



Sillé-le-Guillaume se réinvente

L'habitat émancipe l'habiter

Livret 3/5

Regards prospectifs des étudiants

*Revitalisation des centres-bourgs
et de leurs bassins de vie*

Avril 2023



La Fabrique : conception et pratique du
projet urbain, architectural et paysager.

Atelier de projet M1-M2 ENSAB & M2 MOUI
2021-2022

AVANT-PROPOS METHODOLOGIQUE

Revitalisation des centres-bourgs et de leurs bassins de vie.

Une démarche prospective pour renouveler la mutation des paysages habités.

Afin d'élargir les champs de la recherche et de l'innovation en milieu rural, un partenariat pédagogique a été formalisé avec la commune de Sillé-le-Guillaume, qui devient le territoire d'étude pour les étudiants de l'atelier de projet de conception urbaine et architecturale.

Cet atelier de projet, qui se déroule sur un semestre, invite les étudiants à expérimenter les étapes et codes de la conception dans une perspective professionnalisante, tout en imaginant des futurs innovants.

Dans un contexte de coopération interdisciplinaire (entre des étudiants du master MOUI de l'Université Rennes 2 et des étudiants en master de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Bretagne), ils élaborent de façon imbriquée et prospective une stratégie urbaine de dynamisation territoriale et un projet architectural qui répondent aux enjeux identifiés sur le territoire de Sillé-le-Guillaume.

Situé en partie au sein du PNR Normandie-Maine, labellisé « Petite cité de caractère » et bénéficiaire du programme « Petites villes de demain », ce centre-bourg se confronte effectivement à des problèmes de revitalisation, entre préservation d'un patrimoine bâti et naturel riche et mise en place de stratégies de développement.

A partir du cas de la revitalisation de ce centre-bourg et de son bassin de vie, l'atelier de projet de conception urbaine et architecturale se structure au travers de trois principaux objectifs pédagogiques :

1. L'élaboration imbriquée et prospective d'une stratégie urbaine de dynamisation territoriale et d'un projet architectural : Le projet architectural est défini en lien avec la stratégie urbaine, donnant ainsi naissance à une architecture contextualisée. La programmation urbaine influence le devenir du tissu urbain et des formes bâties qui s'y inscrivent. Et, inversement, le projet architectural influe sur le devenir du territoire au sein duquel il s'inscrit.
2. L'expérimentation critique des étapes et codes de la conception en interaction avec les attentes des acteurs locaux : L'objectif est, dans une perspective professionnalisante, de rendre opératoires les orientations de la commune de Sillé-le-Guillaume tout en imaginant des futurs innovants. La première étape d'enquête de terrain permet à chaque étudiant d'être en contact direct avec les différents acteurs du territoire (élus locaux, commerçants, habitants, entreprises, milieux associatifs, architectes et paysagistes conseils), de réfléchir aux outils et méthodes employés actuellement en matière d'aménagement et de questionner leur adaptabilité pour penser le territoire et l'architecture locale de demain.
3. La coopération interdisciplinaire : par un travail de projet réalisé en équipe d'étudiants issus de disciplines variées (géographie, architecture, sociologie, droit, aménagement, urbanisme, etc.). L'enjeu est de maintenir la co-conception du projet tout au long du semestre et d'aboutir à un projet final enrichi de la multiplicité des regards.

Durant les premières semaines d'atelier, les étudiants ont ainsi réalisé un diagnostic territorial orienté de Sillé-le-Guillaume, selon une thématique de leur choix. Le regard personnel et instruit qui colore chacun des diagnostics résulte de l'articulation entre connaissances, observations et perceptions subjectives.

Ces dernières ont pu émerger à l'occasion d'une immersion de plusieurs jours au sein de la commune de Sillé-le-Guillaume. Cette enquête de terrain, réalisée dans le cadre du dispositif « Atelier hors les murs » lancé par la Fédération des Parcs Naturels Régionaux de France¹, leur a ainsi permis d'arpenter le territoire et de collecter un ensemble de données sensibles, socio-anthropologiques, morphologiques et paysagères dont l'analyse critique est devenue le socle de leur problématique de projet.

¹ En partenariat avec les ministères de la Culture, de la Transition écologique et solidaire, de la Cohésion des Territoires (ANCT)

Outre la problématique de dévitalisation du milieu rural, se pose la question de nos modes de vie dans 50 ans face à la transition socio-environnementale. Partant de l'hypothèse qu'incarner cette transition peut être appréhendé comme une opportunité pour inventer de nouveaux récits de territoires désirables et éco-responsables, cet atelier devient le lieu d'élaboration de *scenarii* fictionnels permettant d'interroger l'évolution des modes de vie dans un contexte local et d'expérimenter de nouvelles pratiques et méthodes d'aménagement pour favoriser un cadre de vie résilient et agréable. Ces fictions « probables » invitent étudiants, élus, habitants et professionnels à se défaire d'une vision traditionnelle des territoires. Elles deviennent le levier pour se décentrer et se confronter aux profondes mutations en devenir, pour penser de nouvelles stratégies territoriales localisées et pour faire émerger des projets concrets, inventifs et partagés.

Ainsi, nourrie de ce travail de récit prospectif mais aussi de la diversité des compétences des étudiants, la démarche de projet permet dans un second temps de penser de nouvelles stratégies territoriales localisées. L'intervention urbaine se présente dès lors comme la traduction morphologique de ces stratégies et vient construire les conditions d'un projet architectural. Cadré par un ensemble de prescriptions, le projet est quant à lui travaillé au stade d'esquisse.

Finalement, depuis le diagnostic jusqu'à l'esquisse architecturale, l'objectif est de faire émerger des projets locaux soutenables et durables qui invitent à repenser les manières d'habiter dans le contexte de mutations profondes auxquelles fait face la commune de Sillé-le-Guillaume.

Ce document présente le travail de chacun des cinq groupes d'étudiants. Il se compose ainsi de cinq livrets comportant chacun la présentation du diagnostic territorial orienté puis celle du projet urbain pour finir par l'esquisse architecturale.

Véronique ZAMANT
Maîtresse de Conférences VT-UPU
Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Bretagne



Oser le rural ! Quand les étudiants en architecture et en urbanisme s'associent pour revendiquer le désir de ruralité.

Les espaces ruraux, qu'ils soient isolés ou sous l'influence d'un pôle urbain, pour reprendre les typologies consacrées, constituent dans leur grande diversité un enjeu majeur des politiques d'aménagement et, pour cela même, de formidables terrains de réflexion et d'innovation pour les étudiants, futurs artisans de la fabrique des espaces.

Longtemps l'aménagement rural est demeuré un impensé, l'action publique ne faisant – au mieux – que répliquer les modèles d'organisation conçus pour la ville, ignorant par là-même les spécificités de ces territoires, les enjeux de leur intégration dans des bassins de vie plus larges. Ces modèles qui ont participé à rendre exsangues des territoires pourtant riches d'une identité créatrice ne demandent qu'à être remplacés. Les atouts de nos campagnes sont indéniables et la prise de conscience de leurs qualités plus que jamais nécessaire dans un monde en transitions. Espaces de sociabilités, de récréation, de ressourcement, lieux d'invention de nouvelles formes de production et de consommation, de nouvelles relations à la nature et plus largement à la société, les campagnes recèlent de nombreuses qualités connues et reconnues de leurs habitants et ceux des métropoles qui, dès qu'ils le peuvent, recherchent ces espaces.

Pour autant, les concepts et les processus d'aménagement de l'espace rural nécessitent d'être largement repensés, réinventés, décloisonnés, afin de répondre aux attentes nouvelles, à la demande de valorisation des spécificités, géographiques, sociologiques et économiques de ces territoires.

C'est dans ce contexte que l'intervention à Sillé-le-Guillaume des élèves architectes de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Bretagne (ENSAB) et des étudiants en urbanisme de l'Université Rennes 2, dans le cadre du cursus de formation à la Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Immobilière, a pris tout son sens. Le décloisonnement des formations aux métiers de la fabrique des espaces, soutenu et porté activement par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de Rennes (IAUR) depuis 2012, aux côtés de l'ENSAB, de l'Université Rennes 2 et de leurs partenaires, exprime ici une nouvelle fois sa pertinence et son potentiel pour penser les territoires de demain dans un *continuum* depuis l'échelle du territoire jusqu'à l'échelle architecturale, en prise avec les enjeux contemporains.

Les travaux qu'ont ainsi pu mener les étudiants dans le cadre de l'atelier « La fabrique : conception et pratique du projet urbain, architectural et paysager » piloté par Véronique Zamant (ENSAB), en lien étroit avec les acteurs du territoire silléen et avec le soutien de la Fédération des Parcs Naturels Régionaux de France, participent de la réinvention d'une occupation du territoire rural assumée, revendiquant un désir de ruralité. Concevoir de nouvelles façons d'habiter plus harmonieuses et plus respectueuses de la qualité des espaces : c'est ce à quoi nous invitent chacune des démarches et chacun des projets présentés ici, ouvrant ainsi de belle manière la voie pour oser le rural !

SILLE INFO
Numéro 32 | novembre-décembre
2021

Zoom sur...

LA REVITALISATION DU TERRITOIRE

Retour sur la venue des étudiants de Rennes

Entre le mercredi 28 septembre et le samedi 2 octobre, la ville de Sillé-le-Guillaume a reçu 21 étudiants et cinq enseignants de l'Université de Rennes 2 et de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Bretagne. Pendant ce temps, ils ont partagé avec les habitants, associations, commerçants, élus et autres acteurs, sur les enjeux de la commune. Cette opération a pu être réalisée dans le cadre du programme «Habitat Villés de Damain».

Grâce à cette immersion sur le terrain, les étudiants pourront concevoir dans les quatre mois à venir des projets participant à la dynamique d'aménagement et de revitalisation des secteurs d'étude garantissant un équilibre entre l'offre de logement, les services, les commerces et les équipements municipaux, tout en envisageant la bonne intégration à l'environnement et la traduction des principes du développement durable. Aussi, à l'issue de ces propositions, les étudiants apporteront leurs contributions aux réflexions de revitalisation du centre-bourg menées par la ville de Sillé-le-Guillaume. Cette immersion a été un succès et sans l'organisation que l'accueil ont été salués par l'équipe pédagogique.

Prochaine étape : un premier rendu en novembre

La prochaine étape pour les étudiants, un rendu intermédiaire, fruit de leurs premières réflexions après leur passage dans la commune. Ce premier rendu interviendra le 25 novembre à Sillé-le-Guillaume. Le rendu final avec leurs idées de projets, qui viendront alimenter la réflexion de la commune, est prévu en janvier 2022 à Rennes.

Decouverte de l'ancienne Quai-carrée.



Les étudiants ont assisté à une réunion avec les différents acteurs du territoire : DDT, CAUE, Architectes des Bâtiments de France, Petit Chien de Carrière, pour en comprendre ses enjeux.

Visite de la ville pour les étudiants avec l'architecte conseil des Petits Chien de Carrière, Laurent Collin.

SILLE INFO PAGE 2

Benoît FEILDEL

Maître de conférences en aménagement et urbanisme
Responsable master Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Immobilière

**Université Rennes 2, Département Géographie et Aménagement de l'espace
UMR CNRS 6590 ESO, Espaces et Sociétés**

Mot du maire

Depuis le début de notre mandat, l'ensemble du conseil municipal a souhaité s'inscrire dans une réflexion d'amélioration du cadre de vie au sein de la ville. Le dispositif « petite ville de demain » nous a semblé pouvoir y répondre. Pour cela, les élus ont souhaité s'inscrire dans ce dispositif et bénéficier d'un regard extérieur sur l'état des lieux et nos besoins et attentes sur la ville pour demain. L'accompagnement par le dispositif d'ateliers hors les murs proposé par la Fédération des Parcs Naturels Régionaux nous est apparu comme un outil indispensable et intéressant. Le partenariat avec l'ENSAB, le master MOUI de l'Université Rennes 2 et l'IAUR a ainsi été lancé.

Les objectifs de la ville étaient d'avoir une aide à la réflexion, plus précisément d'avoir un diagnostic pour identifier les causes de la dévitalisation, ensuite, avoir les premières orientations stratégiques pour construire les bases du projet. Particulièrement, la ville possède une friche en plein centre-ville, c'est pourquoi un des objectifs était la proposition d'un ou plusieurs projets pour faire de cette friche le cœur du projet de la revitalisation.

Les étudiants ont bien su aborder le sujet, les éléments du diagnostic nous ont positivement surpris, la place qu'ils ont donné à la diversité naturelle, au lien social et aux lieux d'attachement, nous a montré que le sujet était plus complexe que simplement le commerce et l'habitat. D'autre part, leur séjour en immersion nous a aussi mis en évidence le manque d'offre pour une population si jeune.

Autre point positif, la population de Sillé a su accueillir les étudiants et participer au projet lors de leur résidence sur le territoire. Chacun a pu s'exprimer dans une ambiance conviviale avec le sentiment d'un véritable engagement de tous pour le devenir de la ville. Le rendu nous a montré une vision à long terme, et en même temps des actions possibles à plus court terme. Les travaux des étudiants feront date et nourriront sans aucun doute pour de longues années encore le projet de revitalisation de Sillé-le-Guillaume.

Christophe Beunardeau
Conseiller municipal en charge de la revitalisation
Gérard Galpin,
Maire
Commune de Sillé-le-Guillaume

SILLE INFO
Numéro 31 | septembre-octobre 2021

Zoom sur...

LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE

Accueil d'étudiants en urbanisme et architecture de Rennes

Du 29 septembre au 3 octobre, la ville va accueillir une trentaine d'étudiants de l'ENSAB (École Nationale Supérieure d'Architecture de Bretagne) et de l'Université de Rennes 2 du master Urbanisme et Aménagement, pour travailler sur la revitalisation du centre ville, sur divers thèmes et problématiques ; dans le cadre du programme «Petites Villes de Demain».



Immersion sur le terrain pour les étudiants

Pendant plusieurs jours, les étudiants vont venir sur place à Sillé-le-Guillaume afin de visiter la ville pour comprendre ses enjeux et problématiques. Ce sera aussi l'opportunité pour eux de repérer des endroits clés à partir desquels des projets pourraient être développés sur des thèmes variés tels que la mobilité, les friches urbaines, la patrimoine ou encore les commerces... Afin de mieux appréhender le territoire, ils partiront à votre rencontre, merci pour l'accueil que vous leur ferez et votre participation !

Restitution de leur travail

Vous pourrez suivre l'avancement de leur travail dans un espace qui leur sera dédié le temps de leur venue. Suivez également l'actualité sur le site internet et les réseaux sociaux de la commune, ainsi que dans les prochains journaux municipaux.



Quand les Universités inspirent le redéploiement des territoires ruraux

Les 58 Parcs naturels régionaux couvrent près de 20% du territoire français et représentent une diversité de cultures et de paysages. Ce sont des territoires littoraux, des territoires de montagne, des territoires plus urbains, industriels, forestiers, agricoles dont la qualité de leurs patrimoines sont reconnus. Ce sont des territoires qui cherchent à se développer à partir des ressources du territoire pour mettre en œuvre le projet local en préservant la flore, la faune et les paysages.



Dès leur création, les Parcs naturels régionaux ont eu des missions d'expérimentation et d'innovation qu'ils abordent autour d'enjeux très variés : qualité de l'agriculture, richesse de la biodiversité, gestion forestière, développement des énergies renouvelables, amélioration de l'habitat, diffusion de la culture, protection des paysages, tourisme durable... Pour expérimenter, les Parcs naturels régionaux ont à cœur de travailler avec le monde de l'enseignement supérieur et de la recherche : en accompagnant des thèses, des projets de fin d'études, mais aussi en proposant à des étudiants de niveau master de s'immerger dans des villages, des petites villes de Parcs naturels régionaux dans le cadre d'ateliers territoriaux. Ces ateliers sont soutenus depuis près de 20 ans par la Fédération des Parcs et ont toujours témoigné d'un intérêt réciproque entre les écoles et les territoires.

En 2018, la Fédération des Parcs a lancé un appel à manifestation d'intérêt pour continuer à soutenir les coopérations entre l'enseignement supérieur et les territoires avec une contrainte : celle d'associer, dans le cadre d'ateliers hors les murs, des écoles de disciplines différentes. La plus-value de cette approche est double : une lecture pluridisciplinaire du territoire et la possibilité grâce à la coopération inter-établissements, d'enrichir les formations universitaires en faisant rencontrer des savoirs, des cultures de travail, des postures professionnelles à la fois différentes et complémentaires.

Depuis le lancement du dispositif, la Fédération a soutenu plus de 30 ateliers hors les murs permettant de croiser les compétences d'architectes, d'urbanistes, de paysagistes, d'agronomes, d'ingénieurs, sociologues, d'anthropologues et de compagnons du devoirs. Finalement, ce sont plus de 800 étudiants et une quarantaine d'écoles qui se sont immergés dans des territoires ruraux, en participant directement aux enjeux de formation des jeunes professionnels aux spécificités d'exercer en milieu rural. Avec trois années de recul, les expériences conduites sont la démonstration que cette ingénierie modeste se trouve dans une phase amont et oriente positivement les investissements.



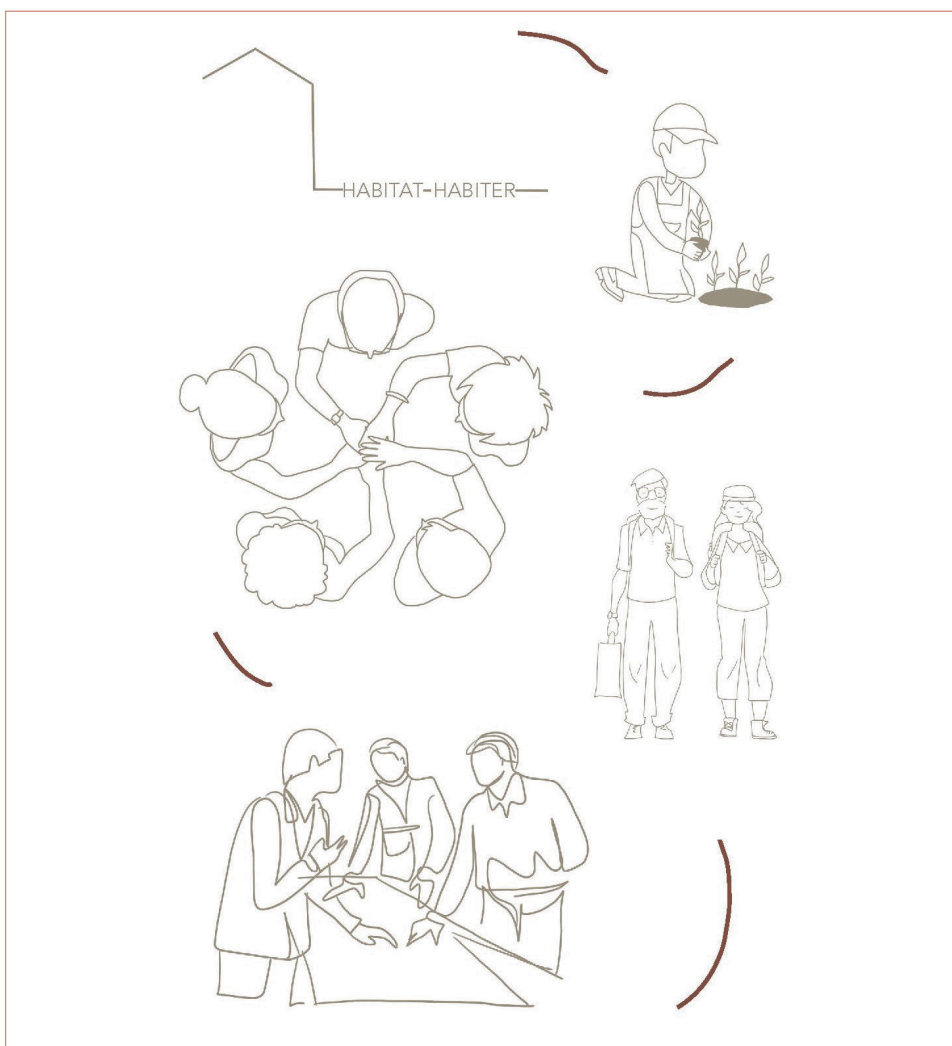
Soutenu par la Fédération des Parcs en 2021, l'expérience menée par l'Université Rennes 2 et l'École nationale supérieure d'architecture de Bretagne dans le Parc naturel régional Normandie-Maine, a permis de relancer la dynamique de revitalisation de la commune, débutée dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « centres-bourgs », accompagnée par l'ingénierie du Parc naturel régional Normandie-Maine en 2015 et 2016. Cet atelier hors les murs a ainsi permis d'associer de nombreux acteurs locaux pour participer à l'émergence d'un projet de développement local partagé : Petites Cités de Caractères, CAUE, Architecte des Bâtiments de France ainsi que les services de l'État... C'est bien la preuve que ces ateliers sont fédérateurs à l'échelle d'un bassin de vie et permettent aux petites villes de bénéficier d'un regard extérieur, d'une expertise originale et d'un appui en ingénierie nouveau avant d'entrer dans une phase d'élaboration de projet et d'investissement.

Fabien Hugault

Chargé de mission Chartes / Enseignement Supérieur
Fédération des Parcs naturels régionaux de France

Anne-Laure Lagadic

Chargée de mission revitalisation des centre-bourgs
Parc naturel régional Normandie-Maine



H A B I T A T

Les étudiants :

Manon BUTEL (ENSAB-MOUI)
Elina CHASSIN (MOUI)
Louis MALEJACQ (MOUI)
Alizée PICROUILLERE (ENSAB)

L'HABITAT ÉMANCIPE L'HABITER



L'HABITAT ÉMANCIPE L'HABITER

SOMMAIRE

1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL ORIENTÉ	13
2. PROJET URBAIN ET ARCHITECTURAL	35
3. ANNEXES	75



1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL ORIENTÉ

Sommaire

Introduction	14
Préambule	15
Représentation sensible des habitants de Sillé-le-Guillaume	17
Diagnostic territorial	20
Extension des limites de l'habitat : place du marché aux bestiaux	20
Un repli sur soi en lotissement pour rechercher l'apaisement	22
Un parcours résidentiel ancré sur Sillé	24
Une conquête sociale de l'espace habité	26
SWOT	28
Orientations stratégiques : habiter l'épaisseur	30
Conclusion	32
Bibliographie	33

INTRODUCTION

Dans le cadre de notre étude, nous nous sommes intéressés à l'articulation entre les notions d'habitat et d'habiter, au sein de la commune de Sillé-le-Guillaume. Cependant, il apparaît nécessaire de repositionner ces notions dans un contexte sociologique. En effet, nous aurions tendance à définir la notion d'habiter d'un point de vue purement fonctionnaliste, comme l'expérience d'être dans l'espace et plus précisément à l'échelle de l'habitat, assurant ainsi la fonction primaire de nos besoins, abriter, protéger, sécurité, bien-être. Mais d'un point de vue plus élargi, nous comprenons qu'habiter, c'est en réalité faire avec l'espace et se l'approprier. Ainsi, selon l'observatoire universitaire de la ville et du développement durable, cet espace, dont la typo-morphologie varie, englobe l'ensemble des lieux pratiqués par l'Homme, ouvrant alors la notion d'habiter à la sphère des espaces publics urbains et nous amène donc à les considérer comme l'extension du chez-soi.

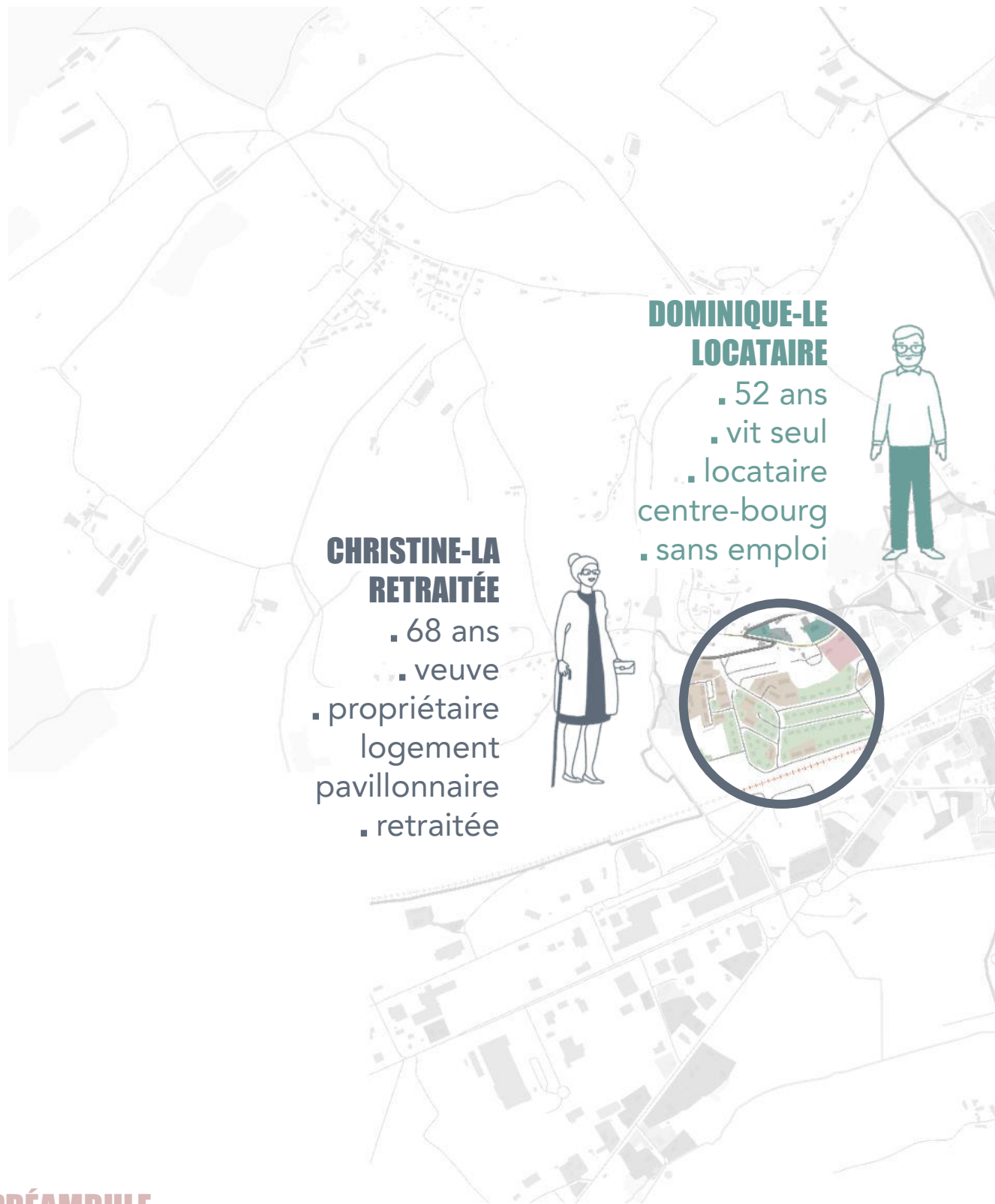
Pour mener à bien notre étude, nous nous sommes rendus sur les lieux du 30 septembre au 2 octobre 2021. Dans un premier temps, nos observations de terrain étaient principalement sensibles. Par l'observation flottante, nous avons déambulé à travers la ville pour avoir une première pratique et faire un premier arpentage de ces espaces. La collecte de l'ensemble de ces données s'est effectuée par des notes et croquis qui ont été répertoriés dans un carnet de terrain. Dans cette première étape, il s'agissait de se centrer sur les usages et pratiques. Notre attention s'est alors portée sur les habitants (comportements, habitudes, ...) et la forme typomorphologique de la ville (places, habitations, ...). Pour s'immerger davantage dans notre problématique, nous avons mené des entretiens semi-directifs aussi bien dans les espaces publics que chez les habitants afin de recueillir leurs points de vue. Pour cette étape, nous avons utilisés différents supports (notes, croquis, photos, enregistrements) dans l'objectif d'appréhender le territoire.

Lors de la seconde phase de notre analyse, nous sommes venus compléter notre diagnostic avec des données quantitatives. Le sujet de l'habitat de Sillé-le-Guillaume nous a donc invité à mêler différentes approches (historique, sociologique et économique) pour comprendre les différents usages sociaux, les interactions, l'espace environnant et le logement. Ainsi, les données de l'INSEE sont venues compléter notre approche : évolution de la population, densification des ménages, répartition de la population dans le temps et l'espace, vétusté, vacance, répartition des secteurs d'habitation...

Nos observations ne révèlent en rien une pratique des lieux et les entretiens réalisés et retranscrits nous ont permis d'élaborer des figures caricaturales d'habitants afin d'établir une analyse critique et prendre suffisamment de recul sur ce qui nous était rapporté.

L'analyse sensible nous a donc permis d'établir un lien entre l'habitat et les pratiques des lieux qui en résultent. De plus, le choix d'habitat et le parcours résidentiel qui s'ensuit, résulte de la figure concernée. En effet, les choix d'habitat et d'habiter le territoire découle de diverses composantes (catégorie socio-professionnelle, âge, sexe, profession...). Il s'agit dès lors de se questionner sur : En quoi l'habitat conditionne notre manière d'habiter ? Quels sont les moteurs d'attractivité concernant les dynamiques d'habitat de la commune de Sillé-le-Guillaume et pour quels profils d'habitants ?

Afin d'apporter des réponses à ces questions, nous avons élaborés ce diagnostic qui se présente comme un document mettant en parallèle données quantitatives et qualitatives. En établissant quatre profils aux parcours résidentiels et modes d'habiter différents, nous allons vous retranscrire notre diagnostic, suivi d'orientations stratégiques et d'intentions concernant l'habitat à Sillé-le-Guillaume.



DOMINIQUE-LE LOCATAIRE

- 52 ans
- vit seul
- locataire
centre-bourg
- sans emploi



CHRISTINE-LA RETRAITÉE

- 68 ans
- veuve
- propriétaire
logement
pavillonnaire
- retraitée



PRÉAMBULE

À travers quatre figures, nous allons tenter de comprendre les manières d’habiter et de s’approprier l’espace. Dans un premier temps, nous retrouvons Dominique qui habite une maison typique du centre-bourg situé au cœur de la commune de Sillé. La seconde figure, Christine, occupe le tissu pavillonnaire dans

la continuité du centre-bourg. Sonia, elle, habite le lotissement au Nord de la commune et témoigne de son étalement urbain. Enfin notre dernière figure, Frédéric, habite une maison d’entrée de ville, marquant le début du tissu urbain /limite de la ville et les champs alentour.



SONIA-LA MÈRE DE FAMILLE

- 38 ans
- vit en couple
- propriétaire en lotissement
- jeune active
- Mère de 2 enfants

FREDERIC-L'INVESTISSEUR

- 45 ans
- vit seul
- propriétaire maison d'entrée de ville
- investisseur-télétravailleur

PRÉSENTATION DES FIGURES

0

500 m

REPRÉSENTATION SENSIBLE DES HABITANTS DE SILLÉ-LE-GUILLAUME

Ces trois planches de bande dessinée correspondent à la retranscription en image d'extraits d'entretiens que nous avons effectués avec des habitants de la commune. Ces entretiens nous ont servi pour créer des profils types, des figures, que nous avons trouvées intéressantes pour notre analyse sensible. Ainsi tout au long de ce diagnostic nous nous sommes appuyés sur ces figures afin de le rendre plus concret et pour analyser la thématique de l'habitat à Sillé-le-Guillaume.



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

EXTENSION DES LIMITES DE L'HABITAT : PLACE DU MARCHÉ AUX BESTIAUX

DOMINIQUE CENTRE-BOURG

Dominique est un actif arrivé à Sillé dans sa jeunesse. Il est locataire d'un appartement dans le centre-bourg car il n'a pas les moyens de louer une petite maison et encore moins d'être propriétaire.

Habiter au-delà des limites du «chez-soi»

L'habitat du centre-bourg est caractérisé par un tissu urbain ancien puisque plus de 85% des constructions ont été construites avant 1945 selon l'INSEE. En effet, le centre-bourg est formé de petits îlots très denses avec un parcellaire étroit et en lanière et avec une implantation des bâtiments en bordure de voirie créant un front bâti continu qui structure l'espace public. Les caractéristiques du parcellaire et des habitations déterminent les pratiques d'habiter des logements et de l'espace public. Dans le cas de Dominique, ce dernier trouve son logement trop petit et vétuste, par conséquent, il sort le plus souvent à l'extérieur pour s'évader et se retrouver en collectif. Ainsi, son espace de faible qualité le pousse à habiter au-delà des limites de son logement, l'extension de son habitat se limite à la commune. Il se pose sur la place du Marché aux Bestiaux ou il se balade dans les rues du centre-bourg. Mais cette problématique de vétusté n'est pas exclusive à notre figure et il est en lien avec les caractéristiques du bâti mais aussi avec les caractéristiques socio-économiques des habitants du centre-bourg.

Une ségrégation socio-spatiale de l'espace habité

Globalement, la population du centre-bourg est majoritairement précaire, ce qui peut être facteur d'apparition de situation d'habitat indigne. En effet, au sein de ce tissu, nous

pouvons observer grâce aux données de l'INSEE, qu'il y a une surreprésentation des plus de 65 ans notamment dans l'Ouest du centre-bourg, même s'il existe une certaine mixité générationnelle, celle-ci reste relative. Le niveau de vie est quant à lui particulièrement bas : autour de 17 900€ (donnée de l'INSEE, 2015) soit en dessous de la médiane française (21 650€) et de Sillé-le-Guillaume (19 640€).

Un coeur de ville délaissé

Enfin, la problématique majeure du centre-bourg est la vacance des logements. D'après le recensement de "l'étude préopérationnelle habitat privé et préfiguration d'une plateforme territoriale de rénovation énergétique" (décembre 2020), la commune compte 244 logements vacants, ce qui correspond à 18.4% du parc immobilier : il est détenu principalement par des personnes âgées, se localise surtout dans l'habitat ancien et est majoritairement constitué de maisons de bourg et petits immeubles qui sont d'ailleurs souvent dans un état présumé médiocre. Des mesures ont déjà été prises par la municipalité pour endiguer ce phénomène. En effet, même si la taxe d'habitation est amenée à disparaître très prochainement, subsiste la taxe d'habitation sur les logements vacants pour les zones tendues et pour les communes qui le souhaitent. C'est le cas de la commune de Sillé-le-Guillaume qui a voté, le 8 avril 2021, le maintien de la taxe sur les logements vacants. Cette taxe permet d'inciter les propriétaires à mettre leurs biens sur le marché immobilier (et d'après notre entretien réalisé avec l'agence immobilière "La licorne" ce type de bien est très recherché) ou d'inciter les propriétaires de logements vacants à les rénover. Cependant, cela reste compliqué pour les autorités d'inciter les propriétaires à vendre ou à rénover leurs logements vacants surtout quand ils sont détenus par des personnes âgées. Ainsi, on est face à une population globalement âgée et qui pour certains, peuvent être en difficultés financières, si l'on se réfère au niveau de vie et de revenu du centre de la commune.

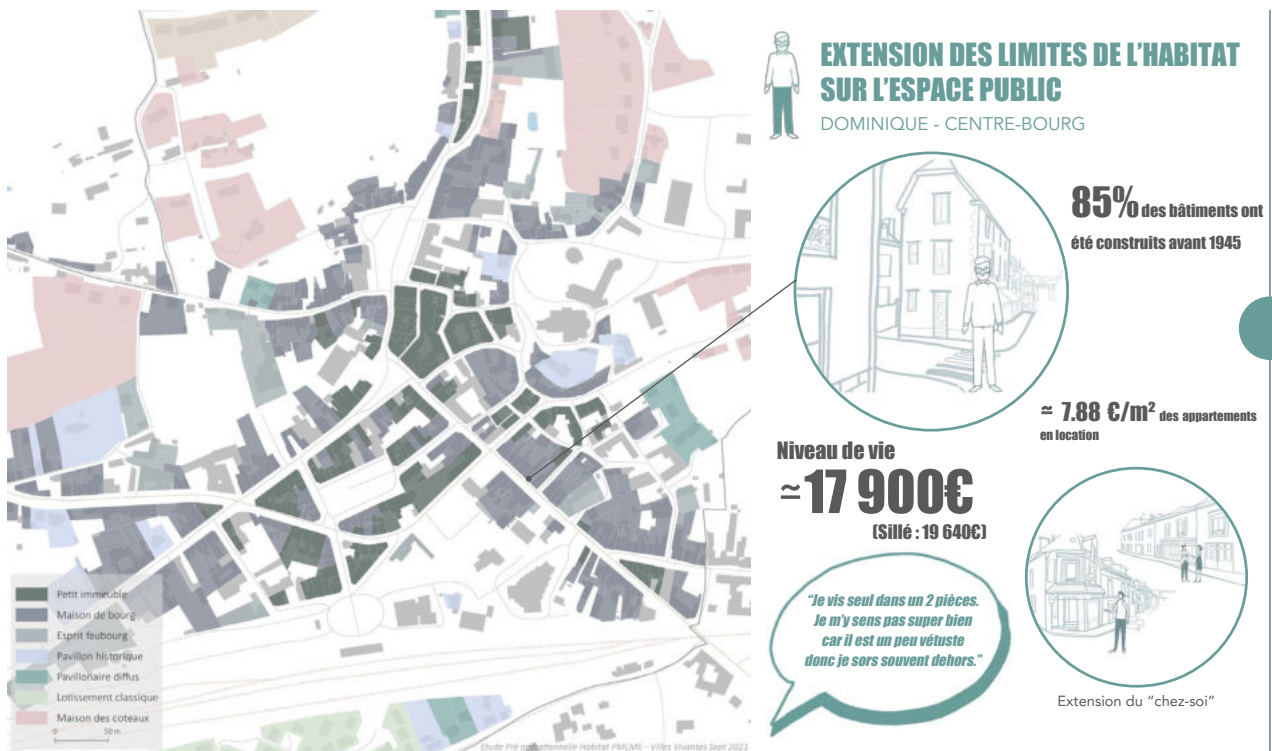


Figure 1 : Typomorphologie de l'habitat et niveau de vie des habitants

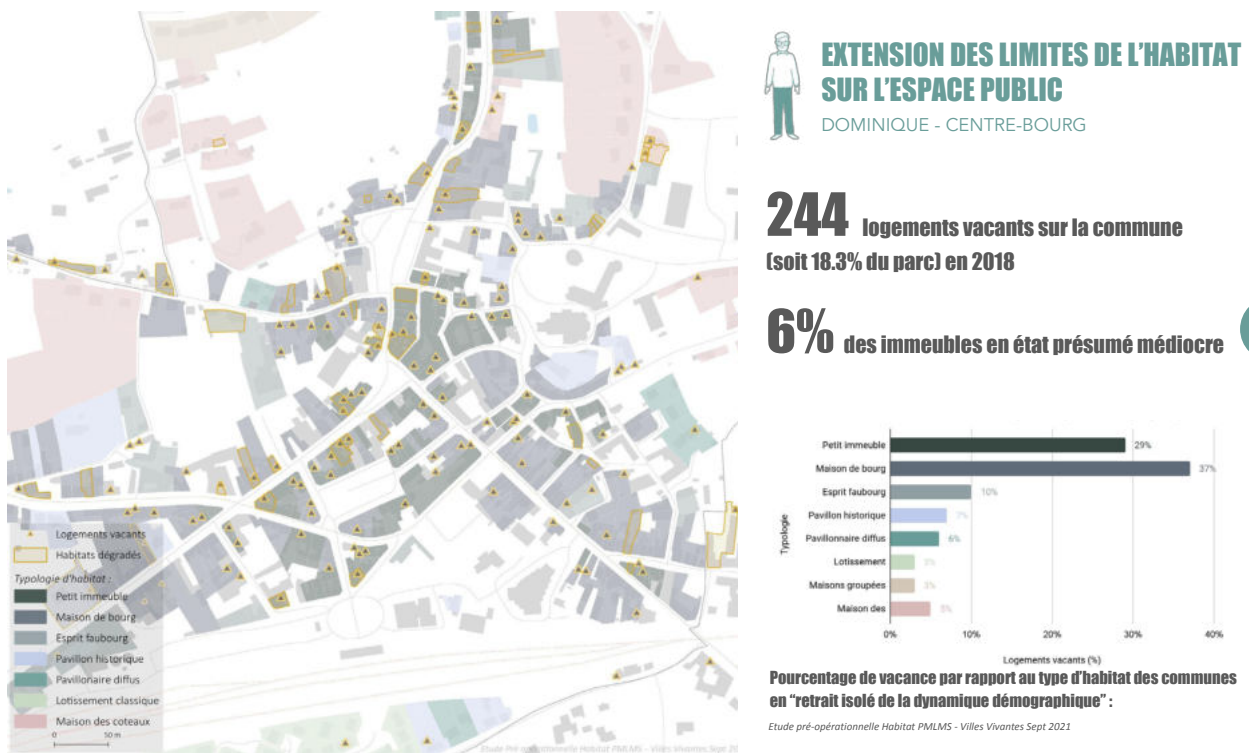


Figure 2: Recensement des états et de la vacance du parc immobilier du centre-bourg de Sillé-le-Guillaume

UN REPLI SUR SOI EN LOTISSEMENT POUR RECHERCHER L'APAISEMENT

SONIA : VIVRE EN LOTISSEMENT

Sonia est une mère de famille qui est propriétaire d'une maison pavillonnaire dans le Nord de la commune. Elle vit avec son mari et ses deux enfants depuis 5 ans et elle occupait une maison en centre-bourg avant d'être devenue mère.

L'habitat en maison pavillonnaire se caractérise par un tissu moyennement dense, et correspond à un profil de ville émiettée, par opposition à la ville compacte.

Un habitat préconçu qui conditionne une famille

Ce type d'habitat est principalement à destination d'un public familial. Comme nous pouvons le voir sur la figure 6, ce tissu abrite une grande majorité de la part des moins de 18 ans, qui se caractérise par la présence des enfants au sein des foyers. Dans l'exemple de Sonia, elle a fait le choix du pavillon individuel car l'offre en centre-ville n'était pas adaptée à l'attente de sa famille. La maison individuelle possède des qualités architecturales et des volumes qu'un appartement ou qu'une maison en centre-bourg n'ont pas. Ce type d'habitat s'adapte à l'évolution de la taille du ménage : en effet, sa structure est d'avantage modulable et permet l'extension du "chez-soi".

Une volonté de se rapprocher de la nature

Le choix de ce type de bien s'explique principalement par la recherche des grands espaces. En effet, nous avons observé que ces profils d'habitants émettent le besoin de se rapprocher de la nature et de s'écarter du centre-ville pour s'éloigner d'un mode de vie purement urbain. Deuxièmement ce choix s'explique par la recherche d'une tranquillité sociale : le choix de l'habitat permet de garder une maîtrise dans les rapports aux autres, la coexistence avec ses voisins est ainsi contrôlée.

En effet, la disposition spatiale, c'est-à-dire le retrait sur rue, les jardins, les haies et l'accès individualisé permettent de garder une distance avec les voisins et est donc la raison du repli sur soi.

Explorer les limites du bâti

Lors de notre immersion, nous avons fait l'hypothèse que l'extension du chez-soi se caractérisait dans ce type d'habitat par l'occupation des enfants au-devant des maisons. La disposition spatiale des lotissements crée un sentiment de sécurité vis-à-vis des parents qui n'hésitent pas à les laisser jouer en totale autonomie et sans surveillance permanente. Habiter un quartier comme un pavillon permet d'être socialement tranquilisé par les limites et la disposition des maisons qui forme un ensemble d'habitats clôt.

Un habitat qui pose question

Malgré ces avantages, ce type d'habitat pose question. Conséquence directe de l'étalement urbain, nous pouvons observer des "poches urbaines" à l'échelle de la commune.

Confronté aux enjeux sociétaux actuels et aux mutations socio-économiques (dessalement des ménages, ...) cette forme urbaine est peu viable et difficilement mutable : difficulté de réversibilité des lieux, densification urbaine rendue complexe par le découpage parcellaire, inadéquation de l'offre et de la demande de logement (les habitats sont de plus en plus grands alors que les profils des ménages tendent à se desserrer).



UN REPLI SUR SOI EN LOTISSEMENT POUR RECHERCHER L'APAISEMENT

SONIA - LOTISSEMENT NORD



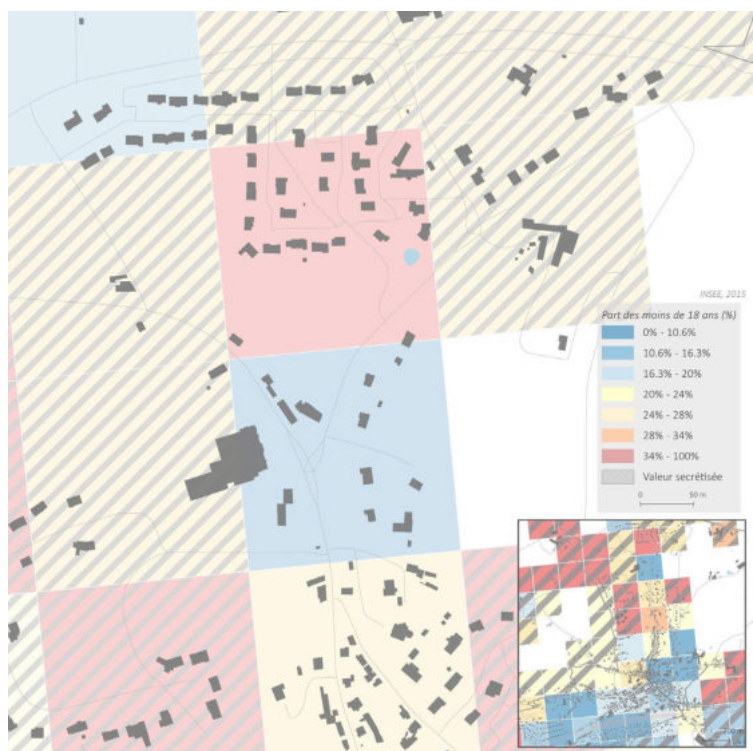
"On a fait le choix d'une vie tranquille, d'une vie sociale plutôt qu'une vie de consommation"

À l'échelle de la ville, de sa rue, la manière d'habiter de Sonia reste dans les limites du privé.



Carte parcellaire

Figure 5 : Évolution du profil des ménages



UN REPLI SUR SOI EN LOTISSEMENT POUR RECHERCHER L'APAISEMENT

SONIA - LOTISSEMENT NORD

+171% de famille monoparentale (de 2008 à 2018)

INSEE, 2018

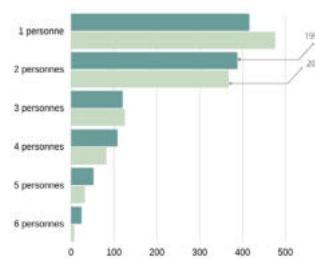


Figure 6 : Les nouvelles mutations sociologiques au sein de la commune

UN PARCOURS RÉSIDENTIEL ANCRÉ SUR SILLÉ

CHRISTINE : DU LOTISSEMENT AU CENTRE-BOURG

Christine est une retraitée originaire de la commune de Sillé. D'abord propriétaire dans un lotissement des années 1970, elle décide de se rapprocher du centre-bourg au décès de son mari. Passant ainsi d'un statut de propriétaire à locataire s'expliquant en partie par la baisse de son pouvoir d'achat.

Le tissu pavillonnaire observé, se situe dans le Sud-Ouest de la commune et a été construit dans les années 70. Il est composé principalement de maisons de lotissement et de maisons groupées. Nous sommes donc confrontés à un tissu moyennement dense comparé à un centre-ville plus compact. Ces lotissements étaient à l'époque surtout occupés par des familles. Aujourd'hui, ceux-ci sont désormais occupés par des personnes âgées qui ont vécu depuis leur plus jeune âge sur la commune. Ce sont donc principalement des personnes âgées et qui pour certains, rencontrent des difficultés financières, qui composent ce lotissement.

S'enraciner sur un territoire

Nous avons d'ailleurs pu observer la figure de Christine qui habite dans ce lotissement et qui, au départ de ses enfants, se retrouve seule dans une grande maison et loin des commodités. Afin de rompre cet isolement, ces personnes une fois âgées, déménagent vers le centre-ville pour profiter des commerces et se rapprocher des services de la commune (maison de santé, pharmacie...).

Des codes d'habiter qui fixe une pratique des lieux

Les règles d'urbanisme conditionnent également la manière d'occuper l'espace. En effet, en fonction du lieu de vie, les réglementations divergent. Prenons l'exemple de Christine, lors de sa précédente habitation (pavillon des années 70), les maisons devaient

s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et au moins une des façades devait être comprise dans une bande de 0 et 3 mètres par rapport à une des limites séparatives. Les personnes séjournant dans ce type d'habitat peuvent donc investir l'espace autour de chez eux à leur guise.

Cependant, dans certains secteurs, les règles en vigueur sont plus rigoureuses et c'est notamment le cas dans le centre historique où habite désormais Christine. En effet, le PLU impose aux nouvelles constructions, une implantation à la limite d'emprise des voies et en ordre continu dans un objectif de mitoyenneté. Par conséquent, les personnes y habitant peuvent difficilement profiter d'espace autour de leurs maisons. Ce type d'habitat nous montre alors un rapport plus frontal entre l'espace public et l'habitat. Dans le cas de Christine, qui ne bénéficie plus d'autant d'espace que dans son lotissement, nous avons pu observer qu'elle plaçait sa chaise sur son pas-de-porte afin de pouvoir profiter de l'extérieur, c'est donc sa manière à elle d'occuper l'espace extérieur.

Nous pouvons observer grâce à cette carte (figure 4) qu'il y a une part importante de ménages pauvres, dans le lotissement où habitait Christine auparavant, qui est bien supérieur au reste de la commune. De plus, la commune de Sillé fait face à un vieillissement important de sa population et comme nous pouvons le voir sur le graphique, 43% de la population de la commune a plus de 60 ans et cela est encore plus important dans ce lotissement.

Par conséquent de nouvelles dynamiques apparaissent avec des ménages composés de personnes retraités et ne bénéficiant pas forcément de beaucoup de moyens du fait de leurs faibles retraites. Ce sont ces profils d'habitants, parfois en difficultés que nous retrouvons dans ce lotissement.

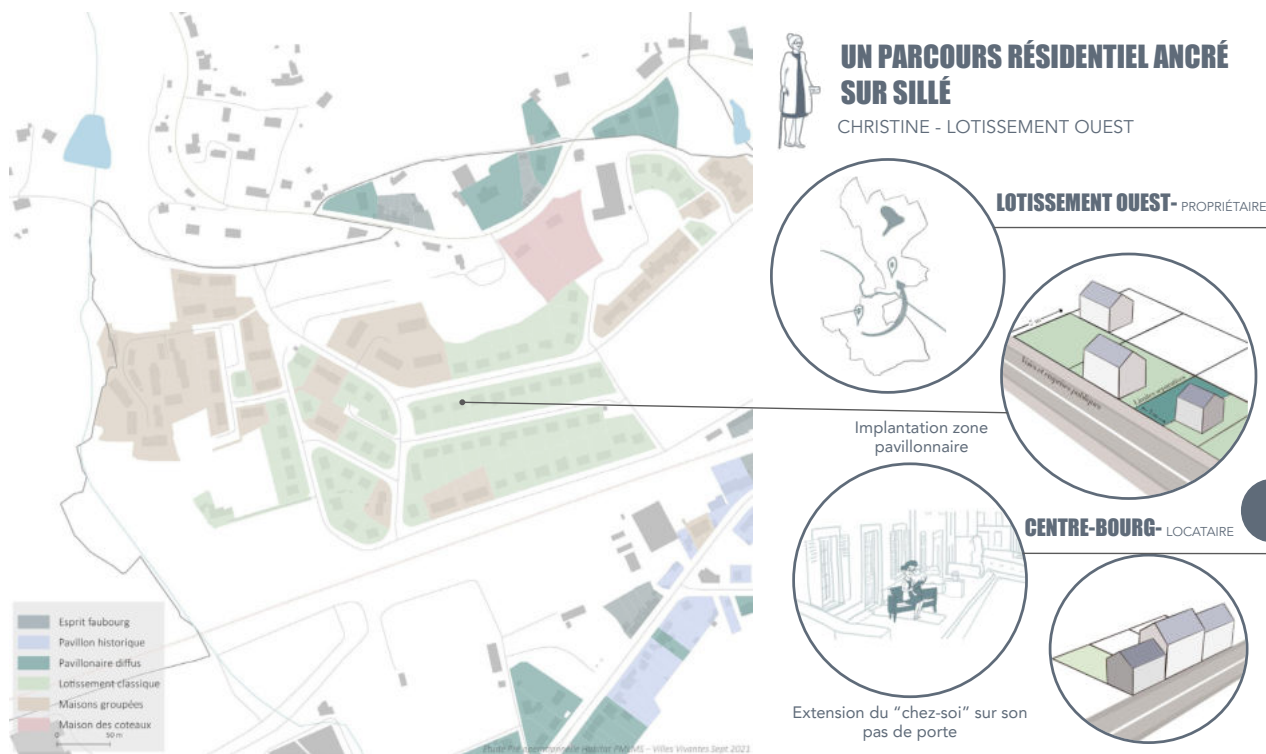


Figure 3 : Répartition des typologies d’habitat dans le tissu pavillonnaire Ouest de Sillé

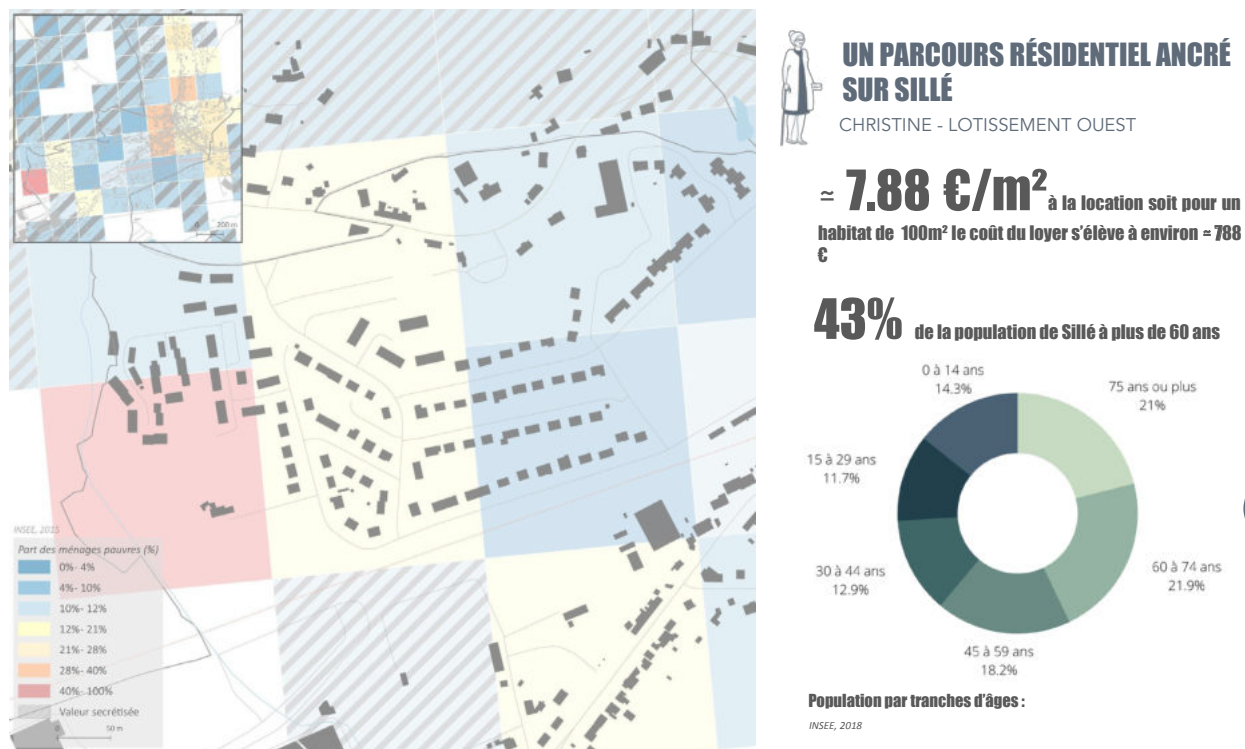


Figure 4: Répartition de la population selon les revenus

FRÉDÉRIC : VIVRE EN ENTRÉE DE VILLE

Frédéric est un jeune actif, propriétaire d'une maison située en entrée de ville. L'emplacement de son habitat lui permet une proximité avec le calme et la nature tout en étant relié avec le centre-ville. Mobile, celui-ci se rend régulièrement en train sur la commune du Mans pour des raisons professionnelles, à l'exception des jours où il télétravaille.

L'habitat, un bien d'investissement

Le tissu observé se caractérise par des maisons situées sur les coteaux, cet habitat marque la limite de la ville. S'agissant principalement de propriétaires, ceux-ci ont vu l'opportunité d'acheter sur la commune pour investir dans l'immobilier. En effet, comme nous pouvons le voir sur la figure 7, le prix de l'immobilier sur la commune de Sillé est 1,73 fois moins important en comparaison avec Le Mans.

S'investir dans son habitat

Principalement, jeunes actifs et mobiles, ces habitants ont vu l'habitat comme une stratégie de conquête sociale (moyen d'investissement et d'acheter plus grand) et n'ont pas hésité à quitter leur région pour venir s'installer à Sillé. Dans une optique d'investissement, ces propriétaires ont vu le moyen d'ajouter une plus-value à leur patrimoine par le biais de la rénovation. La plupart n'hésitent donc pas à faire appel aux aides mises en place aussi bien par la commune que la région.

Une patrimonialisation en défaveur d'une appropriation contemporaine des lieux

Différents dispositifs d'aide à la rénovation ont été mis en place tels que les 20% de subventions de la part de la région Pays de la Loire qui alloue entre 1500 et 10 000€ par propriétaire, la défiscalisation des travaux si le bâtiment possède le label « Fondation du Patrimoine », ou encore la mise à disposition par la commune d'un architecte des bâtiments

de France pour accompagner et conseiller lors des travaux et des demandes de subventions. Malgré ces dispositifs d'aide à la rénovation, les moyens mis en œuvre peuvent se révéler être contraignants. Dans l'exemple de Frédéric, celui-ci va repousser ces travaux de rénovation de façade puisque pour bénéficier de ces aides, il devra changer toutes ces fenêtres. Cela représente un coût supplémentaire et va donc renoncer à ces travaux. En outre, la préservation du patrimoine va imposer certaines règles. Par exemple, les travaux situés à moins de 500m d'un monument classé ou inscrits seront forcément soumis à une autorisation d'urbanisme et à des règles très spécifiques. La question que soulève donc ces aides sont la flexibilité de la patrimonialisation en faveur d'une appropriation plus contemporaine. Maria Gravari-Barbas, dans l'ouvrage « Habiter le patrimoine », tente de répondre à la question suivante : "la préservation du patrimoine est-elle en faveur de l'occupation des lieux ? Chaque société et chaque époque pose certes ce qu'elle considère être les limites acceptables de cette transformation, mais dans tous les cas il semble tout aussi important d'insister sur ce qui est transformé que sur ce qui perdure." Les difficultés éprouvées de faire croiser l'histoire des lieux et le vécu de ceux qui les investissent sont à l'origine de conflits, entre ceux qui souhaitent rénover et ceux qui veulent préserver le patrimoine, et d'incompatibilité d'habiter l'habitat. L'appropriation comme le dit Frédéric est essentielle et un lieu patrimonial ne peut être habité qu'aux prix de changement sous peine de "rester une coquille vide" (Ostar)¹.

Apprivoiser le patrimoine

Dans notre exemple, l'habitat est donc vu comme un bien d'investissement et pour des raisons économiques sa rénovation peut être remise en cause. Habiter dans le cas de Frédéric, c'est habiter dans les limites spatiales de son habitat et ne pas dépasser son jardin pour y déployer ses activités.

¹GRAVARI-BARBAS Maria, Habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécu, Saumur, Rennes, 2005

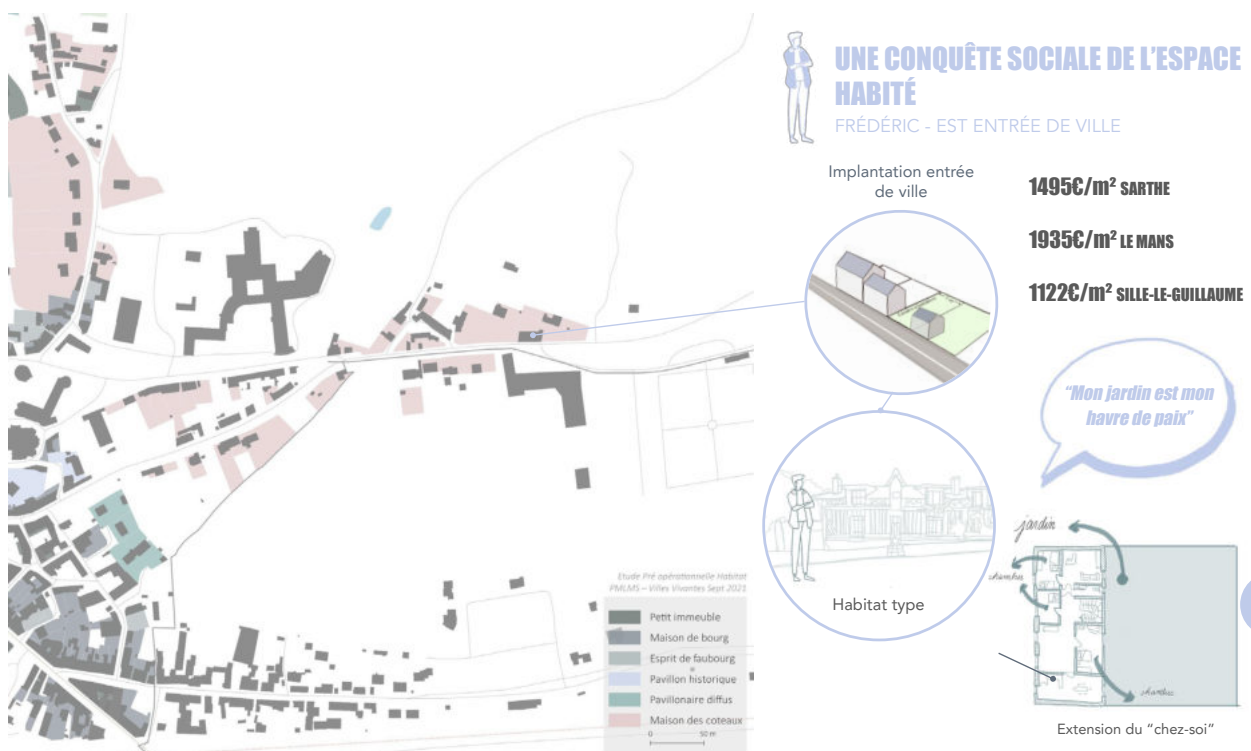


Figure 7 : Répartition des typologies d'habitat à l'Est de la commune de Sillé-le-Guillaume

SWOT

SCHÉMA DE SYNTHÈSE DES FORCES FAIBLESSES, OPPORTUNITÉS, RISQUES, MENACES

À partir de notre diagnostic nous avons construit un SWOT :

FAIBLESSES

Le manque de diversité de l'habitat tend à créer une dynamique de ségrégation sociospatiale. Basée sur le modèle d'une ville "tout automobile", la ville qui s'est construite principalement par la voiture reste une ville sectorisée. Chaque secteur se cantonne à une fonction (habiter, travailler) et se caractérise par un déficit d'usage et de lien social. Sur le plan architectural, nous retrouvons un manque de diversité de l'habitat ainsi qu'une offre limitée d'habitat alternatif (habitat temporaire, partagé...). Les seuls habitats que nous pourrions qualifier d'"alternatifs" sont les campings que nous retrouvons en entrée de ville et qui sont donc excentrés du centre. Également, la commune doit faire face à un problème majeur : la vacance et la vétusté. Et pour finir, l'offre de logement ne semble pas toujours en adéquation avec la demande (nouvelle mutation socio-économique).

MENACES

La commune doit faire face aux nouvelles constructions : les maisons pavillonnaires sont la conséquence directe de l'étalement urbain et du grignotage des terres agricoles. Pour une question de durabilité et face aux enjeux environnementaux, la commune doit s'assurer de ce contrôle urbain.

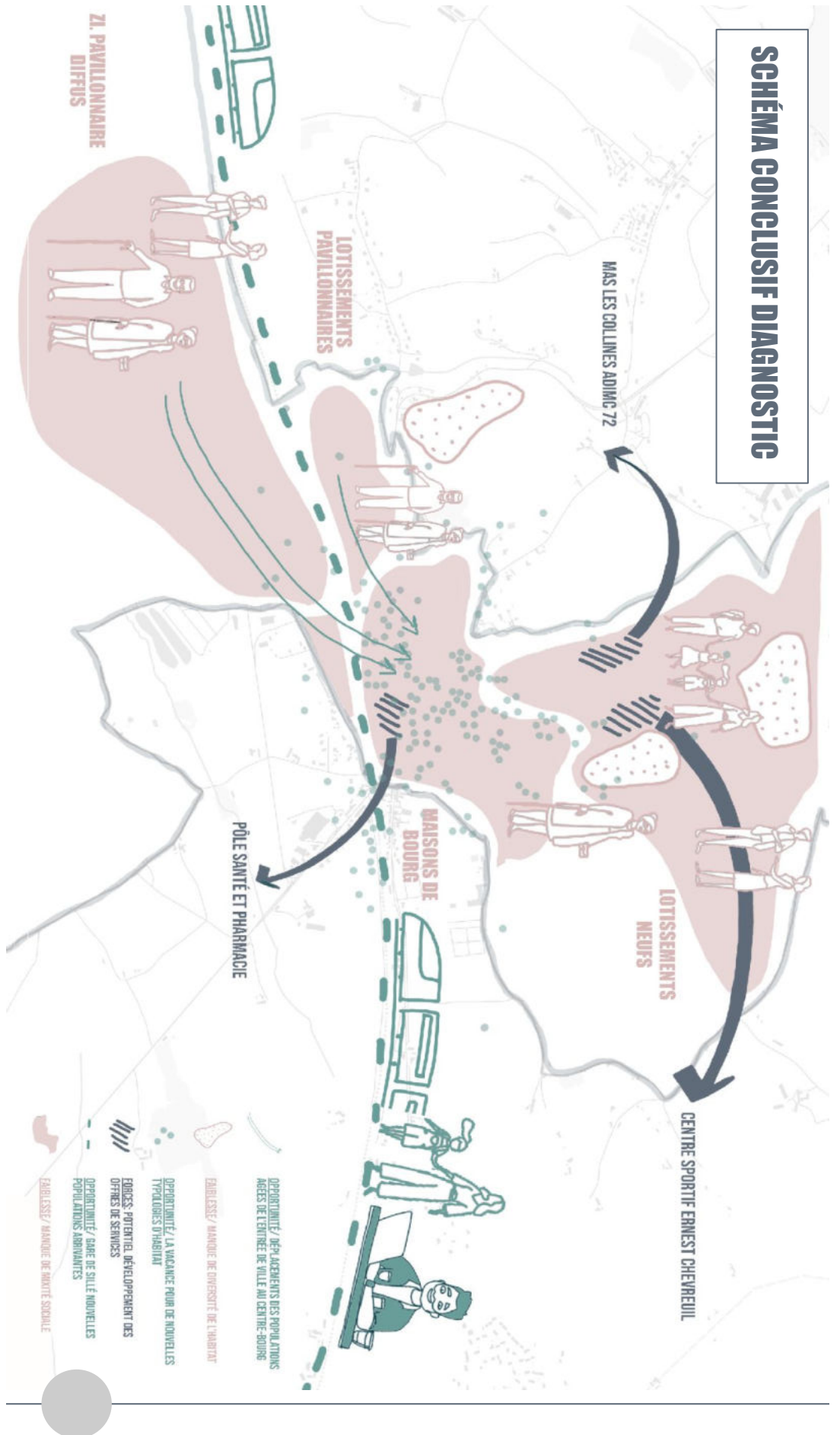
FORCES

Possédant les qualités de vie d'une ville à la campagne (nature, proximité avec le PNR) et d'une offre de service diversifiée (de santé, de mobilité avec la gare), son cadre de vie en fait un réel avantage. L'offre de santé étant plurielle, celle-ci est attractive pour les familles et plus particulièrement pour les personnes âgées. Les services proposés sont donc en adéquation avec la population présente sur la commune. De plus, notons que le prix de l'immobilier de la commune est une réelle force pour attirer de nouveaux habitants. L'accession à la propriété est particulièrement intéressante et est à la portée d'un plus grand nombre.

OPPORTUNITÉS

La ligne de chemin de fer permet de relier la commune au Mans : si cette liaison tendait à s'intensifier cela favoriserait l'arrivée d'un nouveau type de population (personne en télétravail, famille monoparentale, personne célibataire, ...) à la recherche d'un cadre de vie rural. L'accueil d'une future population permettrait de diversifier l'offre d'habitat, d'intensifier les investissements au sein de la commune et potentiellement répondre à des enjeux de vacance en centre-bourg. Les mutations socio-économiques font naître de nouveaux besoins, le desserrement des ménages, l'isolement des personnes âgées et les espaces inoccupés pourraient être l'opportunité pour la commune de mettre en place des habitats intergénérationnels et ou des cohabitations : l'objectif étant de répondre à des besoins (enjeux économiques en réduisant les frais liés à l'habitation, enjeux sociologiques en amoindrissant les cas d'isolement, ...).

SCHEMA CONCLUSIF DIAGNOSTIC



ORIENTATIONS STRATEGIQUES : HABITER L'ÉPAISSEUR

RÉSORBER LA VACANCE : REDIMENSIONNER LA TAILLE DE L'HABITAT, DENSIFIER LES CENTRALITÉS SECONDAIRES ET VALORISER L'EXISTANT

Redimensionner la taille de la cellule de l'habitat

Cette politique de réduction de la surface habitable par habitant peut être mise en place en développant des habitats plus compacts mais également en reconvertissant les surfaces inoccupées vers de nouveaux usages et ou usagers. Par exemple, les personnes habitant seules peuvent partager leurs habitats ou certaines pièces qu'elles n'utilisent pas avec d'autres personnes afin de rentabiliser ces espaces jusqu'à présent inoccupés.

Densifier les «centralités secondaires»

Il s'agit de contrôler le développement urbain de la ville en établissant des zones à urbaniser qui relient les poches urbaines et des corridors écologiques empêchant tout étalement.

Faire avec l'existant

Favoriser la rénovation et la réhabilitation en centre-ville par rapport à la construction neuve dans un enjeu de valorisation du patrimoine. Par le biais de ces transformations, il s'agit de baisser le nombre de logements insalubres et énergivores. L'enjeu ici est de faire perdurer des lieux qui constituent l'identité de la commune mais également d'opérer des travaux de réagencement pour rendre ces lieux plus facilement appropriables au vu des pratiques contemporaines.

INNOVER L'HABITAT À SILLÉ : HABITAT ALTERNATIF ET HABITER L'ENTRE- DEUX (LE SEUIL, LA LIMITE)

Proposer de nouvelles formes d'habitat en corrélation avec les nouvelles mutations socio-économiques

Création de nouvelles typologies d'habitat dit "alternatif" : en combinant les désirs des habitants et les enjeux environnementaux que l'habitat pose, il s'agit d'établir une offre d'habitat plus cohérente avec les nouvelles demandes et les nouveaux profils des ménages. Plus petits

et modulables, les habitats sont davantage reliés entre eux. Au travers de ces nouvelles typologies d'habitats, de nouvelles formes de cohabitation sont nées (intergénérationnelles entre personnes âgées et jeunes individus) permettant de rompre avec l'isolement et la précarité. Également, l'apparition de nouveaux modes d'habiter a permis l'apparition d'un nouveau type d'habitat en lien avec la nature (habitat temporaire).

Densifier

Restructuration du parcellaire en zone pavillonnaire : bâtir l'intervalle afin de densifier l'habitat tout en conservant les qualités de mise à distance et d'intimité qui rendront possible cette nouvelle forme de cohabitation. Le but est de concilier les nouvelles exigences qui s'imposent aux villes avec les désirs des habitants.

Restructurer les limites pour revoir les mobilités et habiter le transitoire

Par l'amenuisement des voies de circulation en centre bourg, l'objectif est d'inciter l'usage des mobilités douces pour redonner à ces espaces les qualités premières perdues (air, sonore) et replacer l'habitant au cœur de ces espaces. L'habitant va habiter le seuil, il s'agit d'opérer un travail sur les abords du chez-soi en créant une extension avec l'espace public. Par cette nouvelle forme d'habiter le devant et le derrière, il s'agit d'établir une nouvelle forme sociale intermédiaire.

Restructuration des limites parcellaires

Mise en commun des jardins à l'intérieur des îlots pour offrir un espace extérieur commun. Il s'agit de questionner les limites et les démarcations de l'habitat actuellement matérialisées par les clôtures, par la fin de ces barrières sécuritaires. Par "barrière" nous entendons aussi bien les barrières matérielles qui tendent à délimiter les terrains (notion de propriété) qu'immatériel (en s'isolant et se mettant à l'écart).

FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

Diversifier les programmes

Création d'un urbanisme moins fonctionnaliste : il s'agit de requalifier les secteurs vers plus de mixité des usages : rapprocher les services, dé-monofonctionnaliser certains secteurs urbains.



RÉSORBER LA VACANCE

- > redimensionner la taille de la cellule de l'habitat
- > densifier les "centralités secondaires"
- > valorisation de l'existant

Résorber la vacance



INNOVER L'HABITAT À SILLÉ

- > habitat alternatif
- > habiter l'entre-deux, le seuil, la limite

Innover l'habitat à Sillé



FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

- > diversifier les programmes

Favoriser la mixité sociale

CONCLUSION : habiter l'épaisseur

À la suite de notre étude, nous pouvons conclure que la notion première de l'habiter à Sillé, se restreint à se loger et s'abriter au sein d'un habitat. À l'exception de quelques cas observés, cette notion exclut tout type d'appropriation de l'espace public comme un lieu qui se révélerait être une extension des limites de l'habitat. Dans une vision prospective de l'habiter Sillé, nous définirons l'habiter comme l'occupation d'un espace aussi bien bâti que non bâti. L'objectif étant de s'affranchir des limites de l'habitat (mise en commun d'espaces, fin de la propriété parcellaire) pour un "habiter" plus collectif, en adéquation avec les attentes des habitants et les enjeux environnementaux.

Face aux enjeux urbains auxquels doit faire face la commune, il s'agit de repenser l'habiter au-delà des espaces prédéfinis/ conventionnels et apporter de la fluidité aux espaces : vétusté, vacance, étalement urbain, population vieillissante, enjeux sociologiques (isolement, précarité énergétique, ...). L'enjeu est de trouver des solutions pour ouvrir les espaces, décroisonner les ensembles afin d'abroger les usages prérequis et d'habiter au-delà des limites de son logement.

Au travers de notre diagnostic, nous avons conclu que l'habitat conditionne l'habiter, par conséquent, la mise en place d'une nouvelle forme d'habitat va induire de nouvelles formes d'habiter et ainsi permettre l'arrivée de nouveaux habitants dans un objectif de revitalisation de la commune. Il s'agit de mener une politique d'intervention aussi bien urbanistique et architecturale dans le but de repenser les manières de vivre à Sillé en 2100. Ainsi, il apparaît nécessaire d'établir une nouvelle forme de typologie d'habitat qui se veut alternative, intergénérationnelle et partagée. S'ajoute à cela, de repenser également les manières d'habiter avec, par exemple, une mise en réseau des biens et des infrastructures mais également de trouver des dispositifs pour permettre de rompre les barrières qu'imposent l'habitat et ainsi vivre au-delà des limites de son logement pour s'approprier l'espace public.

Dans un objectif de revitalisation, il nous paraît important d'intervenir sur le plan architectural pour induire de nouvelles mises en réseaux des individus. En proposant une nouvelle offre d'habitat, il s'agit de répondre à une nouvelle demande qui viendrait renforcer celle existante, qui induit un nouvel attrait pour un nouveau type de population.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES :

SALIGNON Bernard, Qu'est-ce qu'habiter ?, CSTB, Nuice, 1990
BENDIMERAD Sabri, Habitat pluriel : densité urbanité intimité, PUCA, Lyon, 2010
MOLEY Christian, Les abords du chez-soi, La Villette, Paris, 2006
LEFEBRE-Rey, Commun village : 40 ans d'aventures en habitat participatif, éditeur scientifique, Valence, 2016
GRAVARI-BARBAS Maria, Habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécu, Saumur, Rennes, 2005

ARTICLES :

PAQUOT Thierry, «Dans Informations sociales», Habitat, habitation, habiter, n°123, page 48 à 54 , 2005

SITE INTERNET :

INSEE, 2018

DOCUMENTS ADMINISTRATIFS :

PLU de Sillé-Le-Guillaume, 2014
Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Haute Sarthe
Étude pré-opérationnelle habitat privé et préfiguration d'une Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique, Villes Vivantes, Copil, 4CPS
Sillé-le-Guillaume, dossier de candidature, petite cité de caractère, Mairie de Sillé-le-Guillaume, 2016
Sillé-le-Guillaume, commission de contrôle, petites cités de caractère, Mairie de Sillé-le-Guillaume, 2019
Le portrait CRTE de CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé, DREAL Pays de la Loire, 2021
DIAGNOSTIC TERRITORIAL CHAMPAGNE CONLINOISE ET PAYS DE SILLÉ, Direction Départementale des Territoires de la Sarthe – Service Connaissance des Territoires et Sécurité, 2017
Diagnostic territorial de la CC de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé, 4CPS
PROJET DE VALORISATION PATRIMONIALE DU CENTRE HISTORIQUE, Mairie de Sillé-Le-Guillaume en partenariat avec l'Université du Maine, 2016



2. PROJET URBAIN ET ARCHITECTURAL

Sommaire

Introduction	36
Schéma des intentions	38
Prospection Sillé 2100	40
Secteur d'intervention à l'échelle urbaine	43
La ville modulable	44
Un secteur à la confluence de différents tissus urbains	44
Intervention à l'échelle urbaine	46
Domaines d'interventions	50
Inspirations d'habitats modulables et légers	52
Intervention à l'échelle de l'îlot	55
Extension du chez-soi permise par les plugs de façades	56
Habitats temporaires/modulables	64
L'habitat modulable émancipe nos manières d'habiter	66
Ouverture	73

INTRODUCTION

Suite à notre diagnostic, nous avons pu révéler certains manquements et potentiels à prendre en compte dans un objectif de revitalisation de la commune. Au vue de notre thématique centrée sur l'habitat, nous avons identifié des faiblesses : fort taux de vacance, manque de diversité d'habitat et de mixité sociale. En parallèle, il nous était important de souligner le caractère opportun de la vacance; le développement de services; de nouvelles typologies d'habitat et l'arrivée de nouveaux profils d'habitants. Ainsi, nous avons identifié trois orientations stratégiques : la vacance; innover l'habitat et la mixité sociale.

Dans une vision prospective, nous soutenons l'idée qu'avec la croissance démographique en constante hausse et le développement du nomadisme, l'habitat doit faire fasse à de nouveaux enjeux. D'après notre récit prospectif, en 2100, la population nationale est toujours en augmentation bien que le taux de fécondité ait légèrement baissé. Les petites et moyennes villes ont connu une augmentation démographique issue des migrations climatiques mais aussi d'un rééquilibrage territorial des activités et des Hommes. En effet, l'avènement d'une nouvelle géographie des activités productives plus planifiée et décentralisée a permis à des villes comme Sillé-le-Guillaume de voir arriver de nouveaux habitants.

Au niveau des évolutions sociales : en 2100, les hommes et les femmes sont de moins en moins fixés sur un territoire donné, ils se déplacent davantage, non pas en raison de l'impossibilité à l'accession à la propriété ou de l'existence d'un marché de l'emploi tendu qui les obligerait d'accepter un travail pour survivre, mais simplement par leur initiative personnelle. Ainsi, le nomadisme n'est plus perçu comme un mode de vie marginal. La relation avec le territoire au fil des années a évolué : l'attachement ne se fait plus à l'échelle d'un territoire mais de plusieurs territoires; l'envie de voyager et de découvrir de nouveaux lieux est plus forte que l'envie de se fixer sur un lieu. Il est important de noter, qu'une grande partie de la population s'adonne à cette pratique selon des degrés divers. D'abord, au niveau de la temporalité : un ménage peut rester fixe au sein d'un lieu soit à la semaine, au mois ou à l'année et selon ses envies (pour le travail, le tourisme ou la visite à des proches par exemple). Ensuite, au niveau spatial : un ménage peut se déplacer à l'échelle de la commune, de l'intercommunalité, nationale, etc.

Sillé-le-Guillaume en 2100 : une ville qui vit au rythme de ces habitants

Ainsi, au sein de Sillé-le-Guillaume, nomades et sédentaires cohabitent. Le nombre d'habitants peut donc fluctuer au fil de l'année. Il faut donc que les futures politiques en matière d'habitat de Sillé puissent répondre à l'accueil d'une nouvelle population (et à sa fluctuation dans le temps) mais aussi répondre aux nouvelles exigences environnementales, à l'objectif de sobriété écologique, ainsi qu'aux 3 orientations définis dans notre diagnostic : résorber la vacance, innover l'habitat à Sillé et favoriser la mixité sociale.

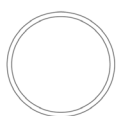
L'offre résidentielle actuelle à Sillé-le-Guillaume ne permet pas de répondre à ces évolutions. Par conséquent, il nous a fallu réfléchir aux solutions pour l'adapter afin d'éviter l'aggravation de la vacance des logements. Ainsi, en accord avec le contexte d'accroissement de la population communale et sa fluctuation due au développement du nomadisme, la ligne directrice de nos propositions se fonde sur les notions «réversibilité», «temporaire» et «modularité». Autrement dit, l'habitat à Sillé-le-Guillaume est davantage flexible et s'adapte plus facilement et plus rapidement aux besoins de ces habitants. À travers l'utilisation de structures légères, la ville se module et est en accord avec le développement du nomadisme résidentiel, mais son intérêt repose aussi sur sa réponse aux enjeux de sobriété écologique (d'artificialisation des sols et d'utilisation de matériaux de construction).

SCHÉMA DES INTENTIONS

UNIFIER LES SECTEURS URBAINS



Renforcer le lien Nord/
Sud



Nouvelles centralités
de la commune



Diminution de la
fracture Nord/ Sud
créée par la voie de
chemin de fer

INNOVER L'HABITAT



Zone à urbaniser



Mise en place
de rénovation et
réhabilitation pour lutter
contre la vacance



Mise en place d'une
nouvelle forme d'habitat
en adéquation avec
la demande (habitat
alternatif, cohabitation...)



Zone à densifier, mixité
sociale



PROSPECTION SILLÉ 2100



SOHANE : 22 ANS ARRIÈRE PETITE-FILLE ADOPTIVE DE CHRISTINE

- adopter de nouveaux comportements et modes de vie - usages partagés
- habitats alternatifs démontables
- ateliers de réparation partagés

ELERI : 44 ANS, PETIT-NEVEU DE DOMINIQUE

- propriétaire du bâti et non du foncier
- rénovation de son habitat basé sur l'entraide
- favoriser la mémoire du travail, les savoirs ancestraux



JADE 80 ANS, FILLE DE SONIA

- valorisation des productions douces, réduction de l'élevage
- se déplace par le biais de transports plus doux
- partage son logement avec une étudiante





SECTEUR D'INTERVENTION À L'ÉCHELLE URBAINE



LA VILLE MODULABLE

UN SECTEUR À LA CONFLUENCE DE DIFFÉRENTS TISSUS URBAINS

Une zone industrielle et un tissu pavillonnaire fragmentés par la voie de chemin de fer

Nous avons retenu un secteur sur lequel nous avons émis plusieurs propositions afin de répondre aux différents enjeux susnommés. Délimité par les 3 grands axes routiers que sont la D4, la D310 et la D304 (figure 1), ce secteur est intéressant pour plusieurs raisons.

Premièrement, pour la diversité de ces liaisons : connexion par la route et le chemin de fer. Les réseaux routiers sont régulièrement empruntés par une diversité d'usagers (voitures, camions, vélos et piétons) et posent des questions de conflits d'usages (nuisance sonore, pollution, vitesse importante, importante fréquentation par les camions).

Deuxièmement, parce qu'il se situe à la confluence de deux grandes typologies d'habitats (figure 2) repérées dans notre diagnostic : les maisons pavillonnaires et les petites maisons de bourg dans le coeur de la ville. Cette diversification des typologies d'habitats comme nous avons pu le voir dans le diagnostic engendre une diversité des profils d'habitants. Les maisons pavillonnaires situées au Sud de la gare correspondent à un tissu émietté, posent la problématique de l'étalement urbain et de la limite. À noter que ce type d'habitat est principalement à destination des familles. À l'inverse, le tissu du centre-bourg se caractérise par des habitats moyennant le R+1 et R+2. Il pose, quant à lui, la problématique de vacance et de patrimonialisation.

Principalement occupé par des ménages âgés et ou modestes, ce tissu peut se révéler inadapté par rapport à une appropriation contemporaine.

Afin de répondre au mieux à la thématique de revitalisation, ce secteur nous a paru pertinent pour répondre aux enjeux de mobilités, vacances, densifications et économique.

Notre projet a ainsi comme ligne directrice la modularité. Il aura pour objectif de démontrer que des dispositifs aussi bien matériels qu'immatériels peuvent prendre place à court et ou moyen terme pour impacter un territoire. En repensant la ville autrement, nous questionnons les modes de vie actuels pour concevoir un projet répondant aux enjeux de notre temps et dans une visée 2100.



Figure 1 : Les principaux grands axes routiers



Figure 2 : La diversification des typologies d'habitats

INTERVENTION À L'ÉCHELLE URBAINE

REMEMBREMENT DU PARCELLAIRE

Pour permettre la modularité de notre projet, le parcellaire de Sillé-le-Guillaume est remembré. En effet, le centre-bourg est principalement découpé en lanière et rend donc plus difficile notre intervention de projet. Chacune des parcelles étant soumises à des règles de PLU, nous proposons à partir de nos prescriptions de faire évoluer la réglementation. Les nouvelles implantations devront s'implanter dans une continuité architecturale et paysagère et la mitoyenneté réalisée sur un côté au minimum sauf si celle-ci ne le permet pas (fenêtre, vis-à-vis). Par le biais de ces évolutions, les maîtres mots sont : densification, unité et flexibilité de l'aménagement urbain. En unifiant le parcellaire à l'échelle de l'îlot en centre-bourg, nous mettons fin aux parcellaires exigüe en lanière. L'unification parcellaire est le résultat d'une unité foncière, ainsi des espaces en commun peuvent être créés. La création de cet ensemble met donc fin aux cours et jardins individuels. Par l'évolution du foncier, c'est une nouvelle morphologie urbaine qui se dessine. Cependant, aucune réorganisation foncière au sein du tissu pavillonnaire n'est effectuée. Nous justifions ce choix, par la difficulté d'intervention dans ce tissu épars : accès individualisé et risque de créer du vis-à-vis par une densification programmatique (figure 3).

REQUALIFICATION DES VOIES DE CIRCULATIONS

Comme nous avons pu l'observer une fois sur le terrain, Sillé-le-Guillaume fait l'objet de nombreux conflits d'usages. Sur le point des mobilités, les piétons et les cyclistes sont confrontés à la dangerosité du passage des camions. En raison de leurs nombres, de leurs vitesses et de l'étroitesse de certaines voies, la place du piéton est délaissée.

Ainsi, les poids lourds et les véhicules motorisés sont majoritaires en centre-bourg. À l'origine des nuisances sonores, de la pollution et d'un sentiment d'insécurité. Par conséquent, nous proposons de requalifier les voies de circulation en faveur des mobilités douces. Selon nous, le piéton doit pouvoir se réapproprier ces espaces et les habitants ne doivent plus se cantonner à leurs pas-de-porte. Par l'aménagement de ces nouvelles voies, il s'agit d'atténuer ces démarcations et limites de la ville. Certaines voies de circulation routière seront malgré tout conservées (départementale D310, D4 et D304) pour assurer des liaisons motorisées entre la zone industrielle, le Nord et le Sud de la commune. Avec une nouvelle trame viaire, la route n'est plus seulement un espace de circulation mais elle est désormais un espace où nous sommes invités à nous poser et nous retrouver. Les travaux de structuration permettront de désimperméabiliser les voies piétonnes. Le sol pourra donc assurer sa fonction première d'infiltration des eaux pluviales et sera vecteur de biodiversité.



Figure 3 : Remembrement du parcellaire

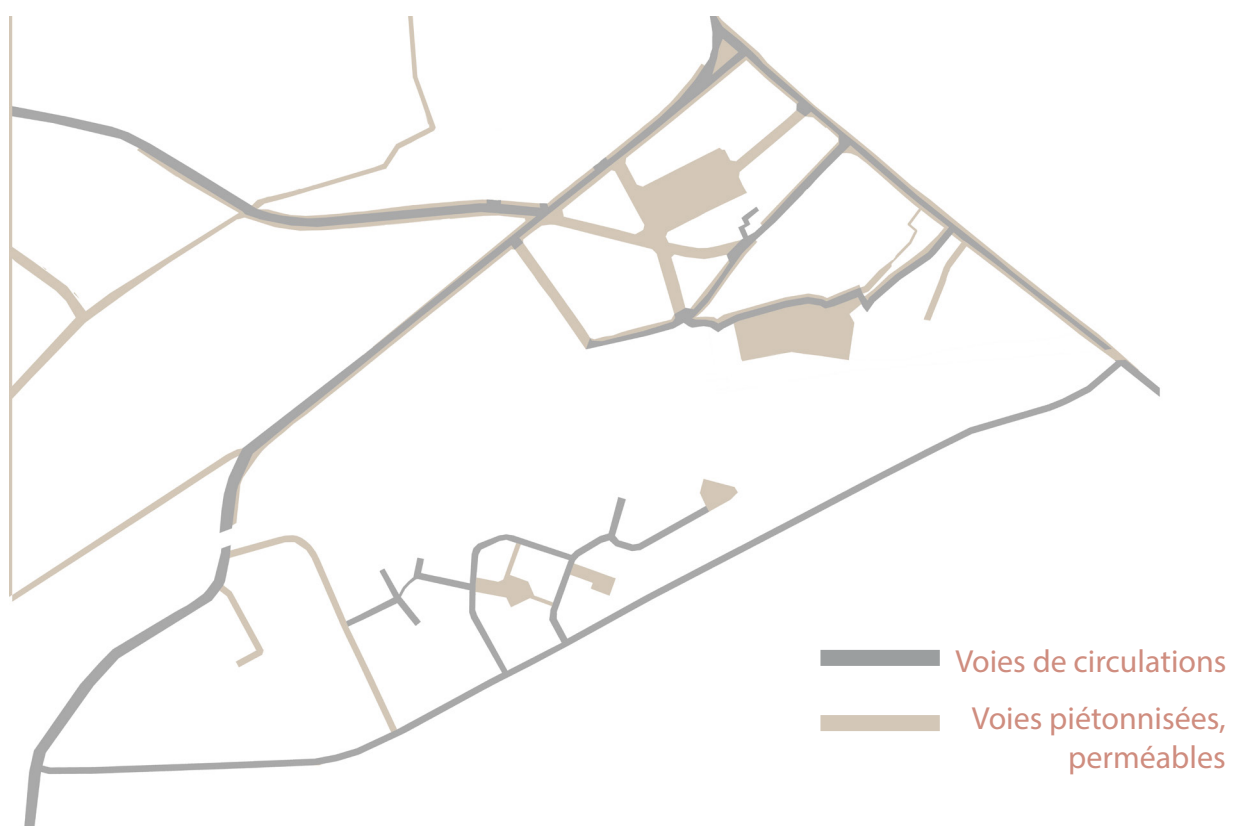
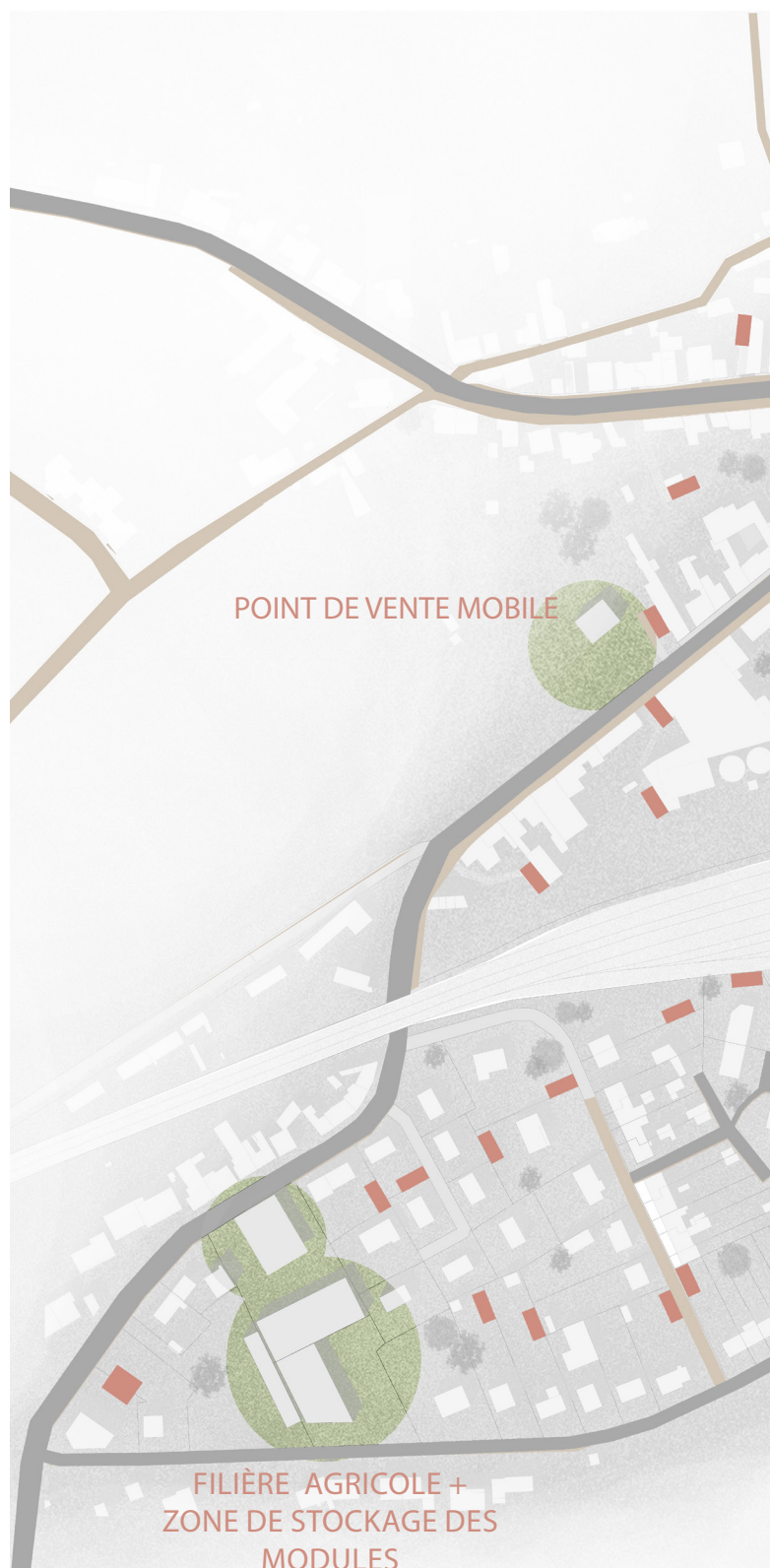


Figure 4 : Conservation de certaines voies de circulations

MIXITÉ PROGRAMMATIQUE

Dans une vision d'une ville plus modulable, ce renouvellement se matérialise aussi par la présence de plusieurs grands équipements : par exemple, avec des zones de point de vente mobile où l'on viendrait installer des commerces temporaires afin d'apporter de la mixité fonctionnelle dans ces espaces résidentiels ; mais aussi, par la présence de zone de location de véhicules.





DOMAINES D'INTERVENTIONS

Création d'un OFS-BRS

La "ville modulable" change nos pratiques d'habiter. En matière d'habitat nous intervenons sur trois grands domaines : la réhabilitation des logements vacants, la création de "plugs" qui sont des extensions en modulables et démontables qui viendraient se greffer sur les façades des logements et des commerces et troisièmement, la construction de nouveaux logements modulables et démontables, en kit, qui viendraient s'implanter dans des espaces interstitielles aménagés et gérés par la commune.

La hiérarchisation de la trame viaire est la clé de voûte de notre projet (figure 4) puisqu'elle va régenter l'installation de nos différentes propositions. Par exemple, l'installation de plugs commerciaux ou d'habitations en fonction de la typologie de la trame viaire : si la rue est désimperméabilisée alors ne sont autorisés que l'installation de plug en rez-de-chaussée ; au contraire, si la rue dispose d'une voie pour le passage des véhicules (les voies autour de notre secteur par exemple), l'installation de plug en R+1 est privilégiée afin de laisser un espace de circulation pour les piétons. L'installation d'un plug habitat au-dessus d'un plug commercial est proscrite. (figure 5)

Tout d'abord, pour assurer la gestion de ces kits d'habitats produits à Sillé et le foncier sur lequel elles viennent s'implanter, la collectivité a créé un organisme à but non lucratif calqué sur le modèle de l'OFS.

Notre premier domaine d'intervention consiste en la réhabilitation des logements déjà existants afin qu'ils correspondent aux normes thermiques et aux nouveaux besoins des habitants. Des interventions seront plus précisément dirigées vers les bâtiments vacants du centre-bourg de Sillé. En effet, un Office Foncier Solidaire a été mis en place à l'échelle de l'intercommunalité et ce dernier va jouer un rôle central dans toutes nos propositions en matière d'habitat. En effet, l'OFS a progressivement acquis à l'amiable, par préemption ou expropriation, le foncier et les murs des logements en situation de

vacance prolongée. Ensuite, il les a rénovés et les a remis à la location via un bail réel solidaire dont le principe consiste à dissocier le foncier du bâti et de louer les droits réels sur le logement sur une longue durée (inférieure à 99 ans). Pour la collectivité, cela permet de garder la propriété du foncier et ainsi de garantir le caractère solidaire et anti-spéculatif de ces logements en accession. La réduction du coût du foncier dans le coût total d'achat d'un bien immobilier permet de faciliter l'accès au logement aux ménages modestes (très présents à Sillé-le-Guillaume). Ce dispositif permet donc de mieux optimiser les aides publiques à l'accession sociale car elles bénéficient à davantage de ménages dans la durée et ce, grâce à deux garde-fous : d'une part, l'OFS propriétaire du foncier pourra encadrer le prix de revente et d'autre part, l'acquisition est réservée à une classe avec un plafond de ressource fixé. L'utilité d'un OFS dans une commune comme Sillé-le-Guillaume repose sur le fait que des opérations de réhabilitation de logement, essentielles pour la revitalisation du centre-bourg, ne peuvent être réalisées sans une aide publique importante tant les coûts sont élevés. Les propriétaires ne possèdent plus à proprement parler le foncier. Les cœurs d'îlots sont aménagés en espaces collectifs et des habitats modulables temporaires sont installés.

Ainsi, par la création d'un dispositif OFS-BRS nous répondons à notre première orientation stratégique qui était de résorber la vacance des logements du centre-bourg.

Mise en place d'une filière industrielle

La présence d'une filière industrielle pour la production des extensions et des logements modulables et démontables (qui est implantée à Sillé) s'inscrit dans une politique publique ambitieuse à l'échelle nationale qui fait le constat que le monde de la construction a changé : le préfabriqué est désormais la norme, ce dernier est l'outil permettant d'adapter l'offre d'habitat aux évolutions

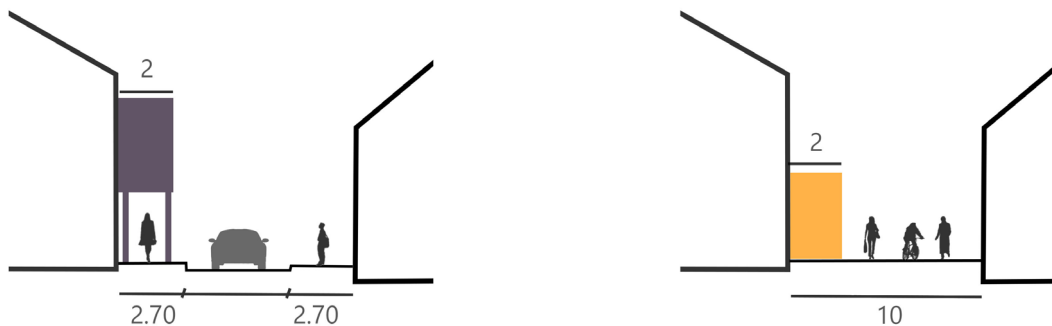


Figure 5 : Hiérarchisation des voies : voies piétonnes désimperméabilisées mais chaussée conservée (schéma de gauche) et voie totalement désimperméabilisée (schéma de droite)

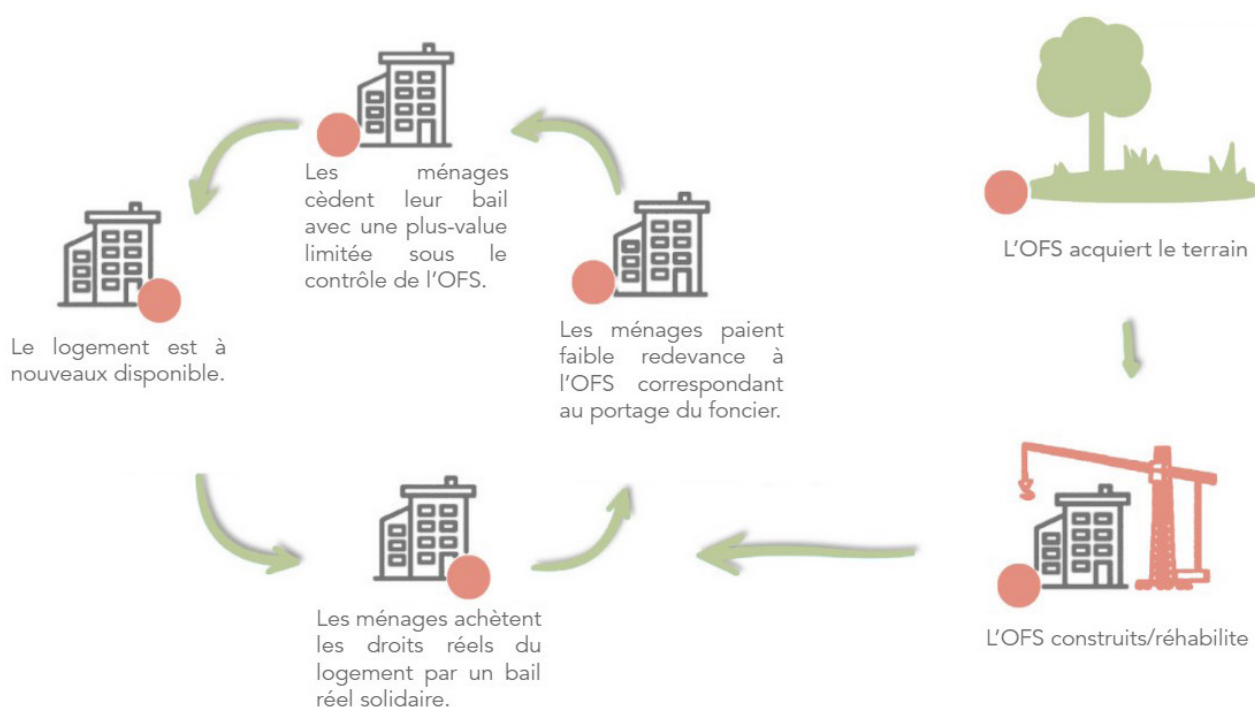


Figure 6 : Fonctionnement de l'OFS-BRS

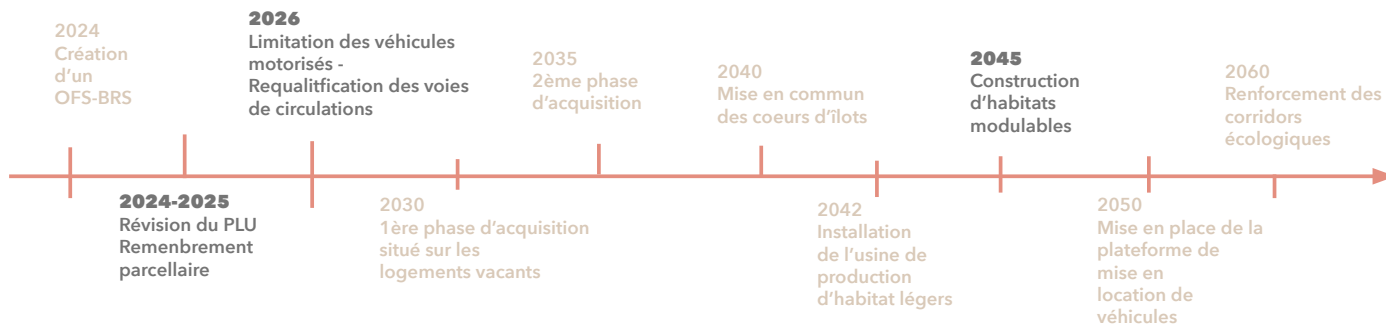


Figure 7 : Frise chronologique avec les différentes phases de mise en place de notre projet

INSPIRATIONS D'HABITATS MODULABLES ET LÉGERS

À la suite d'un travail de recherche, plusieurs références ont retenu notre attention et ont été inspirante dans la conception de notre projet. C'est pour cette raison que nous avons souhaité vous les présenter. La première présente les hameaux légers comme étant des modèles de construction plus durable et en rupture avec les normes actuelles de la construction et la seconde regroupe des dispositifs architecturaux traduisant une réversibilité et une évolutivité de l'architecture .

Des habitats plus durables

Hameaux légers (figure 38) est une association qui regroupe des professionnels et des bénévoles. Ceux-ci accompagnent et montent des projets d'éco-hameaux avec des individus désireux d'habiter autrement. L'association a été créée en 2017 avec la volonté de concevoir des habitats plus durables et solidaires. En rupture totale avec le modèle de la construction que nous pouvons connaître, ces hameaux légers conçus à partir de matériaux frugaux se veulent être des exemples d'habitats. Dès la phase de conception, le futur habitant est inclus dans le processus de conception car c'est lui qui va penser son habitat selon ces besoins. Grâce à la solidarité du groupe, les membres de l'association vont fabriquer et monter eux-mêmes leurs projets. À l'image d'une tiny house, les habitats se veulent être mobiles et sans fondation pour limiter l'impact sur le sol; comme une yourte, ils sont démontables; comme une maison conteneur et une maison kerterre, ils sont réutilisables et biodégradables (figure 39).

En complément de ces habitats qui se veulent minimalistes, des espaces communs complètent en terme d'usage ces habitats. À l'image d'une extension, ces lieux de vie se veulent être des espaces de fédération,

d'intégration et de partage. Se retrouvant entre membres d'un éco-hameaux, ces espaces qui peuvent prendre la forme d'une cuisine commune, d'un espace de jeux ou d'un jardin partagé sont le moyen de rompre contre l'isolement et le repli sur soi.

Les hameaux légers sont donc à l'image d'un habitat traditionnel suffisamment intime et confortable pour répondre à nos besoins primaires et synonyme de lien social grâce à ces espaces collectifs.

Concours «Mini Maousse»

Ensuite, dans un monde où le nomadisme est le mode de vie privilégié d'une part non négligeable de la population, l'utilisation d'habitat temporaire permet d'éviter la réapparition de situations de vacance de logements et ainsi il permet de ne pas attacher une fonction unique à l'espace. Ainsi c'est aussi être acteur de sa "micro-architecture" et non plus spectateur ou plutôt consommateur de l'architecture en promouvant l'auto-construction à la manière du concours "Mini Maousse".

Des dispositifs qui changent l'habitat

Depuis quelques années, de nombreux dispositifs venant se greffer sur des architectures existantes se sont multipliés. Présent sous la forme de plug, d'extension et ou de véranda... ces espaces viennent compléter un volume (figure 40). Novateur, ils permettent de compléter des usages et espaces préexistants pour répondre à un besoin sur un instant T. Ces petites architectures s'adaptent donc à un existant et leurs aspects peuvent se révéler en total accord ou rupture avec le bâtiment. De plus, il est important de noter que certaines d'entre-elles se révèlent être réversibles et évolutives. Ces micros-architectures montrent ainsi que même si un bâtiment est composé de fondation, il ne s'en révèle pas forcément fixé et figé dans le temps.



Figure 8 : L'exemple des hameaux légers



Figure 9 : L'exemple du concours Mini Maousse



Figure 10 : L'exemple d'une tiny house



Figure 11 : L'exemple du concours Mini Maousse

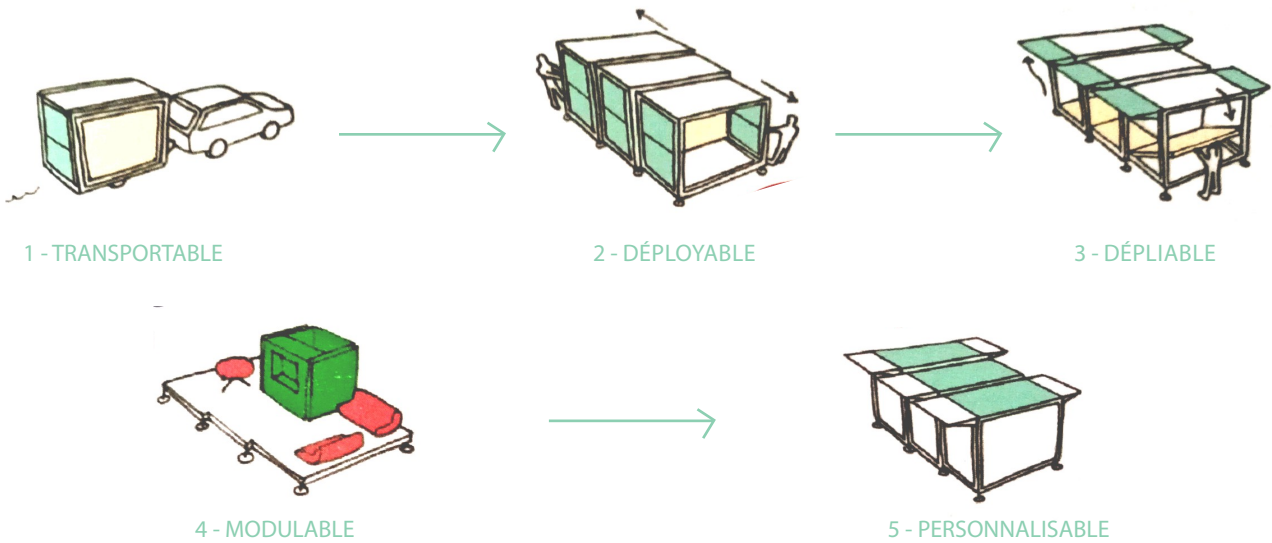


Figure 12 : Un habitat modulaire

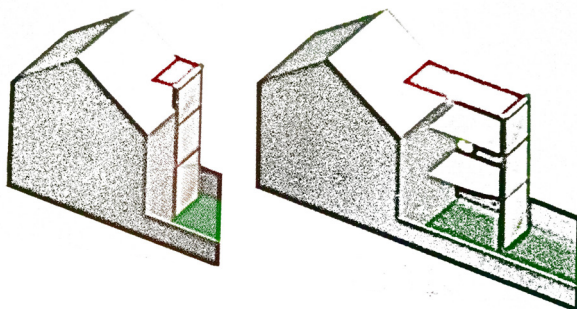


Figure 13 : Une extension déployable



Figure 14 : Plan de localisation à l'échelle de l'îlot

INTERVENTION À L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT

Pour illustrer nos différentes propositions en matière d'habitat, nous avons pris un îlot du centre-bourg de Sillé qui nous paraissait pertinent car il abrite en son sein tous les éléments permettant l'application de ces 3 grands domaines d'intervention. En effet, cet îlot regroupe un large panel de routes, cheminements de typologies différentes mais aussi un cœur d'îlot aéré pouvant accueillir nos plugs de façades et habitations modulables. À noter que les voies du centre-bourg ont été désimperméabilisées & restructurées par la suppression des trottoirs afin de donner la priorité aux piétons et permettre l'installation de ces extensions.



Figure 15 : Site d'intervention/le macro-lot

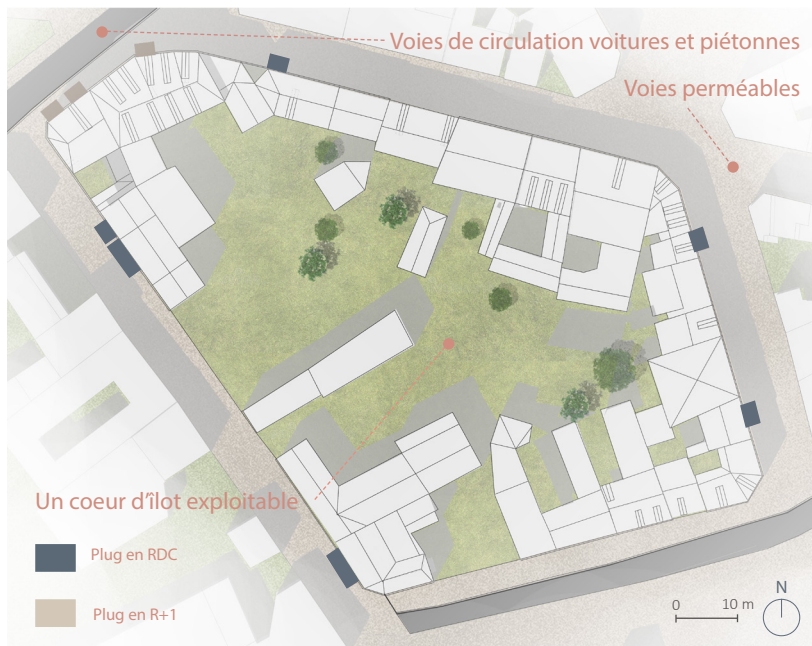


Figure 16 : Plan de localisation des plugs

EXTENSION DU CHEZ-SOI PERMISE PAR LES PLUGS DE FAÇADES

Les plugs en Rez-de-chaussée

Nous avons décidé de mener notre intervention sur un logement vacant situé au Nord de l'îlot, le long d'une voie désimperméabilisée dans la rue du 11 novembre. Auparavant, il s'agissait d'une auto-école et les locaux n'étaient pas forcément adaptés à un autre type de commerce. Eleri, 44 ans, a installé son épicerie en rez-de-chaussée et vit à l'étage. Ce bâtiment faisait donc partie des logements vacants de longue durée que l'OFS a acquis et rénovés. Eleri a signé un accord BRS avec l'OFS, c'est-à-dire qu'il est devenu propriétaire des murs mais que l'OFS est resté propriétaire du foncier moyennant une faible redevance mensuelle. De plus, il loue un plug commercial pour agrandir son épicerie. Ces modules font 2 mètres sur 6 mètres et permettent d'augmenter la superficie existante d'environ 12m².

Posé le long de la façade, Eleri l'utilise comme lieu de réception pour ses clients, cela lui permet d'augmenter sa capacité d'accueil à quatre clients et de mettre son magasin aux normes actuelles.

L'avantage de ce type de module est qu'il vient s'adapter à l'existant (figure 19). Ainsi, chaque magasin peut bénéficier de ce dispositif. La topographie étant très variable à Sillé-le-Guillaume, tout un travail de seuil, de sol et d'accessibilité est mené grâce à des plots et pentes PMR.

Fonctionnant par des cloisons imbricables, ce dispositif est facile à monter. Une ossature bois assure la structure. S'intégrant pleinement sur la rue (figure 21), nous avons fait le choix d'un bardage à claire-voie pour valoriser la filière locale mise en place par la préfabrication et se distinguer de l'existant.

Ainsi, nous assumons pleinement ce volume qui dans une vision de nouvelle stratégie de patrimonialisation met l'accent sur ce nouvel ensemble.

Enfin, puisque ces plugs sont sur la voie publique, ceux-ci doivent forcément être démontables. Lorsque le besoin ne se fait plus ressentir, Eleri peut retirer son extension et libérer la voie publique.

*«L'objectif est de prouver par l'exemple que la petite échelle peut se décliner en architecture à travers de multiples projets et objets, rivalisant d'inventivité et de poésie. Il s'agit avant tout de concevoir une petite architecture qui doit faire le maximum !»¹
Fiona Meadows et Michel Bouisson*

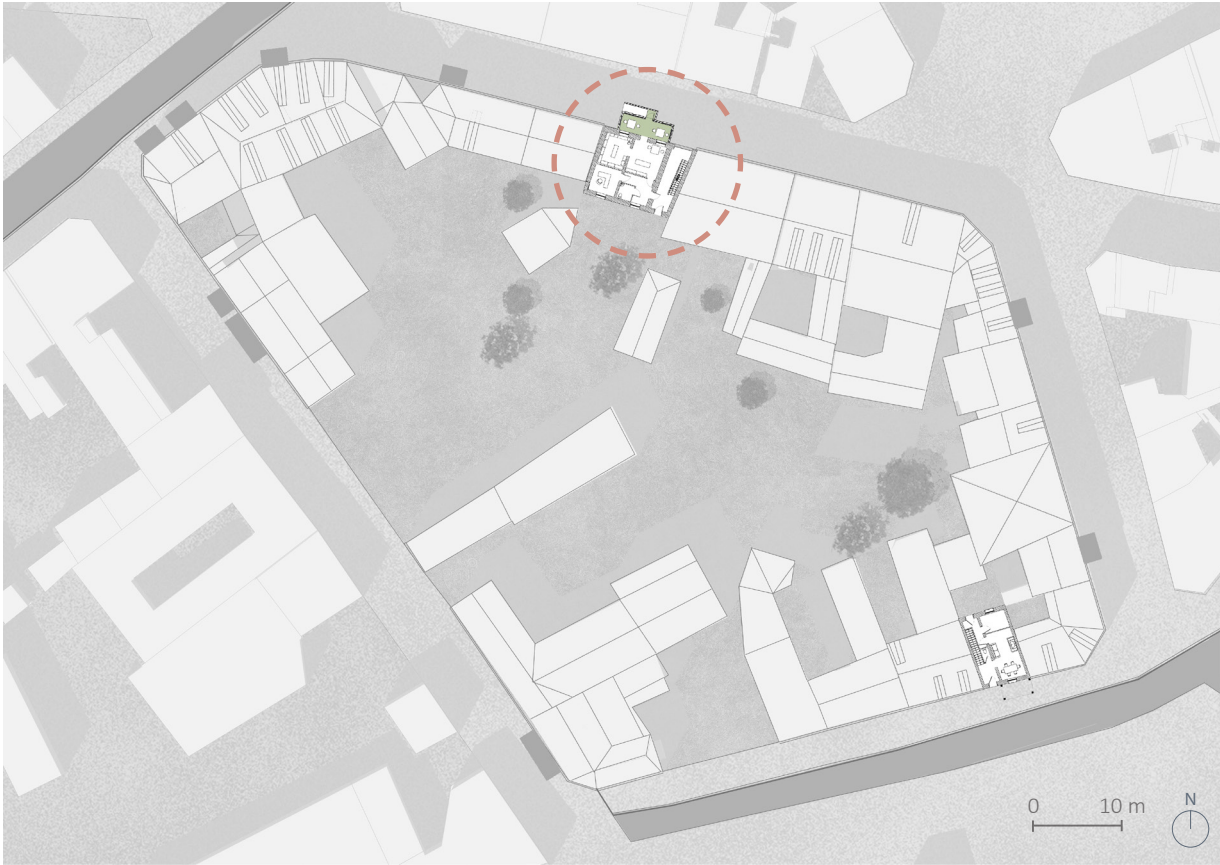


Figure 17 : Plan de localisation à l'échelle de l'îlot

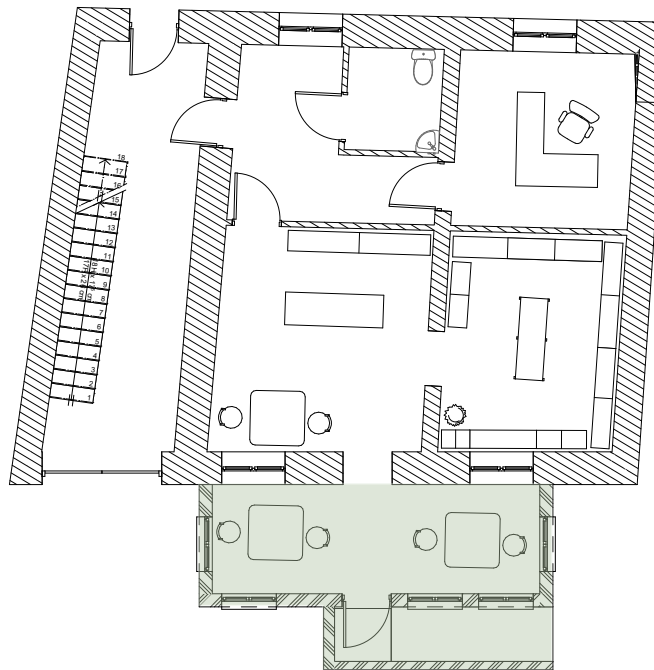


Figure 18 : Plan RDC avec mise en place du PLUG



Figure 19 : Coupe logement avec plug



Figure 20 : Plan de façade avec et sans PLUG



Figure 21 : Vue immersive



Figure 22 : Vue intérieure du plug RDC

Les plugs en R+1

En parallèle de la réhabilitation des logements vacants, l'OFS met en location des extensions démontables et modulables que les habitants viennent "plugger" sur leur façade afin de rajouter une pièce à leur logement (souvent exigüé dans le centre-bourg - le fait qu'ils soient petits n'est pas un problème en soi car nous parions que la dynamique de desserrement des ménages continuera d'ici 2100 donc il n'y aura pas besoin de plus grandes surfaces de logements). Les plugs permettent aux habitants d'adapter plus facilement leurs logements à leurs besoins : ajouter une pièce comme un bureau pour quelqu'un en télétravail par exemple. Comme dit précédemment, ces plugs, en fonction de la révision du viaire s'implante soit en RDC soit en R+1 (figure 4).

Les plugs en R+1 sont des modules de 3m sur 2m. Venant s'imbriquer sur la façade, des pieds de poteaux réglables permettent d'adapter la hauteur de ceux-ci à la façade (figure 25).

Notre dispositif créer donc deux ensembles : le premier un espace plein en R+1 à destination des habitants. Cet espace permet de répondre ainsi à une demande (télétravail, nécessité d'avoir un espace supplémentaire...) et favorise donc une appropriation plus contemporaine de ces habitats. S'affranchissant des règles de patrimonialisation, nous intervenons en façade sur tous types d'architecture : protégées, classées ou non. En faveur d'une appropriation plus contemporaine, nous pouvons donc opposer passé et présent avec «faire durer/ protéger» et «faire vivre». Les difficultés éprouvées de faire croiser l'histoire des lieux et le vécu de ceux qui les investissent sont à l'origine de conflits.

L'appropriation est essentielle et un lieu patrimonial ne peut être habité qu'au prix de changement sous peine de "rester une coquille vide" (Citation Ostar; GRAVARI-BARBAS Maria, Habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécu, Saumur, Rennes, 2005).

Le second, est un espace en-dessous du plug R+1 : espace d'abris, constitué de vide, il est à la fois la continuité de l'habitat et la continuité de l'espace public. Il s'agit donc de la notion d'habiter vers la sphère des espaces publics urbains qui font donc partie de ces lieux pratiqués et nous amène à les considérer comme l'extension du chez-soi. De plus, la diminution des véhicules motorisés a permis une (ré)appropriation spontanée des espaces publics par les habitants. Nous n'habitons plus Sillé seulement par le biais de l'habitat mais investissons le seuil de notre porte et l'espace public. Nous habitons donc dans l'épaisseur. (figure 26 et 28)



Figure 23 : Plan de localisation à l'échelle de l'îlot



Figure 24 : Plan RDC et R+1 avec mise en place du PLUG

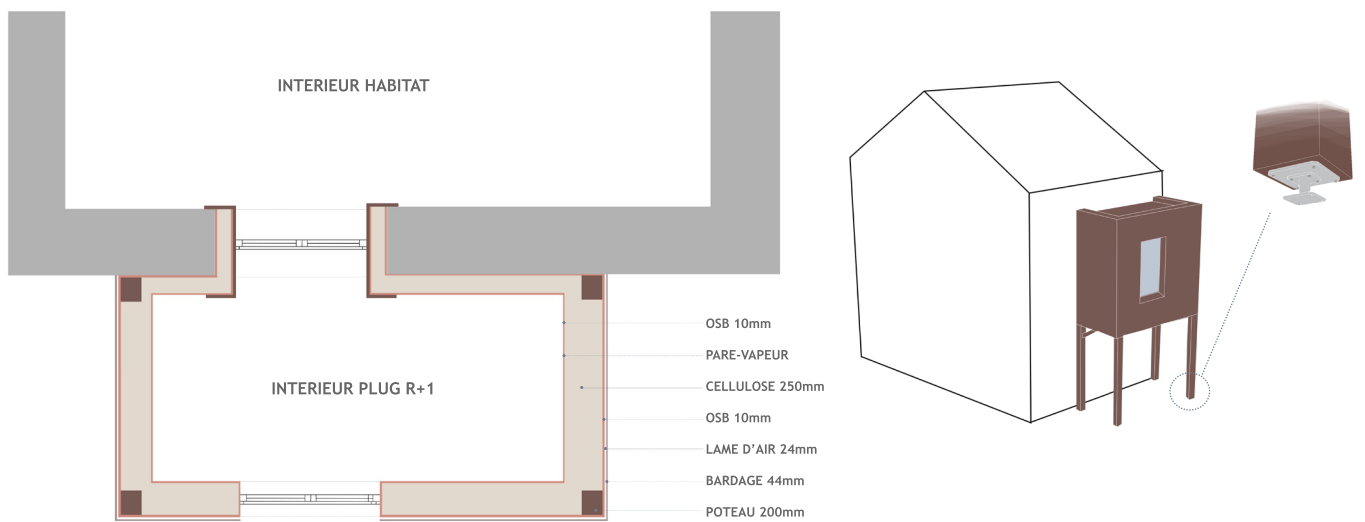


Figure 25 : Schéma technique

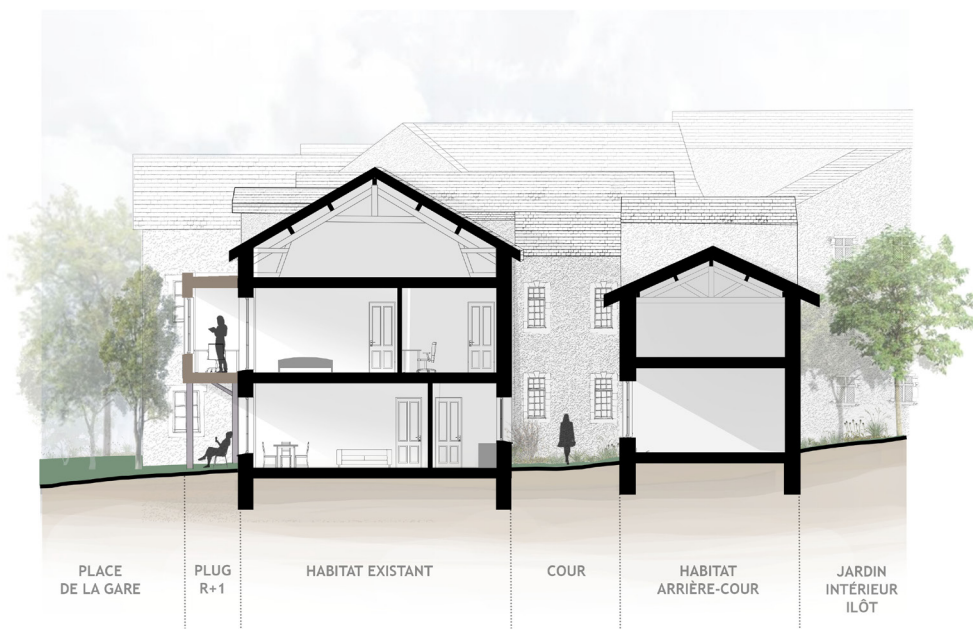


Figure 26 : Coupe logement avec plug

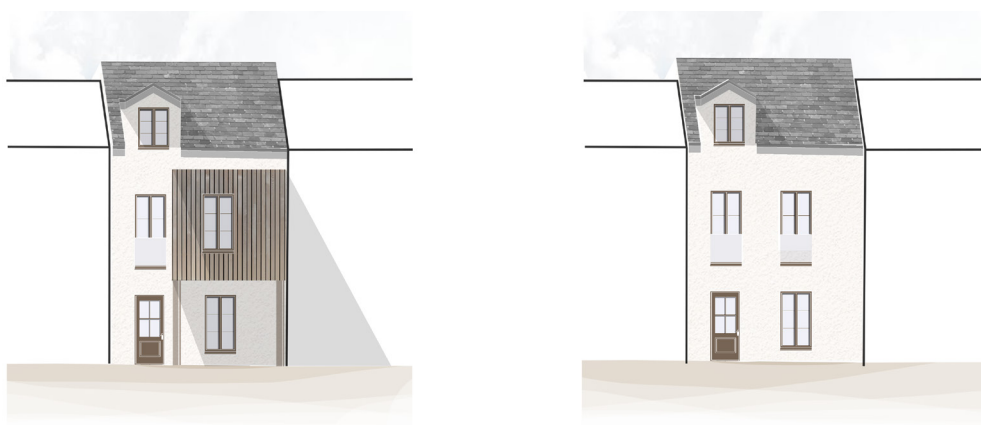


Figure 27 : Plan de façade avec et sans PLUG



Figure 28 : Vue immersive



Figure 29 : Vue en immersion

HABITATS TEMPORAIRES/ MODULABLES

Enfin, comme pour les extensions, toutes les nouvelles constructions de logements prendront la forme d'habitats temporaires situés sur des terrains spécifiques en l'occurrence les dents creuses du centre-bourg ou encore les cœurs d'îlots aménagés pour les accueillir. L'utilisation de structures modulables et démontables nous paraît pertinente pour leur capacité d'adaptation aux besoins des habitants et pour leurs moindres impact écologique contrairement à une construction permanente.

Cette forme d'habitat est celle privilégiée par les "nomades", bien que les "sédentaires" peuvent très bien s'y installer. Ces zones d'installations sont permises par l'OFS afin d'assurer la stabilité de la gestion et du prix d'accès. Ces zones se sont formées au fil des acquisitions de l'OFS qui a opéré par la suite une unification des parcelles.

L'implantation de ces habitats varient en fonction de l'ensoleillement, ces derniers sont implantés de sorte à ce que le soleil pénètre pleinement à l'intérieur des habitations. Une exception est faite pour les structures communes comme les abris de jardins communs qui eux, sont des invariants. Dans un souci de densification, ces habitats temporaires peuvent s'implanter en mitoyenneté du bâtiment déjà existant.

Aussi, une passerelle est installée afin de pouvoir pratiquer la site aisément au vu de la topographie très en pente de celle-ci. Ainsi l'accès aux personnes à mobilité réduite est facilité.

Chaque habitat temporaire possède une base identique : un plancher en bois de 12m par 6m (posé sur plots afin de s'adapter à la topographie et de réduire son impact sur le sol) sur lequel est fixé une charpente métallique (et non en bois afin de réduire le poids de la structure et diminuer les sections). Des bornes sont installées et connectées aux réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement sur lesquels viennent s'implanter les habitats temporaires. L'emplacement de la borne (l'entrée/sortie d'eau et l'électricité) par rapport à la disposition de la plateforme contraint la localisation de la salle d'eau et de la chambre, cellule initiale et invariable de l'installation de l'habitat. Mis à part ces invariants, l'occupant pourra aménager cette base selon ses besoins.

Pour ce faire, des rails sont dissimulés dans le sol via un calepinage de 1m par 1m qui permet de faire coulisser des parois. Pour illustrer la modularité de ce type d'habitat prenons trois exemples :

De part ce projet, le modèle de la propriété est requestionnée.



Figure 30 : Première phase d'acquisition du foncier par l'OFS : 2030-2035



Figure 31 : Scénario hiver : positionnement des habitats modulaires au coeur de l'îlot pour optimiser la luminosité de ces habitats légers

L'HABITAT MODULABLE ÉMANCIPE NOS MANIÈRES D'HABITER

Pour ce faire, des rails sont dissimulés dans le sol via un calepinage de 1m par 1m qui permet de faire coulisser des parois. Pour illustrer la modularité de ce type d'habitat prenons trois exemples :

Jade, 80 ans, en couple, retraitée : elle est venue s'installer à Sillé avec son mari pour une durée d'un mois afin de se rapprocher de ses enfants et petits-enfants. Sa famille ne pouvant pas l'accueillir dans son logement par manque de place, et voulant garder son autonomie, Jade et son mari ont opté pour un habitat temporaire. Son âge et ses habitudes l'ont poussé à l'aménager de la même façon qu'un "habitat sédentaire" : son logement occupe toute la plateforme, il est tout équipé (cuisine, salon), ainsi le gradient de nomadisme est minimal.

Sohane, 22 ans, étudiante : reste à Sillé pour deux mois pour effectuer un stage. À l'inverse de Jade, l'habitat de Sohane est davantage tourné vers l'extérieur. Sohane reste à Sillé pour une courte durée. Par conséquent, son logement ne dispose que de l'essentiel. il n'y a pas de cuisine, elle va dans une cuisine partagée.

Amis de Sohane : ils restent à Sillé pour les vacances. Comme Sohane n'a pas de place chez elle, celle-ci change l'organisation spatiale de son habitat temporaire. Leur logement ne dispose que de l'essentiel, il sert surtout de lieu pour dormir, le reste des usages est effectué dans les espaces communs (figure 33).

L'intérêt de garder une structure lourde entre les différents occupants est de rendre plus facile et rapide son installation ou sa modification. Les autres éléments qui composent l'habitat temporaire sont ainsi

standardisés et produits avec des matériaux frugaux (figure 37) : les murs d'enceintes sont en brique de greb (1m x 0.75m) et les cloisons intérieures modulables sont en douglas (pare vapeur et ouate de cellulose pour l'isolation), aussi mis en location par l'OFS. À noter que ces éléments ne sont standardisés qu'à l'échelle de l'OFS intercommunal pour respecter le contexte architectural local et usiner à l'usine (filiale sèche de Sillé).

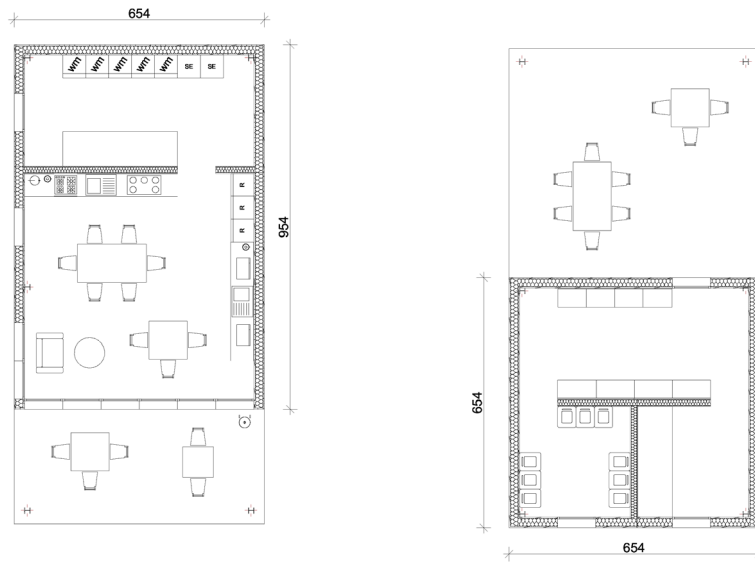
Ainsi par le biais de cette intervention de logements modulables et démontables, nous répondons aux deux dernières orientations qui étaient de favoriser la mixité sociale et d'innover l'habitat à Sillé.



Figure 32 : Scénario 1 en octobre 2030



Figure 33 : Scénario 2 en juin 2031



22

Figure 34 : Plan de RDC des espaces communs

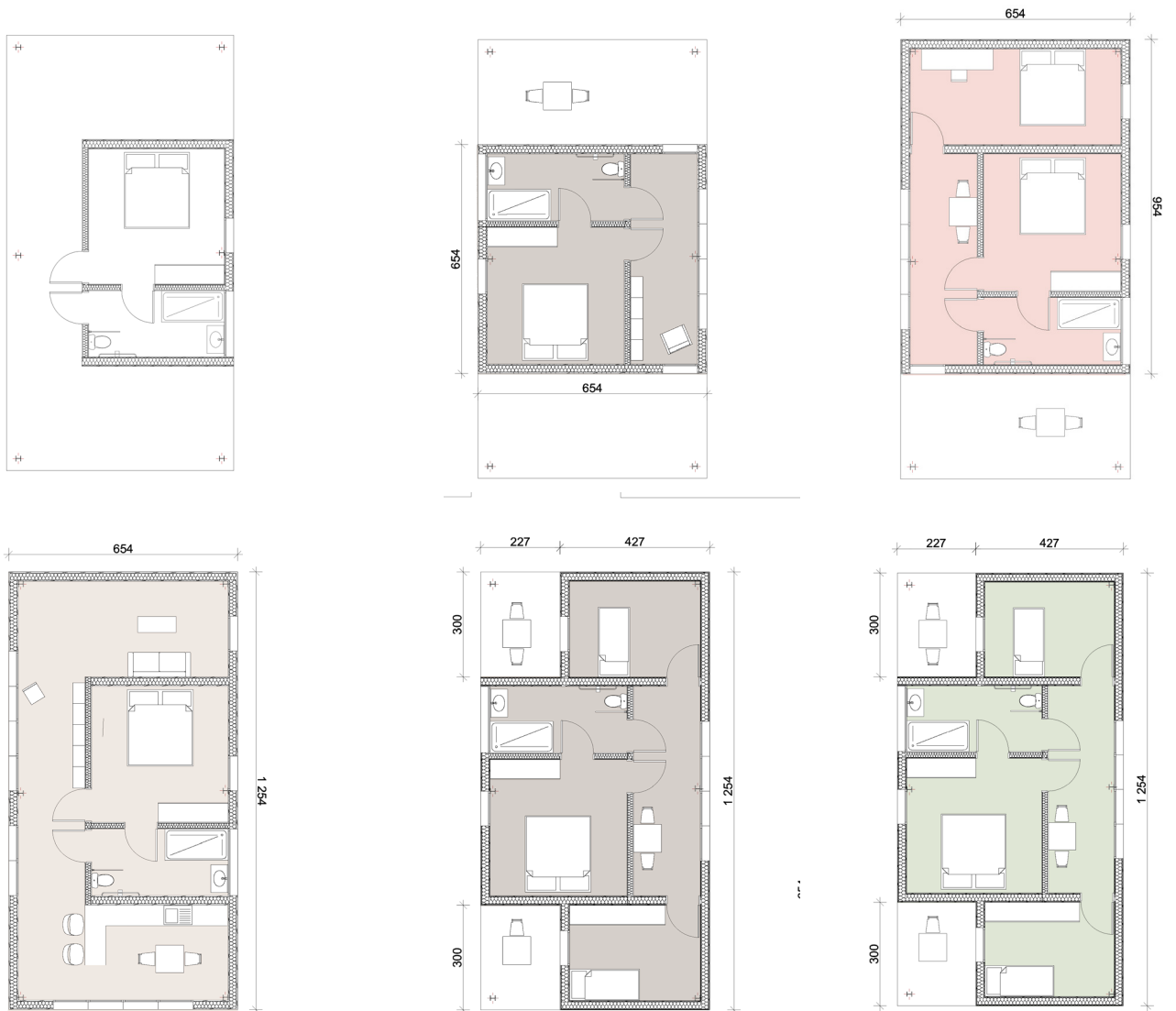


Figure 35 : Plan de RDC des habitats modulaires avec l'invariant et les déclinaisons des habitats selon les profils d'habitants

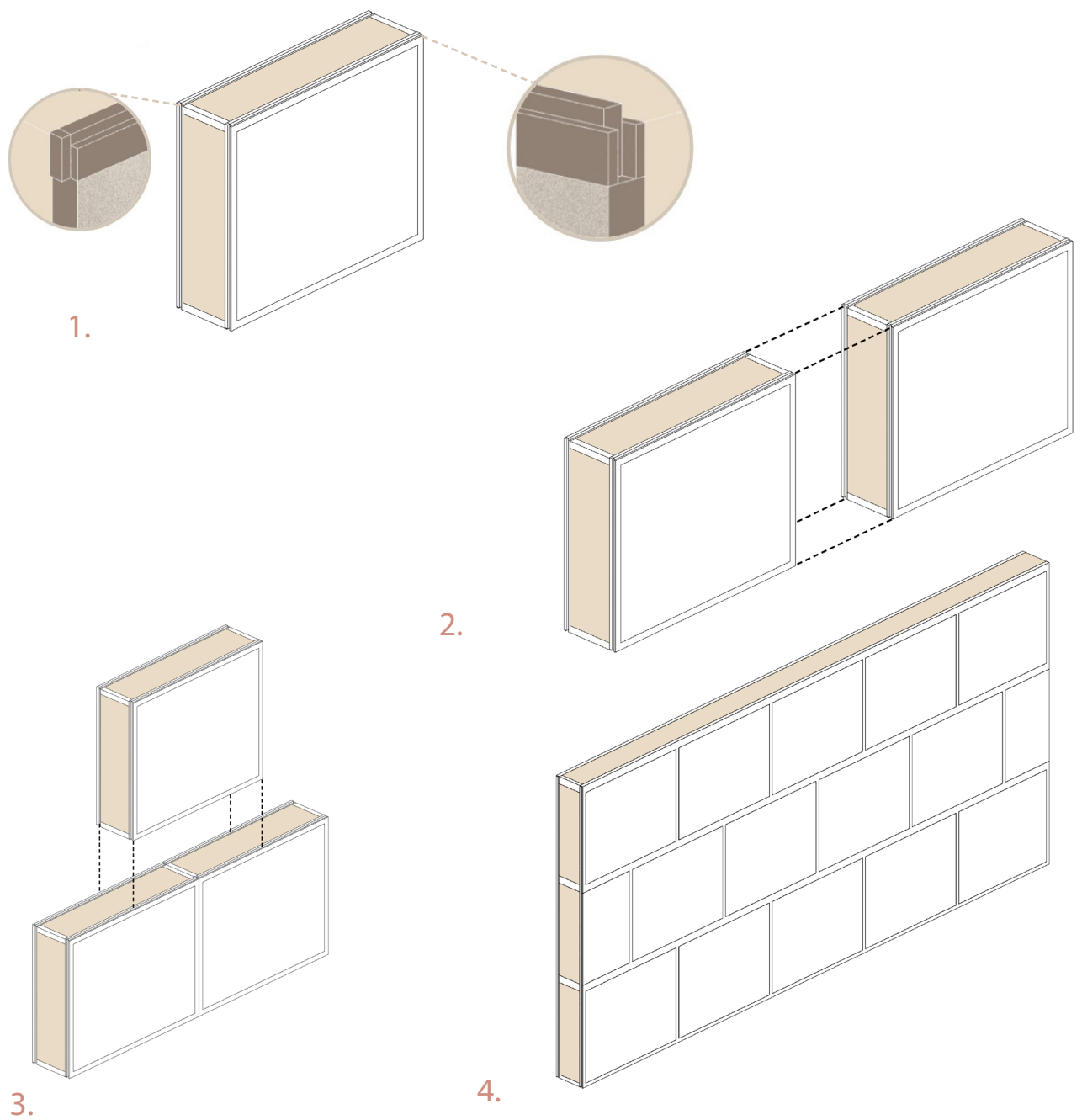


Figure 36 : Mur d'enceinte greb

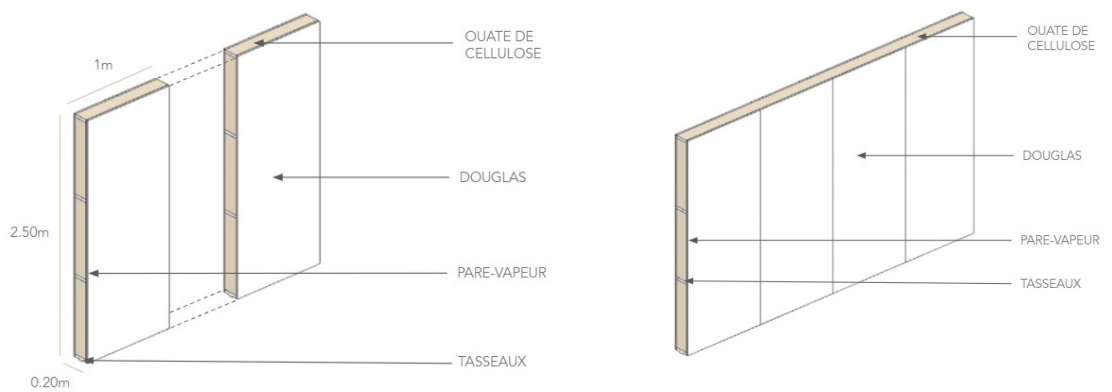


Figure 37 : Principe constructif d'une cloison en bois : emboîtement positif/ négatif

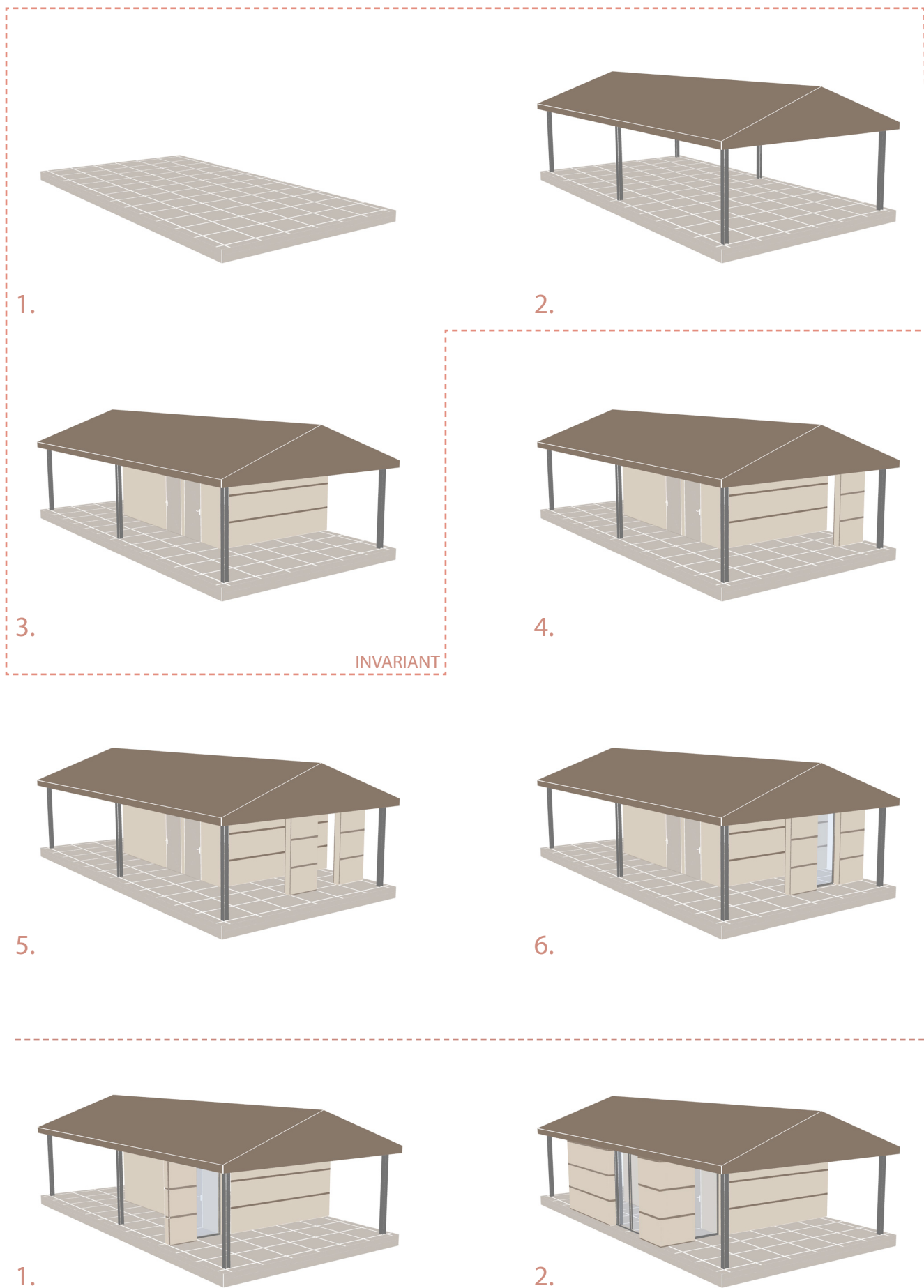
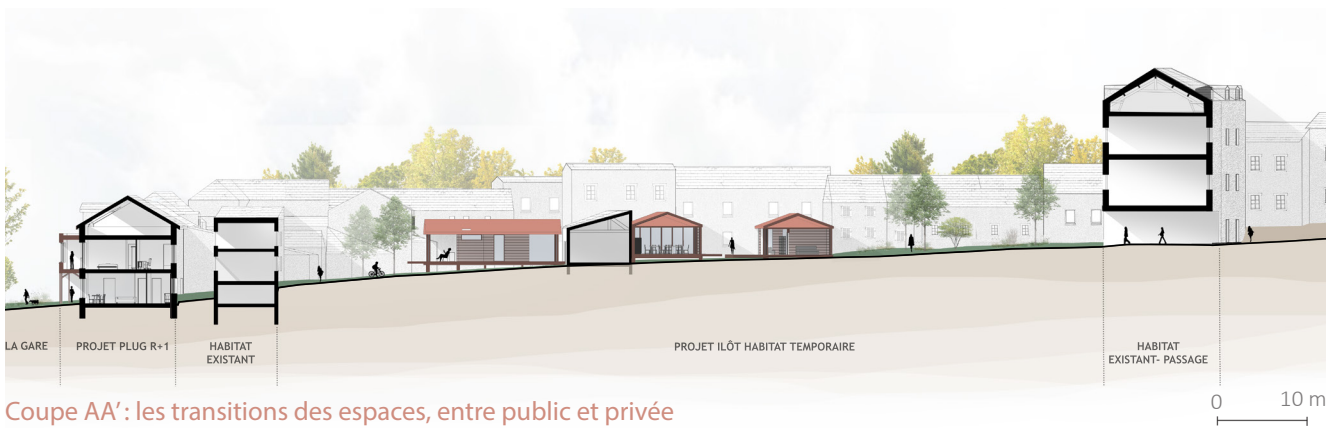


Figure 38 : Démonstration d'une modularité possible



Figure 39 : Traits de coupe à l'échelle de l'îlot



Coupe AA' : les transitions des espaces, entre public et privée



Coupe BB' : des habitats temporaires qui s'adaptent à une topographie très marquées

Figure 40 : Coupes



Figure 41 : Vue immersive



Figure 42 : Vue en immersion

OUVERTURE

Lors de notre venue sur Sillé, nous avons réalisé de nombreux constats qui nous ont permis d'établir notre diagnostic : remédier à la vacance, créer de la mixité sociale et innover l'habitat. Sur place, de nombreux habitants nous ont fait part de leur inquiétude vis-à-vis du manque d'attractivité aussi bien économique que sociale, de la commune. En effet, la plupart des jeunes individus préfèrent quitter Sillé-le-Guillaume pour aller travailler et ou étudier à Le Mans. Le manque de commerces, d'emplois, de formations et d'autres services poussent certains individus à consommer hors de la ville. Tout en prenant en compte la composante d'une population vieillissante et d'une population au profil familiale entrante, nous avons établi une proposition de projet.

L'une de nos préoccupations était donc de faire évoluer ce qui pouvait être les normes en vigueur et les a priori pour faire le projet.

Sur le point économique, la mise en place de nos plugs et nos habitats temporaires vont induire la création d'une filière industrielle à l'échelle de Sillé. Facteur d'emplois et de formations, l'objectif est d'attirer à Sillé des travailleurs et des étudiants employés par cette filière. Venant pour une durée indéterminée, ceux-ci trouvent aisément un lieu qui correspond à leurs besoins pour habiter le temps qu'ils le souhaitent dans ces habitats mis à disposition par l'OFS.

Notre projet induit donc une nouvelle dynamique économique et sociale. Pour mettre à bien nos plugs et nos habitats temporaires nous faisons le choix de faire évoluer le monde de la construction tel que nous le voyons aujourd'hui vers un monde de la préfabrication.

Cela change donc notre rapport à la construction. La préfabrication est désormais la norme, la vision même de l'artisan serait changé. Ainsi des initiatives et des associations se mettent en place afin de favoriser l'entraide et la solidarité dans la construction de ces habitats et plugs. L'artisan devient donc un monteur/poseur de ces éléments avec l'aide des habitants toujours dans l'idée d'être acteur de son «architecture» et non de la consommer».

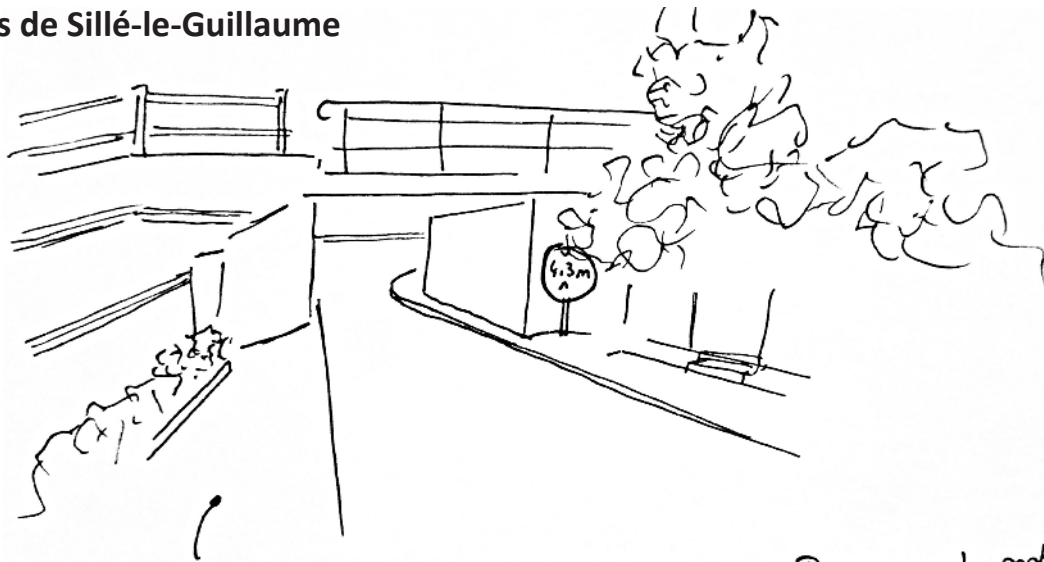


3. ANNEXES

Sommaire

1. Croquis de Sillé-le-Guillaume	76
2. Nuages de mots	79
3. Morgane et Rolland	82
4. Posters	83
1. L'habitat conditionne l'habiter ANALYSE TERRITORIALE ET URBAINE	83
2. Habiter l'interstice PROSPECTIVE URBAINE ET PROJET D'AMÉNAGEMENT	84
3. L'habitat émancipe l'habiter. PROJET ARCHITECTURAL	85

Croquis de Sillé-le-Guillaume



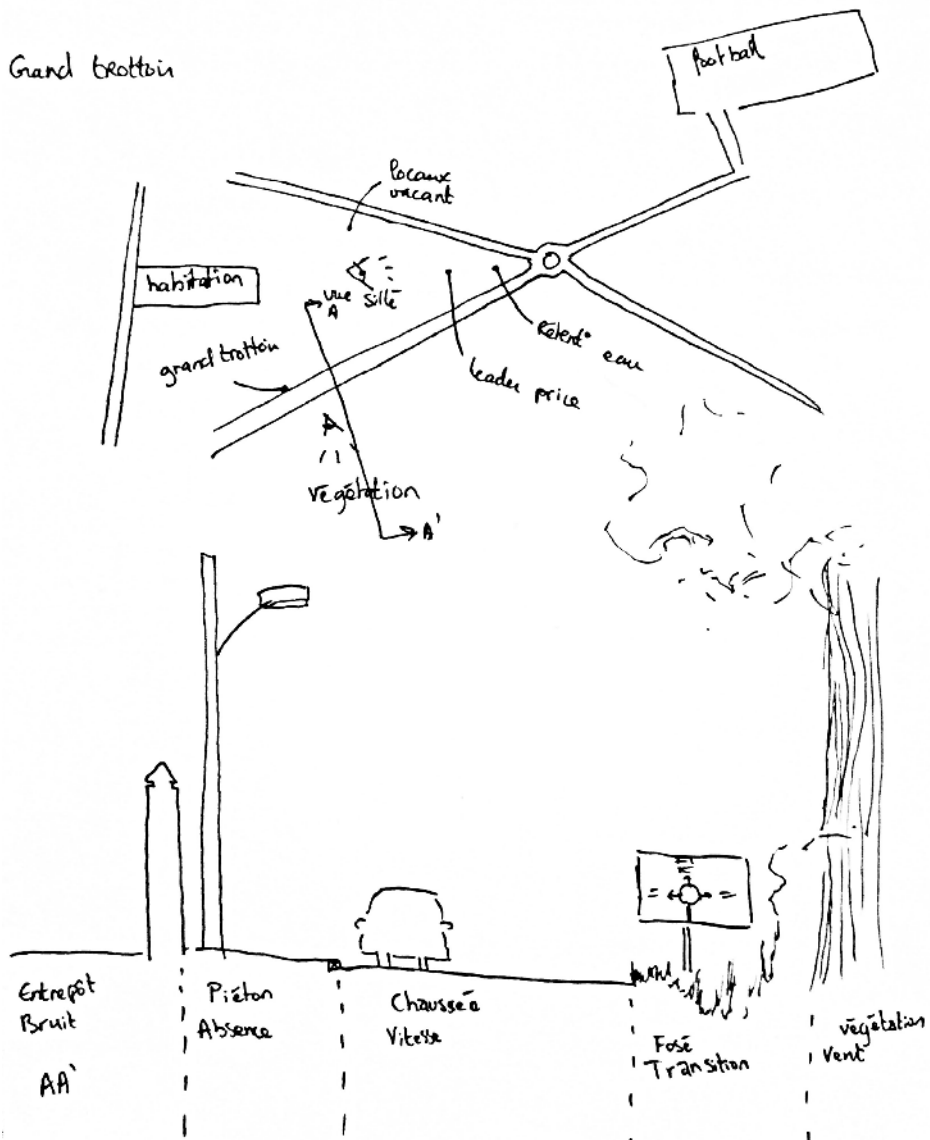
amorce / début
chemin de promenade
direct° SNCF

Passer sous le pont
Rue de sable

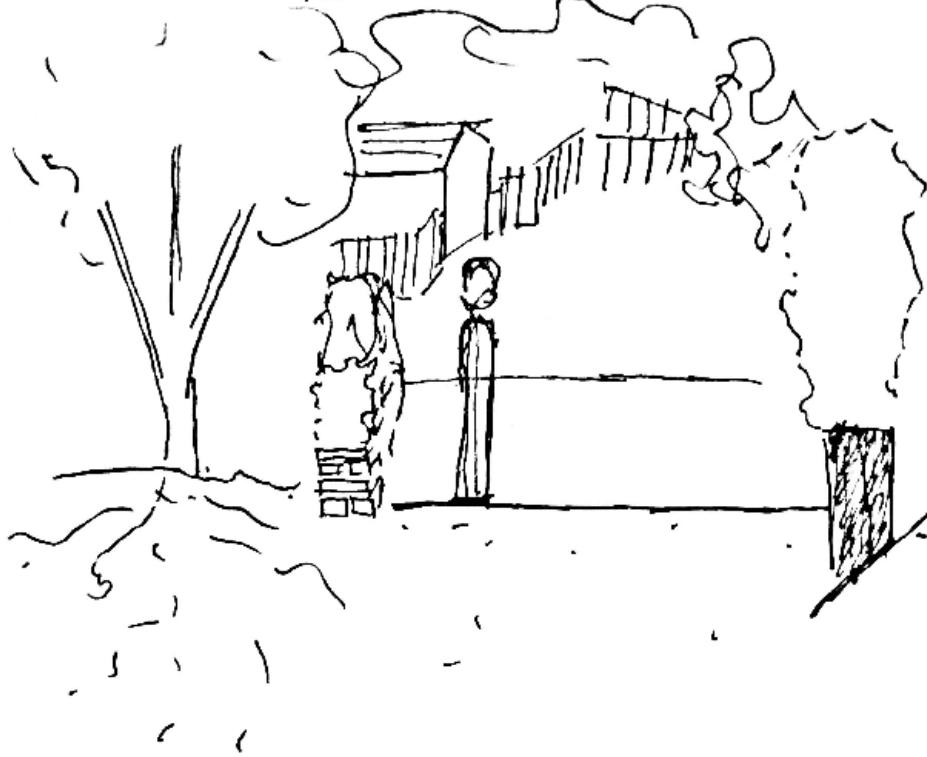


Scp de passage, concessionnaire Renault, entrep bois & matériaux, local à
le palais de la danse

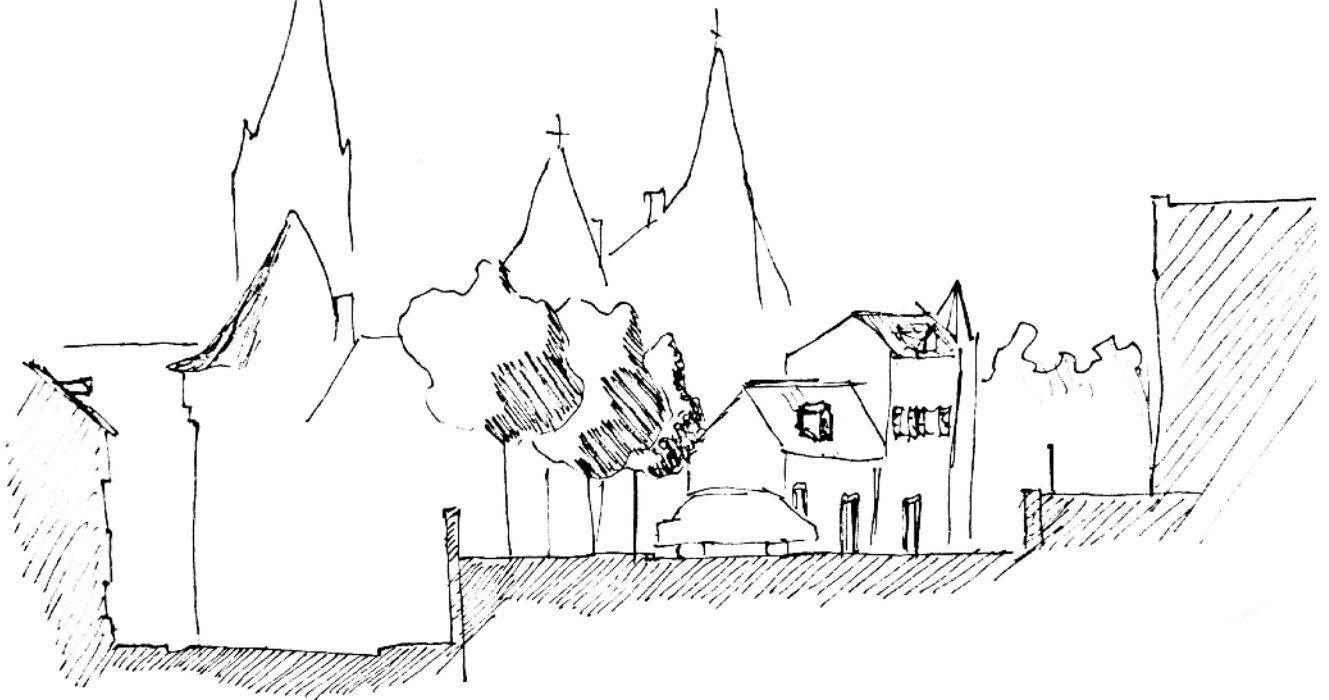
Grand trottoir



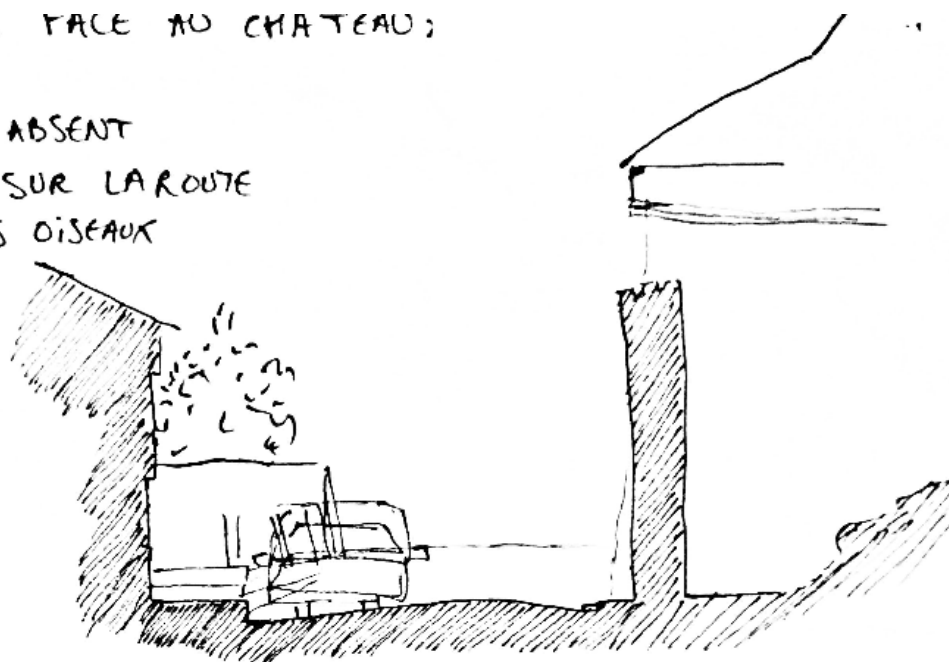
Grande aire de stationnement grand nord-point
Plongée - stade - entrée 2 maisons



HABITER FACE LE CHÂTEAU & À CÔTÉ DE L'HÔPITAL
LA SIGNALÉTIQUE RYTHME LE PASSAGE FLUX
CALME - SOLITUDE - VIDE



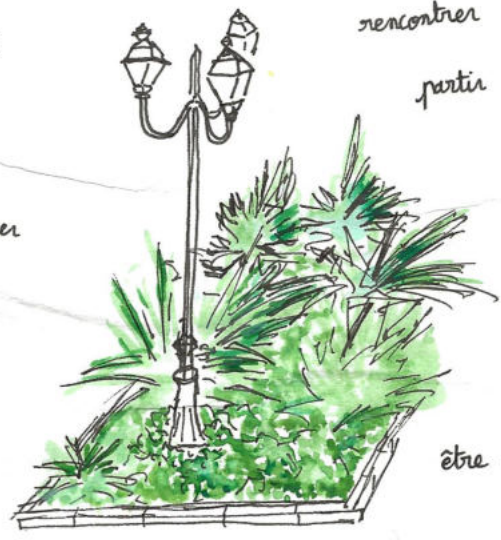
HABITER FACE AU CHATEAU;
MONTÉE
TROTTOIR ABSENT
MARCHÉ SUR LA ROUTE
CHANT DES OISEAUX
CLOCHER



PLACE DE STATIONNEMENT
ÉCOLE GARÇONS
VUE PANORAMIQUE CHATEAU
SOLEIL COUCHANT

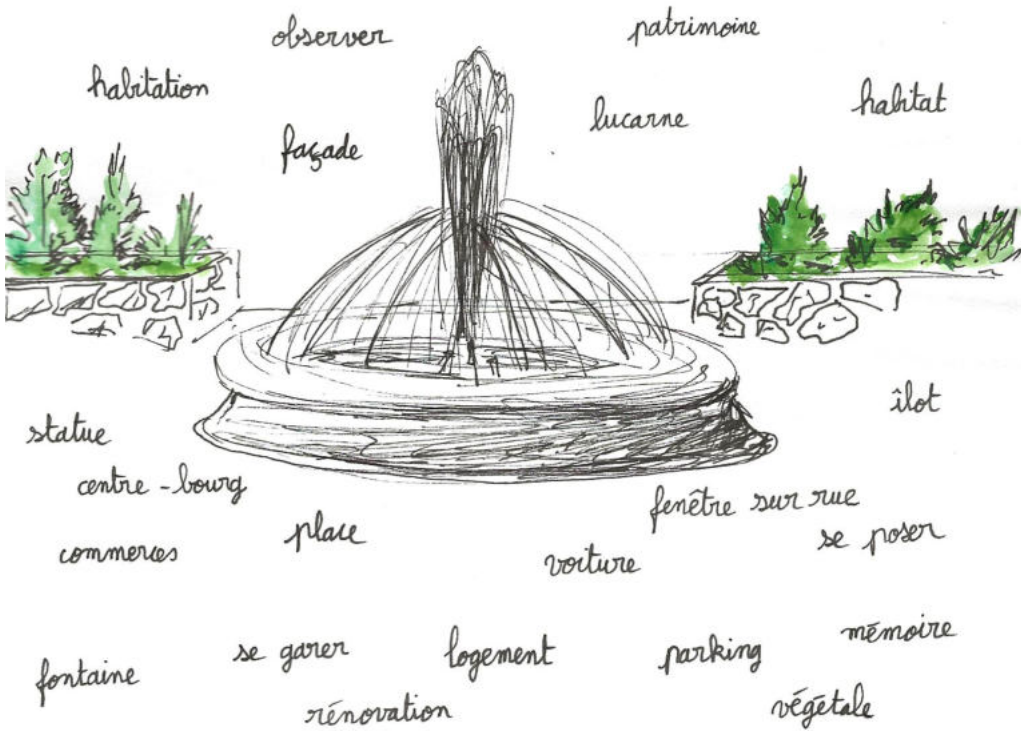


passer
 patrimoine
 attendre
 marcher
 rouler
La gare :
 rencontrer
 partir
 passage
 pot d'échappement
 voitures
 se rendre...
 monument
 se déplacer
 vide
 être pressé
 chemin de fer
 le temps
 artificiel
 se garer
 voyager
 laisser sa voiture
 se rendre au Mans
 éclairage
 goudron
 plateforme intermodale
 parking
 être face au paysage
 surface imperméable
 aller travailler
 place
 liaison





Place de la République:





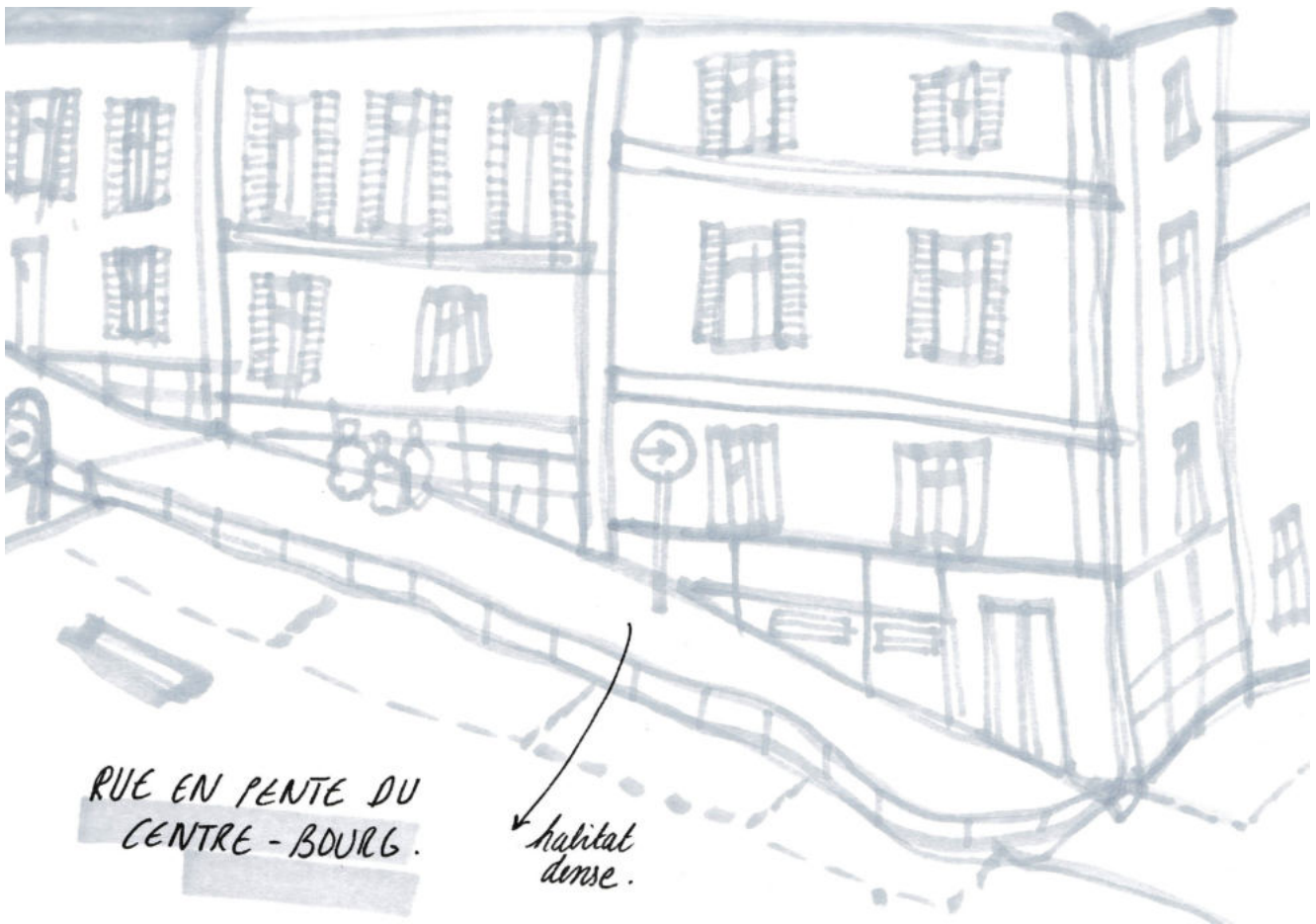
Maryane et Rolland.

* de nouveaux horaires de train vont être mis en place, afin de désengorger le centre de radiologie du Mans. Donner une place importante au centre de santé deillé !! "

R

"j'ai acheté un ancien fond de commerce, tout est à refaire, du sol au plafond; j'ai donc rencontré les ABF Mr Collin. Il s'est avéré compliqué de faire vraiment ce que j'avais en tête. Pas l'autorisation de perdre la façade, ni de changer le style du vitrage..."

M



RUE EN PENTE DU
CENTRE - BOURG.

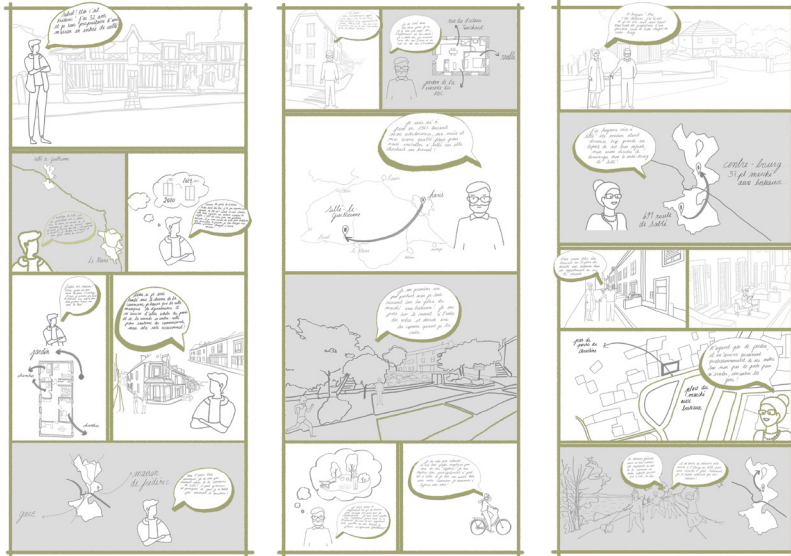
habitat
dense.

L'HABITAT CONDITIONNE L'HABITER

Manon BUTEL, Elina CHASSIN, Louis MALEJACQ et Alizée PICROUILLERE

ANALYSE TERRITORIALE ET URBAINE

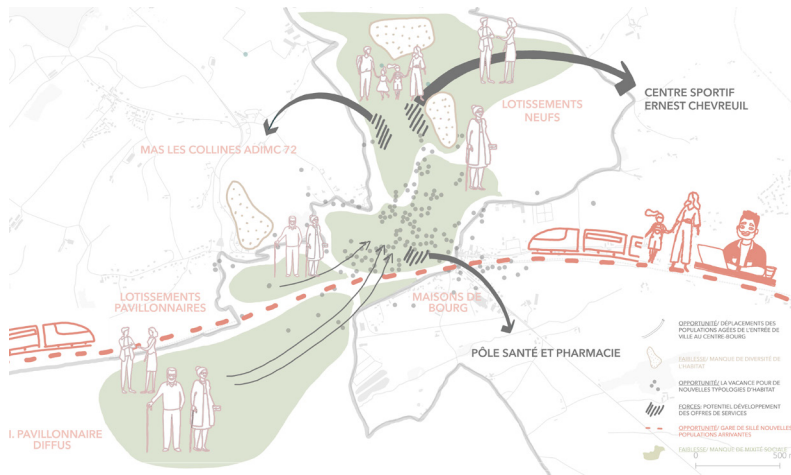
HABITAT-HABITER



EXTENSION DES LIMITES DE L'HABITAT SUR L'ESPACE PUBLIC



"Je vis seul dans un 2 pièces. Je ne m'y sens pas super bien car il est un peu vétuste donc je sors souvent dehors."



UN REPLI SUR SOI EN LOTISSEMENT POUR RECHERCHER L'APAISEMENT



"On a fait le choix d'une vie tranquille, d'une vie sociale plutôt qu'une vie de consommation"

RÉSORBER LA VACANCE

- > REDIMENSIONNER LA TAILLE DE L'HABITAT
- > DENSIFIER LES « CENTRALITÉS SECONDAIRES »
- > VALORISATION DE L'EXISTANT

INNOVER L'HABITAT

- > HABITATS ALTERNATIFS
- > HABITER L'ENTRE-DEUX, LE SEUIL, LA LIMITE

FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

- > DIVERSIFIER LES PROGRAMMES



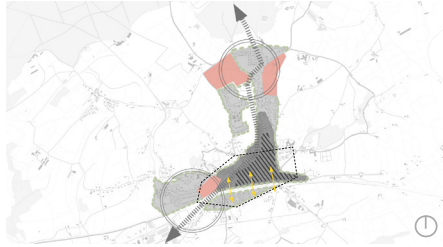
Une démarche prospective pour renouveler la mutation des paysages habités

2

HABITER L'INTERSTICE

Manon BUTEL, Elina CHASSIN, Louis MALEJACQ et Alizée PICROUILLERE

PROSPECTIVE URBAINE ET PROJET D'AMÉNAGEMENT URBAIN



UNIFIER LES SECTEURS URBAINS

- Reforcer le lien Nord/Sud
- Nouvelles centralités de la commune
- Diminution de la fracture Nord/Sud créé par la voie de chemin de fer.

INNOVER L'HABITAT

- Zone à urbaniser
- Mise en place de rénovation et réhabilitation pour lutter contre la vacance
- Mise en place d'une nouvelle forme d'habitat en adéquation avec la demande (habitat alternatif, cohabitation...)
- Zone à densifier, mixité sociale

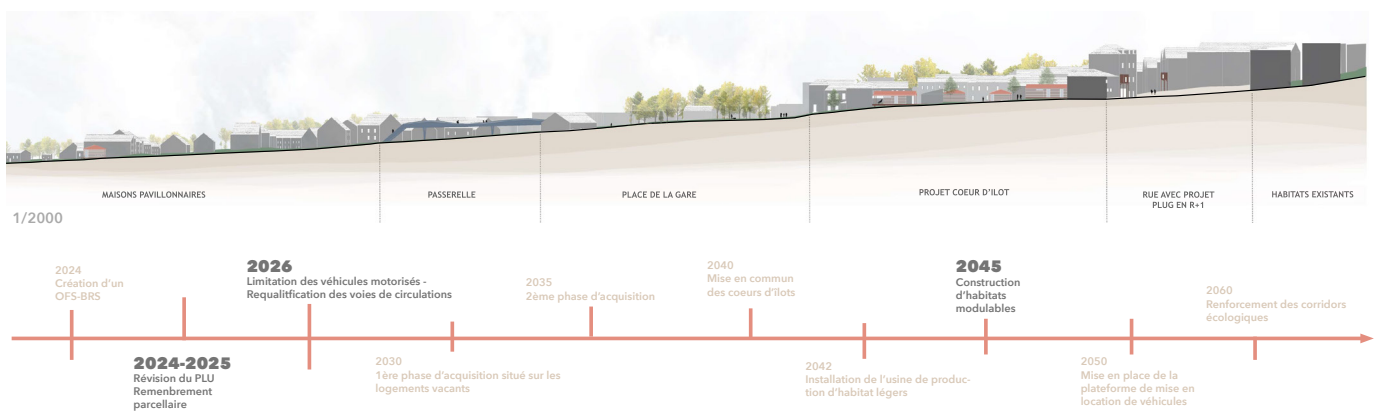
PRINCIPE OFS-BRS



2030 : acquisition des bâtiments vacants



2035 : acquisition de la totalité des bâtiments



3 L'HABITAT ÉMANCIPÉ L'HABITER

Manon BUTEL, Elina CHASSIN, Louis MALEJACQ et Alizée PICROUILLERE

PROJET ARCHITECTURAL

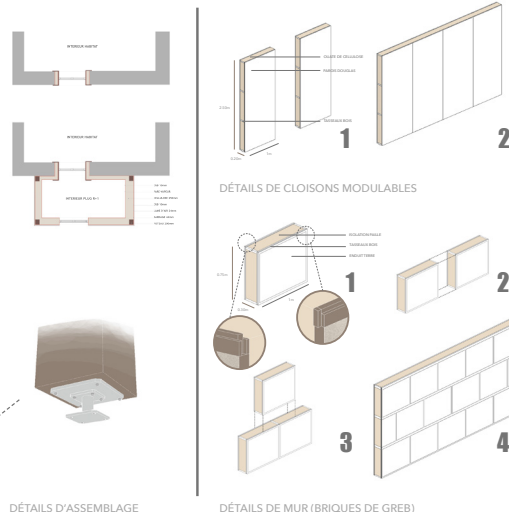
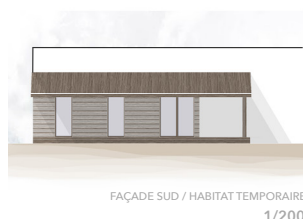
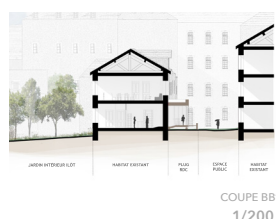


SCÉNARIOS DÉVELOPPÉS



OCTOBRE 2030

JUIN 2031



Sillé-Le-Guillaume : Maquette au 1000^e



MASTER
MAÎTRISE
D'OUVRAGE
URBAINE
IMMOBILIÈRE



ENS AB

