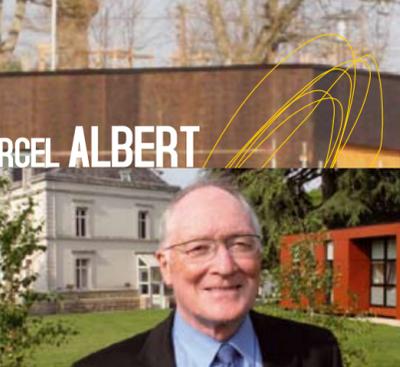


« Etre élu, c'est aussi ne pas avoir peur de la critique.... »

MARCEL ALBERT

Maire - très engagé - des Herbiers



Conseiller général, puis conseiller régional, Marcel Albert est maire des Herbiers depuis 1995. C'est quand il décide de faire construire sa maison, en 1970, que cet ancien chef d'entreprise découvre l'architecture contemporaine, et devient féru en la matière. Il a décidé de mettre sa passion au service de l'urbanisme de sa ville.

« Nous voulions un urbanisme différent, avec un souci d'économie d'espace puisque la ville se développe très vite, et dans une démarche de développement durable, pris en compte depuis plusieurs années pour les bâtiments publics. En jouant la carte de l'architecture contemporaine, on fait de aussi de l'incitatif : d'ailleurs, les entreprises ont bien joué le jeu, il y a vraiment maintenant une volonté de bien faire dans la ville. Sans résistance politique : les conseillers tous bords confondus ont accepté des projets souvent audacieux, comme le Quartier Quatuor, la Place des Droits de l'Homme ou le Val de la Pellinière. Sortir des schémas traditionnels est un des objectifs que je vise, et pouvoir prouver aux gens ou aux entreprises qui veulent s'installer que dans cette ville que la population sait se remettre en cause, accepter la nouveauté et prendre des risques.

Etre élu, c'est aussi ne pas avoir peur de la critique.... J'ai arrêté plusieurs fois la construction de lotissements très traditionnels. Dans un des projets j'ai racheté le terrain au propriétaire pour y construire du logement social avec un projet architectural innovant tout en gardant la moitié du terrain en espaces verts, avec des voies piétonnes. Et quand j'entendais des critiques sur l'architecture au démarrage du projet, mon discours était simple : « Vous jugerez quand ce sera terminé et vous viendrez me voir après ! »

« Faire construire une maison, ce n'est pas acheter une voiture »

PHILIPPE SOUSA

Architecte urbaniste à la mairie des Herbiers de 2002 à 2007



## CONTEMPORAIN, DURABLE ET ABORDABLE

La volonté du maire était que le projet soit un exemple en matière d'architecture contemporaine et un modèle en matière de développement durable, qu'il puisse accueillir tous les publics : il fallait notamment retenir les cadres. **Donc comment faire pour ne pas créer un petit ghetto pour riches ?** Pour satisfaire tout le monde ? Lors d'un voyage à Nantes, nous avons découvert un des projets de Pierrick Beillevaire qui a beaucoup intéressé le maire, tant au niveau de la diversité de logements que de l'architecture très séduisante. Un processus de réflexion s'est mis en place... S'est alors posée la question des moyens humains ; on travaillait par ailleurs avec Oryon, et les élus ont accepté que l'on fasse appel à un aménageur, car les moyens étaient assez limités en interne : il fallait que l'on ait une maîtrise sur le projet, mais on avait besoin d'être épaulés sur la conduite de l'opération, sur l'aspect procédure et sur le volet financier. Nous avons ensuite étroitement collaboré pour le choix des équipes : In Situ, Zéphyr, Susset. Elles sont parties avec un cahier des charges qui tenait en trois mots : **contemporain, tous les publics, environnemental.**

La balle a été très rapidement dans le camp de la maîtrise d'œuvre, puisque sur la base du cahier des charges, l'équipe nous a fait des propositions, d'abord en comité réduit avec le groupe de pilotage que l'on avait constitué, ensuite sous forme d'échanges en réunions publiques, puisqu'une quarantaine de foyers s'étaient inscrits sur une liste dès le début du projet pour habiter le Val de la Pellinière. Dès les premières esquisses, le projet proposé par l'équipe d'œuvre nous a séduits car elle a su traduire sur le papier la commande initiale.

## UN SYSTEME INNOVANT DE RESERVATION MORALE

Faire construire une maison, ce n'est pas acheter une voiture.... C'est bâtir un cadre de vie, mais aussi avoir une incidence sur le cadre de vie des autres. Personne ne peut réserver sans que l'on ait échangé sur la philosophie du projet. La concertation est plus pédagogique que participative (certaines personnes ont abandonné au cours du projet, d'autres se sont greffées). Nous avons fait en tout 3 réunions publiques, mais c'est surtout le bouche à oreille qui a très bien fonctionné ( nous n'avons pas fait de communication officielle). Et petit à petit **c'est devenu un passage obligé de rencontrer tous les intervenants** afin d'éviter tout malentendu, c'était là encore une volonté express du maire. Cette concertation se déroule encore tous les jours. A l'issue, chaque acquéreur potentiel repart avec un petit dossier synthétique récapitulatif le plan de l'opération : à ce stade, il s'agit là d'une simple **réservation morale, d'une option mais pas de compromis.** Les gens ont ensuite 3 mois pour apporter une première esquisse, et 4 mois supplémentaires pour déposer le permis (avec pendant cette période de nombreux échanges, pour faire prendre conscience du rôle de l'architecte, car si 70% des gens arrivent convaincus, la relation pédagogique avec les autres est primordiale). Lors de la présentation de la première esquisse, sont présents In Situ, l'acquéreur, - **avec impérativement son architecte** - et les services de la ville. **Si l'on est tous d'accord sur la philosophie du projet, c'est alors qu'on signe le compromis.** On est davantage là dans la discussion que dans la contrainte réglementaire, c'est la liberté que nous donne la maîtrise du foncier et la force d'une maîtrise d'ouvrage publique (Oryon a accepté de porter le foncier et de ne pas recevoir la recette dès la réservation). **Ce qui est sans doute atypique aussi dans ce projet - et le gage de sa réussite - c'est l'engagement de chacun, souvent bien au-delà de ses obligations...**

**LE FONCIER EST SANS CONTESTE LA CLE DE VOUTE,** car de la même manière que l'on n'accepte pas une réservation tant que l'on n'a pas rencontré l'acquéreur potentiel, on ne signera pas un compromis si l'on n'est pas d'accord avec son projet, ce qui suppose donc forcément la maîtrise du foncier.... ■

# LA QUALITÉ POUR TOUS !



Maisons Muse (architecte In Situ AE - bailleur social la SAMO)

**Convaincue que la qualité ne vaut que si elle est partagée par tous, la Ville des Herbiers a, dès le départ, choisi d'ouvrir ce quartier à tous les publics (30 % de logements aidés), pour y développer un vrai morceau de ville, riche de ses diversités : résidence étudiante, maisons et appartements à loyers modérés, mini lots libres...**

## Innover pour rendre accessible

Le Val de la Pellinière a accueilli les premières maisons bois du groupe Bénéteau, leader mondial sur le marché de la plaisance ; des logements entièrement pré-construits, abordables et durables. Nom de code : « Muse ». Chaque maison est construite et aménagée en atelier en un temps record, entre 4 et 8 mois, avant d'être installée. Ne reste plus, alors, que les branchements à effectuer. Un process qui permet à la fois de maîtriser les coûts et les délais, en évitant notamment les aléas climatiques. Mais l'innovation va plus loin encore. En plus d'offrir une architecture contemporaine, les maisons Muse sont écologiques. Elles répondent au label énergétique « Bâtiment Basse Consommation » (BBC). En tout, 14 maisons Muse avec jardin louées par la SAMO, bailleur social, s'installeront au nord du Val de la Pellinière, 7 type 3 (2 chambres) et 7 type 4 (3 chambres), de 68 à 84 m².

## Le loft : des maisons évolutives et customisables



Loft (architecte In Situ AE commercialisation PN développement)

De son côté, l'agence In Situ a développé un projet innovant de maisons évolutives et customisables, avec garage et jardin, les Lofts. Ces logements, Très Haute Performance Energétique (THPE), peuvent évoluer facilement et à moindre coût tout au long de la vie de leur prioritaire, d'une base « loft » au T5. Les façades sont également adaptables (couleur, motifs...) selon ses envies. D'un prix modique de 117 000 € terrain compris, les Lofts sont aussi éligibles au Pass foncier.

## Les bailleurs sociaux jouent le jeu de la qualité



Maisons à loyers modérés (Oryon)

Le quartier accueille également une résidence sociale étudiante de 45 studios. Les bailleurs sociaux travaillent sur d'autres projets tout en respectant le cahier des charges du quartier. En 2010, 10 maisons mitoyennes Très Haute Performance Énergétique à loyers modérés type 3 et type 4 avec jardin et garage seront construites et louées par Oryon, Le long de la coulée verte, 10 maisons groupées Haute Qualité Environnementale avec jardin, réalisées par Vendée logement, sont également en prévision. Enfin, l'implantation d'une vingtaine d'appartements construits par Vendée Habitat est à l'étude. ■

## La prise en compte du handicap

« Pourquoi la loi ne s'adapte-t-elle pas pour obliger tout logement nouveau à être adapté à l'accueil du handicapé, à préparer le vieillissement ? On n'a pas attendu les décrets pour les mettre en application ! » Cet autre leitmotiv du maire des Herbiers est depuis longtemps un des fils conducteurs de son action, sous forme notamment de subventions accordées pour l'adaptation progressive et de plus en plus qualitative des logements individuels. Aujourd'hui, sur tous les logements sociaux sur le territoire de la communauté de communes, environ 150 sont adaptés pour le handicap..



liaison urbaine  
Habitat

Les équipes de l'URB, Siam et Siam Centre, ont décidé de consacrer chaque année un numéro spécial à un projet lauréat du Prix de National l'Art Urbain.

# Le Val de la Pellinière aux Herbiers (85) Prix National de l'art Urbain

## « Reconsidérer le lotissement »

« Art Urbain : ensemble des démarches pluridisciplinaires conduisant à créer ou à transformer des ensembles urbains avec un souci d'évaluation de la qualité architecturale, de la vie sociale et du respect de l'environnement ». Fondé en 1984 par Robert-Max Antoni, le Séminaire Robert Auzelle mène de nombreuses actions pédagogiques et de sensibilisation, avec deux manifestations en point d'orgue : un concours international en partenariat avec des universitaires, et le Prix de l'Art Urbain, créé en 1996, suite à une rencontre avec des promoteurs et des aménageurs. Le but ? Se retrouver chaque année autour d'une thématique afin de mettre en valeur des opérations exemplaires illustrant la définition de l'Art Urbain. Après « L'eau dans la ville » en 2006, et avant « Composer avec la nature » en 2008, la commune des Herbiers recevait en décembre 2007 une double récompense : Le Prix de l'Art Urbain, attribué par un jury de professionnels et d'élus, et celui de la Communication, décerné par le public présent dans la salle.



**En 2007, la Ville des Herbiers, en Vendée, a développé un lotissement novateur ouvert à tous les publics, alliant architecture contemporaine et démarche environnementale, le Val de la Pellinière.**

Niché dans un écrin de verdure au cœur du bocage vendéen, le quartier du Val de la Pellinière s'étend sur 9 ha. Ce lotissement novateur s'est construit autour de trois piliers forts : l'architecture contemporaine, la démarche environnementale et l'accessibilité à tous les publics. Ainsi, chaque projet d'habitation doit être accompagné par un architecte et de facture contemporaine. L'approche environnementale est s'inscrit à la fois dans la conception du quartier (respect du site naturel, orientation des constructions pour favoriser le solaire passif, gestion de l'eau, les déplacements doux favorisés), mais aussi dans la construction des logements (choix de matériaux sains et d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie...). Enfin, comme la qualité ne vaut que si elle est partagée par tous, la municipalité a choisi d'ouvrir ce quartier à tous les publics, pour y développer un vrai morceau de ville, riche de ses diversités (résidence étudiante, accession et locatif social). A terme, 170 logements seront construits dont plus de 30 % de logements aidés. En 2007, le lotissement a reçu le Prix national de l'Art Urbain.

Retrouvez le film du Val de la Pellinière sur [www.lesherbiers.fr](http://www.lesherbiers.fr) rubrique Découvrir Les Herbiers-vidéos



Editeur : SCRIPT / 109 bis rue J. Charpentier 37000 Tours / 02 47 36 20 21 / Fax 02 47 36 92 36

Directeur de publication : Gilles Gallichet ● Rédaction : Marie Lansade ● Graphisme : Diego Movilla ● Impression : Graphival (37)



Protège  
Notre  
Environnement  
Fabrique 100% en papier recyclé

# LES HERBIERS TERRITOIRE ATTRACTIF

Située en Vendée, à 60 km au sud de Nantes, à 80 km à l'est des Sables d'Olonne, à 100 km à l'Ouest d'Angers, la commune des Herbiers est jeune (33,7 % de ses 15 500 habitants a moins de 20 ans), et connaît un grand dynamisme économique issu du développement d'entreprises locales devenues des leaders dans leur domaine (chantiers nautiques Jeanneau, premier site de construction de bateaux de plaisance au monde, CWF, leader européen dans l'habillement haut de gamme pour enfant...) associées à une multitude de PME innovantes. La politique urbaine volontariste menée par la Ville a permis d'éviter la fuite des cadres, de se positionner face aux deux pôles que sont Cholet et la Roche-sur-Yon, et de répondre à une demande de mixité sociale dans un cadre de qualité.

## Lotissement du Val de la Pellinière

### CALENDRIER

**Été 2006 :**  
début des travaux de la première tranche

**Janvier 2007 :**  
livraison de la première tranche

**Printemps 2008 :**  
début des travaux de la deuxième tranche

**Début 2009 :**  
livraison de la deuxième tranche

### PROGRAMME

	Tranche 1	Tranche 2
<b>Lots libres</b>	24	35
<b>Maisons de ville</b>	0	65
<b>Collectif</b>	45	0
<b>Surface cessible (m²)</b>	32 428	27 163
<b>Surface totale (m²)</b>	49 831	45 014

Plus de 30% de logements aidés

**Tranche 1 :**  
Logement social : 45 locatifs  
Prix des terrains viabilisés : 75 € TTC/m²

**Tranche 2 :**  
Logement social : 36 locatifs  
Prix des terrains viabilisés : à partir 95 € TTC/m²

### ACTEURS

**Maître d'ouvrage :**  
**la Ville des Herbiers**  
et la **SAEML Oryon** (maîtrise d'ouvrage déléguée)  
*La Roche-sur-Yon (85) / Ludovic Ouvrard*

**Maîtrise d'oeuvre :**  
**Agence IN Situ**  
**Architecture & Environnement**  
*Nantes (44) / Pierrick Beillevaire*

**Paysagiste :**  
**Zéphyr Paysages**  
*Nantes (44) / Sandrine Chiron*

**VRD :**  
**Cabinet Christophe Susset**  
*la Roche-sur-Yon (85) / Grégory David*



### SANDRINE CHIRON

**Cabinet Zephyr Paysages**  
en charge de l'aménagement paysager

*Nous avons été associés très tôt à la démarche. Avec l'agence d'urbanisme, nous avons eu une lecture commune du territoire, ce qui a permis une très grande prise en compte des particularités de ce site dans la composition urbaine.*

« Un grand paysage qui se donne à voir à tous »

Nous avons devant nous, un paysage rural vallonné, très ouvert. Ce paysage, nous l'avons intégré comme un des éléments fondateurs du projet et le projet urbain a été travaillé avec le relief et ce grand paysage, pour qu'il se donne à voir à tous, ce paysage très vaste, partagé, est un des éléments qui autorise une certaine densité.

Les aménagements paysagers permettent cependant la gestion des intimités nécessaires à chacun des logements, hiérarchisant le rapport du public vers l'intime..

### Des haies comme des corridors écologiques

Nous avons constitué les haies, qui entourent chaque lot, pour qu'elles deviennent des « corridors écologiques ». Nous avons travaillé sur un maillage de clôture suffisamment large pour laisser transiter la faune locale. La composition des haies intègre des essences locales et surtout des essences qui produisent beaucoup de baies et de fruits autant pour les animaux que pour les hommes.

### Un projet environnemental

La mise en œuvre d'un projet paysager s'inscrivant dans la démarche environnementale réside dans le mode de mise en œuvre des aménagements et dans le choix d'essences végétales et des matériaux employés.

La gestion des eaux pluviales a été étroitement associée au traitement des espaces publics, ces ouvrages qui répondent à des besoins techniques sont devenus des supports de biodiversité et de qualité paysagère.

La végétation a été choisie, à la fois pour son adaptation au terrain de culture, sa rusticité, sa qualité esthétique, sa fructification. Mais c'est aussi le mode de plantation qui est, ici, intéressant (utilisation d'amendements biologiques, paillage avec une toile bio dégradable, choix d'essences végétales ne nécessitant pas la mise en place d'arrosage automatique).

Pour les matériaux, nous avons utilisé beaucoup de bois bruts dans nos aménagements, ces bois sont des bois européens (chêne, mélèze, acacia...naturellement protégés). ■



### LUDOVIC OUVRARD

Responsable  
du Service Aménagement chez Oryon

« Tout supposait de bousculer  
des habitudes bien ancrées... »

### Le montage économique

Le premier bilan de la concession avait été établi sur la base d'une opération d'aménagement classique. Or là, nous sommes devant un bilan atypique : le ratio espaces verts VRD n'a rien à voir, **les dépenses sont anticipées et les recettes décalées**, donc les frais fixes sont beaucoup moins importants. Au bénéfice de la partie maîtrise d'œuvre, puisque ce montage nécessite beaucoup de matière grise : en clair, les économies qui ont été faites sur le foncier ont été ré-intégrées dans la qualité.

### Les relations entre la maîtrise d'ouvrage déléguée et le BET

Certains choix ont vraiment révolutionné la façon de fonctionner, au niveau du livré fini. A tel point que certaines voies n'ont pas été validées par notre BET ! Cela a entraîné des discussions avec l'urbaniste et l'équipe municipale : fallait-il revenir à quelque chose de plus traditionnel ou aller jusqu'au bout de la démarche ? Tout, dans ce projet, supposait de bousculer des habitudes bien ancrées....

### La relation de la qualité à l'élément financier

Le mot d'ordre était **l'équilibre** - en valorisant le foncier qui était quasiment au prix d'acquisition (entre 6 et 7€) - **avec la volonté expresse du maire** de préserver des espaces publics importants. En clair, **on a renoncé à tout ce qui était financier au profit du qualitatif**. Il s'agissait dans la première tranche d'offrir des prix extrêmement compétitifs (15 à 20% moins chers). En TTC, on était à 50/75 €/m² de terrain sur la première tranche, à 95 sur la tranche 2, mais la grande différence est que l'on n'est pas à périmètre égal par rapport à un aménageur classique : **pour ce prix-là, l'acquéreur achetait un lot, mais aussi un certain nombre de plantations, de clôtures, et la mission de l'architecte-conseil**.

Pour répondre à la demande de tous les publics, pour offrir une diversité des produits (y compris dans les lots libres) donc vendre à un prix correct tout en maintenant l'équilibre financier, nous avons diminué certaines surfaces de terrains : le premier lot libre, le moins cher, a été proposé à 18000 €, pour une superficie de 260 m2... ■

## LE COMBAT POUR UNE VILLE PARTAGÉE



**PIERRICK BEILLEVAIRE**  
Architecte urbaniste - concepteur du lotissement - In Situ AE



« La qualité de l'opération est liée à l'engagement politique »

### LES ÉLÉMENTS-CLÉ DU PROJET

#### L'engouement du maire pour l'architecture contemporaine

Son engouement et sa culture pour l'architecture contemporaine ont motivé sa volonté de rompre avec le style néo-régional. Il a en plus réussi à démontrer que l'arrivée des architectes dans une opération à partir d'un encadrement est capable de produire de la qualité architecturale.

#### La concertation

Le dispositif de sensibilisation publique s'est avéré très efficace. Plus que de simples réunions publiques, celles-ci étaient aussi pédagogiques, et elles affirmaient la posture très volontariste de la part du maire sur le niveau d'engagement : **la qualité de l'opération est directement liée à l'engagement politique** de long terme, ce qui fait souvent défaut...

#### Une direction tripartite

Le partenariat mis en place dans ce projet est justement intéressant de par la présence politique, et sa direction tripartite : engagement politique, stratégie urbaine particulière, et un dispositif administratif qui est relayé avec une maîtrise d'ouvrage déléguée.

#### La contrainte opérationnelle comme gage de qualité

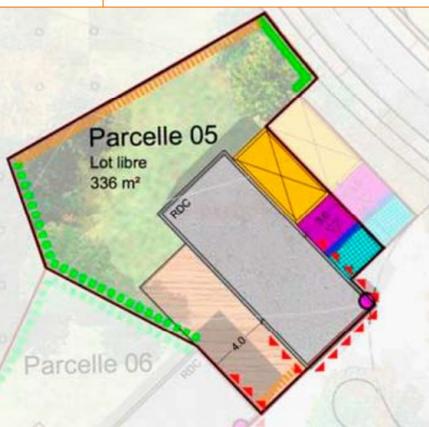
Cette façon de fabriquer la ville, très différente, est devenue sans doute un nouveau mode. Et même sur la méthode de réalisation de ces systèmes lotis, puisqu'on part d'un principe de ville achevée dans laquelle on vient inscrire des constructions, ce qui est complètement antinomique avec la pratique classique. En même temps, il y a une reconnaissance évidente que dans la contrainte, un projet se bonifie : on sait bien par expérience qu'un projet insuffisamment encadré devient mou et perd de son propos initial...

#### Le rapport à la voiture

C'est un sujet très dur à négocier et insuffisamment maîtrisé, qui entraîne une limitation de la diversité de la forme résidentielle, même si c'est contre-balancé par l'ambiance très particulière des lieux. La voiture reste un vrai handicap, le vrai point de résistance de cette opération. Mais ici, il n'y a pas de transports en commun, et le développement économique peut induire jusqu'à 3 voitures par ménage ! Nous avons compensé par le regroupement des accès pour éviter la dispersion, avec des antennes greffées sur les voies primaires qui viennent s'organiser en placettes, cohabitations à la fois fonctionnelles et domestiques.

#### Un site qualifié pour une ville achevée

Le lotissement fabrique en même temps que l'espace public une partie des espaces privatifs, notamment les clôtures et les voiries des entrées des parcelles. Cela veut dire que l'on peut faire du pré-verdissement, **préparer le territoire d'accueil avec un an d'avance** : le décor n'est plus à faire, on s'inscrit dans quelque chose de déjà mature. Je suis persuadé que s'opère ainsi une transformation psychologique sur l'appartenance à un territoire déjà partagé. **L'agence ZEPHYR participe ici comme un maillon essentiel tant en phase de conception que de réalisation**. En effet, la prise en compte de l'état initial du site et l'inscription judicieuse des aménagements publics et des constructions **ne peut se faire sans la présence vigilante des paysagistes**. Le principe de livraison d'un site achevé implique également de manière sensible la compétence des paysagistes dans le pré-verdissement. Les voiries achevées avant l'ensemble des constructions contournent les arbres majeurs. Les haies privatives sur espace public sont composées par le paysagiste en fonction des essences locales, et réalisées par l'aménageur afin de préparer un paysage vert pour l'accueil des projets individuels. ■



▲▲▲▲	Contrainte de façade
—	Clôture sur domaine privé réalisée par l'aménageur
- - - -	Clôture sur domaine privé contrainte
●●●●●	Possibilité de fermer la propriété par une clôture menuisée
■	Ouvrage réalisé par l'aménageur sur le domaine privé
■	Ouvrage réalisé par le propriétaire contraint
■	Stationnement couvert indépendant du volume de l'habitation
●	Localisation des branchements faisant l'objet d'une description graphique