

Réaménagement de la place de l'Europe à Coulaines
(72) :
Une alternative à une destruction massive d'un
quartier sensible



GALLOYER Anaïs

Lieu d'édition : Le Mans

MAGISTÈRE 1^{er} Année

Année 2003-2004

GALLOYER Anaïs
MAGISTERE en Aménagement
1^{ère} Année
Année 2003-2004



Réaménagement de la place de l'Europe à Coulaines (72) : Une alternative à une destruction massive d'un quartier sensible

PROJET INDIVIDUEL

POLYTECH'TOURS - Département Aménagement - CESA
Université François Rabelais de Tours, Avenue Monge, Parc de Grandmont 37200 tours
Tel : 0247367058 ; Fax : 0247367064
Site Internet : [http : //www.polytech-tours.univ-tours.fr](http://www.polytech-tours.univ-tours.fr)

Introduction

L'urbanisme de la seconde partie du XXe siècle a profondément marqué le paysage de nos villes et encore plus de leurs périphéries. Les volumes, les matériaux et leurs implantations viennent en rupture avec les paysages passés : pour construire vite, on a systématisé des formes urbaines. Les tours et barres constituent des modèles qui se répètent à l'infini. Cela entraîne un sentiment de paysage déshumanisé, car l'homme qui y habite a l'impression d'habiter n'importe où en France. La notion de territoire disparaît. S'ajoute à cela un « empilement des personnes », et un oubli trop fréquent de construire en réfléchissant dans la durée, tant du point de vue de la qualité des matériaux que de la forme même qui interdit toute évolution.

Les problèmes urbains actuels, qui se posent à la société, sont souvent générés par cet urbanisme, à son paroxysme dans les années 60-70, créé pour répondre à la crise du logement. Ce modèle ancien d'un « modernisme inéluctable » tels qu'aimaient les décrire les maîtres à penser comme Le Corbusier sont aujourd'hui remis en question. Il est important de traiter ces espaces en crise économique et surtout sociale.

Il reste à poser une question : faut-il détruire tous ces espaces, en suivant le principe de *Tabula Rasa* de ces modernistes, ou peut-on composer avec certains de ces espaces ? La destruction des tours qui abritent depuis quarante ans des milliers de personnes provoque un choc psychologique. Il faut donc bien réfléchir avant d'utiliser cette méthode douloureuse.

Bien sûr, je suis en faveur d'une destruction des tours les plus hautes, les plus insalubres, symboliques d'un urbanisme de « cage à lapins ». Mais qu'en est-il des quartiers sensibles limités géographiquement, où le cadre bâti relativement bas ne constitue pas un obstacle majeur à une réorganisation structurelle ? Ce rapport s'interroge sur cette question et propose, en cohérence avec les acteurs sociaux, une alternative à la destruction massive d'un quartier dit « sensible ».

La place de l'Europe, à Coulaines, fait partie de ces espaces que l'on peut encore réhabiliter. Améliorer ce quartier ne doit pas se traduire uniquement par des modifications esthétiques, mais cela doit casser cette systématisation dans le traitement des formes bâties et des places et lieux publics pour les remettre à échelle humaine. Au centre d'un quartier sensible, elle se veut l'impulsion nécessaire à un réaménagement global.

La première partie de cette étude s'attachera à définir les enjeux d'une réhabilitation du quartier de l'Europe pour la ville de Coulaines. La deuxième partie dressera le bilan des problèmes liés aux aménagements spatiaux de la place de l'Europe. Plusieurs améliorations simples seront proposées en dernière partie, de manière à répondre aux dysfonctionnements constatés et entrevoir une possibilité d'évolution pour ce quartier.

Sommaire

Page de bibliothèque.....	p.1
Introduction.....	p.2
Sommaire.....	p.3
Remerciements.....	p.4
 Partie I : Présentation de l'espace étudié : une intercommunalité comme levier d'action....	 p.5
A) <u>Situation actuelle du site</u>	p.6
B) <u>Des projets pour améliorer l'image de Coulaines, loin de son occupation sociale</u>	p.9
C) <u>De nombreux échanges</u>	p.10
 Partie II : La place de l'Europe, un espace fédérateur ?.....	 p.12
A) <u>Une cité des années 60 qui génère des problèmes sociaux</u>	p.13
B) <u>Evolution programmée pour la place : des projets multiples, parfois contradictoires</u>	p.23
C) <u>Objectifs personnels visés</u>	p.24
 Partie III : Propositions d'aménagements pour une place dynamique et ouverte sur la ville.....	 p.28
A) <u>Pour une place ouverte sur le quartier</u>	p.29
B) <u>Pour des abords sécurisés</u>	p.32
C) <u>Pour une place conviviale à échelle humaine</u>	p.35
D) <u>Pour des bâtiments autonomes</u>	p.38
 Conclusion.....	p.40
Bibliographie.....	p.41
Table des matières.....	p.42
Index des documents.....	p.45
Annexes.....	p.47

Remerciements

Cette étude m'a amené à rencontrer divers acteurs intervenant de manière plus ou moins directe sur l'espace d'étude. Ces personnes m'ont permis d'obtenir les informations essentielles à la conduite du projet. Elles ont aussi permis d'alimenter une réflexion tout le long de la réalisation de l'étude. C'est pourquoi je tiens particulièrement à remercier :

- Monsieur BAPTISTE, le tuteur de ce projet, pour sa disponibilité, son encadrement et ses conseils.
- La Mairie de Coulaines et principalement Mme FORTIER, chargée de mission concernant les affaires sociales, ainsi que M. PALUSSIÈRE, adjoint à l'urbanisme et la secrétaire de mairie, pour leur accueil et leur aide.
- Monsieur FRELA, responsable du service de l'urbanisme à la Communauté Urbaine du Mans pour ses nombreuses informations essentielles à ce rapport.
- Monsieur BORT, responsable de la gestion locative pour le Bailleur social la Mancelle d'Habitation
- M. GUEGUIN, le gardien des logements situés sur la place de l'Europe
- Le Directeur de l'école Camus
- Mme CORBIN, directrice du foyer- logement pour personnes âgées
- M. PIRAVENT, animateur à la PAIO
- Le personnel de la Maison de l'Enfance La Fantasia
- Monsieur CHEVALLIER, ainsi que l'ensemble des membres actifs de la Confédération Nationale pour le Logement, association située sur la place de l'Europe.
- Les commerçants de la place ainsi que la population interrogée, qui ont tous voulu répondre volontiers aux questions posées.

Partie I : Présentation de l'espace étudié : une intercommunalité comme levier d'action



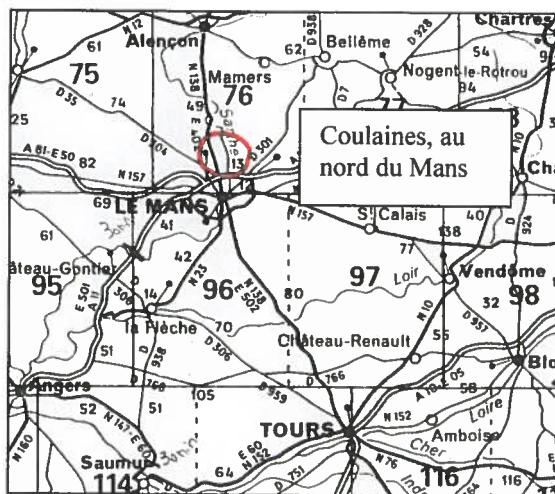
Photo 1: vue depuis la rue de Rome sur le quartier de l'Europe

A) Situation actuelle du site

Coulaines est une commune qui jouxte la ville du Mans et s'inscrit dans le site naturel de la vallée de la Sarthe. Cette commune prend son nom du vallon ou « coulée » dans lequel elle se situe.

Le lieu de l'étude se situe au nord de Coulaines, tout proche de la ville du Mans. Ce lieu est à la fois unique dans la ville et, de par sa situation géographique, dépendant fonctionnellement de la ville du Mans.

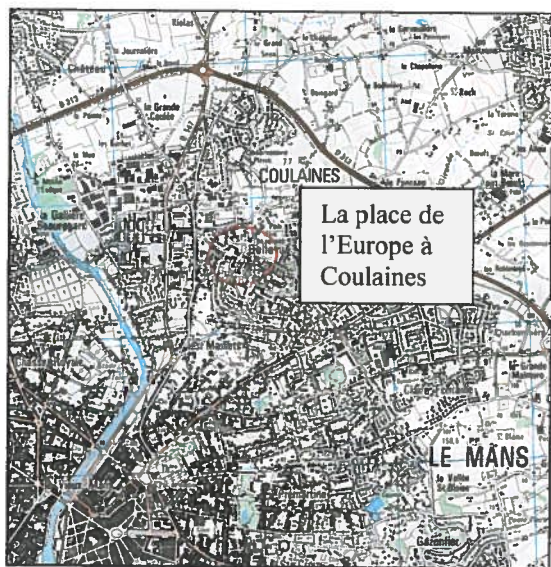
Le Mans, préfecture du département, est une ville d'importance moyenne à l'échelon national, qui comprend 150600 habitants en 1999.



carte 1: carte Michelin de France de 1992

Présentation de la ville de Coulaines : un logement social prédominant

Le site choisi se situe sur la commune de Coulaines, une petite ville de 393 hectares qui comprend 7700 habitants. Cette ville est proche du centre-ville du Mans, mais aussi d'un autre pôle économique important : la zone commerciale d'Auchan.



carte 2: carte IGN de la Sarthe de 2002

Cette ville accueille le taux le plus élevé de logements sociaux dans la région des Pays de la Loire: en effet, on compte sur Coulaines près de 55% de logements sociaux, individuels mais le plus souvent collectifs. Joutant ces logements, qui prennent le plus souvent la forme de tours et de barres, des logements résidentiels se sont développés, le plus souvent sous forme de lotissements. Un exemple est celui de la Closerie, construit dans les années 80 et composé de maisons de bon standing.

La partie urbanisée de Coulaines, qui correspond à la moitié de la superficie de la commune, est agglomérée à la Communauté Urbaine du Mans. L'autre partie de Coulaines est en zone agricole et forestière. Cette zone, située dans le nord-est de la ville, donne lieu à des promenades dominicales de familles.

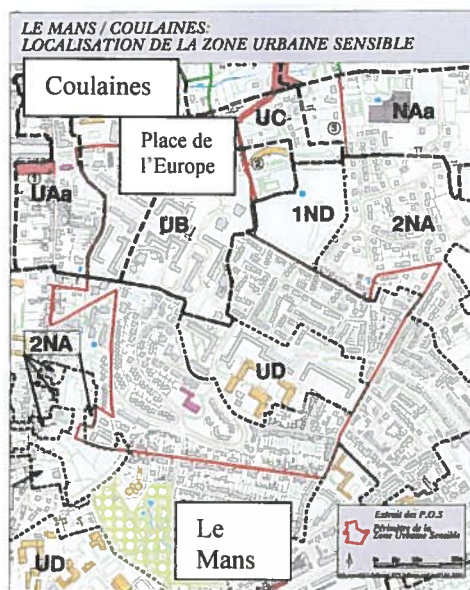
Avant les années 60, Coulaines n'était qu'un village- rue autour de la rue de la Paix. Les terres alentours étaient utilisées par l'agriculture. C'est dans la partie sud de Coulaines que se sont développés dans les années soixante les logements sociaux, ce qui a entraîné le premier boom démographique de la commune.

Le développement des lotissements à partir de la fin des années 70, mais surtout 90 et jusqu'à maintenant, correspond au deuxième développement démographique. En effet, la forte proportion de logements sociaux tend à s'inverser par un développement de l'accession à la propriété, essentiellement du pavillonnaire, qui s'installe autour des quartiers sociaux.

Une commune qui renvoie toujours une mauvaise image avec ses logements sociaux

L'intercommunalité comme levier d'action

Le site, la place de l'Europe, est au centre des logements sociaux du quartier de Bellevue au nord de Coulaines. Afin de tenir compte de la diversité de l'occupation du sol et pour se concentrer sur la partie sensible de Coulaines, à savoir principalement les logements sociaux construits dans les années 60, la CUM, soutenue par la mairie et au travers d'un contrat de ville, a mis en place en 1994 un périmètre de Zone Urbaine Sensible (ZUS). Ce périmètre est à cheval sur la partie nord du Mans et sur la partie sud de Coulaines. La partie mancelle regroupe le quartier de Bellevue qui comprend le collège et une zone pavillonnaire autour de l'avenue de Bruxelles, ainsi que quelques logements sociaux. La partie située sur Coulaines regroupe une large opération de logements sociaux construits dans le début des années 60.



carte 3: localisation de la ZUS (en rouge)

Dans le cadre de définition de politiques urbaines : délimitation du périmètre de ZUS (zone urbaine sensible)

Objectifs de la CUM sur le secteur :

- moderniser les logements et favoriser l'attractivité
- conforter un espace public fort autour de commerces et de services de proximité
- traiter les espaces publics
- assurer les cheminements sécurisés autour de l'espace scolaire

Ce périmètre permet de cibler les opérations d'amélioration de l'habitat, de voirie, de transports, de commerces et de services dont certains secteurs ont besoin. Celui-ci doit permettre de faciliter l'élaboration de dossier en collaboration avec différents partenaires tels que la mairie, la CUM, mais aussi les bailleurs sociaux, les propriétaires du bâti et l'Etat. Au travers d'un financement de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), le financement des opérations d'urbanisme pour des zones à aménager en priorité est facilité.

Objectifs sur la ZUS : un réaménagement de la place de l'Europe au second plan

Sur le périmètre, la CUM pilote l'élaboration du dossier de financement pour l'ANRU. Le dossier de définition des objectifs est brièvement élaboré et détermine les aménagements par tranche à effectuer, à savoir :

- une partie déjà effectuée sur le Mans, avec un projet de maîtrise d'œuvre (qui concerne les espaces extérieurs ainsi qu'une réhabilitation du collège)

En tranche ferme : (voir page-ci contre)

- sur la partie haute de Coulaines, trois espaces d'interventions prioritaires pour améliorer les espaces de proximité
 - le secteur de la chaufferie
 - l'espace entre la rue de Londres et la rue d'Athènes
 - l'espace de jeu rue de paris
- sur les abords, un aménagement des cheminements sécurisés en tranche ferme
 - la ruelle de l'enfer
 - les cheminements entre la place de l'Europe et la rue de Moscou

En tranche conditionnelle : le site de la place de l'Europe

Il s'agit de renforcer le rôle de la place de l'Europe en tant que pôle central du quartier Bellevue- Coulaines et comme pôle complémentaire du pôle commercial du centre-ville de Coulaines, afin d'organiser le quartier de façon équilibrée autour de ces deux places publiques.

Objectifs :

- Aménager l'espace central de façon à combiner les différents usages
- Soutenir le maintien des commerces et faciliter le fonctionnement des services au public présents autour de la place
- Améliorer les cheminements et la lisibilité de la place
- Créer des espaces de jeux pour enfants

Le réaménagement de la place est donc prévu dans un deuxième temps et de manière conditionnelle, après un aménagement du quartier Bellevue au Mans et des réaménagements sur le secteur de la chaufferie.

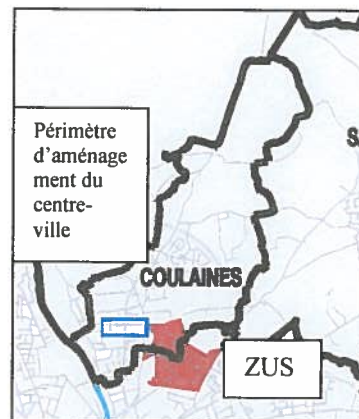
Un aménagement de la place qui n'est pas la priorité des municipalités
--

B) Des projets pour améliorer l'image de Coulaines, loin de son occupation sociale

Coulaines bénéficie actuellement d'une image assez dévalorisée auprès des habitants de la région à cause de son fort taux de logements sociaux et par la faiblesse de ses activités. La commune veut alors contribuer au renversement de la tendance d'occupation des terrains et devenir une ville aux occupations diversifiées. Pour cela, la municipalité a mis en place deux opérations d'aménagement :

Programme de maîtrise d'œuvre sur le centre-ville

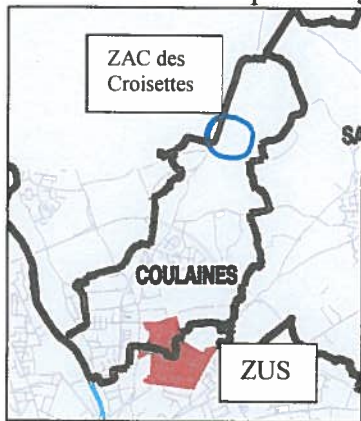
Un périmètre d'intervention a été délimité, comprenant l'église et la mairie. L'objectif est de conforter le centre-ville en renforçant l'axe entre ces deux édifices symboliques : un historique (l'église) et l'autre moderne. Il consiste donc à détruire un bâtiment et à créer un parc paysager. La commune essaie, par ce premier projet, d'ouvrir le centre-ville et de le rendre plus lisible. Son objectif est de constituer un espace public fort autour de son patrimoine.



carte 5 : L'aménagement du centre-ville

Le centre pénitencier au Nord de Coulaines : la ZAC des Croisettes

L'Etat a depuis longtemps décidé d'installer un centre pénitencier le long de la voie communale. La commune a donc décidé d'y installer une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) afin de contenir la pression foncière à Coulaines, mais aussi afin de profiter d'une zone commerciale dans un secteur aujourd'hui inoccupé. Cette ZAC, implantée autour du centre pénitencier, sera constituée d'une zone d'habitat et de commerces qui remplira les « dents creuses ». La zone d'habitat sera donc individuelle d'assez bon standing et la zone commerciale accueillera des grandes chaînes de magasins. Ce deuxième projet, mené par la commune, s'articule autour d'un équipement régional lourd et contraignant, afin de créer un quartier attractif autour de celui-ci.



carte 6 : localisation de la ZAC des Croisettes

La mairie veut donc, par ces opérations, donner une autre image de la ville. Cependant, pour améliorer l'image d'une ville, il faut mettre en place une politique cohérente et globale sur son territoire. En effet, il ne suffit pas de créer, loin des quartiers sensibles, des activités et des occupations du sol plus valorisantes. Il faut réfléchir à grande échelle et prendre en compte les secteurs qui renvoient une mauvaise image. Dans cette ville, c'est le quartier du haut- Coulaines, regroupant l'essentiel du parc locatif social, qui renvoie une image négative et c'est précisément pour cela qu'il paraît important de le traiter en priorité.

La place de l'Europe, située au centre du quartier sensible, est représentative des problèmes spatiaux et sociaux présents dans cette ville.

La place de l'Europe à traiter en priorité car représentative des problèmes

C) de nombreux échanges

Il existe actuellement de nombreux échanges et flux de populations entre les deux villes, en raison notamment de la segmentation spatiale : les logements et quelques services sociaux se trouvent à Coulaines alors que les principaux équipements commerciaux et la majorité des emplois se trouvent au Mans.

De Coulaines vers Le Mans

En effet, les habitants de Coulaines se rendent régulièrement au Mans, principalement dans le centre-ville et dans les centres commerciaux, les centres de santé et sportifs situés en périphérie afin, naturellement, de bénéficier des commerces et des services propres à une ville moyenne à l'échelon national. Une majorité des emplois est donc située naturellement au Mans, que ce soit dans le centre-ville ou dans les centres commerciaux et d'activités et une proportion forte des habitants de Coulaines doit se déplacer au Mans pour travailler.

Du Mans vers Coulaines

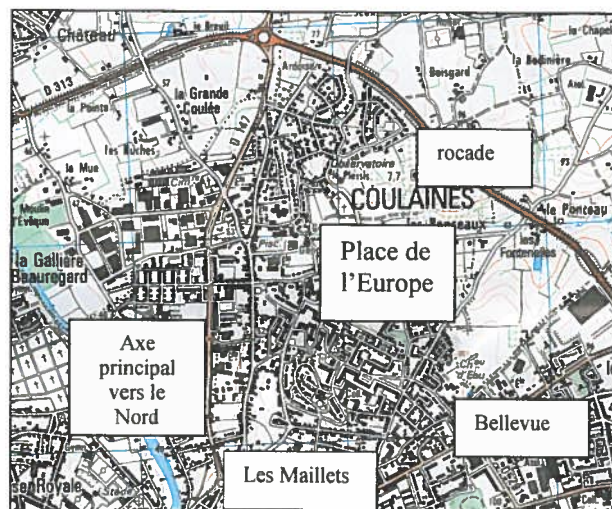
1. Pour des raisons sociales

Il existe une pénurie en équipements sociaux dans le nord du Mans. On peut observer qu'il n'existe pas dans cette partie de la ville du Mans de centre social, mis à part une annexe située dans le quartier Sainte-Croix, loin du lieu en question. De même, il n'existe pas de halte-garderie sur le quartier Bellevue-Banjan. Pour remédier à ce problème sans avoir à construire elle-même les équipements, la mairie du Mans a donc passé une convention avec la mairie de Coulaines pour que les habitants concernés puissent bénéficier de ces services. De nombreux habitants du Mans se rendent donc dans la partie Nord de Coulaines pour profiter des services sociaux.

2. Pour quitter la ville par le nord

Plusieurs bassins de logements constitués de lotissements se situent au nord de la ville : le quartier des Maillets et celui de Bellevue, qui se poursuit vers Coulaines. Pour rejoindre la rocade, puis ensuite l'autoroute ou même les routes nationales qui mènent dans la campagne au nord du Mans, les résidents de ces quartiers au nord du Mans n'ont pas beaucoup de possibilités de trajets : ils doivent passer par Coulaines ou effectuer un large détour vers le centre-ville ou vers l'est du Mans (vers le Leclerc).

carte 7 : Les flux de population à Coulaines



Il n'existe pas d'autre axe transversal entre les quartiers d'habitations déjà cités et les axes routiers principaux. Cela s'explique par le dénivelé encore plus important entre cet axe et la rocade dans le sens transversal.

Conséquences de ces flux de population

Ces échanges se traduisent donc par une circulation piétonne et motorisée importante. Coulaines, et notamment le quartier du haut Coulaines, bénéficient d'une bonne desserte des transports publics : la commune est desservie par quatre lignes de bus régulières, et trois de ces lignes s'arrêtent à côté de la place de l'Europe.

Ces échanges de population se traduisent aussi par une forte circulation dans le Haut-Coulaines : des améliorations ont déjà été apportées à la circulation motorisée dans le quartier pour répondre à l'accroissement des transports. Cette circulation automobile entraîne un stationnement important, facilité par la présence de nombreux parkings au pied des immeubles HLM. Malgré quelques améliorations qui concernent les sens de circulation et les stationnements, ces infrastructures sont de taille insuffisante pour le flux conséquent de véhicules. De nombreuses voitures passent donc dans ces voies destinées à desservir principalement des logements et cela détériore les conditions de vie des habitants. Les principales conséquences sont le bruit, la pollution mais aussi le danger pour les piétons.

Les habitants, eux, empruntent facilement les minces trottoirs mais aussi les chemins piétonniers dessinés autour des logements sociaux, tracés dans des espaces verts résiduels.

Des voies aujourd'hui inadaptées aux flux de population que draine le quartier du haut Coulaines

Le périmètre d'action mis en place par les deux communes est pertinent puisqu'il rassemble les zones en pénurie d'équipements, mais aussi les zones où l'habitat, construit rapidement et sans pensée cohérente, concentre les problèmes sociaux actuels. Dans cette zone sensible, une place est représentative des problèmes principaux de Coulaines : la place de l'Europe puisqu'elle se situe au milieu de la partie des logements sociaux du haut de Coulaines.

Partie II : La place de l'Europe, un espace fédérateur ?



Photo 2 : vue depuis le hall 27 sur la place de l'Europe

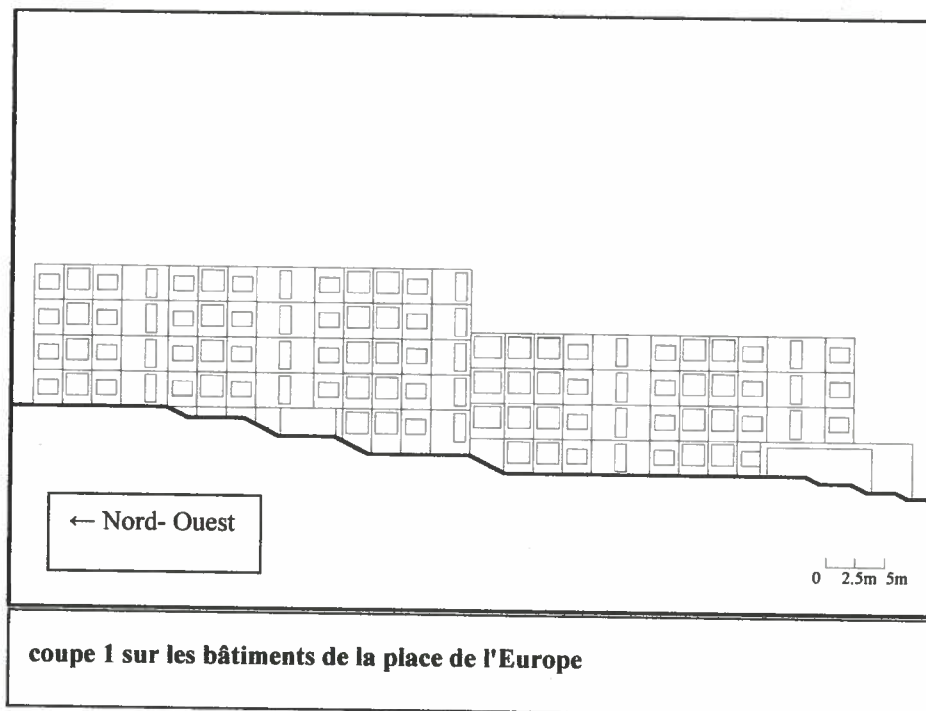
La place de l'Europe se situe au milieu du quartier Bellevue à Coulaines. Entourée par les logements sociaux, cette place, souvent vide aujourd'hui à cause du mauvais fonctionnement de ses activités, a pourtant un potentiel pour devenir un lieu riche en échanges.

A) Une cité des années 60 qui génère des problèmes sociaux

Le cadre bâti, qui étouffe et renferme l'espace, est à l'origine des problèmes sociaux, de la perte de vitesse des activités et de la mauvaise image que reflète ce quartier.

Une situation géographique où le dénivelé est aplani par un urbanisme sur dalle des années 60

La topographie est un élément qui structure le quartier : on observe un très fort dénivelé du site puisqu'il est situé sur le coteau de Bellevue. Face à cette forte contrainte, la réponse des constructeurs a été dans les années 60 de construire sur dalle. Ce procédé consiste à aplanir le terrain en installant une dalle qui sera le support à des bâtiments. L'intérieur de cette dalle pourra être exploité pour y installer les câbles et les fluides, ainsi que des parkings souterrains. C'est le cas pour les logements de la place de l'Europe : en dessous de la moitié de la dalle, un parking souterrain est utilisé par les habitants. Ce type de construction permet de « gommer » les effets de la pente. Pour accéder à la place, des escaliers ont été installés depuis la partie haute.



D'après le Plan d'Occupation des Sols (POS), le secteur étudié se situe actuellement en zone UB. Cela correspond à une zone d'urbanisation de moyenne densité recouvrant le quartier Bellevue et fortement identifiée par la topographie du site. Dans cette zone, les constructions se sont implantées dans une logique de « plan-masse » et l'axe Est-Ouest du grand escalier et de la Place de l'Europe constitue l'espace central de la zone. Le POS est peu contraignant dans cette zone : il suffit de respecter les règles d'intégration dans un site qui ne renvoie pas de réelle image cohérente bâtie. Cf : plan des courbes de niveaux en vis-à-vis

Voir plan ci-contre : l'impression de dénivelé est accentuée par le cadre bâti, en effet les tours les plus hautes se situent sur le haut de la place, alors que ce sont des barres basses et du logement individuel qui se trouvent en bas de celle-ci.

Le dénivelé important est une contrainte forte mais aussi un élément structurant

Un urbanisme développé en tâches : le patchwork des formes bâties représentatives de la manière d'habiter

Les types de bâti du quartier de l'Europe à Coulaines



1. L'habitat individuel pavillonnaire

Ce type d'habitat, fortement présent dans le quartier, a été construit en partie dans les années 70. Il est généralement constitué d'un alignement de maisons à un étage, avec un recouvrement en tuiles. Celles-ci s'organisent autour d'axes, mais aussi autour de petites placettes. Quelques éléments comme une terrasse avec un garde-corps en fer forgé vient parfois égayer la monotonie des rues.



Photo 3 : un pavillon de la rue de Paris

2. l'habitat intermédiaire

C'est un type d'habitat qui est bas et collectif, haut de 3 étages maximum et qui a une emprise au sol limitée. Ici, ce type de logement est cubique et permet à certains endroits de faire la liaison avec la forme bâtie suivante.



Photo 4 : logements intermédiaires rue d'Oslo

3. L'habitat collectif bas sur dalle : type auxquels appartiennent les bâtiments qui encadrent la place de l'Europe

Ces grandes barres, construites sur dalle dans le début des années 60, de 3 à 4 étages, abritent des logements et parfois quelques commerces au rez-de-chaussée. Ce type de bâti, ainsi que le précédent, sont en fin de processus de réhabilitation depuis plusieurs années pour pouvoir les remettre aux normes sanitaires mais aussi leur donner un aspect plus attractif.

Ce type de bâti doit être réhabilité car il ne constitue pas, de par ses dimensions, un obstacle majeur à une amélioration du quartier.



Photo 5 : logements collectifs rue de Moscou

En effet, même si les dimensions sont trop importantes par rapport à un tissu urbain classique du 19^e siècle, c'est le rapport entre hauteur et largeur qui importe dans la perception de l'espace. Ici, la largeur emporte largement sur la hauteur puisque cette dernière est tout à fait acceptable : une hauteur à R+4 correspond environ au double de la hauteur d'une demeure particulière. Pour casser cette largeur trop importante, il n'est pas indispensable de détruire les bâtiments en entier. Il suffit d'introduire des éléments comme des creux ou des bosses, autrement dit comme des passages, ou des éléments saillants comme par exemple des balcons. De plus, les habitants rencontrés aiment leur quartier, ils désirent seulement des améliorations pour répondre aux problèmes qui s'y posent aujourd'hui. Il n'est donc pas souhaitable de tout détruire et reconstruire de toute pièce un tissu urbain.

Les bâtiments situés sur la place de l'Europe sont donc en cours de réhabilitation depuis début 2004 et jusqu'à la fin de l'année pour la partie Ouest. Cette réhabilitation est à l'étude pour la partie Est.

4. L'habitat collectif haut



Ces tours, d'une douzaine ou quinzaine d'étages, ont été construites au début des années 60. Elles sont aujourd'hui en mauvais état et abritent la catégorie sociale qui est en plus grande difficulté. Par ailleurs, ces tours ne sont pas à échelle humaine : leur hauteur est trop importante. Comme il n'existe pas de véritable réponse structurelle au traitement de ce type de bâti, la municipalité envisage de détruire celui-ci pour reconstruire du logement social bas.

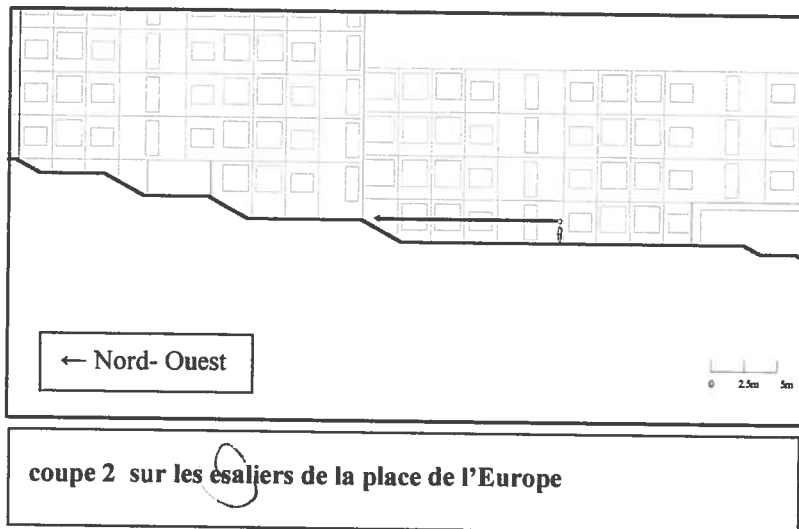
Photo 6 : logements sociaux rue de Moscou

La place de l'Europe correspond au type de logements qui sont préservés et en cours de réhabilitation

Un cadre bâti refermé sur lui-même : un modèle en perte de vitesse

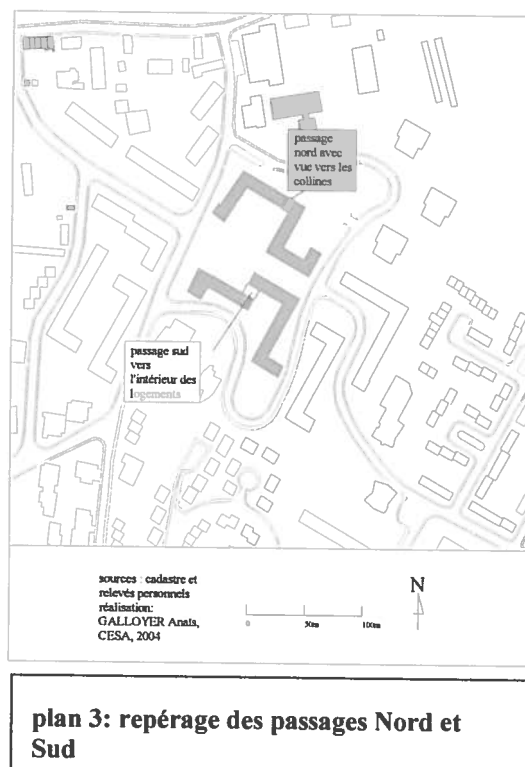
1. Des logements qui enferment la visibilité

Le complexe comprend 680 logements sociaux construits en 1963, avec une hauteur à R+4. Ces logements sont très fortement occupés : on observe actuellement un taux de vacance de 2,8%, ce qui est faible, mais avec une rotation importante. Ces logements sont disposés en rectangle formés par deux bâtiments en U.



Le cadre bâti enferme le passant car il n'a pas d'ouverture visuelle : en effet les bâtiments sont hauts, le dénivelé important depuis les escaliers empêche la visibilité depuis la place mais aussi depuis l'axe principal.

De chaque côté, les ouvertures empêchent aussi la visibilité : une ouverture trop petite (de un étage) empêche le passant de voir du côté Nord vers le centre scolaire, les prairies et le panorama sur la campagne, très proche du quartier. Du côté Sud, le passage est fermé par des vitres et ouvert vers l'intérieur. Celui-ci cache un panorama urbain. Un axe visuel Nord- Sud, depuis le panorama urbain jusqu'au panorama sur les collines verdoyantes, serait à développer.



Le passant qui se trouve à l'intérieur de la place, ou a fortiori l'habitant, ne prend pas conscience du reste de la ville qui l'entoure. Les trois ouvertures, les deux passages et les escaliers principaux qui montent vers le Mans, n'ont pas des dimensions suffisantes pour supprimer l'impression de fermeture visuelle lorsque le piéton se situe sur la place.

Une seule ouverture est satisfaisante : celle qui donne sur le centre-ville.



Photo 7: le passage Nord

Ces trois accès empêchent le passant de voir cette place depuis l'extérieur. Ce n'est que par un petit panneau indicateur, placé dans le sens contraire au sens de circulation, que le centre commercial est indiqué depuis le bas de la rue de Londres. Pour mieux signaler au passant ou au conducteur l'existence de la place de l'Europe, il serait souhaitable de développer les impacts visuels.

Un espace à ouvrir et un axe transversal à privilégier

2. Des équipements qui changent de nature faute de mieux

Les centres commerciaux, qui se sont multipliés dans les années 60 dans beaucoup de zones péri-urbaines de France, ont toutes été conçues selon un même modèle : un centre commercial, construit proche des logements sociaux, qui regroupe l'essentiel des commerces et qui est accessible seulement aux piétons. Avec le développement de la voiture, mais aussi la prolifération des grandes chaînes de magasins qui se sont installées proche de ces quartiers en périphérie de ville, ces centres commerciaux ont perdu leur clientèle et ont tour à tour perdu leurs enseignes. C'est aussi le cas pour la place de l'Europe.

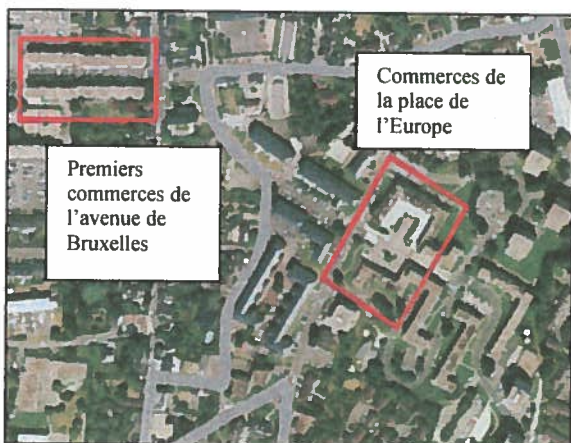


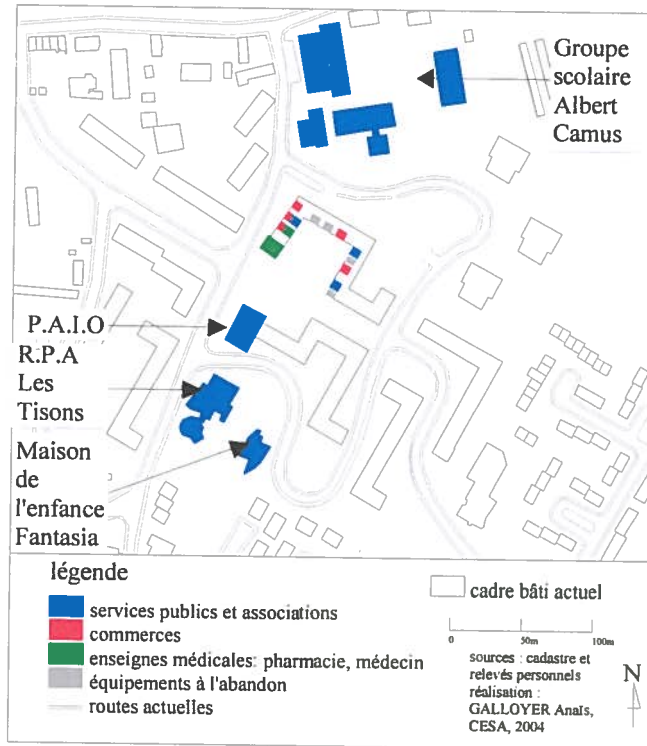
Photo satellite 8: proximité des commerces

Des commerces et des services se situent au rez-de-chaussée des bâtiments, ils sont pour la plupart aujourd'hui fermés.

Cette place constitue le deuxième pôle économique de la ville, loin derrière le centre-ville et principalement l'avenue de Bruxelles. Ces deux pôles économiques ne sont pas en concurrence, car les commerces et les services marchands de la place ont en majorité déserté celle-ci pour se rendre plus facilement sur l'avenue de Bruxelles, située non loin de là.

L'ensemble des personnes interrogées lors de l'enquête trouve très utile l'installation des services de santé sur la place tels que la pharmacie et les cabinets médicaux. Par contre, les personnes rencontrées déplorent le déclin de l'activité économique : 9 personnes sur les 12 interrogées constatent que les commerces se meurent progressivement. Cinq personnes trouvent que ce sont surtout les commerces de proximité qui font défaut. Elles citent principalement la disparition de la boulangerie.

Pour remédier à cette désertion qui a aussi touché la place de l'Europe, ainsi que pour profiter d'un emplacement idéalement situé pour ce type d'activités, quelques associations se sont installées ces dernières années sur la place : la boutique Inservet', la PAIO ou la Confédération nationale pour le logement. Une pharmacie, un cabinet médical, ainsi que quelques services publics et associations subsistent. Mais le reste des commerces est voué à disparaître si rien n'est entrepris. Cette place est maintenant destinée à accueillir principalement des services sociaux.



plan 4 : Les commerces et services de la place de l'Europe

Des services municipaux qui arrivent, une nouvelle activité à prendre en compte

3. l'espace public : minéral et triste

Au milieu des bâtiments, une place publique a été aménagée dans la même période de construction que l'ensemble du site. Celle-ci est un vaste espace minéral, où sont disposés des pots de fleurs sur les quelques escaliers donnant accès au centre-ville, un large parterre de fleurs, ainsi que deux alignements d'arbres soulignant faiblement l'axe nord-sud.



Photo 9 : les alignements d'arbres de la place de l'Europe

La place paraît fermée sur elle-même à cause de sa fermeture visuelle et l'impression de minéralité est très présente : on est face à un espace vaste, minéral, loin de l'échelle humaine, où les quelques éléments verts qui pourraient améliorer l'ensemble sont trop rares et mal répartis sur la place.

Une place à rendre plus conviviale en y installant des espaces verts mieux répartis et en repensant au revêtement

Un cadre social où le tissu associatif dense est l'interface entre la population et la municipalité

1. une structure démographique particulière amenant des besoins précis

On observe un fort pourcentage de jeunes dans le quartier. En effet, d'après des statistiques de l'INSEE, on dénombre en 1990, 32.3% de jeunes de moins de 20 ans présents sur la ZUS contre 25.7% sur la commune. Cette proportion tend à diminuer puisqu'on dénombre en 1999, 30.4% de jeunes contre 22.8% sur la commune. Mais ce taux reste fort, et l'occupation de ces jeunes après la classe reste un enjeu majeur. Des jeux pour adolescents qui ont été installés dans un autre groupe d'immeuble rue de Paris sont aujourd'hui délaissés. Cette situation amène la Mairie à vouloir installer des jeux pour jeunes enfants sur la place, en général plus utilisés.

Selon les personnes interrogées, l'activité sociale est faible. En effet, 5 personnes ont affirmé qu'elles ne connaissaient pas les associations présentes sur le quartier ou leur fonctionnement. Pour les 7 autres, les associations ne sont pas suffisantes pour aider toute la population. Certaines mères de famille affirment qu'il n'y a pas de relais (ou trop peu) pour les enfants après l'école. Selon une habitante, « Il faudrait occuper les enfants ».

Ces jeunes circulent régulièrement aux abords de la place pour se rendre dans les structures scolaires et sociales. Il empruntent alors quotidiennement les chemins piétonniers et les rues, comme la rue de Moscou. Ces passages sont étroits et non sécurisés et constituent des risques potentiels d'accidents.

Les enjeux : sécuriser les abords de la place et créer une activité pour les enfants dans le quartier

2. Un lieu riche en structures sociales....

La place est un endroit stratégique pour des organismes sociaux puisqu'elle est au milieu du quartier difficile, par ailleurs elle est connue de tous les habitants de la commune. Ainsi de nombreuses structures sociales se sont installées autour ou sur la place : elle est bordée au nord par le Groupe Scolaire Camus, comprenant l'école, le gymnase et l'ancienne école Victor Hugo, mais aussi au sud par le centre social pour personnes âgées des Tisons et par la Maison de l'enfance La Fantasia. La PAIO et la boutique Inservet se situent sur la place. Cette dernière prend en charge une partie de la population défavorisée au travers d'une distribution de vêtements.

✓ L'école Albert Camus

Construite en 1965, la même année que les bâtiments de la place, elle est actuellement en cours de réfection légère. Elle prend les mêmes formes architecturales que les bâtiments de la place. Un projet de rénovation urbaine qui entre dans le cadre de la loi Borloo est envisagé à moyen terme.

Ce sont essentiellement les enfants qui viennent des logements sociaux qui vont à cette école. Les lotissements qui se situent près de l'école comme celui de la Closerie ont amené depuis leur construction jusque dans les années 90 de fortes populations d'enfants, mais la population vieillit et la proportion d'enfants des lotissements diminue chaque année.

La population qui vit dans les tours change beaucoup, elle est composée essentiellement de jeunes couples avec des enfants. Lorsque le ménage a plus d'argent, il part à la campagne ou dans les lotissements plus loin, ceux qui sont moins onéreux. Voilà pourquoi aujourd'hui on compte environ de 15 à 20% d'enfants qui fréquentent l'établissement contre près de 50% dans les années 1990. (ces chiffres sont donnés par le chef d'établissement)

L'école doit maintenant composer avec une population en grande majorité en difficulté. Une plus grande mixité de la population est donc à créer pour pouvoir calmer les tensions sociales. Cet objectif de mixité sociale ne peut se faire qu'au travers d'une amélioration de l'ensemble du site bâti et non bâti

✓ La maison de l'enfance La Fantasia

Cette structure est une association qui fait partie des trois Maisons pour Tous présentes sur Coulaines. Ces structures doivent prendre en charge les personnes en difficulté économique, ou psychologique et leur permettre, au travers d'animateurs qualifiés, de participer à la vie de l'association.

Cette structure est chargée de prendre le relais de l'école Camus le soir après la classe avec une aide aux devoirs. Elle accueille aussi les enfants le mercredi et le samedi.

Un contrat d'éducation local (CEL) va être mis en place entre l'école et les associations pour l'enfance afin de développer l'aide aux devoirs et promouvoir des activités communes sportives et culturelles.

✓ Le centre social pour personnes âgées des Tisons

Construit en 1972, ce centre accueille des personnes valides de plus de 60 ans. Comme il n'y a pas de restriction géographique à l'inscription à ce centre, les résidents viennent en majorité du Mans et de toute la Sarthe. Ce centre a été construit sur le même modèle que les bâtiments de la place de l'Europe. Il est composé en partie d'un bâtiment haut de 6 étages, et d'une salle de séjour construite plus tard. Un projet de démolition et de reconstruction sur un autre site a été envisagé par la Mairie mais celui-ci n'a pas donné suite pour l'instant.

✓ La PAIO : la permanence, l'accueil, l'information et l'orientation pour les jeunes

Cette structure, construite en 1982, a toujours abrité des services sociaux : d'abord siège des ASSEDIC, puis siège d'un centre de formation, elle accueille actuellement les jeunes de 16 à 25 ans et prend en charge leur orientation professionnelle et leur insertion sociale. Ces jeunes viennent principalement de Coulaines, mais aussi de communes alentours comme St Pavace ou Neuville-sur-Sarthe, ainsi que de 39 autres communes du Nord de la Sarthe.

Une association de lutte contre l'alcoolisme et une autre pour la promotion du théâtre occupent des locaux de la PAIO quelques jours par semaine.

✓ La CNL : la Confédération Nationale pour le Logement

Cette association est le représentant des habitants des logements sociaux appartenant à la Mancelle d'Habitation, principal bailleur social du quartier. Les bâtiments placés sur la place de l'Europe appartiennent à celui-ci. Le siège de cette association se situe sur la place. Cette association s'occupe essentiellement de recueillir les plaintes des habitants concernant l'intérieur des appartements, et de les transmettre à la Mancelle d'Habitation ou à la Mairie. Elle s'occupe aussi des aménagements extérieurs : elle réclame actuellement un aménagement de parkings dans le quartier et une prise en compte du secteur de la chaufferie, situé en haut du quartier de l'Europe.

Les structures sociales comme interface entre autorités et population mais aussi comme générateur de déplacements de personnes extérieures au quartier et à la ville

3.mais où les problèmes sociaux subsistent

On y observe les problèmes sociaux typiques des petites « cités » avec incivilités et petite délinquance. Un conseil local de prévention de la délinquance s'est réuni au début de l'été dernier et a décidé de mettre en place :

- Des médiateurs : après l'installation de la police nationale qui s'effectuera prochainement, des médiateurs pourront intervenir en collaboration avec l'antenne de la Mancelle d'Habitation et avec le gardien.
- Une politique prenant en compte les menaces de résiliation
- Une politique d'initiatives sociales et d'animation
- La fermeture du balcon près de la pharmacie : l'opération est déjà effectuée, par des barrières vertes qui empêchent toute dégradation.
- Un meilleur éclairage et un aménagement du hall numéro 27.

Les habitants se plaignent essentiellement des problèmes de drogue rencontrés sur la place et dans les cages d'escalier. Ces problèmes ont été réduits depuis l'aménagement du hall 27 qui a été entamé l'année dernière. Cependant, tous ces problèmes n'ont pas été endigués. Les locataires se plaignent aussi des enfants qui jouent sur la place avec leur ballon, à cause du bruit et surtout du vaste espace qu'ils monopolisent.

Une circulation et un stationnement à améliorer davantage

1. Un flux d'automobiles trop important par rapport au gabarit des voies

Les rues de Moscou et de Paris sont destinées à desservir les logements qui se situent le long de celles-ci, ou desservir de quartier à quartier. De par leur gabarit, elles ne sont pas disposées à faire la liaison entre les quartiers nord de la ville du Mans et les grands axes de communication. Selon un comptage des automobiles effectué*, environ 70 voitures empruntent la rue de Moscou par heure en période creuse et 1/3 supplémentaire en période de pointe. Ces chiffres sont importants pour une voie inter-quartiers. La largeur de la voie et les dispositifs de sécurité nécessaires ne sont donc pas adaptés.

* le comptage est détaillé en annexe

2. Une circulation motorisée à sens unique

Depuis le changement dans le plan de déplacement urbain (PDU), suite à un arrêté du 10 avril 2002, la rue de Moscou a été mise en sens unique de chaque côté de la place.

Ainsi, les voitures montent le coteau le long du centre social et en redescendent par l'école. Ce changement a permis aux piétons qui empruntent les trottoirs d'être plus en sécurité : en effet les voies sont étroites et permettaient difficilement le passage de deux voitures. Il subsiste toutefois toujours des risques pour les personnes, notamment pour les enfants, car les voitures qui descendent du Mans roulent vite et la mise en place de la priorité dans le bas de la place est peu respectée. Il subsiste encore des risques aussi pour les passants, notamment pour les personnes âgées dans le virage du centre social puisque le passage piéton situé dans le virage est invisible depuis le croisement, les voitures qui roulent vite peuvent être surprise par celui-ci.



Photo 10 : le virage du centre social

Objectif : sécuriser les passages piétons situés au croisement entre la rue de Moscou et la rue de Paris

3. Un parc de stationnement agrandi

Cette mise en sens unique a permis d'installer des places le long de la rue, avec un changement de côté bimensuel. Ceci a forcément diminué les problèmes de stationnement mais a aussi permis de réduire légèrement la vitesse des automobilistes.

Le parc de stationnement situé en haut de la place est utilisé, mais les places ne sont pas marquées et on a l'impression qu'il n'a pas été pensé : il n'est pas éclairé et l'escalier qui donne accès à celui-ci depuis la place est très dangereux, trop étroit et constitué par des rondins de bois trop fragiles.

Le parc de stationnement situé rue de Moscou, face au groupe scolaire a été refait : les places sont maintenant marquées et situées le long de la voie mais il n'est toujours pas éclairé.

Objectif : traiter les parkings aériens

En résumé, la place a des atouts, mal exploités et qui entraînent divers problèmes :

	atouts	problèmes
Les accès à la place	Une belle vue sur les collines Un panorama sur Coulaines et Le Mans	Manque de visibilité depuis la place sur le reste de la ville Problème de repérage pour les passants
Les abords de la place	Larges Déjà en partie modifiés pour être plus sûrs	Ponctuellement dangereux : essentiellement en bas de la place, où se situent les structures sociales car les chemins piétons ne sont pas sécurisés et les passages piétons sont invisibles
La place centrale	Grande	Trop minérale Espace vert trop concentré Pas d'activité
Le cadre bâti	En cours de réfection : les couleurs et les matériaux utilisés sont attractifs	Toujours une impression de barres qui enferment

B) Evolution programmée pour la place : des projets multiples, parfois contradictoires

Opérations en cours sur le cadre bâti

Aujourd'hui, concernant cette place, les élus prennent position contre un processus de démolition du bâti car ces tours, dans son ensemble, ne constituent pas des difficultés insurmontables. Les élus sont pour une politique de réhabilitation, commencée en partie sur les logements, comprenant une réfection des façades, une pose d'un dernier étage avec un toit mansardé en ardoise comme pour les logements des tours situées rue de Paris, mais aussi une remise aux normes actuelles de confort et d'isolation.

Ces opérations sont commencées depuis début 2004 sur le cadre bâti. Les personnes interrogées, au travers de l'association ou simplement rencontrées dans la rue, sont satisfaites des travaux qui ont débutés sur le cadre bâti. Ceux-ci amélioreront le cadre de vie, à l'intérieur et aussi à l'extérieur des appartements. Mais ces travaux ne sauraient selon ces mêmes habitants améliorer à eux seuls le quartier.



Photo 11 : les travaux des bâtiments de la place de l'Europe

Opérations envisagées pour la place par les différents interlocuteurs : un dossier en cours d'élaboration

Les opérations à l'étude concernent le réaménagement de la place, les abords avec les cheminements et les réhabilitations des commerces en RDC. La CUM est chargée de définir le projet et de le soumettre aux autres interlocuteurs. Les objectifs sont multiples et parfois contradictoires :

1. Réponse pour les accès à la place : l'aménagement des halls d'entrée :

Le bailleur social axe l'essentiel de sa politique de ce quartier sur la sécurité, il propose d'installer des entrées fermées par un système Vigik.

2. Réponse pour les abords à la place

Les acteurs veulent créer des cheminements extérieurs sécurisés pour permettre un meilleur accès aux enfants à l'école, au centre social et aussi permettre aux habitants des tours en haut du quartier d'aller plus facilement vers les commerces.

Le parking situé rue de Moscou ne serait vraisemblablement pas supprimé mais sûrement amélioré avec un meilleur éclairage.

Une mise en place de collecte d'ordures ménagères avec un tri sélectif serait installée du côté de la maison de l'enfance.

3. Réponse pour la place : les jeux pour enfants

L'essentiel de la politique de la commune sur la place consiste à exiger des jeux pour jeunes enfants car des jeux pour adolescents ont été installés dans le groupe d'immeuble situé le long de la rue de Paris et sont délaissés. Le bailleur refuse de prendre la responsabilité de cette mise en place car il est légalement responsable en cas de problème. Il préfère donc céder une partie de la place à la Mairie pour qu'elle y installe ces jeux.

L'emplacement de ces jeux est envisagé au milieu de la place. Il empêcherait ainsi des manifestations ponctuelles de s'y dérouler, comme la pose de l'arbre de Noël ou la fête des œufs durs. Ces manifestations, qui sont appréciées par les habitants, obligent à repenser l'emplacement de ces jeux.

4. Réponse pour les commerces et les services abandonnés

Le bailleur social propose d'installer une antenne de la Mancelle d'Habitation et d'y faire coordonner les horaires du personnel par rapport aux horaires du gardien et de médiateurs sociaux. Cette antenne deviendra une interface entre le siège du bailleur social et les habitants.

C) Objectifs personnels visés

Les accès à la place

Pour faire revivre cette place publique, il paraît tout d'abord primordial de la faire connaître aux personnes qui passent dans le quartier. La population qui est amenée à venir dans le quartier mais qui n'habite pas Coulaines connaît rarement cette place. Les associations rencontrées le disent *: les personnes qui ne sont pas originaires de Coulaines ont du mal à se repérer et à trouver les activités dont elles ont besoin.

Il paraît ensuite indispensable de remédier à cette sensation d'enfermement. Les passants ou les habitants qui se situent sur la place savent qu'ils ne sont pas loin de la campagne, ni de la ville du Mans et de Coulaines mais ils prennent difficilement conscience de la vue qui se cache derrière les bâtiments.

D'après les personnes interrogées*, 8 personnes sur 12 parlent d'« enfermement » lorsqu'on leur demande ce qu'elles pensent de la place. En réaménageant les passages, la circulation entre le Nord et le Sud serait améliorée et les bassins de logements de part et d'autre de la place seraient mieux reliés. Cela inciterait davantage les habitants du quartier à passer par la place ou à y venir pour faire ses courses par exemple.

Suite à ces problèmes, plusieurs propositions peuvent être formulées, par exemple développer les éléments de repérage comme les panneaux ou agrandir les passages.

Ces constatations et ces propositions peuvent être regroupées dans un tableau, visible page suivante.

* le détail de l'enquête menée auprès des acteurs sur place se situe en annexe

Partie II : La place de l'Europe, un espace fédérateur ?

	Problèmes	Opérations envisagées par les acteurs	Problèmes non résolus	Orientations à prendre
	atouts	conséquences		conséquences
Les accès à la place	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Accès Nord et Sud trop étroits et sombres Accès Est fermé par les escaliers d'où <u>fermeture visuelle et insécurité</u> ➤ Pas d'indicateur de la présence de la place, des commerces et services ➤ Belle vue sur les collines au nord et panorama urbain au sud 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Enlever les vitres de l'accès nord et le réduire de la moitié de sa largeur 2) Aucun 3) Pas exploité 	L'accès Nord est toujours trop étroit et sombre L'accès Sud n'est pas amélioré	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Augmenter en largeur et en hauteur les deux accès : Mise en valeur des vues ➤ Signaler la place par des impacts visuels (panneaux et revêtement)

Les abords de la place

Après avoir ouvert la place pour la faire connaître aux passants, il paraît indispensable d'améliorer les abords de la place afin de renforcer la sécurité des passages piétons, des chemins et des parkings.

Les travaux entrepris sur les trottoirs paraissent satisfaisants : plus aucune voiture ne stationne sur ceux-ci depuis la pose des barrières. La vitesse des véhicules a diminué depuis les stationnements alternants mis en place. Quatre personnes interrogées sur les douze approuvent ces constatations, ainsi que l'ensemble des structures sociales et des commerces. Malgré cela, les risques existent toujours aux carrefours, comme le soulignent principalement le directeur de l'école, la directrice du centre social et les mères de familles interrogées. Il faut donc sécuriser ces passages.

Les parkings sont encore à revoir, ainsi que les chemins dont les revêtements sont en mauvais état. Ce tableau synthétise les données recueillies :

	Problèmes	Opérations envisagées par les acteurs	Problèmes non résolus	Orientations à prendre
Les abords de la place	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Trottoirs minces et stationnement illégal de voitures ➤ Deux parkings mal conçus ➤ Passages piétons dangereux 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Circulation mise en sens unique, barrières installées rue de Paris 2) Parking Nord-Est redessiné 3) aucun 	Satisfaisant : sécurité assurée sur les trottoirs mais pas sur les chemins de terre car toujours glissants Parking Nord-Est toujours sombre Parking Nord-Ouest à refaire Passages pas indiqués, mal placés	<ul style="list-style-type: none"> ➤ revêtement des chemins à changer ➤ parkings à éclairer et à redessiner ➤ les déplacer et les signaler

La place centrale

Plusieurs qualificatifs reviennent souvent pour la place : large, vide et pas assez « verte ». La place est très peu utilisée : les commerces sont en déclin et aucune activité n'est possible sur l'espace central, mis à part jouer au ballon entre deux poteaux pour les enfants ou s'asseoir face aux bâtiments sur les quelques bancs. Dans la continuité des projets prévus par les acteurs, quelques orientations sont regroupées dans ce tableau :

	Problèmes	Opérations envisagées par les acteurs	Problèmes non résolus	Orientations à prendre
La place centrale	<ul style="list-style-type: none"> ➤ impression de vide car peu d'activités et d'éléments visuels enfants inoccupés après la classe ➤ trop forte impression de minéralité ➤ couleurs et formes sombres et banalisées 	<ol style="list-style-type: none"> 1) installer des jeux pour jeunes enfants au milieu de la place 2) aucune pour l'instant 3) aucune pour l'instant 	<p>Manifestations ponctuelles qui n'ont plus de point central</p> <p>Impression d'être en plein milieu urbain</p> <p>Espace urbain ressenti comme anarchique</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ créer plusieurs espaces, avec des jeux sur un côté de la place, un autre libre laissé pour les manifestations temporaires ➤ créer des espaces verts répartis sur la place, avec un espace pour s'installer ➤ installer un éclairage suffisant et refaire le revêtement

Le cadre bâti

Pour casser ce traitement uniforme d'espaces aussi importants, et ainsi rendre le cadre bâti moins strict, on peut faire évoluer les espaces qui sont en façade pour rendre plus floue la limite entre l'espace privé et l'espace public.

Cette proposition, seulement esquissée, peut être résumée par un tableau :

	Problèmes	Opérations envisagées par les acteurs	Problèmes non résolus	Orientations à prendre
Le cadre bâti	Largeur pas à échelle humaine, halls d'entrées sombres et sales	Halls sécurisés et dont les peintures et sols vont être refaits	Toujours ressentis de l'extérieur comme de grandes barres	<ul style="list-style-type: none"> ➤ entrées individualisées avec des éléments fixes et mobiles ➤ des jardins individuels installés au rez-de-chaussée

Aujourd'hui, la place ne constitue pas un espace fédérateur. Ses abords restés dangereux, ses dimensions importantes, son manque d'activité et un traitement de l'espace sans grande cohérence contribuent à rendre ce secteur peu attractif. Pourtant, la place de l'Europe a des atouts qui méritent d'être développés. Centrale, composée de plusieurs commerces et services, elle génère beaucoup de passage. Elle accueille aussi une population importante d'âges divers.

Le projet envisagé par la CUM et par le bailleur social est incomplet et ne répond pas toujours aux attentes des habitants. Des propositions, qui s'intègrent dans le projet envisagé, sont énoncées pour venir renforcer le projet des acteurs et créer une place où les activités seront multiples en fonction des besoins des habitants.

Partie III : Propositions d'aménagements pour une place dynamique et ouverte sur la ville



Photo 12 : La place de l'Europe depuis les escaliers principaux

Ce quartier présente de multiples disfonctionnements, de nombreuses améliorations sont donc à envisager pour répondre à plusieurs objectifs. Ce projet vise à améliorer de manière globale l'utilisation et la perception de l'espace étudié au travers de propositions sectorielles.

En raison de l'ampleur des modifications proposées, il paraît souhaitable de mettre en place des priorités : tout d'abord ouvrir l'espace et le sécuriser, ensuite le rendre plus vivant par une réhabilitation de la place. Une réflexion sur l'évolution du quartier est à mener dans un troisième temps, qui peut aboutir vers une appropriation de l'espace public par les habitants.

Ce projet répond aux disfonctionnements essentiels constatés sur place et au travers des acteurs rencontrés. Les thèmes abordés sont nombreux. Pour une meilleure lisibilité des propositions, les sous-parties seront abordées de manière géographique.

A) Pour une place ouverte sur le quartier



Une meilleure signalisation de la place et des commerces

Une signalisation par des panneaux indicateurs, méthode simple et efficace, fera connaître aux personnes qui traversent le quartier en véhicule ou à pied l'existence de la place, des commerces et des associations. Aujourd'hui, la signalisation est insuffisante et mal placée puisqu'il existe un seul panneau, trop petit et visible à contresens de la circulation automobile.

Plusieurs panneaux doivent être installés dans des endroits stratégiques en tenant compte du nouveau sens de circulation : un panneau doit être installé au croisement de la rue de Moscou et de Londres pour les automobilistes ou les piétons qui descendent vers le centre de Coulaines et un autre, placé au croisement de la rue de Moscou et de Paris pour les personnes qui montent vers Le Mans, viendra compléter le panneau existant.

Un troisième panneau devra être installé rue de Paris, vers l'école et un quatrième sur la même rue du côté du centre pour personnes âgées.

Une ouverture des passages Nord et sud

Les problèmes déjà rencontrés vis-à-vis de ces passages doivent faire redoubler de vigilance toute modification future. On peut s'appuyer sur ceux-ci pour formuler de nouvelles solutions, mais aussi voir comment ce genre de passage est conçu ailleurs.

1. le passage Nord, qui mène vers l'école et les collines a été largement modifié.

Auparavant, ses dimensions étaient plus importantes et il était fermé par des vitres. Face à des problèmes de drogue et de délinquance que connaissait ce passage, le bailleur social et la Mairie ont décidé l'année dernière d'ouvrir ce passage et de le réduire de moitié. Selon la Mancelle d'Habitation, ces modifications ont réduit les problèmes existants.

Aujourd'hui, ce passage n'est pas satisfaisant pour plusieurs raisons. Il est toujours le lieu d'insécurité : il génère donc des craintes de la part des habitants, à fortiori quand arrive le soir. Par ailleurs, l'accès à la place est interdit aux deux-roues pour cause de résonance et éviter les trafics. Avec cette ouverture, il laisse maintenant les deux-roues passer facilement.

De par ses dimensions, il empêche de voir la campagne toute proche mais il empêche aussi les passants de voir une partie de la place, et donc il ne suscite pas le désir de s'y rendre.

2. Le passage Sud, qui mène à la maison de l'enfance, est toujours fermé par des vitres et ouvert sur l'intérieur du bâti. Il génère donc des problèmes de délinquance et empêche aussi de voir le panorama urbain.

3. Les propositions :

Le passage Nord pourrait être redimensionné : sa largeur serait doublée ainsi que sa hauteur. Ce qui est important, c'est le rapport entre largeur et hauteur et ici, ces dimensions seraient suffisantes pour voir depuis la place comme depuis la rue. Au-delà du souci de mieux faire connaître la place de l'Europe et de profiter d'une meilleure vue, ces améliorations contribueraient au contrôle social. Elles feraient aussi disparaître la sensation de passer dans un petit espace, bas et sombre. Pour compléter le dispositif, un éclairage serait installé dans le passage, les peintures refaites et un revêtement changé. Ce revêtement serait le même que celui de la place.



Photo 13 : le passage Nord au n° 27 aujourd'hui



Photo 14 : le passage n°27 d'après les propositions

Le système serait le même pour le passage Sud : Il serait dans l'axe du passage Nord pour mettre en place une trouée visuelle et permettre une meilleure circulation entre le Nord et

le Sud du quartier. Ses dimensions seraient doublées en hauteur et il serait réhabilité de la même façon que le passage Nord. Il convient alors de requalifier l'emplacement actuel du passage sud. La partie qui a été fermée du passage Nord sert actuellement au rangement des produits d'entretien. Ce local disparaît donc pour agrandir le passage. Il pourrait donc être transféré dans la partie actuelle du passage sud.

Coût et mise en œuvre

Ces modifications sont lourdes et coûteuses puisqu'elles obligent à détruire de quatre à six appartements sur un total de 680 logements. Une meilleure qualité de vie et un sentiment de sécurité sont des objectifs qui obligent à faire de gros efforts. Certes, cette proposition ne vise pas à augmenter le parc de logements. L'objectif, en accord avec les partenaires sociaux, est de diversifier les occupations de ces logements et inciter les habitants du quartier à se rendre dans les commerces et services. Une mixité sociale dans ce quartier est donc indispensable à retrouver pour améliorer les conditions de vie des habitants de manière significative.

Aménagement	Type et unité	Dénomination	Prix unitaire (en euros)	Quantité	Montant (en euros)
signalisation	Panneaux indicateurs de complément	Cartouches classe 1 80*15cm	76.22	5	381.12
		colliers	22.7	5	114.34
	Panneaux indicateurs complets	mât	110.37	3	331.12
		cartouches	76.22	7*3 :21	1600.62
		colliers	22.7	21	476.70
passages	<u>Passage Nord agrandi</u>	Travaux de gros-œuvre	12195.92 avec main- d'œuvre		12195.92
	<u>Poutres de renforcement</u>				
	<u>Passage sud créé</u>	Travaux de gros-œuvre	53357.16 avec main- d'œuvre		53357.16
	<u>Casse Poutres de renforcement éclairage</u>				
		Spot mural	533.57	6	3201.43
total					71658.41 avec main- d'œuvre 75658.41

Le montant total des frais estimatifs s'élève à 75658.41 euros.

B) Pour des abords sécurisés



plan 8 : Proposition d'aménagements des abords

Des croisements repensés pour des passages piétons sécurisés

Vers l'école, au croisement entre la rue de Moscou et la rue de Paris, il existe un passage piéton dangereux. En effet, les voitures qui descendent à vive allure ne connaissent pas la présence potentielle d'enfants. Celle-ci doit être indiquée par un panneau, du côté de la rue de Moscou, et implanté suffisamment à l'avance pour faire ralentir les véhicules. Les passages piétons doivent être installés bien avant le virage.

Au croisement entre ces deux même rues, du côté du foyer- logement, le passage piéton situé dans le virage est dangereux à cause des plantations du foyer- logement qui empêchent toute visibilité, mais aussi à cause du tracé même du virage. Il est donc nécessaire de supprimer ces plantations (pour les installer dans un endroit plus judicieux) et d'installer avant le virage un panneau « attention : piétons ». Un miroir réfléchissant pourrait venir compléter le dispositif.

Un éclairage mis en place

L'éclairage aux abords de la place est insuffisant : les poteaux électriques ne sont présents que sur les trottoirs. Les chemins piétonniers, fortement empruntés par la population, sont donc plongés dans l'obscurité pendant la nuit. Cela contribue à rendre les déplacements plus dangereux : ils doivent emprunter des chemins non éclairés et des escaliers. Il faut donc placer des lampadaires le long des chemins, et principalement aux entrées des passages.

Des chemins piétonniers à refaire

Les chemins piétonniers qui bordent la place ont un revêtement en bitume qui a vieilli et il serait temps de le changer. De même, les escaliers situés sur les chemins ont été construits avec des rondins de bois pour retenir la terre. Ces matériaux sont usés, ils

deviennent dangereux et glissants. Un revêtement moderne, comme un revêtement de synthèse pourrait être employé. Ce matériau pourrait être de couleur beige et rappellerait nos chemins. Les escaliers pourraient être refaits en béton avec un type de revêtement analogue à celui des chemins.

Les parkings réaménagés

Le parking du bas de la rue de Moscou a été redessiné, il est devenu beaucoup plus fonctionnel. D'assez petite taille et situé le long de la route, il donne l'impression d'appartenir à une résidence de taille moyenne. Les autres parkings, dessinés comme des tâches et au revêtement défectueux, doivent être refaits en suivant le modèle du premier.



Photo 15 : Le nouveau parking du bas de la rue de Moscou

Les trois parkings situés sur la partie haute des abords de la place doivent donc être placés le long des voies ou des bâtiments. Des places seront tracées, le bitume refait et un éclairage viendra compléter l'ensemble.

Coût et mise en œuvre

Aménagement	Type et unité	Dénomination	Prix unitaire (en euros)	Quantité	Montant (en euros)
Passages piétons	Traçage au sol Miroirs réfléchissants Panneaux ralentisseurs	Marquage blanc	144.83	6	868.96
		Miroirs inox	1005.40	2	2010.80
		Signal de danger type école+	150.47	3	451.41
		panonceau			
		Signal d'indication de passage piéton	94.52	3	283.56
		Colliers mâts	22.7	9	204.3
Chemins piétonniers	Escaliers	Bétonnés	110.37	6	662.22
	Revêtement	Synthétique	3048.98 l'escalier	2	6097.96
	Arbres	Jeunes à développement en hauteur	52 euros le m ² prix avec main-d'œuvre	550	28600
parkings	Revêtement	Bitume	121.96	20	2439.20
	Traçage au sol	marquage blanc 2.5*5.5m	28 euros le m ² avec main-d'œuvre	1850	51800
	Plantations	arbustes bas	14.87 la place	57	847.59
éclairage	Lampadaire basique		environ 30 euros	50	1500
total			686.02	15	105342.2
					110342.2 avec main-d'œuvre
					112617.1

Le montant total de ces dépenses estimatives s'élève à 112617.1 euros.

Ces deux premiers thèmes correspondent aux aménagements les plus pressants. Il est impératif de les réaliser rapidement, afin d'assurer une meilleure sécurité et un accès facilité à la place.

Une partie des financements est disponible actuellement. L'aménagement des passages Nord et Sud requièrent une étude préalable de faisabilité. Ils sont lourds car ils demandent de reloger les familles qui habitent les appartements concernés. Des travaux de gros- œuvre sont nécessaires pour démolir le bâti et renforcer la solidité de la structure. Ces travaux nécessitent donc près d'un an de délai pour être terminés.

Les autres aménagements sont plus légers : le revêtement sera le plus long à réaliser. Les autres, comme la pose de panneaux ou de passages piétons, sont très rapides à effectuer. Ces travaux peuvent être finalisés dans un délai de six mois.

C) Pour une place conviviale à échelle humaine

Cette place, grande, minérale et froide, doit pouvoir être modifiée pour lui donner plusieurs fonctions propres, tout en conservant l'esthétique de la réhabilitation qui est entamée sur les bâtiments. L'objectif est d'organiser la place en y permettant l'existence de plusieurs activités simultanées. Ces installations seront réparties de façon harmonieuse dans des couleurs et formes qui varient selon les nuances proposées sur les façades du cadre bâti en cours de réhabilitation.



Un revêtement et un éclairage repensés

Le revêtement, actuellement sombre et uniforme peut être refait en contribuant à constituer la nouvelle image de la place. Ce revêtement pourrait être constitué dans la gamme de nuances choisies pour les bâtiments : comme le bleu moyen, le bleu foncé, la couleur brique, le gris et le blanc. Chaque couleur pourrait, dans un jeu de dégradés, correspondre à chaque fonction qu'on lui attribue. Par exemple, la couleur brique soulignerait le sol des jeux pour enfants, le blanc les axes piétonniers principaux.....

L'éclairage est à modifier car il est aujourd'hui insuffisant : quelques spots placés sur le haut des bâtiments éclairent faiblement la place. Des lampadaires répartis sur la place viendraient éclairer les endroits de passage et les aires aménagées.

Des espaces verts réorganisés

Un très grand parterre de plantes et deux rangées d'arbres constituent aujourd'hui l'ensemble « paysager » de la place. Il est insuffisant et les plantes sont mal réparties : il faut prendre en compte à la fois le promeneur et l'habitant des logements. Il faut penser au nombre et à la dimension des parterres ou des bacs de plantes afin de limiter le coût, mais aussi pour que la verdure n'empêche pas de développer d'autres activités sur la place. Pour le promeneur, il faut multiplier les points de verdure pour qu'il ait l'impression que la place soit plus verdoyante que grise. Pour l'habitant des logements en hauteur, il faut créer des

parterres de plantes suffisamment importants pour ne pas être assimilés à des pots de fleurs, négligeable vue du haut.

Une aire serait donc aménagée pour permettre aux passants de s'arrêter et de se reposer. Elle serait composée des arbres déjà présents, mais aussi de parterres de plantes et de bancs. Les dimensions des parterres de plantes ne devraient pas être inférieures à 2 mètres 50 par 5 mètres.

Des jeux pour jeunes enfants installés

L'initiative a été lancée par la mairie et plébiscitée par les habitants, surtout par les mères de famille. Il faut simplement intégrer cette activité dans un projet global et penser à installer ces jeux dans une partie qui ne générerait pas d'autres activités.

Une aire de jeux qui profiterait aux jeunes enfants serait constituée par exemple de plusieurs jeux sur ressorts, d'une structure de jeux d'extérieur avec un toboggan et des filets pour grimper, ainsi qu'un bac à sable.

Les deux aires aménagées seraient donc placées sur la place centrale, mais ne devraient gêner ni la circulation des passants ni l'organisation de festivités temporaires au milieu de la place. Deux endroits peuvent être choisis pour installer ces aires : à côté de la pharmacie et à côté du passage sud. Deux propositions sont donc possibles, mais il paraît plus judicieux d'installer l'aire de jeux du côté sud, de manière à créer deux parties distinctes de la place : une partie publique, avec les commerces et l'aire paysagère et une autre plus résidentielle avec l'aire de jeux.



Figure 1: la place avant les travaux

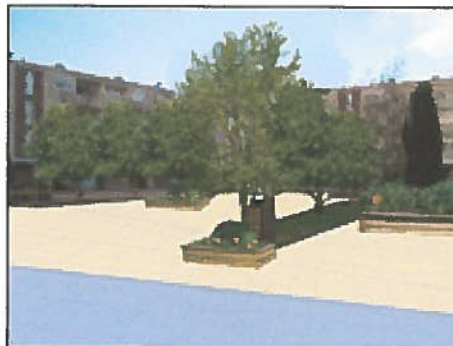


Figure 2: La place de l'Europe après les aménagements proposés

Coût et mise en œuvre

Aménagement	Type et unité	Dénomination	Prix unitaire (en euros)	Quantité	Montant (en euros)
Revêtement	Dallage	Carreaux de dalles de 40*40cm	56 euros le m ² prix avec main-d'œuvre	45*78=3510 3510-156.25(aire pour enfants)=3353.75	187810
Eclairage	Lampadaire basique		686.02	12	8232.24
Espaces verts	Bac	en rondins de bois	169.98	7	1189.86
	Plantation basse		30	12*7=84	2520
	Arbre	jeune	121.96	8	975.68
	banc	simple en bois et acier	243.92	5	1219.59
Aire de jeux pour enfants	Structure	avec toboggan et filet	5640.61	1	5640.61
	Jeu sur ressorts		487.84	3	1463.52
	Revêtement souple	sol amortissant selon normes en vigueur	70 euros le m ² <i>prix avec pose</i>	75m ²	5250
	Grillage		45.76 euros le m	50m	2250
	Bac à sable		914.69	1	914.69
	banc	En bois et acier	243.92	3	731.76
total					363086.43 avec main-d'œuvre 368086.43

Le coût de cette partie est important, il représente la moitié des investissements estimatifs proposés. Une réhabilitation de l'espace public central est primordial à entreprendre car il est représentatif de tout le quartier.

En ce qui concerne la mise en œuvre, c'est le revêtement qui sera le plus long à effectuer. Un délai de un à deux ans est indispensable pour mener une étude approfondie des aménagements à effectuer, puis pour réaliser les travaux de revêtement et d'éclairage.

Les aires de jeux et de repos peuvent être installées assez rapidement, en six mois. La place sera terminée en deux ou trois ans.

D) Pour des bâtiments autonomes

Ces bâtiments, tous construits en même temps et dans un même schéma, n'avaient pas été étudiés pour pouvoir évoluer et ainsi créer une impression de ville et de tissu urbain. Pour intégrer ces notions dans ce projet, pour pouvoir mieux répondre aux demandes des habitants et ainsi intégrer une notion de pittoresque, deux propositions sont envisagées. Elles complètent le dispositif de réhabilitation qui est en cours sur le cadre bâti et qui vise à « résidentialiser » le complexe.



plan 10 : proposition d'aménagements du cadre bâti

Des entrées individualisées

Les entrées de chaque bâtiment de la place ne sont pas marquées. Lorsque l'on arrive et que l'on doit trouver une adresse précise, avec un escalier, on est perdu et on distingue difficilement les entrées des autres portes fonctionnelles (les dépôts, les garages ou les commerces). Il faut donc transformer ces portes vitrées en véritable séquence d'entrée. Pour cela, plusieurs outils d'aménagement ou architecturaux peuvent être installés, comme des murets qui viennent chercher le passant, et donner aussi la possibilité de s'asseoir.

Des jardins individuels mis en place au rez-de-chaussée

Le jardin vient compléter le dispositif paysager en associant la participation de plusieurs habitants. Ils transmettent aussi, de par leur usage, une occupation et une forme de vie. Plusieurs emplacements de petite taille par rapport aux dimensions de la place seraient donc installés de chaque côté des bâtiments, lorsque c'est possible.

Coût et mise en œuvre

Aménagement	Type et unité	Dénomination	Prix unitaire (en euros)	Quantité	Montant (en euros)
entrée	Muret	Gros- œuvre	609.8	6	3658.78
Jardin individuel	Parterre	Creusement à 1 m de profondeur et mise en terre	1500	10	15000
	Plantations de départ	Arbres	121.96	10	1219.6
	Grillage	Plantes	30	30	900
	Pose d'accès	Gros- œuvre+ Porte- fenêtre	45.76 euros le m 3049 avec pose	10*10=100 10	4576 30490
total					55844.38 avec main- d'œuvre 66844.38

La mise en œuvre de ces aménagements est lourde puisqu'elle fait appel au gros-œuvre et à des études spécifiques de terrain. Le délai prévisible se situe donc autour de deux ans.

Le total de ces dépenses prévisionnelles s'élève à 623206.32 euros. Le financement sera assuré par plusieurs organismes, dont la Mancelle d'Habitation, la Communauté Urbaine du Mans, la Mairie de Coulaines, la région et le financement de l'Etat au travers de l'ANRU. Le bailleur social, la Mancelle d'Habitation, pourrait financer environ 30% des investissements, la Mairie de Coulaines autour de 20%, le reste serait divisé entre la CUM, l'Etat et le Conseil Général des Pays de Loire. Le budget s'approche du financement prévu pour le réaménagement de la place, puisque celui-ci est estimé à près de 775000 euros.

Conclusion

Les bâtiments qui se situent dans ce quartier ont tous été construits dans le milieu des années 60. A cette époque, il y avait urgence à construire pour faire face à la pénurie de logements. Dans cette zone à forte pente, tout a été construit rapidement, en délimitant des parcelles et en « posant » le cadre bâti là où les terrains étaient peu onéreux. Les équipements principaux ont été construits à cette époque suivant les mêmes caractéristiques, comme l'école mais aussi les parkings. Lorsque l'on voit les chemins dessinés de manière un peu aléatoire, les morceaux d'espaces verts qui sont implantés là comme pour gérer les espaces résiduels, où même les accès, placés de manière illogique, on peut s'interroger sur la pertinence réelle de l'ensemble.

Mon projet ne vise pas à répondre à tous les problèmes de ce quartier, représentatifs de tant d'autres en France. Il faut un réaménagement global de l'ensemble du site, avec des financements conséquents et une volonté en amont pour pouvoir établir un projet cohérent. Ce projet, au cœur de la zone de logements qui rend le quartier sensible, servira à donner l'impulsion nécessaire à une politique globale.

On peut se demander comment le projet sera accueilli à court et à moyen terme par la population, et surtout comment le projet va évoluer dans 20, 30 ou 40 ans. La population est enthousiaste quant aux travaux entrepris sur le cadre bâti. Elle attend maintenant des aménagements extérieurs conséquents qui prennent en compte l'ensemble de leurs attentes.

Ce projet essaie de répondre aux points essentiels constatés sur place et au travers des acteurs rencontrés. Les secteurs d'étude abordent à la fois les domaines de la sécurité physique, l'esthétique, les fonctions récréatives et le domaine de la circulation. Plusieurs éléments paraissent essentiels à réaliser rapidement. Avec les aménagements proposés, la plupart des problèmes pressants peuvent être traités d'ici cinq ans. D'autres obligent à entamer une réflexion avec tous les intervenants concernés, sur ce secteur mais aussi sur l'ensemble du territoire.

Une notion paraît donc à définir : l'évolution du tissu urbain. Pour combattre l'homogénéisation des paysages urbains, il faudrait entamer un débat sur la possibilité de son évolution, tant en milieu rural qu'urbain. En effet, les formes principales qui se développent depuis les années 60 jusqu'à aujourd'hui, comme les blocs de logements sociaux mais aussi les pavillons, globalisent et figent le territoire. Pour redonner vie à ce tissu urbain, et en outre pouvoir mieux répondre aux besoins des personnes qui habitent ces quartiers, une réglementation ainsi que des aménagements lourds seraient donc à mettre en place.

Dans notre société aux règles d'urbanisme si strictes, où est la place du tissu autoconstruit ? Pour donner un air de vie et faire mieux correspondre les notions d'espace et de territoire dans ces quartiers à l'architecture systématique, il faut repenser l'urbanisme officiel et les formes urbaines actuelles.

Bibliographie

❖ Ouvrages généraux :

La composition urbaine, Panerai Philippe, Collection Eupalinos, Edition Parenthèses, 1999

Paysage, fonction de l'esthétique dans la société moderne, Joachim Ritter, Collection jardins et paysages, Editions de l'imprimeur, 1997

La ville et l'urbanisme, Jean- Paul Lacaze, Collection Dominos, Edition Flammarion, 1995

Ouvrages de ou traitant de Le Corbusier dont :

Le Corbusier, L'architecture pour émouvoir, Jean Jenger, Collection Découverte, Edition Gallimard, 1994

❖ Ouvrages techniques :

Fiches INSEE profils par quartiers de la population- Coulaines et Le Mans

Données de recensements de la population de 1990 et 1999, évaluations pour 2002

❖ Documents réglementaires et études techniques :

Plan d'Occupation des Sols de la ville de Coulaines

Journal officiel de la République Française, lois et décrets

Loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 sur l'orientation et la programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Table des matières

Page de bibliothèque.....	p.1
Introduction.....	p.2
Sommaire.....	p.3
Remerciements.....	p.4
 Partie I : Présentation de l'espace étudié : une intercommunalité comme levier d'action....	 p.5
<u>A) Situation actuelle du site</u>	p.6
<i>Présentation de la ville de Coulaines : un logement social prédominant</i>	p.6
<i>L'intercommunalité comme levier d'action</i>	p.7
<i>Objectifs sur la ZUS : un réaménagement de la place de l'Europe au second plan</i>	p.8
<u>B) Des projets pour améliorer l'image de Coulaines, loin de son occupation sociale</u>	p.9
<i>Programme de maîtrise d'œuvre sur le centre-ville</i>	p.9
<i>Le centre pénitencier au Nord de Coulaines : la ZAC des Croisettes</i>	p.9
<u>C) De nombreux échanges</u>	p.10
<i>De Coulaines vers Le Mans</i>	p.10
<i>Du Mans vers Coulaines</i>	p.10
1. Pour des raisons sociales.....	p.10
2. Pour quitter la ville par le nord.....	p.10
<i>Conséquences de ces flux de population</i>	p.11
 Partie II : La place de l'Europe, un espace fédérateur ?.....	 p.12
<u>A) Une cité des années 60 qui génère des problèmes sociaux</u>	p.13
<i>Une situation géographique où le dénivelé est aplani par un urbanisme sur dalle des années 60</i>	p.13
<i>Un urbanisme développé en tâches : le patchwork des formes bâties représentatives de la manière d'habiter</i>	p.14
1. L'habitat individuel pavillonnaire.....	p.14
2. L'habitat intermédiaire.....	p.14
3. L'habitat collectif bas sur dalle : type auxquels appartiennent les bâtiments qui encadrent la place de l'Europe.....	p.15
4. L'habitat collectif haut.....	p.15
<i>Un cadre bâti refermé sur lui-même : un modèle en perte de vitesse</i>	p.16
1. Des logements qui enferment la visibilité.....	p.16
2. Des équipements qui changent de nature faute de mieux.....	p.17

3. l'espace public : minéral et triste	p.18
<i>Un cadre social où le tissu associatif dense est l'interface entre la population et la municipalité</i>	<i>p.19</i>
1. une structure démographique particulière amenant des besoins précis.....	p.19
2. Un lieu riche en structures sociales.....	p.19
3.mais où les problèmes sociaux subsistent	p.21
<i>Une circulation et un stationnement à améliorer davantage.....</i>	<i>p.21</i>
1. Un flux d'automobiles trop important par rapport au gabarit des voies.....	p.21
2. Une circulation motorisée à sens unique.....	p.22
3. Un parc de stationnement agrandi.....	p.22
B) Evolution programmée pour la place : des projets multiples, parfois contradictoires.....	p.23
<i>Opérations en cours sur le cadre bâti.....</i>	<i>p.23</i>
<i>Opérations envisagées pour la place par les différents interlocuteurs : un dossier en cours d'élaboration....</i>	<i>p.23</i>
1. Réponse pour les accès à la place : l'aménagement des halls d'entrée :	p.23
2. Réponse pour les abords à la place	p.23
3. Réponse pour la place : les jeux pour enfants	p.24
4. la redéfinition des commerces et services abandonnés	p.24
C) Objectifs personnels visés.....	p.24
<i>Les accès à la place</i>	<i>p.24</i>
<i>Les abords de la place</i>	<i>p.25</i>
<i>La place centrale</i>	<i>p.26</i>
<i>Le cadre bâti.....</i>	<i>p.26</i>
Partie III : Propositions d'aménagements pour une place dynamique et ouverte sur la ville.....	p.28
A) Pour une place ouverte sur le quartier.....	p.29
<i>Une meilleure signalisation de la place et des commerces.....</i>	<i>p.29</i>
<i>Une ouverture des passages Nord et Sud.....</i>	<i>p.30</i>
<i>Coût et mise en œuvre.....</i>	<i>p.31</i>
B) Pour des abords sécurisés.....	p.32
<i>Des croisements repensés pour des passages piétons sécurisés</i>	<i>p.32</i>
<i>Un éclairage mis en place</i>	<i>p.32</i>
<i>Des chemins piétonniers redessinés.....</i>	<i>p.32</i>
<i>Les parkings réaménagés.....</i>	<i>p.33</i>
<i>Coût et mise en œuvre.....</i>	<i>p.33</i>
C) Pour une place conviviale à échelle humaine.....	p.35
<i>Un revêtement et un éclairage repensés</i>	<i>p.35</i>
<i>Des espaces verts réorganisés</i>	<i>p.35</i>
<i>Des jeux pour jeunes enfants installés</i>	<i>p.36</i>
<i>Coût et mise en œuvre.....</i>	<i>p.37</i>

<u>D) Pour des bâtiments autonomes</u>	p.38
<i>Des entrées individualisées</i>	p.38
<i>Des jardins individuels au rez - de - chaussée mis en place</i>	p.38
<i>Coût et mise en œuvre</i>	p.39
 Conclusion	 p.40
Bibliographie	p.41
Table des matières	p.42
Index des documents	p.45
Annexes	p.47

Index des documents

Tables des photos

Photo n°1 : Vue depuis la rue de Rome sur le quartier de l'Europe	p.5
Photo n°2 : Vue depuis le hall 27 sur la place de l'Europe.....	p.12
Photo n°3 : Un pavillon de la rue de Paris.....	p.14
Photo n°4 : Logements intermédiaires rue d'Oslo	p.14
Photo n°5 : Logements collectifs rue de Moscou	p.15
Photo n°6 : Logements sociaux rue de Moscou	p.15
Photo n°7 : Le passage Nord	p.17
Photo n°8 : Image satellite montrant la proximité des commerces	p.17
Photo n°9 : Les alignements d'arbres de la place de l'Europe	p.18
Photo n°10 : Le virage du Centre Social	p.22
Photo n°11 : les travaux des bâtiments de la place de l'Europe.....	p.23
Photo n°12 : La place de l'Europe depuis les escaliers principaux.....	p.28
Photo n°13 : Le passage Nord au n° 27 aujourd'hui	p.30
Photo n°14 : Le passage n°27 d'après les propositions	p.30
Photo n°15 : Le nouveau parking du bas de la rue de Moscou	p.33
Photo n°16 : La place avant les travaux	p.36
Photo n°17 : La place de l'Europe après les aménagements proposés	p.36

Tables des plans

Plan n°1 : Le relief à Coulaines	p.13 bis
Plan n°2 : Typologie du bâti.....	p.14
Plan n°3 : Repérage des passages Nord et Sud.....	p.16
Plan n°4 : Les commerces et services de la place de l'Europe	p.18
Plan n°5 : Etat actuel de la place de l'Europe à Coulaines.....	p.29bis
Plan n°6 : Les aménagements proposés pour la place.....	p.29bis
Plan n°7 : Proposition d'aménagements des passages	p.29
Plan n°8 : Proposition d'aménagements des abords.....	p.32
Plan n°9 : Proposition d'aménagements de la place	p.35
Plan n°10 : Proposition d'aménagements du cadre bâti.....	p.38

Tables des coupes

Coupe n°1 sur les bâtiments de la place de l'Europe	p.13
Coupe n°2: les escaliers de la place de l'Europe	p.16

Tables des cartes

Carte n°1: carte Michelin de la France de 1992	p.6
Carte n°2: carte IGN de la Sarthe de 2002	p.6
Carte n°3: Localisation de la ZUS	p.7
Carte n°4: Localisation des aménagements de la CUM	p.8 bis
Carte n°5: L'aménagement du centre-ville.....	p.9
Carte n°6: Localisation de la ZAC des Croisettes	p.9
Carte n°7: Les flux de population à Coulaines	p.10

Annexe : l'enquête sociologique

Protocole d'élaboration de l'enquête sociologique auprès de la population rencontrée dans le quartier de la place de l'Europe

Le temps imparti n'a pas permis d'effectuer une étude exhaustive de tous les acteurs sociaux avec une représentativité indiscutable.

L'objectif de cette étude qualitative est de distinguer des tendances dans la manière de percevoir le quartier, auprès des acteurs professionnels ou associatifs marchands et non-marchands et aussi de la population. L'étude s'adresse à trois types d'acteurs importants sur le secteur de la place : les structures sociales, les commerçants et les habitants du quartier.

L'enquête a été menée de la façon suivante :

➤ Auprès des structures sociales : école, maison de retraite, maison pour l'enfance, association PAIO et association CNL.

L'ensemble des structures sociales a été rencontré, mis à part l'association inservêt' qui ouvre rarement ses portes.

➤ Auprès des commerçants : boucherie, pharmacie, toiletteur pour chiens, coiffeur et réparateur de matériel vidéo

Les trois premiers, commerçants installés à l'intérieur de la place, ont été rencontrés et deux autres commerçants sur les quatre ont été rencontrés.

➤ Auprès des habitants du quartier : 12 personnes ont répondu aux questions. L'enquête s'est déroulée en milieu d'après-midi un mardi et un mercredi soir, de manière à rencontrer plusieurs types d'habitants : Les femmes au foyer, les retraités, les actifs qui ont un emploi et ceux qui en recherchent un.

Les trois questionnaires sont consultables ci-après.

Questionnaire destiné aux structures sociales présentes sur le quartier

Quel est le rôle exact de votre structure ?

Quel est le type de personnes dont vous vous occupez :

D'où viennent-ils ?

Existe-t-il un mélange social ?

A quelle fréquence viennent-ils et pour quelle durée moyenne?

Des difficultés sociales apparaissent-elles ?

Que pensez-vous du bâtiment dans lequel vous êtes installé :

En êtes-vous satisfait ?

Des travaux sont-ils envisagés et par qui ?

La structure est -elle assez mise en valeur ?

Avez- vous des projets avec d'autres structures sociales :

Présentes sur le quartier ?

Ailleurs ?

Quel est votre avis sur le quartier :

L'ambiance ?

Les problèmes ?

Quelles sont les améliorations que vous voudriez apporter :

A votre structure ?

A la place de l'Europe ?

Au quartier en entier ?

Questionnaire destiné aux commerçants de la place de l'Europe

Depuis combien de temps avez-vous ouvert ce commerce ou service ?

Votre clientèle vient d'où :

proche : autour de la place ?

de Coulaines ?

d'ailleurs ?

Votre clientèle est-elle :

Jeune ?

Active ?

Retraitée ?

De tous âges ?

Quel est le potentiel commercial :

Une clientèle fidèle ?

Une clientèle occasionnelle ?

Quelles sont les périodes d'affluence :

En journée ?

Dans la semaine ?

Dans l'année ?

Etes-vous satisfait de votre implantation géographique ?

Comment trouvez-vous le quartier :

Ambiance générale ?

Problèmes ou manques particuliers ?

Quelles sont les améliorations que vous voudriez apporter à la place de l'Europe et au quartier?

Questionnaire destiné aux habitants du quartier du haut- Coulaines

Où habitez-vous ?

Dans le quartier (en location ou propriétaire)

Plus loin

Quelles raisons vous amènent à venir ici :

Faire des courses

Aller dans les associations

Emmener les enfants à l'école

De passage

Autre :

Où faites-vous vos courses alimentaires mais aussi services (comme le coiffeur)

Dans le quartier

Dans le centre-ville de Coulaines

Ailleurs : au Mans

Quelle est votre situation de famille :

Seul ?

Marié ?

Avec des enfants ? combien ? De quel âge ? Où vont-ils à l'école ?

Quelle est votre situation professionnelle :

Un travail ? où ?

Sans activité

En études ?

Le transport :

Si vous possédez une voiture, rencontrez-vous des problèmes de stationnement et de circulation ?

Si vous vous déplacez en bus, trouvez- vous que le quartier est assez desservi ?

Si vous vous déplacez à pied, trouvez- vous que les trottoirs et les abords de la place sont toujours dangereux après les changement de circulation effectués ?

Avez-vous des contacts avec le voisinage ?

Les associations (comme fédération nationale pour le logement)?

Comment percevez- vous la place de l'Europe ?

Au niveau des espaces verts, des activités, de la grandeur....

Que pensez-vous des travaux qui ont débuté dans les bâtiments de la place ?

Autre problèmes du quartier ?

Quelles améliorations voudriez-vous apporter à la place de l'Europe ?