

FOCUS

HISTOIRE DE QUARTIERS LES SABLONS

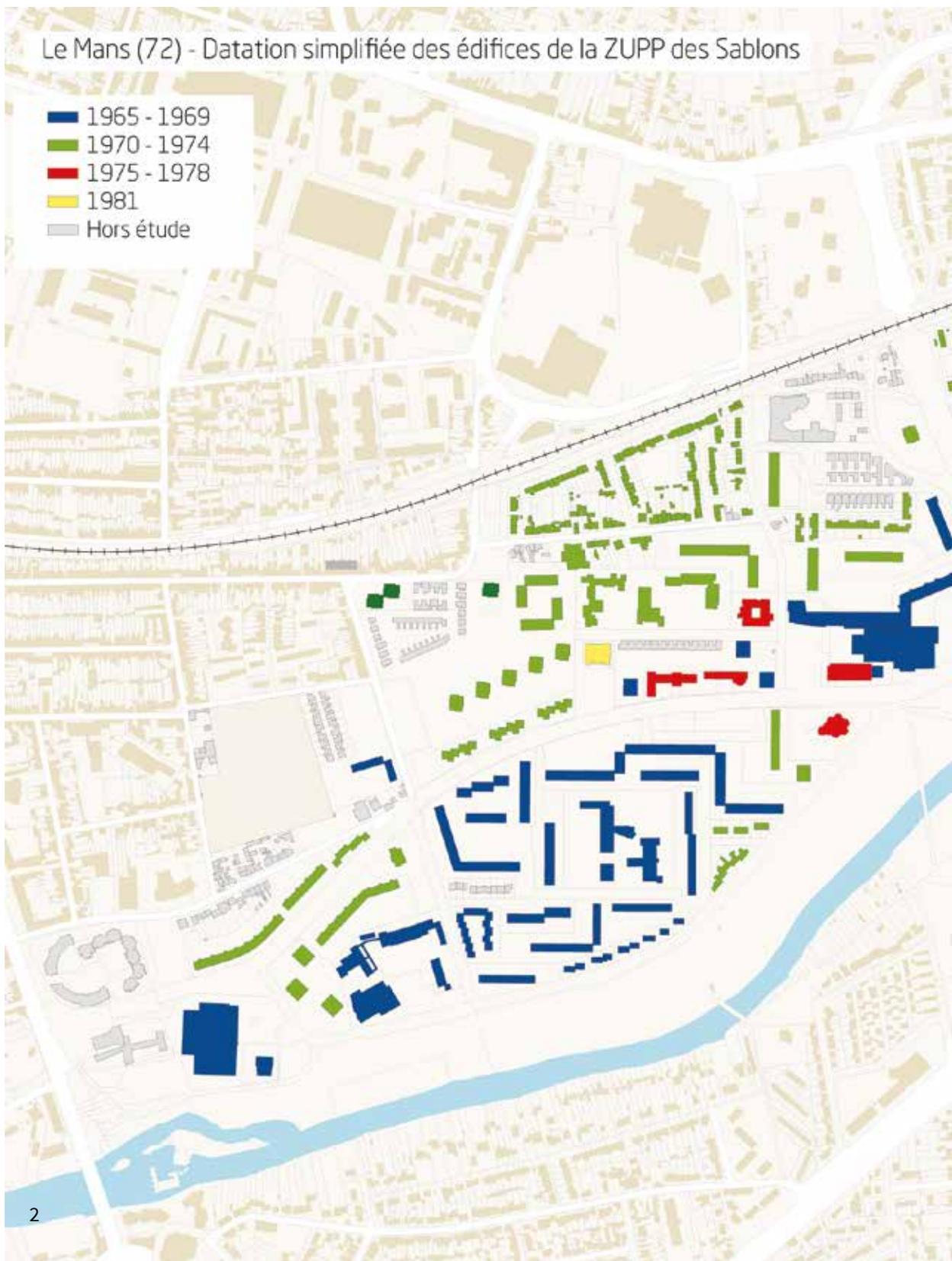
LE MANS

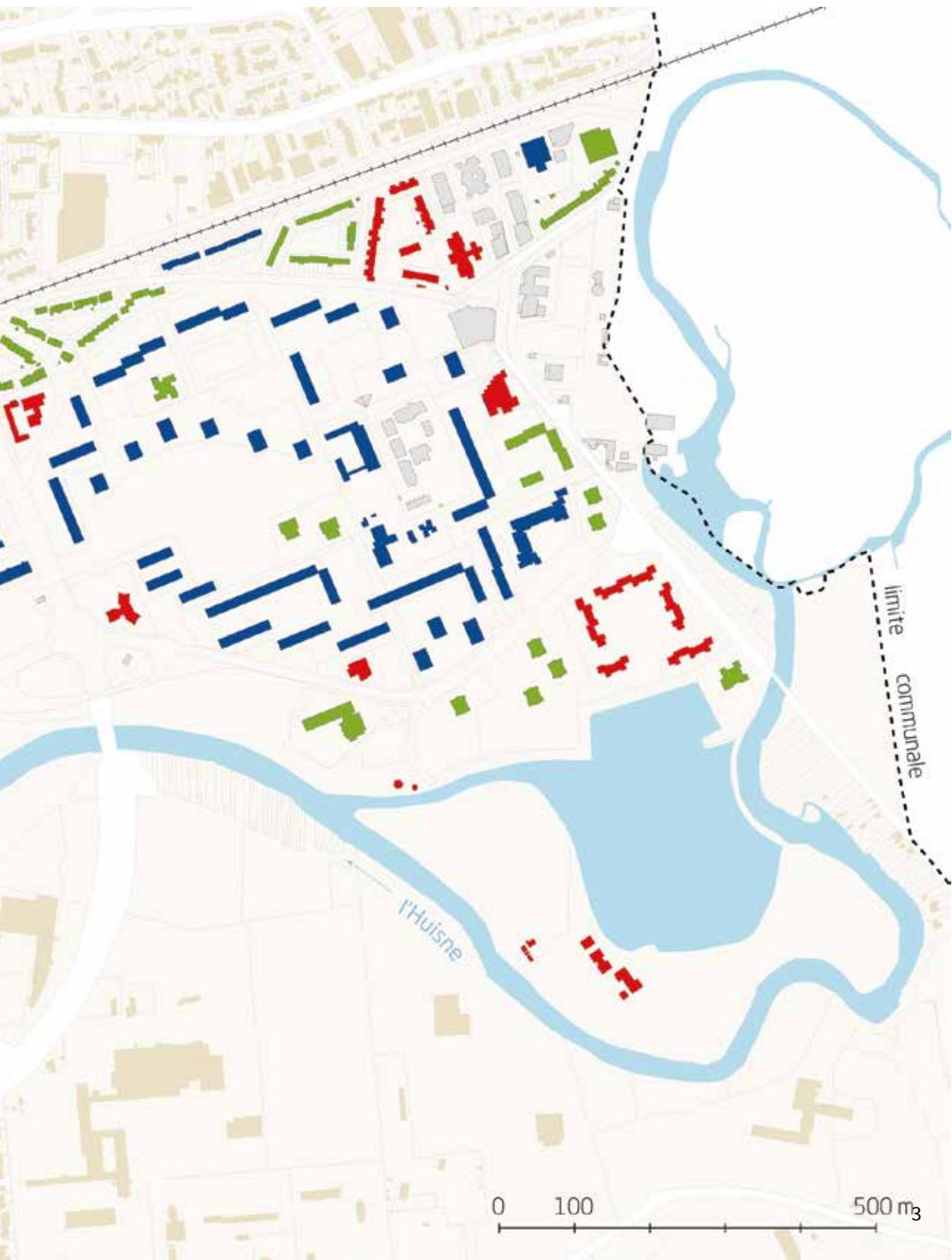


VILLES
& PAYS
D'ART &
D'HISTOIRE

Le Mans (72) - Datation simplifiée des édifices de la ZUPP des Sablons

- 1965 - 1969
- 1970 - 1974
- 1975 - 1978
- 1981
- Hors étude





LES SABLONS : 1965, UN QUARTIER MODERNE AU CŒUR DE LA VILLE

Vue de l'ancienne ferme de
La Fuie, au cœur des prairies
inondables des Sablons.



I. AUX ORIGINES DES SABLONS

Le quartier des Sablons est situé sur la rive droite de l'Huisne à son entrée dans l'agglomération du Mans. Il occupe 153 ha d'anciens terrains agricoles inondables, enclavés entre la rivière au sud, la voie ferrée du Mans à Paris au nord, l'usine des eaux et les bois de Changé à l'est. A l'ouest, il avoisine le quartier de Pontlieue, ancienne paroisse puis commune d'origine médiévale rattachée au Mans en 1865.

Plusieurs édifices patrimoniaux jalonnent le pourtour des Sablons : tout d'abord on remarque l'ancienne abbaye cistercienne de l'Épau, fleuron du patrimoine médiéval mançais fondé vers 1230 par la reine Bérengère de Navarre, veuve de Richard Cœur de Lion. Ensuite, ce sont les vestiges du pont dit des Vendéens, édifié sur l'Huisne vers 1690 qui interpellent. Enfin, les deux extrémités des Sablons sont bornées par l'église néo-classique Saint-Martin de Pontlieue qui a remplacé en 1827 une église médiévale et par l'usine des eaux, bâtie en 1906, aujourd'hui reconvertie en espace de médiation.

A peine entamées par les rues des Sablons et de la Bertinière, ouvertes au XIX^e siècle, ces terres sont exploitées jusque dans les années 1960 par plusieurs fermes, pour certaines d'origine médiévale. Aujourd'hui, leur souvenir ne subsiste que par quelques noms : Les Sablons, bien sûr, mais aussi Le Petit Louvre ou encore Le Gué-Bernisson, métairie mentionnée au XI^e siècle et remplacée dans la 2^e moitié du XVIII^e siècle par un petit château de plaisance.

Le château du Gué-Bernisson,
construit au XVIII^e et XIX^e
siècles et détruit vers 1966.





1. Cité d'urgence des Bruyères créée en 1948.
2. Premiers terrassements en 1963.
3. Chantier de la piscine des Sablons en 1965.
4. Chantier de l'école du Petit Louvre, 1972.

LE TRÉSOR DES SABLONS

Découvert fortuitement en 1997 au bord de l'Huisne, le dépôt monétaire des Sablons compte 152 monnaies gauloises en or du I^{er} siècle avant notre ère. Elles ont été émises pour l'essentiel par les Aulerques Cénomans, peuple gaulois établi sur un territoire correspondant en grande partie à la Sarthe.

L'étude archéologique a montré que ces monnaies ont été apportées entre 1962 et 1964 avec les terres utilisées pour remblayer les terrains du futur quartier.

Leur provenance exacte reste donc inconnue. Une grande partie de ces pièces est visible au musée Jean-Claude Boulard - Carré Plantagenêt.



II. UN NOUVEAU QUARTIER POUR LA VILLE

La ville du Mans connaît au XX^e siècle une croissance démographique considérable. Elle est induite par une forte industrialisation, dont le symbole est l'implantation des usines Renault dans les années 1920, mais aussi par les effets du baby-boom après 1945. Entre 1936 et 1975, la population double, passant de près de 84 000 à plus de 150 000 habitants.

En conséquence, au Mans comme ailleurs, il faut résorber une grave crise du logement. Le besoin est estimé à 8000 logements. Il faut également améliorer les conditions de confort et d'hygiène des familles ouvrières, trop souvent confinées dans les logements insalubres du centre ancien, pas encore réhabilités, et dans les cités d'urgence comme celles des Bruyères.

Durant l'entre-deux-guerres, plusieurs lotissements voient le jour à l'initiative d'entreprises privées ou publiques (*Cités des Pins et du Maroc) ou de structures à vocation sociale, comme l'Office public d'HLM de la ville du Mans, créé en 1927. Mais un véritable changement d'échelle s'opère au sortir de la Seconde Guerre mondiale, avec l'arrivée au Mans d'architectes chargés de la reconstruction des zones sinistrées.

Dès le début des années 1950, les premières opérations de construction en masse de logements sont lancées à l'Épine, aux Maillets



ou encore au Ronceray puis aux Glonnières.
En 1959, à la faveur de la création récente des *Zones à Urbaniser par Priorité, la municipalité mancelle accélère son programme et vote la réalisation de 7122 logements sur 10 ans.

L'année suivante, le ministère de la Reconstruction valide la création des Z.U.P. d'Allonnes et des Sablons-Gazonfier. La conception de cette dernière, finalement réduite à la seule partie Sablons, pour un total de 5900 logements, est confiée à l'urbaniste Michel Marty puis à l'architecte Pierre Vago. La Société d'Équipement du Mans, tout juste créée, est chargée de sa réalisation.

En 1962, le plan-masse est validé et les travaux de remblaiement, d'une ampleur considérable, sont lancés. Les bâtiments sont livrés en plusieurs tranches, de 1965 à 1978.



***Zone à Urbaniser par Priorité (Z.U.P.)**

Procédure administrative créée en 1958 par l'État pour faciliter la planification et la réalisation d'équipements et logements collectifs (au minimum 500). Les financements proviennent pour partie de l'État, après nomination d'un architecte en chef et approbation du plan-masse et du programme. La réalisation est confiée à un établissement public qui exproprie le terrain, l'équipe et le revend aux constructeurs selon des procédures simplifiées.

***Grand Ensemble**

Aménagement urbain de grande échelle, composé de bâtiments isolés et caractérisé par une conception, un plan masse et une architecture unitaire qui le distingue du reste de la ville.

***Cité**

Désigne, dans le contexte de l'habitat populaire, un ensemble de maisons ou d'immeubles d'habitation partageant des caractéristiques architecturales communes et destiné à l'habitat ouvrier ou social : cité ouvrière, cité d'urgence.



Le bois de la Barre au centre des Sablons, 1981.

III. UN ARCHITECTE D'ENVERGURE INTERNATIONALE

Architecte français d'origine hongroise, Pierre Vago (1910 – 2002) compte parmi les grands architectes français du XX^e siècle.

Très actif au sein du Mouvement Moderne et de sa revue *l'Architecture d'Aujourd'hui*, il est, après la guerre, chargé de la reconstruction d'Arles, de Beaucaire, de Tarascon et d'Alger.

Il dessine en 1958 la célèbre basilique souterraine de Lourdes et travaille également à l'étranger (Algérie, Allemagne, Israël, Tunisie).

Son influence sur l'urbanisme du Mans, dont il est nommé architecte en chef de la Re-construction le 14 novembre 1945, est considérable. Pierre Vago définit les grands axes de modernisation et d'extension de la ville.

Il pose le principe d'une percée centrale et d'une rocade annulaire pour fluidifier les circulations, et établit des réserves foncières en prévision d'opération de logements. Ce faisant, il contribue à façonner la ville d'aujourd'hui.

En outre, il construit les *grands ensembles du Ronceray puis des Glonnières (1954-1957), l'église Sainte-Thérèse (1955), le lycée technique, actuel lycée Touchard-Washington (1959) ou encore la résidence du Parc (1959-1963) bordant le jardin des Plantes, réplique d'un immeuble qu'il édifie dans le célèbre quartier berlinois du Hansaviertel.

Nommé architecte en chef de la Z.U.P. des Sablons en 1960, Pierre Vago assure la conception d'ensemble du quartier. Il en définit les principes généraux et coordonne la vingtaine d'équipes d'architectes chargée de l'essentiel des opérations. Il s'octroie en outre la construction de quelques bâtiments : les petits collectifs de la rue Copernic, la barre et la tour de la rue Roëmer, les plots de la rue d'Artois sont de sa main, de même que la tour Cristal, en collaboration avec son fils Jean-Pierre Vago.

Pierre Vago est attentif à la réalisation des équipements structurants, à la qualité des logements et à l'harmonie générale du quartier, auquel il consacre un long chapitre de son autobiographie *Une Vie Intense*, parue en 2000.



IV. UN QUARTIER STRUCTURÉ AVEC SES ÉQUIPEMENTS

Pour structurer le quartier et le connecter à la ville, Michel Marty et Pierre Vago utilisent une recette millénaire : une grande place de marché située au carrefour de deux voies de circulation.

La première est greffée à l'avenue Jean-Jaurès et traverse tout le quartier d'ouest en est (actuels boulevard Churchill et Schumann).

La seconde, d'axe nord-sud, forme le premier tronçon de la rocade urbaine.

A l'intersection de ces deux routes, située au centre de la Z.U.P., l'architecte surélève la place du marché sur une dalle de béton et l'entoure de portiques ouvrant sur les commerces. Autour sont réunis plusieurs équipements spécifiques (centre social, église, immeubles de bureaux).

A partir de ce premier réseau, conformément aux principes du Mouvement Moderne, Pierre Vago dispose ses bâtiments rationnellement, sans tenir compte du parcellaire ancien et en rejetant l'alignement sur les rues.

Il répartit les activités par zones, dédiées à l'habitat, au travail, aux loisirs, aux déplacements, et sépare cheminements automobiles et piétons. Les équipements publics forment l'armature

du nouveau quartier : les équipements sportifs en marquent les limites tandis que les groupes scolaires, répartis selon une diagonale qui traverse le quartier, en sont la colonne vertébrale.

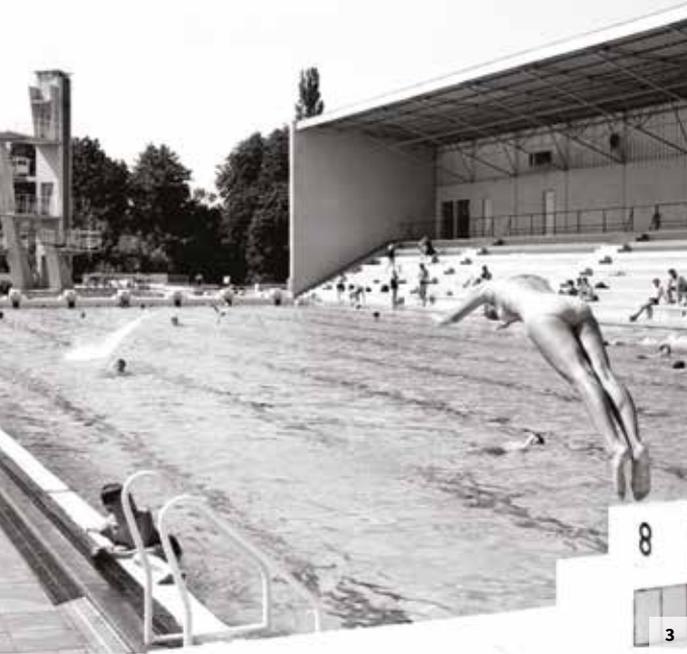
Ils sont pensés comme des lieux de rencontre autour desquels sont disposées les barres, selon un maillage orthogonal, et les tours, en semis.

Pierre Vago compose un paysage urbain relativement diversifié, ménageant quelques grandes perspectives (rue de l'Artois) ou jouant sur les différences d'échelles entre les édifices (rues Kepler ou Delambre).

Un équipement de prestige : la piscine olympique

Premier édifice de la Z.U.P. à être achevé en 1965, la piscine des Sablons est construite par l'architecte municipal Pierre Savin sous la supervision de Vago. Cet équipement phare, dimensionné à l'échelle de la ville, constitue la porte d'entrée du quartier naissant.

Conçue pour accueillir les championnats de France d'hiver de 1966, la piscine, qualifiée par la presse locale de *plus belle piscine d'Europe*, marque les esprits par sa modernité : bassin olympique, eau tempérée en intérieur comme en



1. Vue de la place du marché en 1971.
2. Vue aérienne en 1981 des immeubles disposés autour du groupe scolaire Claude Bernard/Gérard Philippe.
3. Le bassin olympique et le plongeur en 1967.

Saint-Bernard des Sablons s'inscrit dans la lignée des églises postérieures au Concile de Vatican II.

extérieur, solarium chauffé en hiver, plongeur de 10 m desservi par un ascenseur.

En 2002, elle est remplacée par la piscine des Atlantides et le bâtiment est reconverti en cité du Cirque.

Saint-Bernard des Sablons : une église labellisée « Architecture contemporaine remarquable » en 2019

Premier curé de la paroisse des Sablons créée en 1966, l'abbé Jules Abbeloos cherche à construire non pas une église mais un « centre paroissial » multifonctionnel.

Il opte en 1976 pour une solution d'église modulaire, constituée d'alvéoles hexagonales formées d'éléments préfabriqués en béton. Cette solution, conçue par les architectes Yves Perrin et Georges Martin et l'entreprise rennais Ducassou permet d'adapter le nombre d'alvéoles à la taille souhaitée pour l'édifice. L'église des Sablons en compte huit.

L'alvéole centrale, plus haute, est dévolue au chœur. Quatre autres forment la nef, qu'il est possible de dissocier à volonté grâce à un système de cloisons en bois en accordéon. Les trois dernières abritent les espaces annexes (sacristie, salles de réunion).

Polyvalente et modulable, elle reflète la volonté, en vogue dans les années 1970-1980, d'intégrer l'église dans l'ensemble urbain sur un pied d'égalité avec les autres équipements, en renonçant à la monumentalité de l'architecture chrétienne traditionnelle.

Le beffroi ajouté à l'église en 2019 marque une rupture avec cette volonté.



Église Saint-Bernard



Trogne de châtaigner soigneusement conservée au cœur du quartier.



Les Sablons depuis le lac artificiel.

Des espaces verts remarquables

La proximité de l'Huisne, les nombreux espaces verts prévus feront de cette Z.U.P. un nouveau quartier très aéré et particulièrement agréable à habiter, note Le Maine Libre en 1965.

En effet, Pierre Vago, dont l'agence est l'une des premières à intégrer des paysagistes, porte une attention particulière au traitement des espaces verts : 15 ha, soit 10 % de la superficie de la Z.U.P., y sont consacrés.

Les relations entre espaces bâtis et non bâtis sont soignées, ménageant des effets de seuils ou de perspectives. Quelques arbres remarquables sont soigneusement préservés.

Surtout, trois espaces principaux sont créés, qui retiennent de suite l'attention de la presse et du public :

- La promenade Newton profite de la situation privilégiée du quartier en bord de l'Huisne. Longue de près de 3 km, laissée libre de toute construction et partiellement boisée, elle est aujourd'hui un lieu de promenade et de pique-nique fréquenté par les piétons, joggers, cyclistes

et pêcheurs du quartier comme de l'ensemble de la ville.

- Le bois de la Barre, actuel parc des Sablons, est un bois de près de 4 ha attesté sur les cadastres du XIX^e siècle.

Vago le conserve et en fait, avec le groupe scolaire adjacent, le cœur de l'organisation de cette partie du quartier.

- La résorption du risque d'inondation et l'assèchement des terrains de la Z.U.P. rendent nécessaire la création sur l'Huisne d'un lac artificiel.

Pierre Vago et Pierre Savin y voient l'occasion de créer un vaste complexe de plein air prolongeant la promenade Newton.

Le plan d'eau est dédié aux activités nautiques, et l'île contiguë, volontairement peu construite, aménagée en divers terrains de sports.

Cette «île aux Sports» est encore aujourd'hui l'une des principales installations sportives du Mans.



Un montage rapide grâce aux panneaux préfabriqués et au chemin de grue.

V. LE LOGEMENT COMME MONUMENT

Un habitat diversifié

Le quartier comprend des types de logements diversifiés répartis en barres, tours, petits collectifs et quelques 300 maisons individuelles.

Les barres édifiées lors de la 1^{re} tranche, entre 1965 et 1969, se signalent par leur hauteur limitée à 4 étages : deux fois moins hautes que celles de la Percée Centrale, elles témoignent du souci de Pierre Vago de créer un quartier à échelle humaine.

Des barres plus imposantes apparaissent néanmoins entre 1970 et 1974 autour de la place centrale.

Les logements disposent de salle d'eau, cuisine et w.c. et répondent aux exigences modernes de confort et de salubrité.

Le système de chauffage central compte alors parmi les plus importants de France : la chaufferie des Sablons, équipée d'une chaudière de 94 tonnes, alimente à partir de 1966 un réseau de plus de 12 km qui a été modernisé et étendu à partir de 2014.

Le choix de la préfabrication

Au vu de l'importance du chantier et des impératifs de coût, Pierre Vago fait le choix de la préfabrication lourde.

A l'instar des plus grandes Z.U.P., une usine installée jusqu'en 1980 près de la chaufferie produit en série, selon le procédé TRACOPA, des panneaux composés de deux plaques de béton enserrant un isolant et munis au besoin de leur huisserie. Ils permettent d'édifier rapidement les ensembles, le long des chemins de grue montée sur rails.

Les escaliers en béton armé préfabriqués servent également pour les maisons individuelles, qui sont construites en parpaings de béton.

Le décor est rare : quelques mosaïques colorées sont visibles aux entrées d'une barre, la mouluration des soubassements de certains immeubles est accentuée.

Des jeux de perspectives visuelles allègent les rez-de-chaussée de quelques tours, les maisons individuelles présentent un parement de pierre reconstituée.

L'unité d'ensemble du quartier était donnée par les parements en mosaïque blanche ou grise des barres et des tours. Ils ont pour l'essentiel été remplacés par des revêtements de couleurs vives des différentes campagnes de réhabilitation.



1. Vue des parements en damier et bandes horizontales des barres de la 1^{re} tranche.
2. La tour Cristal.
3. La construction de la salle de spectacle-scène nationale de l'Espal.
4. Le tramway devant l'Espal.
5. Le Chapiteau permanent, construit en 2022.

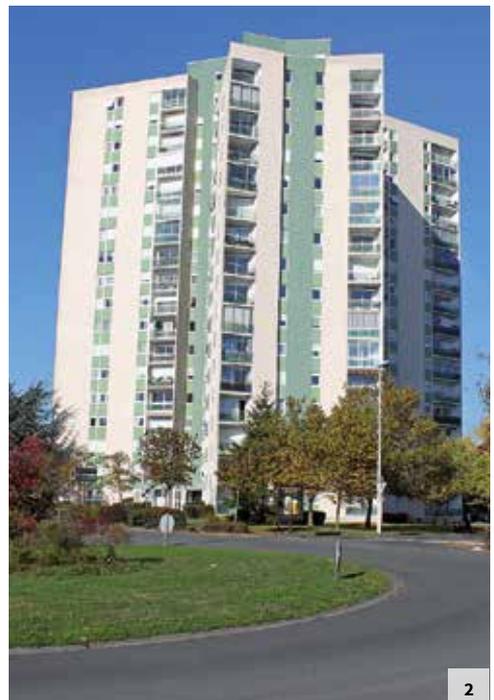
L'œuvre personnelle de Pierre Vago aux Sablons se distingue par des jeux de répétition sérielle d'éléments architecturaux, tels que les percements carrés sur des petits collectifs de la rue Copernic. Surtout, l'architecte en chef impose la loggia, qu'il utilise de manière exemplaire pour la barre de la rue Roëmer : cette pièce ouvrant le logement sur l'extérieur, issue de l'architecture savante de la Renaissance, est un symbole de luxe et de modernité. Sa présence répétée sur la grande majorité des immeubles des Sablons contribue à l'originalité du quartier.

Un changement de paradigme

La Z.U.P. des Sablons témoigne également d'une inversion significative dans la manière dont les architectes du Mouvement Moderne, et parmi eux Le Corbusier, envisage désormais la ville.

Alors qu'auparavant les équipements publics formaient la parure monumentale de la ville, c'est désormais l'immeuble de logement, créé par la puissance publique, qui s'impose et devient le matériau principal de la composition de l'espace urbain.

En témoigne la tour Cristal, édifée entre 1974 et 1977. Cette tour de près de 60 m de hauteur, est conçue comme un signal placé au centre du nouveau quartier, en pendant de la place du marché. Elle est encore aujourd'hui l'immeuble d'habitation le plus haut de la ville.





VI. UN QUARTIER TOURNÉ VERS LE XXI^E SIÈCLE

Le tram, l'intégration dans la ville

La Z.U.P. des Sablons est considérée comme globalement achevée en 1978. Elle occupe pleinement tout l'espace le long de l'Huisne, du pont des Vendéens à l'usine des eaux et à l'abbaye royale de l'Epaule. Patrimoine historique et patrimoine industriel encadrent et veillent sur ce patrimoine d'aujourd'hui et de demain.

Classée depuis 1994 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.

Parallèlement, l'intégration du quartier dans la ville est renforcée par la réalisation d'équipements culturels comme l'Espal et l'arrivée du tram. La seconde ligne de tramway est inaugurée en 2007. Désormais, les habitants des Sablons peuvent directement se rendre à l'université ou à l'hôpital, à Antarès ou au stade Marie-Marvingt et bénéficier de tous les services publics du centre-ville.

Des équipements culturels structurants

Cette intégration trouve toute sa force avec la création d'une nouvelle génération d'équipements culturels et sportifs innovants qui drainent vers les Sablons des habitants de toute la ville.

Il s'agit notamment de la médiathèque, de la salle de spectacle-scène nationale de l'Espal (1995), de l'Arche de la Nature (1997) et ses centres de médiation de la ferme, de la maison de la forêt et de l'usine des eaux, de la piscine des Atlantides et sa passerelle sur l'Huisne (2001), et enfin la Cité du Cirque (2008) et Le Chapiteau (2022), deux lieux habités par Le Plongeur - Cité du Cirque, labellisés «Pôle national du cirque» par le ministère de la Culture en 2023.

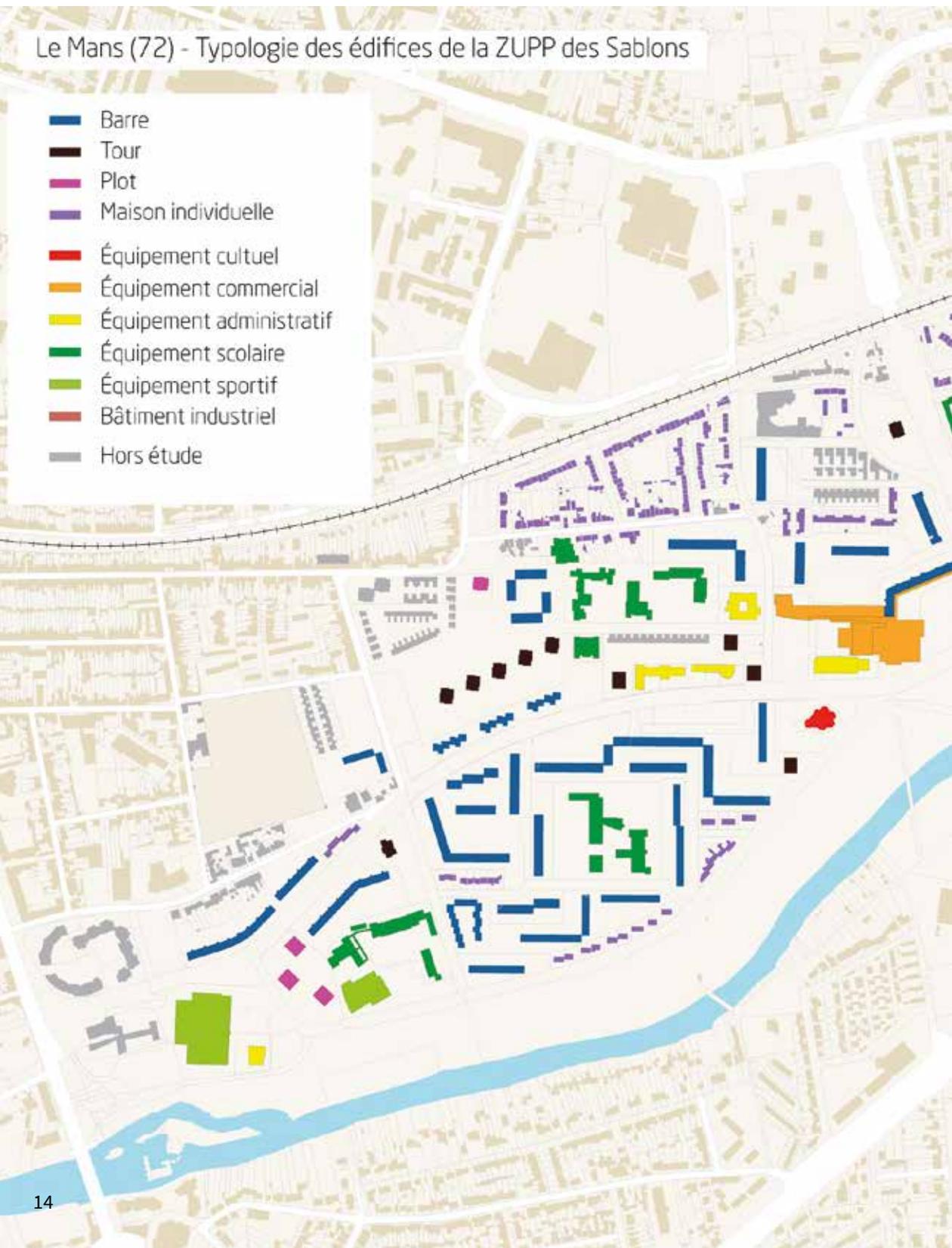
Au-delà de l'image d'un grand ensemble trop souvent stigmatisé, le quartier trouve pleinement sa place dans la ville, de par sa position privilégiée entre le cœur urbain et le poumon vert de l'Arche de la Nature, sa vitalité associative et culturelle et son important marché. Fort de son intérêt architectural et urbanistique, il contribue également à la richesse du patrimoine manœuvre.

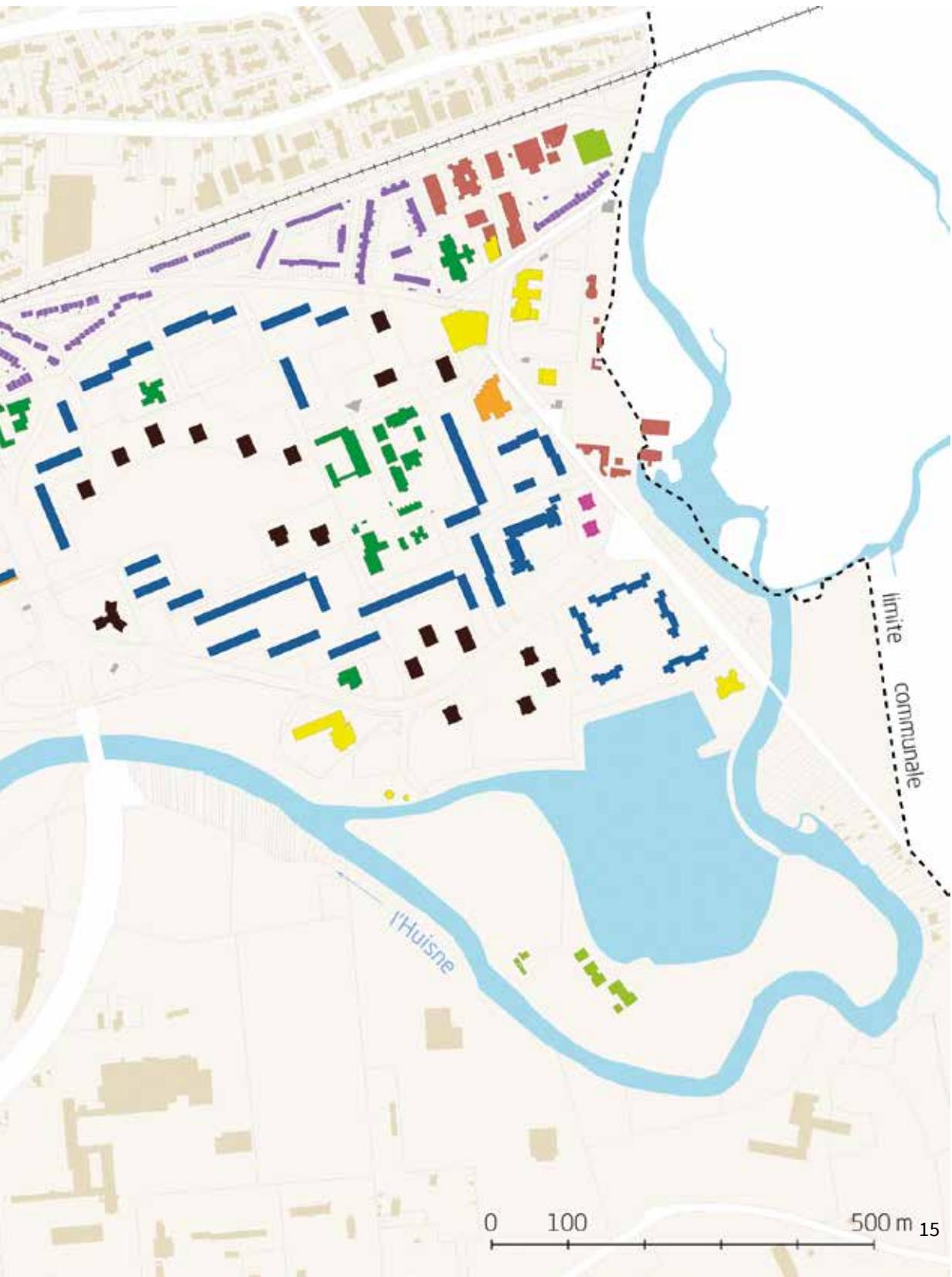
La diversité des produits de son marché attire les chalandes venus des quatre coins de la ville, amateurs de cuisine du terroir comme de saveurs plus exotiques.

Avec la redécouverte de son intérêt architectural et urbanistique, œuvre de l'un des grands architectes de son temps, le quartier des Sablons prend désormais rang au sein du patrimoine manœuvre, dont il est l'une des pièces importantes.

Le Mans (72) - Typologie des édifices de la ZUPP des Sablons

- Barre
- Tour
- Plot
- Maison individuelle
- Équipement culturel
- Équipement commercial
- Équipement administratif
- Équipement scolaire
- Équipement sportif
- Bâtiment industriel
- Hors étude





J'AI ESSAYÉ DE FAIRE DES SABLONS UNE CITÉ VIVANTE, DIVERSIFIÉE, AVEC BEAUCOUP DE POINTS D'INTÉRÊTS, BEAUCOUP DE LIEUX DE RENCONTRE ET DE COMMUNICATION.

Pierre Vago. *Une vie intense*, AAM éditions, 2000.

Villes et Pays d'art et d'histoire

Un label attribué par le ministère de la Culture et de la Communication aux collectivités territoriales (202 à ce jour) qui animent leur patrimoine.

Villes et Pays d'art et d'histoire à proximité

Le Perche Sarthois, Vallée-du-Loir, Laval, Coëvrons-Mayenne, Angers, Saumur, Nantes, Guérande, Vignobles Nantais, Saint-Nazaire, Fontenay-le-Comte et Vendôme

Laissez-vous conter Le Mans, Ville d'art et d'histoire ...

Le guide vous accueille. Il connaît toutes les facettes du Mans et de ses habitants.

Il vous donne les clefs de lecture pour comprendre l'histoire, l'architecture, les paysages et plus généralement comment les habitants ont construit leur ville et leur cadre de vie. Le guide est à votre écoute. N'hésitez pas à lui poser vos questions.

Renseignements
Maison du Pilier-Rouge
Service tourisme et patrimoine Ville du Mans
41/43 Grande Rue
CS 40010
72039 Le Mans cedex 09
Tél. : 02 43 47 40 30
www.lemans.fr/patrimoine

Remerciements à la mission Inventaire de la région des Pays de la Loire et à Marie Ferey, chercheuse.

L'Inventaire général du patrimoine culturel est une compétence régionale depuis 2004, il contribue à améliorer la connaissance, la préservation et la diffusion du patrimoine ligérien auprès du plus grand nombre.

L'inventaire du Patrimoine du quartier des Sablons est consultable sur gertrude.paysdelaloire.fr

Remerciements aux archives municipales de la ville du Mans.



Textes :

Julien Hardy, guide conférencier

Réalisation

Service Tourisme et Patrimoine
Ville du Mans

d'après DES SIGNES

studio Muchir Desclouds 2015

Plans : Virginie Desvigne

© Région Pays de la Loire - Inventaire général

Photos :

Archives municipales

Ville du Mans

Septembre 2023

Ne pas jeter sur la voie publique