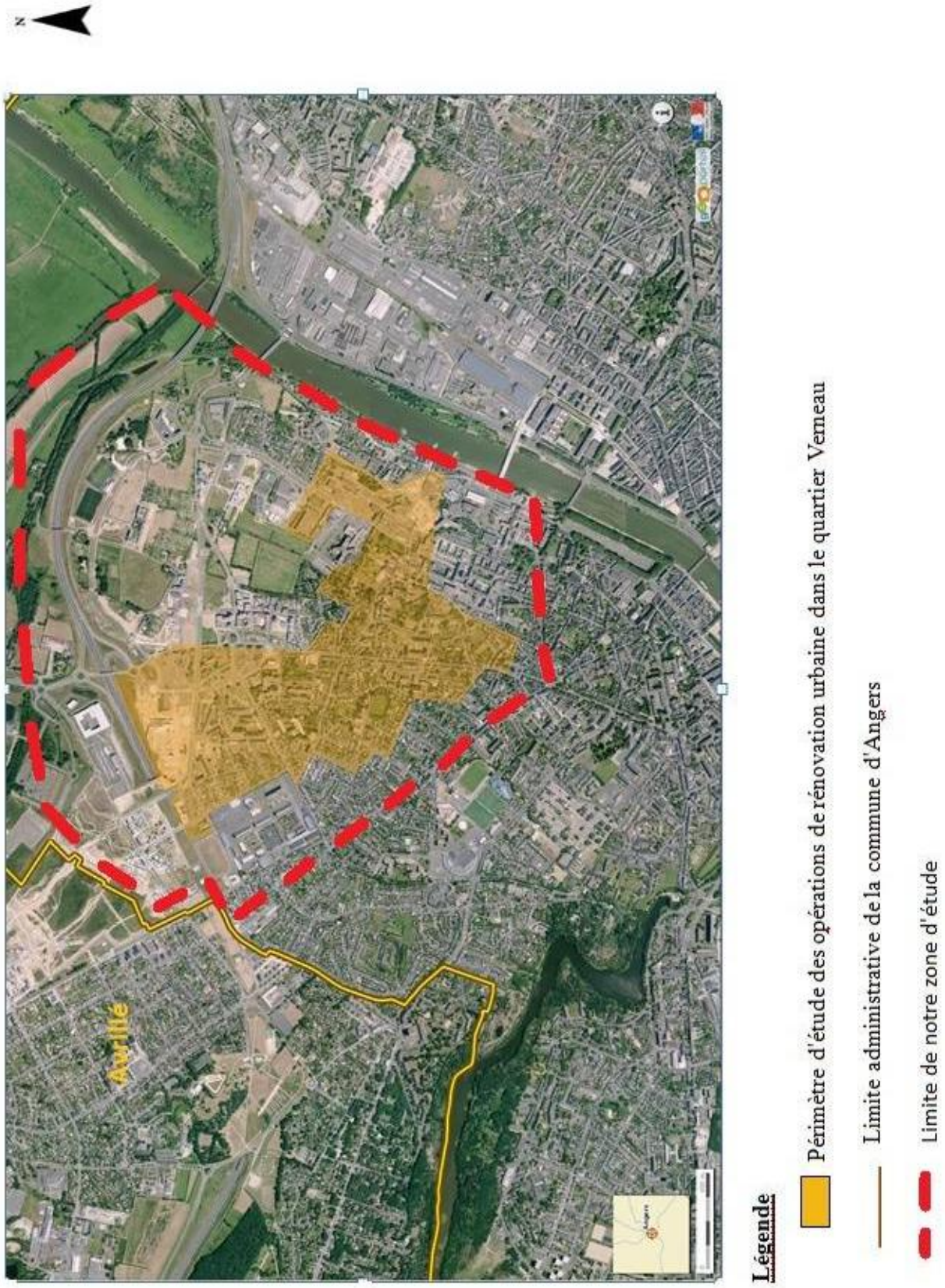
PRU : programme de rénovation urbaine

SRU : Loi Solidarité et renouvellement urbain

ZAC : Zone d'aménagement concerté

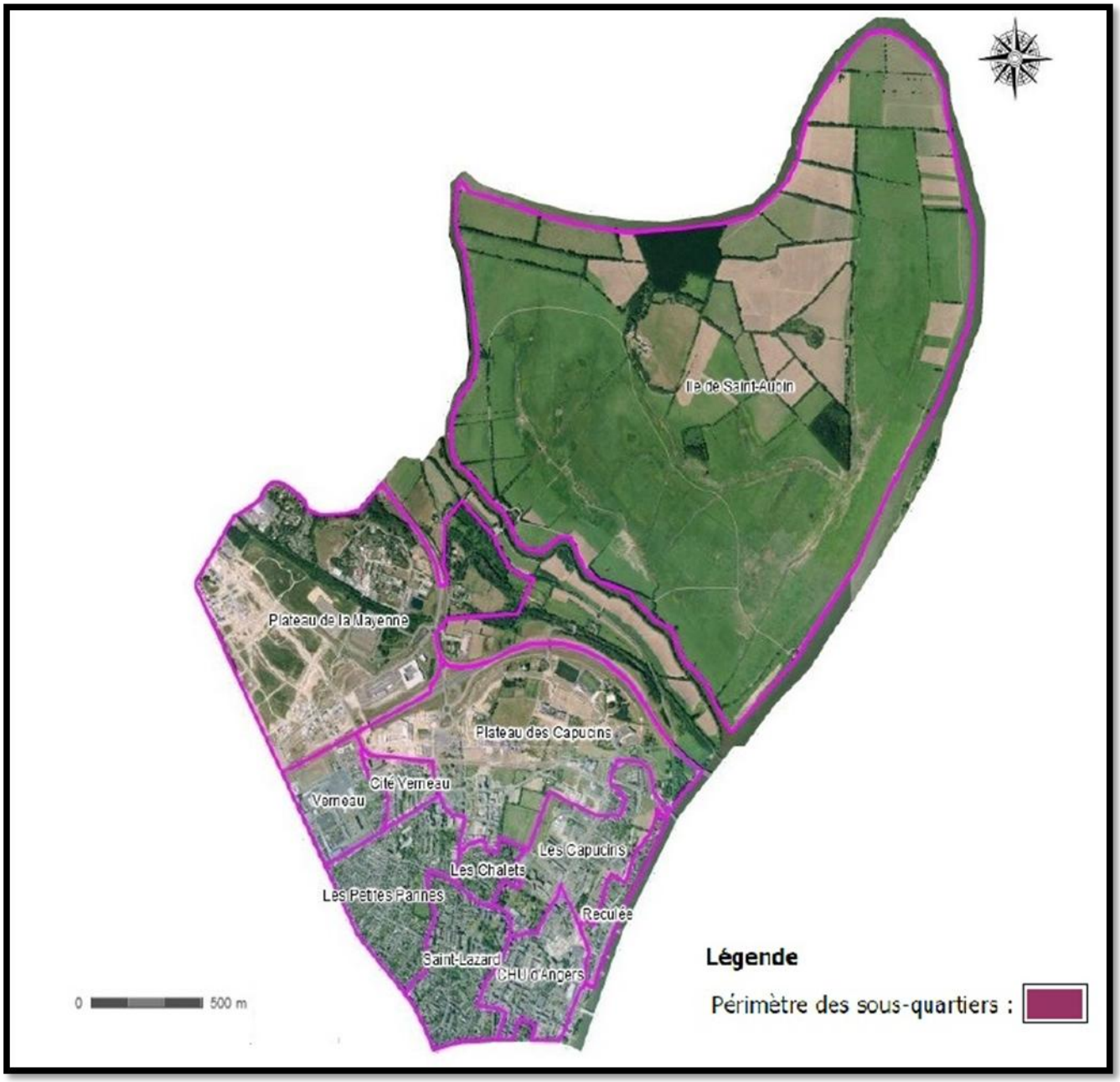
Annexes

Annexe n°1 : La délimitation de notre zone d'étude



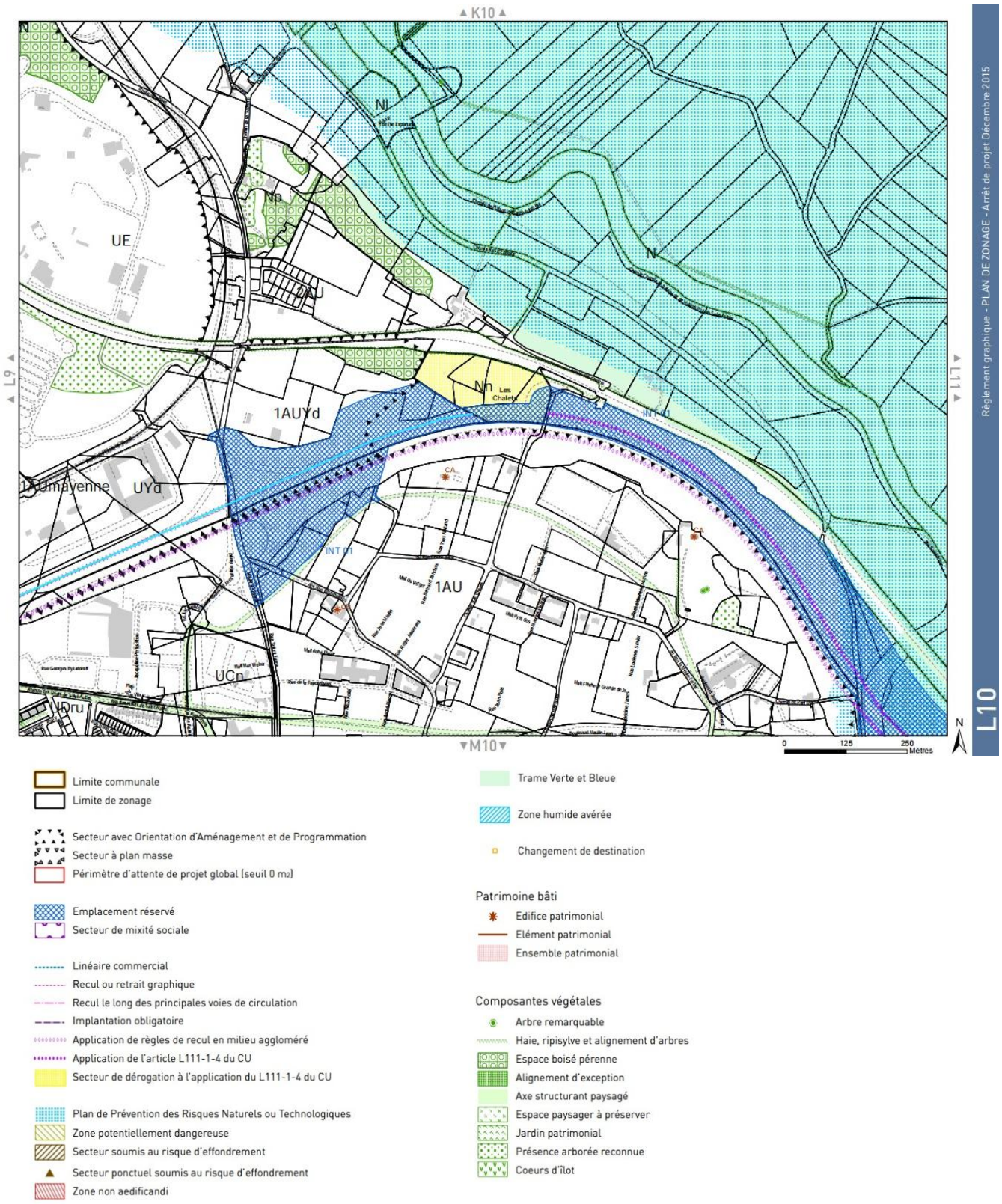
Source : www.géoportail.fr Auteur : Durst M.

Annexe n°2 : Localisation des sous-quartiers sur les Hauts de Saint-Aubin



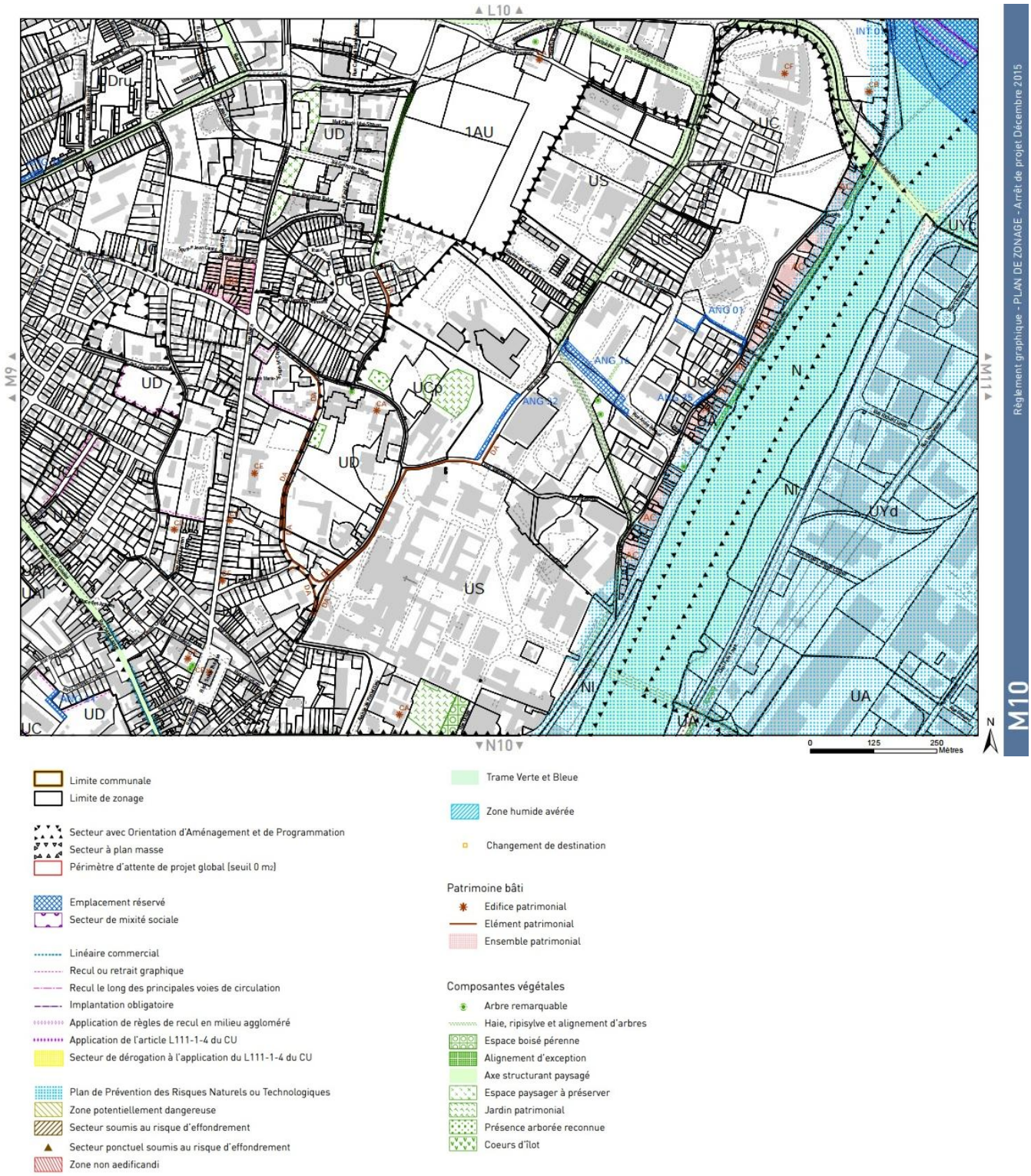
Source : Opération de rénovation urbaine au sein d'un quartier : étude de cas du quartier Verneau à Angers (2015). Auteur : F. Letourneur

Annexe n°3 Plan de zonage de la partie Nord des Hauts de Saint-Aubin, selon le SCOT du Pôle Métropolitain Loire-Angers



Source : Schéma de cohérence territoriale du pôle métropolitain Loire Angers, Angers Loire Métropole (2011). Auteur : SMRA

Annexe n°4 : Plan de zonage de la partie Sud des Hauts de Saint-Aubin selon le SCOT du Pôle Métropolitain Loire-Angers.



Source : Schéma de cohérence territoriale du pôle métropolitain Loire Angers, Angers Loire Métropole (2011). Auteur : SMRA

Annexe n°5 : Plan de masse de l'ilot des Châlets

Source : http://www.go-architectes.com. Auteur : Goa Architecture-Urbanisme-Environnement.

Annexe n°6 : Questionnaire réalisé auprès des habitants des Hauts de Saint-Aubin.

Enquête de terrain auprès des habitants du quartier Verneau-Capucins

Maxime DURST, étudiant en Master 1 Géographie et Aménagement

Vous êtes :

□ Un homme □ Une femme

Vous avez :

□ Moins de 20 ans □ Entre 20 et 40 ans □ Entre 40 et 60 ans □ Plus de 60 ans

Vous avez :

□ Aucun enfant □ 1 enfant □ 2 enfants □ 3 enfants □ 4 enfants □ Plus de 4 enfants

Où sont-ils scolarisés ?

.....

Vous êtes :

□ Agriculteur □ Artisan / commerçant □ Cadre et profession intellectuelle □ Retraité

□ Profession intermédiaire □ Employé □ Ouvrier □ Sans activité professionnelle

Vous logez :

□ Aux Petites Pannes □ A la Cité Verneau □ Barra □ Les Chalets □ Aux Capucins

- **Aménagement et urbanisme**

En un mot, comment qualifieriez-vous votre quartier actuellement ?

.....

Êtes-vous sensible à des nuisances particulières dans le quartier ?

□ Le bruit □ La pollution □ Les odeurs □ L'insécurité □ Le visuel □ Autre : .....

Trouvez-vous que les nouveaux aménagements en cours de réalisation conservent bien l'identité du quartier ?

□ Oui □ Non □ Ne sait pas

Qu'attendez-vous de la rénovation urbaine dans le quartier ?

.....

- **Ecologie, environnement et patrimoine**

Etes-vous sensible à la végétalisation actuelle du quartier ?

□ Oui il améliore mon cadre de vie □ Oui mais sans grande importance □ Oui mais je la trouve insuffisante
□Non j'y suis indifférent □ Non je la trouve dégradante □ Ne sait pas

Avez-vous remarqué la présence d'un patrimoine faisant l'identité du quartier Verneau-Capucins ?

□ Patrimoine végétal □ Patrimoine agricole □ Patrimoine historique □ Patrimoine paysager

□ Autre : ..... □ Aucun

Avez-vous l'impression de vivre :

□ En ville □ A la campagne □ Les deux □ Ne sait pas

- **Habitat et mixité sociale**

Vous vivez dans un logement :

□ Collectif □ Pavillonnaire □ Mitoyen □ Autre : .....

Vous êtes :

□ Propriétaire □ Locataire d'un logement social □ Locataire privé

Avez-vous l'impression de vivre dans de meilleures conditions au sein de votre nouveau logement ?

□ Oui □ Non □ Pas vraiment de différences

Trouvez-vous qu'il y a suffisamment d'équipements publics (services, loisirs, espaces verts) pour accompagner la création de logements ?

□ Oui □ Non □ Ne sait pas

Rencontrez-vous des problèmes d'ordre sécuritaire dans le quartier ?

□ Régulièrement □ De temps en temps □ Rarement □ Jamais

- **Transport et mobilité**

Quel(s) moyen(s) de transport utilisez-vous régulièrement pour vous déplacer ?

□ Voiture □ Bus □ Tramway □ Vélo □ Covoiturage □ A pied □ Autre : .....

Trouvez-vous que l'ensemble des Hauts de Saint Aubin est accessible pour tous ?

□ Oui partout □ Oui mais pas partout □ Non ça reste encore insuffisant □ Non pas du tout

Si non, quels endroits ne sont pas accessibles :

Pour quelle(s) raison(s) ?

.....

Les aménagements des pistes cyclables à Verneau et aux Capucins vous paraissent-ils sécurisés ?

□ Oui □ Non □ Ne sait pas

Y-a-t-il suffisamment de parkings pour stationner dans le quartier ?

□ Oui □ Non □ Ne sait pas

Seriez-vous prêt à changer la façon dont vous vous déplacez pour respecter l'environnement du quartier ?

□ Oui □ Non □ De temps en temps □ Je ne peux pas

- **Développement territorial**

Vous rendez-vous dans d'autres quartiers d'Angers ou dans les communes voisines pour fréquenter des commerces de proximité ?

□ Oui dans d'autres quartiers d'Angers □ Oui dans d'autres communes voisines
□ Non il y a tout ce qu'il faut à Verneau

Des services divers ?

□ Oui dans d'autres quartiers d'Angers □ Oui dans d'autres communes voisines
□ Non il y a tout ce qu'il faut dans les Hauts de Saint-Aubin

La présence d'un relais-mairie dans votre quartier vous donne-t-il l'impression d'être davantage intégré à la Ville d'Angers ?

□ Oui totalement □ Oui en partie □ Moyennement □ Pas du tout □ Ne sait pas

- **Valorisation paysagère**

Qu'est ce qui, à vos yeux, valorise le paysage de votre quartier ?

□ La présence de la nature en ville □ La présence des Basses Vallées Angevines □ La diversité des habitants
□ La rénovation urbaine du quartier □ Le patrimoine agricole conservé □ La proximité avec la Maine
□ La bonne ambiance de quartier □ La diversité des commerces □ Des services publics de qualité
□ Autre : ……

Merci d'avoir répondu à ce questionnaire.

Source : Enquête de terrain. Auteur : Durst M.

Annexe n°7 : La représentation mentale du territoire : un élément primordial à prendre en compte aujourd'hui dans l'évolution des Hauts de Saint-Aubin.

Verneau, la vie

« Moi qui ne suis jamais allé
Plus loin que le bout de mon nez
Quand j'étais môme dans ma cité,
j'passais mon temps à voyager

Dans un vieux cim'tière de bagnoll'
On y r'trouvait nos baby-dolls
Y'avait pas d'dodges pas d'cadillacs
Des après-midi grand soleil
Pour se la jouer, on f'sait merveill'
Au volant des monstres d'acier
Avec just'un permis d'rêver

Les jeudis on allait traîner
Du côté d'la rue d'Reculée
Et just'histoire de rigoler
On f'sait les zouaves sur l'pont d'Segré
Pour se filer un peu la peur
On l'traversait à l'extérieur
Des aventuriers comme nous
Sur terre y'en avait pas beaucoup

Y'avait des fois dans ma cité
Les jours d'orages en plein été
Les caniveaux qui débordaient
D'un' eau saumâtre et colorée
Le fleuv' Amazone sous les pieds
Des coques de noix pour naviguer
C'est sûr qu'au bout de la jetée
Y'avait la mer dans ma cité

Et la cité passait pour être
Un ramassis de malhonnêtes
On dit toujours des choses com'ça
Des endroits où l'on ne vit pas
Y'avait seul'ment des ouvriers
Qui tous les mois bon gré mal gré
Ram'naient l'argent bien mérité
Pour donner aux goss' à manger

Les jours de paye dans ma cité
Y'avait beaucoup d'mecs au café
Madeleine servait les pichets
Robert remettait sa tournée
Et mon père pas pressé d'rentrer
Restait des heures à discuter
Jusqu'à c'que ma mère énervée
Nous dis' vot' père allez l'chercher
C'est vrai qu' les femm' de ma cité
On aurait pu les médailler
Pour tout le soin qu'elles apportaient
A bien élever leur couvée
Pour c'qui est d' l'administration
J'ai toujours trouvé ça très con
Qu'on ne déclare pas com' métier
Le fait d'être un' femm' au foyer

J'aurai encore à raconter
Tout un tas d'trucs sur ma cité
Mais c'est loin, c'est du passé
Les choses ont sacrément changé
Mais tout au bout des nostalgies
Ya com'un bout de tranche de vie
Vers nos envies de sans souci
Vers nos jeudis, Verneau la vie. »

Jean-Pierre BOUJARD

(Chanteur et ancien habitant de la Cité Verneau)

Source : 40 mètres au-dessus de la Maine. Racines d'un quartier d'Angers. Les Hauts de Saint-Aubin (2007).
Auteur : Association des Capucins.

Table des matières

INTRODUCTION **5**

METHODE DE TRAVAIL **7**

1. Epistémologie **1**

1.1. Concepts et définitions **1**

1.1.1. La ville et l'espace urbain 1

1.1.2. Le quartier 2

1.1.3. Les documents d'urbanisme 3

1.2. Emergence et évolution de la géographie urbaine **5**

1.2.1. Les modèles de l'organisation géographique intra-urbaine 5

1.2.2. Les modèles systémiques en géographie urbaine 7

1.3. L'aménagement urbain : évolution et des enjeux nouveaux **8**

1.3.1. Une notion plus générale : l'aménagement du territoire 8

1.3.2. Les principaux courants de l'aménagement urbain 10

2. Présentation du terrain d'étude **12**

2.1. Localisation générale **12**

2.2. Transformations de l'urbanisation du quartier **14**

2.3. Démographie du quartier **17**

2.4. Analyse paysagère de la zone d'étude **20**

3. Des documents qui ont joué un rôle essentiel dans l'évolution du quartier Verneau **25**

3.1. Les enjeux urbains et de mobilités **25**

3.2. Les enjeux économiques **27**

3.3. Les enjeux socio-culturels **29**

3.4. Les enjeux environnementaux et paysagers **32**

4. Une inégale application des enjeux territoriaux dans l'espace urbain des Hauts de Saint-Aubin **36**

4.1. Des enjeux économiques globalement bien traduits sur le territoire **36**

4.2. La traduction des enjeux socio-culturels autour de la mixité sociale **39**

4.3. Des enjeux traduits autour de la valorisation paysagère et de la protection de l'environnement **44**

4.4. Des enjeux urbains en partie liés à la rénovation urbaine de Verneau **53**

5. La difficile application de certains enjeux sur les Hauts de Saint-Aubin **61**

5.1. Des enjeux encore insuffisamment pris en compte **61**

5.2. Des enjeux qui peuvent s'opposer sur un même territoire **66**

CONCLUSION **72**

BIBLIOGRAPHIE **74**

TABLE DES ILLUSTRATIONS **78**

TABLE DES CARTES **78**

TABLE DES PHOTOS **79**

TABLE DES GRAPHIQUES **83**

TABLE DES SIGLES **85**

ANNEXES **86**

RÉSUMÉ

Au fil des ans, l'aménagement des territoires se complexifie davantage. Les outils règlementaires sont de plus en plus nombreux et doivent prendre en compte de plus en plus de critères.
Les documents d'urbanisme se complexifient donc eux aussi au point que de plus en plus d'acteurs territoriaux doutent de leur implication sur le territoire et de leur efficacité actuelle. Les enjeux constituent des axes politiques pour le développement du territoire. Ils abordent toutes les thématiques : du développement économique à la mixité sociale en passant par le respect de l'environnement et la conservation, valorisation des paysages. Leur analyse a permis de constater des relations entre plusieurs enjeux mais aussi des oppositions, des manques ou une mauvaise coordination avec les spécificités du territoire.
La diversité des enjeux fait qu'il est nécessaire d'apporter des éclairages sur ce qui est correctement appliqué sur le territoire et sur ce qui l'est moins. Le travail de ce mémoire est de confronter des orientations politiques sur les quartiers Verneau et des Capucins au nord de la ville d'Angers avec les transformations actuelles qui se réalisent réellement sur le territoire. L'opération de rénovation urbaine illustre l'analyse de l'application des enjeux évoqués dans les documents d'urbanisme.

Le diagnostic permet de dresser un bilan général sur la pertinence des documents d'urbanisme actuels. Il met en avant les forces et les faiblesses des documents d'urbanisme et propose une manière différente de les utiliser. Leur conception est issue d'une lecture paysagère propre à un type d'acteur : celle des élus et des collectivités territoriales. Ce mémoire met l'accent sur un problème des documents d'urbanisme : la prise en compte du paysage idéel, des représentations spatiales et du ressenti des habitants.

mots-clés : Angers, Verneau, Capucins, documents d'urbanisme, enjeux territoriaux, territoire, paysage, rénovation urbaine, développement durable, application, acteurs territoriaux, représentations spatiales, pertinence.

ABSTRACT

Over the years, territorial planning has become more and more complicated. Required tools are more and more plentiful and must have to take into account more and more criteria.
Urban laws become more complex too and several managers of territory are sceptical about their implication on the territory, about their efficiency today. Aims constituted political orientations for territorial development. They deal with many themes : from economical development to social diversity, environnmental respect and landscapes protection. Thanks to their analysis, we could note links between many goals but also contradictions, lacks or bad coordination with special features of the territory.
The fact that there are a diversity of goals explain that is necessary today to bring perspectives about what is correctly made on the territory and what is it less applied. The goal of this report is to compare political aims in Verneau and Capucins district in the North of Angers with current transformation that are realised on the territory. The urban renewal operation show us the study of the application of goals reminded in urban zoning laws.

A diagnosis permit to make a general assessment about the relevance of current urban zoning laws. It showcase advantages and weaknesses of urban zoning laws and purpose an other way to use them. Their drafting is the result of a landscape reading specific to a only kind of manager territory : the one of the councillor and regional government. This report put emphasis on an issue of urban zoning laws : the consideration of mental representations of landscapes and the feeling of inhabitants about their territory.

keywords : Angers, Verneau, Capucins, urban zoning laws, territorial goals, territory, landscape, urban renewal, sustainable development, application, territorial managers, spatial representations, relevance.

Présidence de l'université
40 rue de rennes – BP 73532
49035 Angers cedex
Tél. 02 41 96 23 23 | Fax 02 41 96 23 00

ENGAGEMENT DE NON PLAGIAT

Je, soussigné(e) MAXIME DURST
déclare être pleinement conscient(e) que le plagiat de documents ou d'une partie d'un document publiée sur toutes formes de support, y compris l'internet, constitue une violation des droits d'auteur ainsi qu'une fraude caractérisée.
En conséquence, je m'engage à citer toutes les sources que j'ai utilisées pour écrire ce rapport ou mémoire.

signé par l'étudiant(e) le 16 / 06 / 2016

université angers