



# CONSULTATION INTERNATIONALE QUARTIERS DE DEMAIN




FICHE DE PRÉSENTATION DE SITE



## **Le Mans, quartier des Sablons**

Projet de restructuration de l'immeuble  
de bureaux « Le Laffitte », de son  
rez-de-chaussée commercial et  
d'une moyenne surface alimentaire,  
et aménagement des espaces  
publics attenants



## Les acteurs impliqués dans le projet

### La maîtrise d'ouvrage

Cénovia Cités, aménageur

### Les partenaires

Le Mans Métropole, concédant  
Préfecture de la Sarthe  
Services déconcentrés de l'État  
Ville du Mans  
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine  
Agence Nationale de la Cohésion des Territoires

### Autres parties prenantes identifiées

Atelier Ruelle, maîtrise d'œuvre urbaine  
La Belle Friche, AMO concertation / urbanisme transitoire  
Habitants et usagers du quartier des Sablons  
Occupants du Laffitte (bureaux et commerces)  
Instances d'information et participatives de Le Mans Métropole (conseil de quartier, conseil citoyen, etc.)  
Commerçants du quartier  
Maison des projets

## 1. Le quartier au sein du territoire

### Localisation

Le quartier des Sablons, situé en périphérie Sud-Est du centre-ville du Mans, est l'un des cinq quartiers de l'agglomération mancelle classés en zone prioritaire dans le cadre de la politique de la ville. Il s'étend entre la rivière au Sud, la voie ferrée au nord, l'usine des eaux et les bois de Changé à l'est. Le quartier est desservi par le tramway qui permet de rejoindre le centre-ville et les principaux équipements de l'agglomération en 15 à 20 minutes.



Plan de localisation du quartier des Sablons

## Histoire

Le quartier des Sablons est situé sur la rive droite de la rivière Huisne et occupe 153 ha d'anciens terrains agricoles inondables. Les terres sont exploitées jusque dans les années 1960 par plusieurs fermes, pour certaines d'origine médiévale, dont subsistent quelques noms : Les Sablons ou Le Gué-Bernisson. En 1960, le ministère de la reconstruction valide la création de la ZUP de Sablons-Gazonfier, confiée à l'urbaniste Michel Marty puis à l'architecte Pierre Vago. Au total plus de 5 900 logements sortent de terre. La ZUP est considérée achevée en 1978. Classée depuis 1984 au titre des quartiers prioritaires, elle fait l'objet d'une politique de rénovation urbaine qui vise à dé-densifier l'habitat et à réhabiliter les espaces publics. Elle compte aujourd'hui 10 000 habitants environ, soit deux fois moins qu'en 1990.

La structure urbaine du quartier des Sablons est matérialisée par un maillage de voies à trame orthogonale et par quelques espaces verts en centre d'îlot. L'axe urbain principal du quartier est le boulevard Winston-Churchill puis dans la continuité, le boulevard Schumann d'est en ouest, contigu avec la ligne de tramway. Le long de cet axe sont implantés un certain nombre d'équipements tels que l'ancienne piscine, l'église, l'hôtel et le centre commercial. L'ancienne piscine, construite par l'architecte Pierre Vago en 1965, est aujourd'hui École du Cirque et éligible au Label Architecture Contemporaine Remarquable (ACR) du ministère de

la Culture. Il est de même de l'Église Saint-Bernard des Sablons, datant de 1977.

Le quartier est traversé par la D314 (boulevard Nicolas Cugnot), rocade majeure de l'agglomération mancelle dont la requalification en boulevard urbain est programmée. Au nord du quartier, l'habitat est principalement constitué de maisons individuelles en lotissement alors que les tours, barres et plots sont majoritaires dans le reste du quartier. Plusieurs écoles sont construites (2 collèges, 3 écoles primaires et 6 écoles maternelles), structurant l'espace en quatre unités autour desquelles se développent les logements.



Plan historique de la ZUP des Sablons

## Chiffres clés du quartier

### Démographie

- 10 300 habitants soit 7 % de la population mancelle.
- 26,6 % de la population des Sablons est de nationalité étrangère, soit 3,5 fois plus qu'au Mans.
- 38,7 % des ménages sont composés de 1 personne aux Sablons-Bords de l'Huisne. Ce taux est en hausse de plus de 2.3 points. Ce taux est de 48 % pour Le Mans.

### Revenus et emploi

- médiane du revenu disponible mensualisé : 1007 €.
- taux de pauvreté au seuil de 60% du revenu disponible : 59,4 %.
- part des personnes de 16 à 64 ans ayant un emploi : 36,3 %.
- part des 16-25 ans non scolarisés et sans emploi : 33,9 %.
- 82,5 % des établissements ne comptent pas de salarié, contre 71,2 % pour Le Mans.
- sur les 349 établissements du quartier, 152 appartiennent à la catégorie commerce transport, hébergement, restauration, gros et détail.

### Logement

- les résidences principales comptent 91,4 % de logements sociaux contre 27 % pour Le Mans.
- 40 % des ménages ont emménagé dans leur logement depuis plus de 10 ans.



## 2. Le projet urbain en cours

### Les orientations

Le projet urbain mis en œuvre sur le quartier des Sablons dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) a pour objectif de renforcer l'attractivité du quartier. Les actions portent sur plusieurs domaines :

- L'amélioration de la qualité des logements, la diversification de l'offre par la démolition de logements sociaux et la reconstruction en habitat social ou en accession à la propriété ;
- La requalification d'équipements publics ;
- L'aménagement des espaces publics, des axes de circulation, du stationnement et des espaces verts ;
- La restructuration des deux centres commerciaux du quartier et le développement d'une diversité d'offre en matière de locaux d'activité et tertiaires.

Dans ce contexte, la réflexion sur le réaménagement

du centre commercial des Sablons, a été conduit par Cénovia Cités en tant qu'aménageur, qui a confié une étude urbaine à l'Atelier Ruelle. Ce projet de restructuration du centre commercial des Sablons s'étend sur environ 70.000 m<sup>2</sup> d'emprise. C'est un projet d'ensemble visant à retravailler la morphologie de ce secteur central dans le quartier à travers des opérations de démolition (dalle, cellules commerciales et supermarché), de construction (pépinière d'entreprise, logements, tertiaire), de réhabilitation (Laffitte) et enfin un réaménagement d'ensemble des espaces publics (renaturation, cheminements doux, transformation de la rocade en boulevard urbain).

Par ailleurs, la zone commerciale des Sablons est lauréate du plan de transformation des zones commerciales piloté par la DGE, l'ANCT et la DGALN.



*Photo aérienne du périmètre de réflexion*





### 3. Le projet soumis aux équipes

#### Le site de projet

Au sein du projet urbain, le bâtiment Le Laffitte et son centre commercial occupent une place stratégique. Ce bâtiment vétuste de 5 niveaux tertiaires et d'une surface bâtie de 6200 m<sup>2</sup> est l'entrée visuelle du quartier en descendant du tramway. Il est constitué d'un rez-de-jardin commercial côté rue et d'un rez-de-chaussée commercial et associatif côté dalle, avec une différence de niveaux marquée entre les différents accès du bâtiment et des façades aveugles limitant l'ouverture du bâtiment sur l'extérieur. Les orientations du plan guide envisagent sa réhabilitation complète et la reconstitution autour de son rez-de-chaussée d'un pôle de commerces de proximité, de services et d'activités économiques.



*Vue aérienne du site de projet*



*Photo aérienne du périmètre opérationnel envisagé*





*Vue de l'immeuble Laffitte depuis la place du marché des Sablons*



*Vue de l'immeuble Laffitte depuis la place du marché des Sablons*



*Vue de l'immeuble Laffitte depuis le boulevard Winston Churchill*



*Vue de l'immeuble Laffitte depuis le boulevard Winston Churchill*



*Vue depuis l'intérieur des bureaux de l'immeuble Laffitte*



*Vue depuis l'intérieur du hall de l'immeuble Laffitte*

## Les premières pistes programmatiques

Les orientations de programmation du plan guide ont été établies pour adapter au mieux l'offre de commerce et de services aux besoins actuels du quartier. Elles prévoient pour l'heure sur le « bloc » du Laffitte :

- La création d'un supermarché qui permet le déménagement et le redimensionnement de la grande surface Carrefour actuelle (la surface de vente du nouveau supermarché devra se situer au maximum à 1 500 m<sup>2</sup> soit environ 2 200 / 2 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher).
- La réhabilitation des cellules commerciales de proximité d'environ 1 000 m<sup>2</sup> en RDJ côté tramway (occupation actuelle : une épicerie, une boucherie, une boulangerie, quatre locaux vacants) en en RDC côté dalle (occupation actuelle : un bar, l'accueil de l'association UDAF, un local commercial vacant).
- La réhabilitation des 5 étages (hors RDC et RDJ) d'une superficie totale d'environ 4 860 m<sup>2</sup> (propriété de l'UDAF 72 à 48 %, de Cénovia Cités à 41 % et de trois autres propriétaires pour le reste) avec une offre tertiaire renouvelée.
- La réflexion sur les usages possible de la « 5<sup>e</sup> façade » (la toiture) dans un projet de bâtiment restructuré.

La vocation commerciale sera donc réaffirmée, mais dans une logique de proximité et de complémentarité de l'offre, notamment avec les rez-de-chaussée de la copropriété de l'abbaye. Les usages et les activités qui pourraient réintégrer les étages de l'immeuble Laffitte rénové sont à réfléchir. Le souhait de proposer en complément une programmation de construction neuve autour de la thématique « entrepreneuriat / innovation / formation » est également formulé. La création d'une pépinière d'entreprises et/ou de lieux de formation / production notamment pour les entrepreneurs du quartier est à étudier.

## L'ambition du projet

L'emplacement du « Laffitte » revêt une importance déterminante dans le projet urbain à travers la reconstitution d'une polarité commerciale et d'une offre d'activités attractive le long du boulevard Winston Churchill et en cœur de quartier. Le bâtiment se positionne au pied de la station du tramway, avec une volumétrie en R+5 qui rend cette construction imposante, ce qui invite à imaginer des propositions architecturales ambitieuses. Cette réflexion architecturale pourrait contribuer à rompre avec l'image standardisée issue des méthodes de construction des immeubles de la ZUP d'origine et donner des pistes de répliquabilité quant à leur rénovation. Un des objectifs majeurs du projet est de redonner une meilleure visibilité au centre commercial depuis son environnement proche. En particulier, le traitement de la façade nord de l'ensemble

immobilier devra permettre une animation de l'espace public par des réponses architecturales et/ou des usages adaptés.

En outre, une réflexion sur les interactions entre ce centre commercial et les espaces publics qui l'entourent permettra d'intégrer les cheminements et flux du quotidien en s'appuyant sur un vocabulaire de matériaux favorable aux piétons et aux circulations douces. Le réaménagement des espaces publics attenants au Laffitte devra tenir compte de la présence du marché de plein vent des Sablons, l'un des plus gros marchés de plein vent de la Ville du Mans.

Le projet de restructuration du Laffitte et plus largement de la centralité des Sablons dans son ensemble vise à améliorer la lecture paysagère du site et son insertion urbaine et écologique. En effet, ce site est situé à proximité immédiate de la continuité écologique formée par la rivière Huisne et son parc. La désimperméabilisation et la végétalisation de surfaces importantes (parking, dalle, supermarché, bretelle routière) serviront cette ambition.

---

## Les enjeux spécifiques du site

1. **La refonte des conditions d'accès et de desserte** à toutes les fonctionnalités du Laffitte pour assurer une meilleure continuité avec les espaces publics, tant côté marché que côté tramway ;
2. La mise en œuvre d'une démarche vertueuse de **emploi des matériaux** issus du curage du Laffitte, en s'appuyant sur le diagnostic Produits Équipements Matériaux et Déchets déjà réalisé ;
3. La prise en compte d'un habitat pour **une colonie de chiroptères** très probable sur le secteur de projet ou ses abords immédiats.

---

## Approche budgétaire du projet

**8 M d'€ travaux HT** (hors extension des cellules commerciales en RDC et hors repositionnement de la moyenne surface alimentaire). Enveloppe provisionnée au bilan de la concession d'aménagement.

---



---

## Les questions posées aux concepteurs à travers le dialogue

---

- Comment réinterpréter la figure du centre commercial de quartier en lien avec un marché de plein vent pour en faire un lieu de vie attractif, inclusif et sécurisé ?
- Quelle programmation tertiaire et d'activité développer pour créer de l'emploi local et appuyer le développement économique d'un QPV ?
- Quel traitement architectural proposer pour renouveler l'image d'un bâtiment tertiaire tout en assumant une forme de répliquabilité quant aux techniques de rénovation de façade ?
- Quel niveau de flexibilité proposer dans la conception de cette réhabilitation pour octroyer suffisamment de souplesse aux aménagements et ainsi préserver l'avenir tout en optimisant les coûts d'aménagement des éventuels preneurs ?
- Comment faire de la rénovation du Laffitte un démonstrateur pour le territoire sur le plan du bilan carbone (réemploi, efficacité énergétique, production d'énergie, matériaux bio-sourcés, etc.) ?

---

## Les missions qui seraient confiées au lauréat du dialogue

---

- En tranche ferme : Mission de base de maîtrise d'œuvre complète pour **la réhabilitation de l'immeuble du Laffitte et l'aménagement de ses abords** (APS, APD, PRO-DCE, AMT, VISA, DET, AOR) et missions complémentaires (synthèse des diagnostics, OPC, SSI, prototypage, Délégation du rôle de Responsable de Projet dans le cadre de la réglementation anti-endommagement des réseaux -DRP-, études thermiques réglementaires, conseil et accompagnement en **montage d'opérations immobilières complexes**, mission d'accompagnement de la conception et du chantier en matière de **réemploi**)

Pour une durée de marché de **5 années**

---

## Les livrables attendus en cours de dialogue :

---

### Tour 1 : Diagnostic

Analyse urbaine et paysagère du site, et appropriation des orientations du plan guide

Analyse architecturale et structurelle de l'immeuble du Laffitte et de ses possibilités d'évolution au regard des études existantes

Analyse opportunités / contraintes des pistes programmatiques formulées pour le Laffitte, la pépinière et l'immeuble tertiaire du projet urbain au regard des capacités offertes par le projet urbain et des complémentarités attendues

Présentation et analyse de projets de références développant la diversité programmatique attendue

Le cas échéant, la liste des diagnostics complémentaires à lancer sur le Laffitte et ses abords pour la phase réalisation

---

### Tour 2 : Pistes de solutions

Évaluation des invariants et alternatives d'intervention sur le Laffitte au regard des partis pris de programmation formulés par la MOA et propositions d'arbitrages

Propositions en matière d'ambition environnementale à développer dans le cadre du projet de rénovation

Ambition possible en matière de réemploi sur le projet

Ambition possible en matière d'emploi de matériaux biosourcés pour le projet

Définition d'une stratégie opérationnelle d'intervention sur le bâtiment au regard de son occupation

Pistes de montages préconisées pour la réalisation de l'opération

Proposition de programmation et de gabarit-enveloppe pour l'immeuble d'activité projeté dans la continuité du Laffitte

---

### Tour 3 : Offre finale

Esquisse + sur l'immeuble du Laffitte et ses abords comprenant les éléments de rendu définis au RC en tenant compte du recadrage de la MOA intervenu au cours du dialogue

Parmi les contenus à présenter, le détail des choix de rénovation de l'enveloppe (menuiseries - y compris protections solaires-, isolation, étanchéité et traitement de la toiture) ainsi que la définition des grands choix techniques (production d'énergie et distribution, système de ventilation) est à intégrer. Le traitement de l'accessibilité PMR devra faire l'objet d'une schématisation accompagnée d'une notice. La stratégie d'intervention au regard de l'occupation actuelle du site devra elle aussi être fiabilisée, ainsi que les alternatives en termes de montage opérationnel

---



**EPAU** GROUPEMENT  
D'INTÉRÊT PUBLIC  
L'Europe des Projets Architecturaux et Urbains

Tour Séquoia, 1 place Carpeaux  
92055 La Défense Cedex  
epau.archi.fr



cenovia cités

La consultation internationale *Quartiers de demain*, lancée à l'initiative du Président de la République, a pour ambition de mobiliser l'innovation et l'excellence architecturale, urbaine et paysagère afin d'accélérer la transformation de dix quartiers et de capitaliser à l'échelle nationale en faveur de la politique de la ville. Elle permettra la réalisation de projets en capacité d'entraîner un effet levier sur l'ensemble du quartier voire au-delà, en offrant une réponse aux attentes des habitants et une contribution exemplaire à la transition écologique.

## CONSULTATION INTERNATIONALE QUARTIERS DE DEMAIN

Fruit d'un dialogue interministériel, le programme *Quartiers de demain* est porté par le ministère de la Culture et le ministère du Logement et de la Rénovation urbaine. Il est conduit par le groupement d'intérêt public Europe des projets architecturaux et urbains, en partenariat avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, la Cité de l'architecture et du patrimoine, la Banque des territoires et le Conseil national de l'ordre des architectes.



### GOVERNEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

### Partenaires

