

De l'adaptation des territoires au renouvellement urbain : l'exemple de l'Anjou

Mémoire de Master 1 –
Inès Abadie Bucheron



Photographie : Inès AB

Soutenu le 04 juillet 2025

Sous la direction de Florence Laumière, maître de conférences à l'Université Jean Jaurès de Toulouse

Maître de stage : Maxime Deroef, Responsable d'opérations

Document d'engagement sur la non utilisation de textes générés par l'IA, sur le non plagiat et pour le référencement des sources

Je soussigné·e l'auteur·trice Inès ABADIE BUCHERON du mémoire *De l'adaptation des territoires au renouvellement urbain : l'exemple de l'Anjou* certifie que ce mémoire est ma stricte production personnelle et que l'utilisation de sources diverses (littératures scientifiques, productions professionnelles, outils IA générative selon les limites indiquées) est systématiquement référencée.

Je connais les répercussions que peut avoir le non-respect de cet engagement.

Concernant les possibilités de l'IA générative, je précise son utilisation dans ce tableau d'engagement :

Type d'utilisation	Explications	Pour le mémoire APTER
Correction formelle de texte	Utiliser un outil IA pour corriger les fautes	Non utilisée
Reformulation de texte	Utiliser un outil IA pour améliorer le style littéraire	Interdit
Création d'images	Utiliser un outil IA pour créer ou améliorer une image existante	Non utilisée
Traduction de texte	Utiliser un outil IA pour traduire un contenu	Non utilisée
Synthèse de texte	Utiliser un outil IA pour synthétiser des écrits existants, raccourcir, résumer du contenu	Interdit
Génération d'idées	Utiliser un outil IA pour aider à définir la structure d'un travail, dégager les axes de recherche, les thématiques à développer	Interdit

Remerciements



Photographie : Inès AB

L'aboutissement de ce mémoire ne m'a été permis que par l'implication et la présence de nombre de personnes, que je tiens à remercier.

L'agence ALTER de Segré d'abord, qui m'a si bien accueillie pendant ces derniers mois : Maxime, Solenn, Coralie, Caroline, Aurélie... et bien sûr tout le reste de l'agence, pour leur accueil chaleureux et leurs conseils. Merci de m'avoir accueillie et guidée dans cette première expérience du monde de l'entreprise, qui m'aura beaucoup apporté tant au niveau professionnel que personnel.

La formation APTER ensuite, dont le master m'a confortée dans l'idée de faire de l'aménagement mon métier et donné les bases me permettant d'y parvenir. Merci à F. Laumière en particulier, de vos relectures et corrections tout au long de la rédaction de ce mémoire.

Ma famille bien sûr, d'avoir traversé la France pour s'assurer de mon installation dans cette nouvelle région. Merci à toi Luca, qui a fait le trajet depuis Paris puis Toulouse pour venir me voir.

Enfin, merci à la promotion ALTER et en particulier à mes 3 amis les plus proches, pour avoir rendu la distance avec Toulouse moins compliquée durant ces semaines de stage.

Sommaire :

Introduction.....	5
Les politiques publiques en frein à l'artificialisation des sols : contexte et enjeux.....	8
I. L'artificialisation des sols au coeur des enjeux de l'aménagement des territoires....	8
II. Les politiques publiques en soutien à la limite d'artificialisation des sols.....	17
Les politiques publiques face à l'impératif de renouvellement urbain : étude de cas..	24
I. S'appuyer sur le renouvellement urbain : l'exemple de Pouancé.....	26
II. S'adapter aux contraintes environnementales.....	36
III. Un monde rural en transition.....	43
Conclusion.....	48
Table des matières.....	50
Table des figures.....	51
Bibliographie.....	52
Mémoire universitaire.....	52
Ouvrages et articles scientifiques.....	52
Revue professionnelle.....	53
Ressource numérique.....	54
Évaluation personnelle de compétences.....	58
Annexes.....	59

Introduction

“Il faut abandonner l'idée qu'on va pouvoir revenir en arrière, le changement climatique engagé est irréversible à l'échelle du siècle. Par contre, ce sont nos actions aujourd'hui qui vont déterminer quel sera le niveau de hausse future des températures, c'est là que tout va se jouer, que la différence va se faire”

Comme le mentionne François Gemenne dans le dernier rapport du Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC), les changements anthropiques actuels impliquent une adaptation de nos habitudes de vie, de déplacement, de consommation ou encore de production, dans l'optique d'un changement efficace et surtout durable. Il est indispensable aujourd'hui pour nos sociétés de changer de paradigme, afin d'espérer faire la transition entre consommation exacerbée et sobriété. Pour ce faire, les divers acteurs de l'aménagement sont évidemment indispensables, permettant une planification réfléchie des territoires, portant diverses visions adaptées aux espaces et pertinentes à long terme.

Cette transition indispensable du système de planification et d'aménagement des territoires me paraissant particulièrement intéressante, mes recherches de stage ont porté sur une structure me permettant de mieux me rendre compte de la réalité du métier de responsable d'opérations. Ces recherches m'ont mené à la structure ALTER, que j'ai ainsi eu la chance de suivre pendant ces derniers mois.

Structure unique en France, ALTER est aménageur, constructeur et gestionnaire des territoires, constituée de 7 entités : ALTER Services, ALTER Eco, ALTER GIE, ALTER Energie, ALTER Public et ALTER Cités, agissant sur le territoire du Maine-et-Loire.



Figure 1 - Présentation des entités ALTER,
Powerpoint ALTER

Au sein de cette importante structure employant en tout plus de 200 personnes, j'ai pu suivre l'agence ALTER située à Segré, à l'Ouest du territoire angevin.

Cette dernière est divisée en deux sections, une dédiée aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) - comptant 4 employés – et l'autre, à laquelle j'ai été rattachée, aux responsables d'opérations. 3 responsables d'opérations, une assistante opérationnelle et deux alternants y travaillent, sur un secteur allant de l'extrême Ouest du département à la périphérie Angevine.

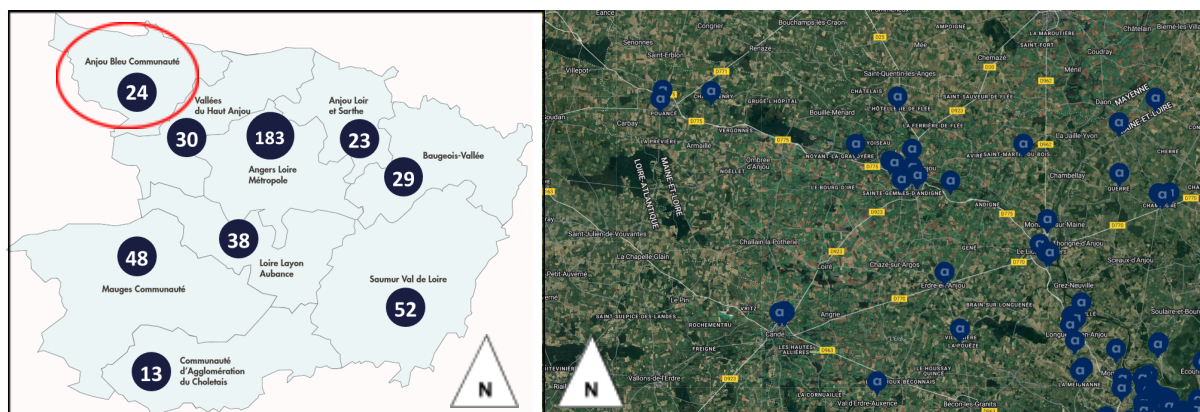


Figure 2 et 3, Opérations ALTER sur le territoire d'Anjou Bleu Communauté,
site internet ALTER, anjouloireterritoire.fr

Sur cette agence évoluent en parallèle et en fonction des projets les sociétés ALTER Cités et ALTER Public. ALTER Cités y gère les projets d'aménagement des territoires de la structure, travaillant plutôt en zone rurale et dans les villes moyennes sur tout le Maine-et-Loire. À la métropole d'Angers est dédiée une sous-section "superstructures", gérant les opérations d'envergure confiées à la société. ALTER Public est un Établissement Public Local (EPL), ses actionnaires étant exclusivement publics (départements, ville d'Angers, collectivités etc.). Seront explicitées au travers de ce mémoire la manière dont ces entités évoluent, au travers des projets que j'ai pu suivre tout au long de mon stage.

L'agence étant d'une échelle moins large, j'ai pu observer au mieux les divers projets gérés par les responsables d'opérations de l'agence. Durant ces 14 semaines de stage, les missions qui m'ont été attribuées m'ont permis de me rendre compte de la dualité de l'adaptation à la transition environnementale, et ainsi de mieux comprendre les enjeux et tensions qui y sont liés. Les politiques publiques sont en effet essentielles à la fabrique de la ville et au choix d'aménagements à effectuer.

Sur ces constats et observations, une problématique m'a paru se détacher de la diversité des missions qui m'ont été confiées :

Politiques de réduction de l'artificialisation des sols en Maine-et-Loire : frein au développement économique de territoires en manque d'attractivité ou support de nouvelles réflexions concernant l'aménagement des territoires ?

Cette problématique sera développée à travers deux grandes parties, la première explicitant les divers enjeux de l'artificialisation des sols et les politiques publiques mises en place pour y remédier. La seconde partie se concentrera sur les enjeux de ces politiques publiques, abordés à travers les diverses missions de stage.

Les politiques publiques en frein à l'artificialisation des sols : contexte et enjeux

Partie 1

L'urgence environnementale impose aujourd'hui aux territoires de s'adapter, mettant en évidence la nécessité de changement de paradigme concernant l'aménagement, et en particulier l'artificialisation des terres. La première partie de ce mémoire sera dédiée à cette nécessité, à travers d'abord la mise en valeur de l'urgence de réduction d'artificialisation des sols et son lien avec divers enjeux de l'aménagement, en particulier sur le territoire de l'Anjou. Nous nous concentrerons ensuite sur le rôle des politiques publiques à ce sujet, en mettant en évidence l'enjeu prégnant du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) face aux différentes politiques publiques liées au renouvellement urbain. Ces derniers consistent en effet en deux possibles réponses face à l'urgence de réduction d'artificialisation des sols.

I. L'artificialisation des sols au coeur des enjeux de l'aménagement des territoires

A. De l'importance de la lutte contre l'artificialisation des sols, au coeur d'un schéma d'enjeux complexe

La sobriété, au-delà d'une logique de consommation personnelle, passe nécessairement par une logique sociétale de réduction de notre impact environnemental, et ainsi par une réduction de l'artificialisation des terres. Ce phénomène se trouve être d'une ampleur importante en France : entre 2009 et 2019, l'habitat a représenté 68 % des nouvelles terres artificialisées, dont une très large part est constituée de maisons individuelles construites en diffus¹. Ce terme est défini dans l'article 192 de la loi Climat et résilience (2021) comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage". Il implique d'importants préjudices environnementaux mais également sociaux : accélération de la perte de biodiversité, accroissement des risques d'inondations et dépenses liées aux réseaux (entretien, aménagements), fracture territoriale ou encore perte de capacités des terrains agricoles². Un territoire artificialisé serait ainsi un territoire pauvre, tant au niveau de sa biodiversité que de sa capacité à offrir un mode de vie qualitatif aux individus qui y vivent. De par la limitation d'absorption de CO² induite, le phénomène participe par ailleurs d'autant plus au dérèglement climatique.

¹ Robert, R. (2024). Bureaux et pavillons sont-ils des bâtiments du passé?. Constructif, 67(1), 32-35.

² Site gouvernemental de l'écologie, ecologie.gouv.fr, mai 2025

L'artificialisation des sols représente ainsi une vraie menace, tant au niveau environnemental que sociétal. Son évitement implique d'orienter le développement urbain sur ce qui est déjà urbanisé, et donc de construire la ville sur la ville. Comme nous le verrons au long de ce mémoire, cette manière d'aménager force à une réflexion poussée, à l'opposé de l'extension en lotissements normée en vigueur en France depuis les années 1970. Cette manière de faire la ville, témoin d'un manque d'ambition planificatrice au profit d'une volonté nationale peu respectueuse des spécificités locales, s'est d'autant plus développée via le manque de coopération interterritoriale engendré par le dogme de la compétitivité fortement encouragé à cette époque. Les collectivités étaient alors encouragées à attirer toujours plus d'habitants et d'industrie, sans véritable prise en compte des spécificités territoriales, ou de l'impact d'une telle attractivité.³

Construire la ville sur la ville implique aujourd'hui de nouvelles réflexions, associées à des enjeux méconnus. Nous pouvons citer à ce sujet la pollution des sols, particulièrement présente sur les zones de friche industrielle. La science n'est que relativement peu avancée sur le sujet, la recherche nécessitant un temps considérable avant de pouvoir engager une démarche à suivre pour les aménageurs : le sujet des PFAS, par exemple, n'est mis en avant que depuis peu de temps malgré son impact sanitaire considérable⁴. Il n'existe ainsi pas de normes précises concernant le niveau de pollution des sols, rendant complexe l'aménagement de tels secteurs.

Les enjeux environnementaux de ces espaces sont également particulièrement sensibles, les friches recouvrant souvent le rôle de refuge pour la biodiversité locale. La limitation de l'impact environnemental des projets, via la séquence Éviter Réduire Compenser (E.R.C.), peut avoir un coût considérable en fonction du nombre d'espèces présentes. Sur de telles zones-refuges, le volet environnemental des projets représentant ainsi souvent un budget conséquent, et donc dissuasif dans les petites et moyennes communes particulièrement.

L'Europe constitue par ailleurs un cas particulier en matière d'extension et donc d'artificialisation des sols. Sa population n'augmente que très peu, et pourtant elle s'étend de manière conséquente⁵. Ces propos sont confortés statistiquement : entre 1990 et 2000, environ 1 000 km² de terres ont été artificialisées chaque année en Europe, et 920 km² par an entre 2000 et 2006.⁶

Cela laisse à supposer une manière de se développer différente de celle d'autre pays. L'Asie par exemple, comme visible sur la figure 1, construit de manière proportionnelle à la hausse de sa population. Notre manière même d'habiter est ainsi à remettre en cause : nous n'artificialisons pas seulement par nécessité démographique.

³ J.Batout, *La revanche de la Province*, 2022

⁴ Dufour, P., Pirard, C., & Charlier, C., *Les "PFAS", des polluants au coeur de l'actualité*, Revue Médicale de Liège, 2025

⁵ Conférence au Cercle Condorcet de Paris, *Le défi du Zéro Artificialisation Nette (Z.A.N.) avec Bruno Depresle*

⁶ A.Decoville, M.Schneider, *Can the 2050 Zero Land Take Objective of the EU Be Reliably Monitored? A Comparative Study*, 2015

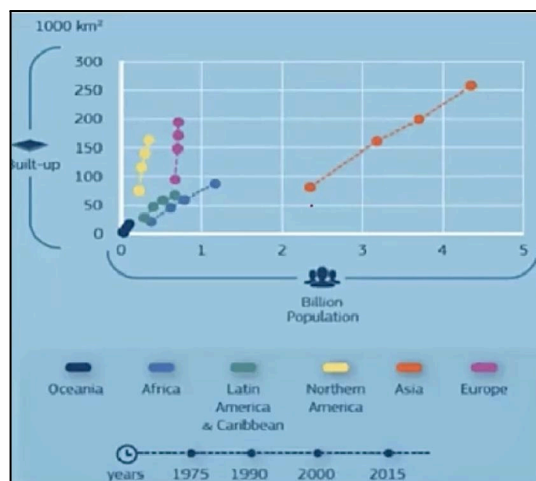


Figure 4 - Taux d'urbanisation par million d'habitant
B.Depresle, Cercle Condorcet de Paris

De puissants mécanismes sociaux entrent en compte sur ce sujet, d'abord liés à un idéal social de maison individuelle pavillonnaire. D'immenses espaces résidentiels sont construits sur ce modèle à partir des années 1970, via un urbanisme extensif et peu soucieux du territoire sur lequel il est déployé. Nous sommes passés d'un modèle d'unité architecturale et sociétale, dans laquelle l'individu s'intégrait au territoire dans lequel il évolue, à une vision des territoires comme simple support de construction déterminée par les préférences particulières des individus. Nous perdons ainsi la notion de "faire territoire" au profit des volontés individuelles de chaque habitant d'un territoire⁷. A cela s'ajoute, dès la fin des années 1960, une volonté de fuir la ville supportée par les politiques publiques. Les aides à la pierre permettent alors aux classes moyennes de quitter la ville au profit de logements individuels avec jardin en couronne périurbaine, extrêmement consommateurs d'espace et engendrant une pollution importante, coûteuse tant environnementalement qu'économiquement (migrations pendulaires, privatisation des espaces). Cette tendance persiste encore aujourd'hui : la maison avec jardin représente le mode de vie idéal pour près de 80 % des Français⁸. 57 % des Français se déclarent ainsi opposés à l'idée de « densifier les villes en limitant les maisons individuelles au profit d'immeubles collectifs » en 2023⁹.

L'artificialisation des sols est par ailleurs à mettre en lien avec la nécessité d'un certain engagement politique, en particulier à l'échelle locale. La question du soutien des élus est ainsi à relever : le principe même d'élection tend à contraindre les élus à s'adapter aux volontés des habitants du territoire concerné, les encourageant à ne pas s'opposer à ce modèle d'aménagement. Les politiques de limitation de l'artificialisation sont ainsi d'autant plus difficiles à mettre en place, malgré leurs évidents effets néfastes. Les dernières années de politiques territoriales, centrées sur une recherche d'attractivité et de compétitivité des territoires, ont d'autant plus amplifié ce phénomène : attractivité économique et logique concurrentielle sont alors mises en avant, la valeur d'un territoire étant déterminé par sa capacité à attirer

⁷ Samuel Deprez, *De l'effacement de l'identité architecturale et bâtie du Marais-Vernier : une chronique du rêve pavillonnaire comme expression de la société de consommation*, 2025

⁸ Robert, R. (2024). Bureaux et pavillons sont-ils des bâtiments du passé?. *Constructif*, 67(1), 32-35.

⁹ Observatoire international climat et opinions publiques, 2023

entreprises et habitants. Huit métropoles, reliées à Paris et dont l'attractivité était censée ruisseler sur les territoires alentours, ont été choisies en 1964 par la DATAR et concentrent depuis lors les services mais aussi les richesses, restant facilitées par rapport aux territoires environnants¹⁰.

Par ailleurs, les changements sociaux et de modes de vie continuent d'influer sur nos modes d'habiter et de percevoir notre environnement, visibles particulièrement en période de crise : suite aux confinements liés à la pandémie de Covid19, de nombreux médias se sont emparé d'un apparent "exode urbain", déclarant la crise sanitaire comme élément déclencheur de nouveaux modes de vie s'opposant à la mondialisation en cours depuis des décennies. Ce phénomène n'a cependant au final été que très relatif, la plupart des déménagements s'opérant toujours entre des villes de même taille¹¹.

La mise en avant du télétravail a également joué un rôle important lors de la pandémie de Covid19. Ce mode de travail, d'abord forcé par la situation sanitaire, s'est vu de plus en plus apprécié - et médiatisé - par la population, ses modalités étant aujourd'hui inscrites au code du travail¹². Il était censé permettre aux individus d'habiter plus loin de leur lieu de travail, encourageant leur installation dans de petites communes aujourd'hui pour certaines en désuétude. Il était vu comme le parfait moyen de limiter les mouvements pendulaires et de permettre d'accéder à un mode de vie plus sobre : en 2021, en moyenne, 22 % des salariés ont télétravaillé chaque semaine, dont un peu plus de la moitié l'ont fait cinq jours par semaine¹³. Ses effets commencent cependant déjà à se délayer¹⁴, de nombreuses entreprises faisant marche arrière et obligeant à un retour au bureau. Ce phénomène, d'autre part, s'est surtout concentré chez les cadres, restant plus rare chez les salariés jeunes ou travaillant dans de petites entreprises. Un salarié sur deux exerce une profession pour laquelle le télétravail n'est pas pratiqué. Le phénomène est donc loin d'être une solution à long terme, la simple adaptation technologique de nos modes de vie ne pouvant suffire à prévenir l'impact de ces derniers sur l'environnement. Une véritable remise en question de nos habitudes de vie, passant par nos modes d'habiter, est indispensable à notre adaptation aux défis environnementaux en cours.

Devant ces constats, une certaine mobilisation internationale existe à plusieurs échelles. L'Organisation des Nations Unies (ONU) met par exemple en valeur plusieurs objectifs de développement durable, dont le quinzième se trouve être : "Préserver et restaurer les écosystèmes terrestres". A l'échelle européenne, nous pouvons également citer la stratégie européenne pour les sols 2030 (adoptée en 2021), ou encore la "feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation de ses ressources" de 2011. Cette dernière porte l'objectif ambitieux de "supprimer d'ici à 2050 toute augmentation nette de la surface de terres occupée". Plus récemment, nous pouvons citer le projet de directive européenne relative à la surveillance et à la santé des sols, proposé par la Commission mi-2023.

¹⁰ O. Bouba-Olga et M. Grossetti, *La mythologie CAME (Compétitivité, Attractivité, Métropolisation, Excellence) : comment s'en désintoxiquer ?*, 2018

¹¹ Étude INRAE, « Exode urbain : un mythe, des réalités » : que savons-nous sur les flux migratoires enregistrés en France après la crise de la Covid-19 ?, 2023

¹² Article L1222-9 du code du travail

¹³ Étude INSEE, En 2021, en moyenne chaque semaine, un salarié sur cinq a télétravaillé, 2022

¹⁴ Robert, R. (2024). Bureaux et pavillons sont-ils des bâtiments du passé?. *Constructif*, 67(1), 32-35

A l'échelle de la France, le plan France nation verte permet de mettre en valeur les différents « chantiers » en cours et à solidifier afin d'arriver à une sobriété durable¹⁵.



Figure 5 - Plan d'action France Nation Verte, source SGPE

Nous pouvons également citer le plan biodiversité de 2018, ou encore les politiques du climat, de l'air et de l'énergie mises en place par l'Etat, permettant la mise en valeur de grandes directions et objectifs à atteindre. Ces politiques sont soutenues en France par 3 textes de lois : la loi Programme fixant les Orientations de la Politique Énergétique (POPE) de 2005, les lois Grenelle de 2009 et 2010 et la loi de transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015.¹⁶

Suite au plan biodiversité, un observatoire de l'artificialisation a également été créé en juillet 2019. Ce dernier vise à recenser et cartographier les évolutions de l'artificialisation des sols français, avec pour objectif de passer à une observation de l'artificialisation nette en 2031. Cela implique un travail considérable, afin de recenser toute zone artificialisée du territoire avant cette date. Ces données permettront une vision d'ensemble, permettant de mieux comprendre et donc agir sur les évolutions observées. À l'échelle des territoires, plusieurs outils existent : nous pouvons ainsi citer la création ou renforcement de Trames Vertes et Bleues (TVB) - intégrant également aujourd'hui celles noires et brunes - permettant de valoriser des corridors écologiques au cœur d'espaces artificialisés. Par ailleurs, divers programmes de recherche (BAUM, ITTECOP) et autres dispositifs (initiative "Territoires engagés pour la nature", concours "Capitale française de la biodiversité") existent, permettant d'organiser et accentuer les recherches tout en mettant en valeur les efforts effectués en ce sens. De grandes orientations existent ainsi à différents niveaux stratégiques, pouvant laisser penser à une volonté ferme de changement sur ce sujet. D'importants débats persistent cependant sur ces avancées, faisant courir le risque d'un retour en arrière de ces lois. Face à cela, plusieurs collectifs de citoyens se mobilisent, mettant en évidence les tensions existantes. Nous pourrions citer à ce sujet les mobilisations autour de l'A69 dans le Sud de la France, militant contre la création d'une autoroute et les impacts écologiques de sa construction.

¹⁵ info.gouv.fr, *La planification écologique*, 2025

¹⁶ info.gouv.fr, *Politiques du climat, de l'air et de l'énergie*, 2025

B. Particularités territoriales : l'exemple de l'Anjou, entre préservation d'une biodiversité spécifique et enjeux patrimoniaux à valoriser

Si l'artificialisation des sols fait l'objet de grandes politiques nationales, il est important de mettre en avant les spécificités des territoires à l'échelle locale. Ces dernières, en lien avec l'artificialisation des sols, sont autant d'enjeux à prendre en compte lors de l'aménagement des territoires. Nous traiterons ici l'exemple du territoire de l'Anjou situé dans le Maine-et-Loire. Il fait en effet face à deux enjeux majeurs : la présence de zones humides, très sensibles environnementalement parlant, et la présence d'un fort patrimoine bâti, héritier de l'histoire de la région et qui se trouve par endroit très peu valorisé.

Nous pouvons ainsi citer d'abord la présence particulière de zones humides, réparties sur le territoire. Les zones humides sont définies comme : "terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année"¹⁷. Le territoire des basses vallées Angevines est particulièrement sensible à ce phénomène, une partie étant classée site Ramsar (Cf. Figure 6) . Ce label désigne des zones dites : "d'importance internationale et désignées comme telles par la France, au titre de la convention de Ramsar sur les milieux humides (Convention du 2 février 1971 relative aux zones humides d'importance internationale particulièrement comme habitats des oiseaux d'eau)" ¹⁸, en faisant un enjeu particulièrement prégnant du territoire.

¹⁷ article L.211-1 du Code de l'Environnement

¹⁸ cerema.fr, *La zone humide d'importance nationale (site Ramsar)*, 2025



Figure 6 - Carte des zones humides d'intérêt mondial en France, zones-humides.org

Ce phénomène oblige à certaines précautions lors de l'aménagement des territoires, pouvant engager des coûts supplémentaires lors de la phase de travaux : assèchement de terrains, création de noues, reméandrage, imperméabilisation des sols, etc. Ces enjeux sont à considérer avec d'autant plus d'importance qu'ils sont d'importants réservoirs de biodiversité, et sont ainsi particulièrement sensibles au changement climatique¹⁹. La question de la perte d'espace est également à prendre en compte, de plus en plus d'espaces se voyant classés zone humides et donc non constructibles (ou devant être compensées). La création de noues ou de reméandrage implique également de dédier une certaine surface à ces espaces, pouvant impacter fortement la planification des territoires. Dans un contexte, développé précédemment, de contrainte d'artificialisation des sols, ces espaces sont ainsi complexes à gérer, et impliquent une planification d'autant plus réfléchie des territoires, dans leur complexité.

Si ces enjeux concernent plutôt les territoires non urbanisés, un autre enjeu essentiel du territoire est particulièrement lié aux territoires urbains : de nombreuses communes du territoire comprennent des centres anciens et dégradés, possédant pourtant de nombreux bâtiments patrimoniaux à valoriser. La commune déléguée de Pouancé par exemple, située sur la commune d'Ombrée d'Anjou, contient de nombreux éléments patrimoniaux encore délaissés il y a quelques années (château, tour médiévale). Un ambitieux plan de réhabilitation urbaine est cependant en cours sur ce territoire, permettant une revalorisation de ce patrimoine pour partie oublié. Cette réhabilitation étant au cœur d'une des missions de stage et m'ayant particulièrement touchée et intéressée, nous développerons ce processus plus en détail lors de la seconde partie de ce mémoire.

¹⁹ AngersLoireMetropole.fr, Plan d'adaptation au changement climatique, 2025

Ailleurs en Anjou, certains territoires ont depuis plusieurs décennies déjà mis en valeur leur patrimoine, permettant de renforcer leur attractivité. La ville d'Angers, favorisée par sa situation géographique - entre Paris et Nantes - a ainsi fortement investi dans la requalification de son patrimoine médiéval, et de son centre historique en général.

Au niveau des éléments patrimoniaux de la ville, nous pouvons d'abord trouver la cathédrale Saint-Maurice, dont les traces remontent jusqu'en 470 après J.C²⁰, et le château d'Angers, dominant la ville. Malgré son état de délabrement à la sortie de la guerre, il a été rénové dès les années 1950, lui ayant permis de retrouver sa grandeur. Le quartier historique de la ville a ensuite été revalorisé, l'aménagement urbain et plusieurs panneaux indicatifs permettant de mettre en valeur le patrimoine présent dans la ville. Ce patrimoine est également valorisé par un important travail paysager, les différentes promenades et parcs de la ville faisant le lien entre les bords de Maine et le patrimoine bâti. Un important travail de visite, puis de recensement des immeubles patrimoniaux du centre-ville a par ailleurs été effectué dans le cadre d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine (PSMV) en septembre 2024, permettant d'obtenir une vision claire du patrimoine médiéval sur ce secteur. Ce plan a également permis de créer des fiches conseils, permettant de guider les habitants dans la rénovation de leurs biens²¹. Ces enjeux de réhabilitation du patrimoine, y compris par le privé, sont d'autant plus importants que la ville témoigne d'une croissance importante. Elle dépasse en effet de 5 points la moyenne nationale (8%) entre 1990 et 1999²². Elle est ainsi devenue l'une des premières villes étudiantes de France, témoin de fortes dynamiques démographiques²³.

Ailleurs sur le territoire, le développement du maillage de voies vertes permet de faciliter les déplacements doux entre les différentes communes, et donc entre les éléments patrimoniaux des territoires. Le projet de voie verte de l'Oudon, par exemple, permettra dans les années à venir de requalifier l'ancienne voie de chemin de fer, aujourd'hui fermée. Les tracés sont déjà effectués et permettent donc un impact moindre sur l'environnement, tout en facilitant l'acquisition de foncier nécessaire.

Par ailleurs, le territoire du Maine-et-Loire possède un fort passé industriel, qui persiste encore aujourd'hui. Le territoire comporte ainsi trois Zones d'Impact Départemental (ZID), ayant pour but de concentrer les industries en des points précis du territoire. La ville de Segré, commune déléguée de Segré-en-Anjou-Bleu, accueille l'une de ces ZID. D'importantes entreprises telles que Longchamps, Gémou ou Paprec s'y sont installées, générant 21 474 emplois en 2021.²⁴

A ce quotidien industriel est lié un patrimoine important, issu essentiellement de l'exploitation minière. Le musée de la mine bleue par exemple, situé sur le territoire

²⁰ angers.fr, *Laissez-vous conter la cathédrale Saint-Maurice*

²¹ AngersLoireMetropole.fr, *Préserver notre patrimoine*

²² Isabelle Garat, Maria Gravari-Barbas et Vincent Veschambre, *Préservation du patrimoine bâti et développement durable : une tautologie ? Les cas de Nantes et Angers*, 2005

²³ L'étudiant, *classement des meilleures villes étudiantes de France 2024*, 2024

²⁴ Données INSEE au 01/04/2025

de Segré-en-Anjou-Bleu, permet de mettre en valeur ce patrimoine souvent délaissé et ayant pourtant une valeur importante aux yeux des habitants de la région. Ce phénomène n'est cependant pas présent partout sur le département, la démolition des friches industrielles demeurant la solution la plus simple pour les communes. C'est le cas de la commune de Trélazé par exemple, qui a autorisé la destruction d'une friche ardoisière et d'une manufacture d'allumettes dans les années 2000. Les enjeux sécuritaires et de maîtrise des sites y sont restés prioritaires, malgré d'importantes protestations des habitants.²⁵

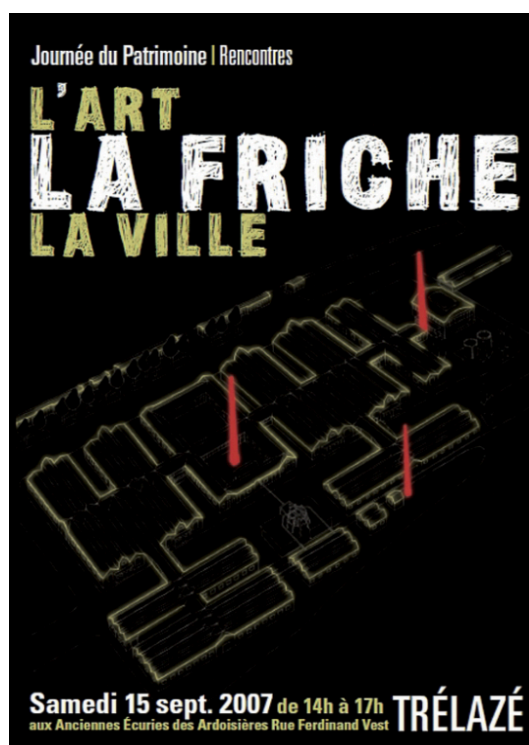


Figure 7 - Affiche *L'art, la friche, la ville*
Association la Rêverie des Allumettes,
Philippe Lefèvre, septembre 2007

A une échelle plus importante, la ville d'Angers a également choisi d'effacer les traces de son passé industriel, ayant tenu lieu des des années 1950 à 1970. La ville connaît pourtant un passé industriel important, comprenant en 1919 en plein centre-ville soixante hectares d'usines textile employant plus de 10 000 employés, desservis par six kilomètres de voies et une gare de triage²⁶. Les politiques de la ville successives choisiront de n'en garder aucune trace, préférant mettre en valeur le passé médiéval plus noble de la ville décrit précédemment.

La question du patrimoine, et en particulier de ce qui fait patrimoine, est ainsi un enjeu prégnant du territoire, fortement politique. L'aménagement et la préservation de ces espaces, en particulier dans un contexte de renouvellement urbain, est donc à valoriser.

²⁵ Vincent Veschambre, *Quand le risque l'emporte sur le patrimoine : stratégies de démolition et de réutilisation d'anciens sites industriels à Trélazé (Maine-et-loire)*, Les cahiers Nantais, 2021

²⁶ Mathieu Gigot, Arnaud Bernard de Lajartre, *Protection des paysages de l'industrie et récit mémoriel du territoire, Patrimoine en tension, les paysages industriels*, 2022

II. Les politiques publiques en soutien à la limite d'artificialisation des sols

Face aux enjeux de limitation de l'urbanisation, plusieurs politiques publiques d'envergure sont engagées à l'échelle nationale, permettant d'agir directement sur l'artificialisation des sols.

A. Le Zéro Artificialisation Nette, définition et enjeux

La plus ambitieuse de ces politiques est certainement la loi Climat et résilience du 22 août 2021²⁷. Cette loi, issue de la convention citoyenne pour le climat d'octobre 2019 et validée ensuite par débat parlementaire, affiche comme grand objectif : « accélérer la transition écologique de la société et de l'économie française »²⁸. Cette dernière comprend un volet particulièrement important, celui du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Concept existant en réalité depuis le plan biodiversité de 2018 et dont l'idée générale existait déjà dans d'autres lois (loi SRU de 2000, loi Grenelle II de 2010), il porte comme objectif d'atteindre une « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, comprenant un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années²⁹.

Concrètement, il s'agit pour les collectivités de réduire de moitié leur artificialisation d'ici à 2031, puis de l'arrêter complètement d'ici à 2050. Elle impose ainsi aux collectivités de réduire drastiquement leur consommation des sols sur la base d'un calcul centralisé, appliqué de la même manière sur tout le territoire. Au niveau opérationnel, la loi découle de l'échelle régionale, l'objectif intermédiaire de moyen terme étant calculé à l'échelle des Schéma Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) – exception faite pour l'Île-de-France et la Corse qui n'en possèdent pas. Les régions répartissent ainsi elles mêmes entre les Schéma de Cohérence Territoriaux (SCoT) les hectares disponibles à l'urbanisation, ces derniers étant ensuite répartis à nouveau à l'échelle plus fine des Plans locaux d'Urbanismes (PLU) et Plans Locaux d'Urbanismes Intercommunaux (PLUI). Localement, ces PLU et PLUI décident des zones à aménager à l'échelle de la parcelle.

Du point de vue des grandes métropoles, cette loi semble cohérente : leur consommation des sols des dix dernières années, sur laquelle se base le calcul de l'an 0, est conséquente et leur laisse donc une marge de manœuvre suffisante pour qu'elles changent leur trajectoire progressivement d'ici à 2025. La métropole Toulousaine, en limitant par deux sa consommation d'espace entre 2025 et 2035, dispose ainsi encore de 468 hectares à urbaniser sur cette période³⁰.

²⁷ Loi n° 2021-1104

²⁸ [vie-publique.fr](https://www.vie-publique.fr), *Loi "climat et résilience" : des avancées et des limites*, 2025

²⁹ artificialisation.developpement-durable.gouv.fr, *Guide synthétique du Zéro Artificialisation Nette*, 2023

³⁰ KanseiTV, *Toulouse : accueil de 90 000 nouveaux habitants d'ici 2035 - Où seront construits les logements ?*, 2024

Il en est cependant différemment pour les plus petites collectivités, dont certaines attendaient depuis des années pour mener des projets d'envergure (manque de fonds, planification longue de projets, etc.). L'aménagement des territoires implique une gestion composée d'acteurs et d'échelles multiples, rendant d'autant plus compliqué une adaptation juste aux territoires (besoins différenciés, particularités territoriales, conflits d'acteurs, d'usages, etc). Avec la mise en place du ZAN, certaines communes se sont trouvées sans possibilité de s'étendre, sur des territoires si petits qu'ils ne disposent pas forcément de terrain déjà artificialisé suffisant pour mettre en place des projets cohérents. D'importants aménagements, structurants et répondant à d'autres enjeux essentiels des territoires (santé, éducation), se trouvent dès lors bloqués par cette loi. Une modification du ZAN en 2023³¹ tente de pallier ce problème en proposant un minimum de 1 hectare à urbaniser pour toutes les communes, mais cela ne semble pas suffire : le sentiment d'injustice persiste, certains maires allant jusqu'à parler de "mépris" de la part de l'Etat³².

Ces petites communes voient les métropoles pouvoir continuer de s'étendre, tandis qu'elles mêmes se retrouvent sans possibilité d'urbaniser. Un grand nombre d'élus, mais aussi d'habitants, s'opposent ainsi fermement à cette loi. Le sénateur B. Sido déclare ainsi par exemple en 2023 : « Les élus ruraux ont tout simplement peur d'être sacrifiés dans la répartition du ZAN. Ils ont peur d'être encore une fois les grands perdants et ils craignent qu'on ne leur enlève leur droit de construire ». L'uniformité de la loi, son manque de souplesse et d'adaptation aux territoires fait peur. L'Association des Maires de France (AMF) a ainsi saisi le conseil d'Etat en 2022 sur les décrets d'application du ZAN. Parmi ses revendications, elle demande l'autorisation de changement de destination des bâtiments agricoles et la possibilité de dérogation au ZAN pour les communes en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR)³³, soit autant de tentatives d'ajustement aux spécificités des territoires.

Ce sentiment d'injustice entraîne par ailleurs le risque d'un "dégoût" de la lutte contre l'artificialisation des sols de la part des élus et habitants, via le mode d'action coercitif qu'est le ZAN. Le contexte politique, au sortir de la crise des gilets jaunes, fait d'autant plus encourir le risque d'une fracture entre individus et environnement, parallèle à une fracture entre individus et monde politique grandissante. La collectivité, symbolisée par son maire, se trouve confrontée à une vision "en silo" et centralisée portée par l'Etat³⁴. L'artificialisation des terres est en effet particulièrement concentrée sur certains territoires, 5 % des communes étant responsables de 39,1 % de l'artificialisation entre 2013 et 2023³⁵.

Le sénateur F. Menonville s'inscrit dans cette position, déclarant en mars 2023 : "force est de constater que ce sont les communes qui ont le moins artificialisé qui se verraient imposer les contraintes les plus fortes, ce qui freinerait ainsi leur

³¹Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux

³² Le Monde, *Les maires plongés dans les tourments du zéro artificialisation nette*, 2023

³³ J.Dendievel, *Objectif ZAN (Zéro artificialisation nette) et territoires ruraux : du débat national à la parole d'acteurs locaux*, 2025

³⁴ J.Dendievel, *Objectif ZAN (Zéro artificialisation nette) et territoires ruraux : du débat national à la parole d'acteurs locaux*, 2025

³⁵ Céréma, 2023

développement. À l'inverse, celles qui ont fortement artificialisé disposeraient d'enveloppes toujours importantes. C'est là tout le problème d'un équilibre à trouver entre effort de sobriété à valoriser, et nécessité d'une souplesse d'action permettant l'adaptation des territoires à ces nouvelles mesures fortement impactantes sur la manière de faire la ville.

Au niveau du foncier, le Z.A.N. est également susceptible d'entraîner de la réserve foncière de la part des communes mais aussi des privés, faisant monter le risque de spéculation.

Enfin, via l'obligation à user de la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC), le Z.A.N. entraîne à terme un risque de « marchandisation » de la faune et flore des territoires via la mise en place de "foncière biodiversité". Il s'agirait ainsi pour les communes de recenser leur capital faunistique et floristique sur leur territoire, afin de pouvoir vendre aux communes alentour certains territoires sensibles en fonction des projets à prévoir. Ce système est envisagé par de plus en plus de territoires, y compris celui d'ALTER : ce sujet sera donc développé en seconde partie, à travers l'exemple des missions que j'ai pu suivre dans le cadre de mon stage.

B. Rôle des politiques publiques en support au renouvellement urbain

La mise en place du ZAN implique aux communes de se tourner vers les villes afin d'aménager les territoires, et ainsi de passer d'un modèle extensif à un modèle de palimpseste urbain plus complexe à mettre en place. O. Bouba Olga propose ainsi de partir des territoires, afin d'arriver à créer des projets à l'échelle régionale et respectant les limites planétaires³⁶. A l'échelle nationale, plusieurs politiques publiques sont mises en place dans ce sens.

De manière globale, nous pouvons d'abord mentionner les procédures de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI). D'après F.Zitouni, maître de conférences à Aix-Marseille Université, elles consistent en l'ensemble des situations constituant un danger pour la santé et la sécurité des occupants que les pouvoirs publics ont la mission d'éradiquer³⁷. La loi les désigne comme : "les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé"³⁸. Les enjeux qui en découlent sont ainsi profondément engagés, liés étroitement aux contextes et points de vue politiques. L'évaluation de l'ampleur du phénomène est ainsi disparate : l'Etat en recense 420 000 en 2021³⁹, tandis que la fondation pour le logement en recense 600 000⁴⁰. Plus large que le sujet de

³⁶ Bouba-Olga O., *Habitabilité territoriale : Comment concilier bien-être de tous et respect des limites planétaires ?*, 2024

³⁷ Zitouni, F., *La lutte contre l'habitat indigne, une politique en quête de gouvernance et d'opérationnalité*, 2021

³⁸ loi du 31 mai 1990, ANIL.org

³⁹ Outil parc privé potentiellement indigne (PPPI), basé sur les revenus des ménages et les Fichiers de LOGements par COMMune (FILOCOM).

⁴⁰ la fondation prend en compte plus de facteurs (taille et état des logements, divisions parcellaire)

l'habitat indigne, le mal-logement est particulièrement important en France : il concernait 4,2 millions d'individus en 2024⁴¹. Ce phénomène s'accompagne d'une vacance importante sur le logement déjà présent sur le territoire : 8,4% du parc de logement français était vacant en 2019⁴². Le renouvellement du parc de logement existant apparaît dès lors comme un enjeu d'une dimension importante, susceptible de pallier grandement à l'artificialisation périurbaine.

Afin d'accompagner cette approche, plusieurs politiques sont mises en place à l'échelle nationale. Nous pouvons d'abord citer quelques exemples de lois les plus importantes à ce sujet : Loi pour Évolution du logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN) en 2018, Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en 2000, ou encore Loi Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) en 2009, elles ont permis de cadrer légalement la lutte contre l'habitat indigne. Leur mise en place met cependant parfois à jour certaines dissensions : La loi Climat et Résilience de 2021, par exemple, interdit dès 2025 à la location les logements dits « passoires thermiques », de performance énergétique trop faible. Si cela peut permettre de forcer les propriétaires de ces logements à les adapter en conséquence, cela entraîne également la disparition soudaine de 8% du parc locatif privé⁴³ dans un contexte déjà tendu⁴⁴ de manque de logement.

Le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI), créé dans les années 2000, permet par ailleurs d'animer l'action de lutte contre l'habitat indigne à l'échelon national. Il représente un support technique et juridique pour les collectivités, en particulier au niveau des actions coercitives. Il soutient ainsi les Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), à qui est déléguée la coopération entre les différents acteurs — publics et privés — de l'aménagement des territoires⁴⁵.

A un niveau plus opérationnel, de nombreuses primes et subventions sont allouées par l'État aux établissements publics et aux particuliers : MaPrimeRénov', MaPrimeAdapt', ou encore Ma Prime Logement Décent par exemple, permettent de subventionner des travaux de réhabilitation de logements anciens, qui ainsi pourraient être remis sur le marché du logement. Plus sectorisé, la prime France Ruralité permet de subventionner à hauteur de 5 000€ ce type de projet en zone rurale.

Se basant sur une volonté de planifier le renouvellement urbain en permettant à chaque commune de s'adapter à cette nouvelle manière de faire la ville, nous pouvons également citer les programmes Action Cœur de Ville et Petites villes de Demain (PPVD). Sur ce dernier, un poste de chef de projet spécialisé PPVD était subventionné à 70% pendant 3 ans à la sortie du programme, permettant de limiter les contraintes budgétaires nécessaires à l'ajout d'un poste spécialisé dans ce secteur. Ils permettent aux communes de se doter de techniciens expérimentés et

⁴¹ Les Cahiers de l'Anah, Hors série n°5 - Spécial lutte contre l'habitat indigne, 2024

⁴² Ministère de la Transition Écologique, *Chiffres clés du logement*, 2022

⁴³ statistiques.developpement-durable.gouv.fr, *La performance énergétique du parc locatif privé au 1er janvier 2023*, 2024

⁴⁴ [Locservices.fr](https://locservices.fr), *Tension locative : le classement complet des 40 plus grandes villes de France*, 2025

⁴⁵ [Ecologie.gouv.fr](https://ecologie.gouv.fr), Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne, 2021

spécialisés, disposant des compétences nécessaires à la planification du renouvellement urbain.

D'importants programmes de support au renouvellement urbain sont ainsi mis en place à l'échelle nationale, permettant une action globalisée sur le territoire. La réhabilitation de ce type de logements ne peut cependant se faire sans une prise en compte et mise en valeur de l'échelle locale. Cela se justifie d'abord par la typologie même de ce bâti à reconquérir. Souvent disparate, pas toujours visible depuis l'extérieur, sa mise en valeur se doit de partir des élus et habitants des collectivités. La plateforme Signal Logement, créée à Pau en 2020, permet ainsi aux habitants de recenser les logements indignes ou présentant d'importants problèmes sanitaires⁴⁶. Aujourd'hui principalement utilisé dans la région Lyonnaise, il recense 42 866 signalements depuis 2023 - dont 99,5 % auraient été traités ou sont en cours de traitement⁴⁷. Un nouvel outil de cartographie, basé sur le recensement Parc Privé Potentiellement Indigne issu d'une étude de 2002, est également en cours de conception. Il devrait à terme permettre de croiser sur des périmètres de 200m² le pourcentage des ménages en situation de pauvreté et la part du parc privé, soutenu par diverses données de contexte localisées. Cela permettrait ainsi d'obtenir une vision à l'échelle nationale des territoires d'intervention prioritaire, basé sur des données précises et localisées. A l'heure actuelle, quelques territoires sont déjà considérés comme prioritaires par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Au nombre de six, ces « territoires d'accélération » font l'objet de subventions pouvant monter jusqu'à 100%, contre 70% sur le reste du territoire national. Depuis 2018, 1301 logements ont ainsi pu être rénovés via les subventions de l'ANAH, dont 345 dans les territoires d'expérimentation⁴⁸. Un numéro de téléphone existe par ailleurs, permettant d'obtenir des informations sur la réhabilitation des logements indignes⁴⁹.

En témoin de la volonté pour l'Etat de baser le renouvellement urbain sur une échelle locale, nous pouvons citer les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement urbain (OPAH-Ru). Ces dernières consistent en une sélection de communes, qui une fois choisies à l'échelle nationale — en ayant fait la demande — font l'objet d'un vaste programme de revitalisation urbaine s'étendant sur 5 ans. Ces territoires font alors l'objet de subventions importantes, y compris concernant la création d'un ou plusieurs postes de chef de projet travaillant sur la commune. Ces derniers sont chargés d'accompagner les habitants dans la revalorisation de leurs biens, mais aussi de repérer et visiter les logements à risque du territoire. Ils permettent ainsi une vision du parc de logements à l'échelle territoriale, tout en aidant à la réhabilitation des logements vacants ou à risque.

Par ailleurs, les subventions Résorption de l'Habitat Insalubre - Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restructuration Immobilière (RHI-THIRORI) permettent de financer largement nombre d'opérations de renouvellement urbain. En fonction du coût de la rénovation par rapport au coup de la démolition du bâti, il permet d'attendre entre 40% et 70% de subvention sur un

⁴⁶ Les Cahiers de l'Anah, Hors série n°5 - Spécial lutte contre l'habitat indigne, 2024

⁴⁷ signal-logement.beta.gouv.fr, 2025

⁴⁸ Les Cahiers de l'Anah, Hors série n°5 - Spécial lutte contre l'habitat indigne, 2024

⁴⁹ L'annuaire espaces publics, Info logement indigne, 2021

projet de réhabilitation, allant jusqu'à 100% en cas de bidonville⁵⁰. C'est ainsi un outil non négligeable de support de renouvellement urbain, permettant par exemple aux collectivités modestes de pouvoir participer à cette fabrique de la ville sur la ville. Ces subventions étant encore peu connues, de nombreuses formations sont proposées. Dédiées aux acteurs publics, mais aussi aux chefs de projets PVD ou Villages d'Avenir via un partenariat avec l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), elles permettent de développer cette aide particulièrement importante.⁵¹

Certains outils sont par ailleurs taillés sur mesure pour les territoires, permettant d'accélérer l'action sur ces derniers. Nous pouvons citer la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National (SPLA-IN) de Aix Marseille Provence. La création des SPLA-IN étant possible depuis 2017⁵², celle d'Aix Marseille Provence est la première créée hors île-de-France. Suite aux effondrements d'Aubagne de 2018, qui ont coûté la vie à 8 personnes⁵³, elle permet à l'État de porter financièrement le coup de l'aménagement du territoire, via une société dont les actionnaires sont uniquement des collectivités. Elle permet d'organiser et hiérarchiser les interventions à prévoir via la présence d'acteurs compétents et expérimentés des territoires, et ainsi de limiter les contraintes budgétaires de ces communes. Ainsi, à Marseille, cela a permis de diviser la ville en grands secteurs, tout en hiérarchisant les actions à mettre en place.

Enfin, encourager au renouvellement urbain ne peut engager que la force publique et quelques habitants particulièrement touchés : afin d'être efficace à long terme, il doit correspondre à un changement global de la société, lui permettant de se tourner à nouveau vers l'urbain — réhabilité — comme lieu d'habitation privilégié. Pour se faire, un changement de l'image même de ces lieux défavorisés est à effectuer, passant par une mise en avant d'un mode de vie différent.

Les acteurs informels des territoires – venus de milieux artistiques, culturels, créatifs en général – occupant de ces zones jadis délaissés, sont peu à peu mis en avant sur la scène nationale. L'expérimentation est mise à l'honneur, avec la mise en place de festivals ou de résidence d'artistes sur ces lieux inoccupés (Belle de Mai à Marseille⁵⁴, association Babayaga à Toulouse⁵⁵). Le groupement d'intérêt public France Tiers-Lieux participe également à cette revalorisation des espaces vacants, encourageant de manière globale à l'installation de tiers-lieux sur le territoire. Il permet de soutenir, par des outils financiers et légaux, la réhabilitation de friches en un lieu de rencontre pour les habitants. La diffusion de « fiche outils », encourageant au réaménagement de friches, témoigne également de cette volonté⁵⁶.

Ainsi, diverses politiques publiques à de multiples échelles tentent de pallier la limitation d'artificialisation des sols portée par la loi ZAN, entraînant la nécessité

⁵⁰ Anah.gouv.fr, Les modalités de financement de l'Anah dans les opérations de recyclage RHI et THIRORI, 2022

⁵¹ Les Cahiers de l'Anah, Hors série n°5 - Spécial lutte contre l'habitat indigne, 2024

⁵² Loi n°2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain

⁵³ Les Cahiers de l'Anah, Hors série n°5 - Spécial lutte contre l'habitat indigne, 2024

⁵⁴ Ambrosino, C., Andres, L., *Friches en ville : du temps de veille aux politiques de l'espace*, 2008

⁵⁵ toulouscope.fr, Vouée à être détruite en juillet, la maison Babayaga prolonge jusqu'en septembre, 2024

⁵⁶ artificialisation.developpement-durable.gouv.fr, *Réhabiliter les friches urbaines*, 2025

d'une nouvelle manière de faire la ville. Cette dernière, à travers une logique partant de plus en plus des territoires même, mène à de nouveaux enjeux et défis pour les aménageurs des territoires. Nous expliciterons dans une seconde partie, à travers l'exemple des différentes missions que j'ai pu suivre dans le cadre de mon stage, comment s'articulent et évoluent ces grands enjeux de l'aménagement face à l'impératif de limitation d'artificialisation des sols et donc au développement du renouvellement urbain.

Les politiques publiques face à l'impératif de renouvellement urbain : étude de cas

Partie 2

Les conséquences concrètes de ce changement de paradigme — de l'extension au renouvellement urbain — se ressentent évidemment particulièrement à l'échelle locale, au moment de l'application des modes d'aménager sur les territoires. Les acteurs de l'aménagement, qu'il s'agisse de techniciens des collectivités ou de bureaux d'études, sont ainsi particulièrement concernés par ces changements de manière de faire. Nous développerons ce point à travers les différentes missions qui m'ont été attribuées pendant ce stage : pilotées par 2 responsables d'opérations différents, ces dernières tiennent place sur différents territoires et enjeux de l'Anjou.

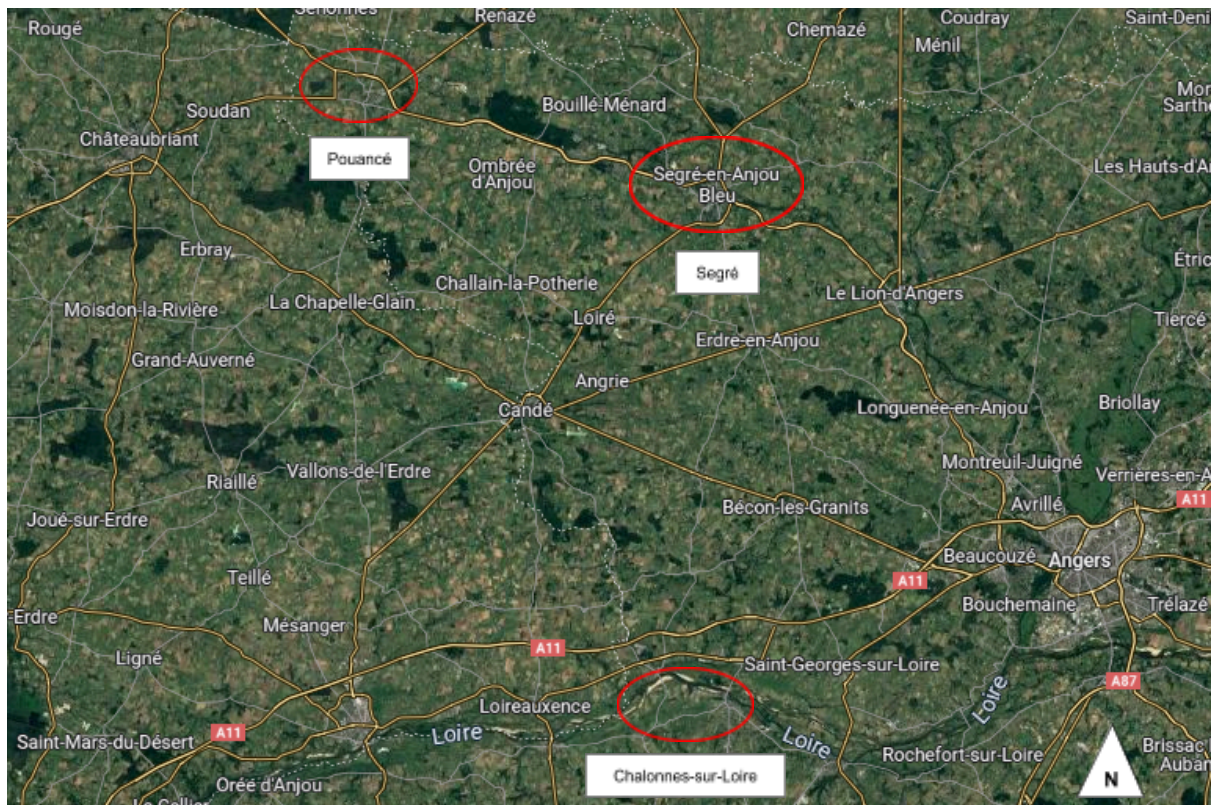


Figure 8 - Localisation des missions du stage,
Fond de carte google maps

Nous pouvons d'abord citer la ville de Pouancé, située à l'Ouest de la ville de Segré où se situe l'agence ALTER. Commune déléguée de la commune nouvelle d'Ombree d'Anjou, elle est située en limite du département et au carrefour des routes départementales menant à Nantes, Châteaubriant et Segré. Forte d'un patrimoine important mais peu entretenu, elle fait aujourd'hui l'objet d'une importante

politique de revitalisation de sa commune, et de son centre-ville en particulier. Nous développerons à la suite de ce mémoire les diverses opérations menées à cet effet, témoin de la force d'action d'ALTER en support au renouvellement urbain.

Mes missions portent également sur le suivi des divers projets de la ville de Chalonnes-sur-Loire. Située, comme son nom l'indique, en bords de Loire, la ville lui a cependant longtemps tourné le dos. Un enjeu d'ouverture vers la Loire s'affirme aujourd'hui, notamment dans le cadre d'une volonté de développement touristique. Un autre élément prégnant du territoire consiste en une friche de plusieurs dizaines d'hectares, située en dent creuse au cœur de la ville. D'importants enjeux de dépollution des sols et environnementaux y sont présents, le terrain étant auparavant dédié à la culture de la vigne et à une activité industrielle (usine ERAM). Cependant, comme je le développerai plus loin dans ce mémoire, certaines difficultés d'accession au foncier ont entraîné d'importants retards dans l'aménagement du site. Ce projet m'aura ainsi surtout permis d'observer les jeux d'acteurs dans l'équipe municipale, dans un cadre pré-période électorale d'autant plus difficile.

Concernant la commune de Segré, j'ai pu suivre le déroulement de l'extension d'une zone d'activité, nommée Actiparc Segréen. Prolongeant une zone déjà existante dans le cadre d'une Zone d'Intérêt Départemental (ZID), cette extension de 85 ha pose particulièrement question dans le contexte du ZAN.

Ma dernière mission a consisté au recensement de toutes les opérations d'aménagement effectuées par l'agence de Segré, en binôme avec une alternante de l'agence. J'ai ainsi pu comparer et classer toutes les opérations effectuées, mettant en évidence le type d'opération (extension, renouvellement urbain, ...) ou encore leur destination.

Enfin, d'autres tâches m'ont ponctuellement été confiées sur le reste des opérations en cours : PowerPoints, rédaction d'avenant, recherche d'informations, etc.

Ces différentes missions m'ont permis d'observer les évolutions de l'aménagement et la mise en place du renouvellement urbain dans les petites et moyennes collectivités, mettant en évidence leurs enjeux environnementaux et les risques patrimoniaux impliqués.

I. S'appuyer sur le renouvellement urbain : l'exemple de Pouancé

La ville de Pouancé engage une grande diversité de projets pour revitaliser son centre bourg. Ces projets, à différentes échelles, se côtoient et s'imbriquent dans une logique d'ensemble, basée sur la volonté forte de créer un ensemble homogène, attractif et améliorant la qualité de vie des habitants.



Un des principaux enjeux de la requalification du centre-bourg consiste en son patrimoine. La ville est en effet classée "petite ville de caractère", tout son centre-ville étant en périmètre Architectes des Bâtiments de France (ABF). Nous pouvons y trouver un château, ainsi que deux portes historiques. La commune de Pouancé souhaite aujourd'hui valoriser au maximum ce patrimoine, engageant d'importants travaux de réhabilitation et de mise en valeur de ce patrimoine local.

Figure 9 - Tour Angevine - Pouancé, Inès AB

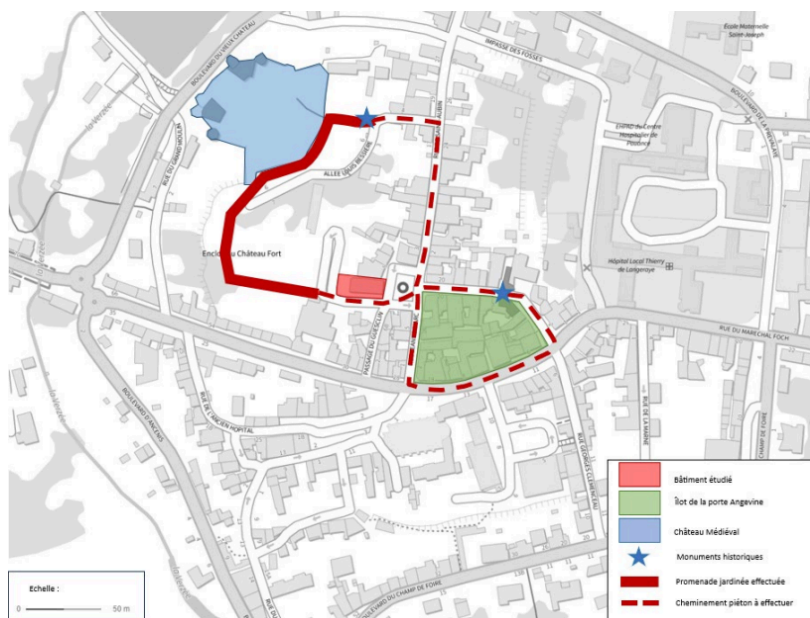


Figure 10 - centre-bourg de Pouancé, Inès AB

A/ Aides financières et subventions

Le renouvellement urbain de quartiers communaux demande des fonds conséquents, d'importants diagnostics et études (structure, pollution, etc) étant souvent nécessaires afin d'obtenir une vision claire de l'état des immeubles et de leur devenir. Les enjeux de préservation du patrimoine existant complexifient d'autant plus ce genre d'opération, la réhabilitation d'un bâtiment dégradé pouvant parfois se trouver plus coûteuse qu'une opération de démolition-reconstruction.

Comme évoqué précédemment dans ce mémoire, de nombreux outils sont mis à dispositions des aménageurs à l'échelle nationale. La commune déléguée de Pouancé a bénéficié de plusieurs de ces subventions et dispositifs, à commencer par la mise en place d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « revitalisation des centres bourgs » en 2014. Cette dernière s'est prolongée via 2 Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) au fil des ans. Le programme étant renouvelable 2 fois, celle aujourd'hui en cours sera la dernière de la commune, et court jusqu'en 2026. Le pôle OPAH de Segré s'est assuré du suivi de cette Opah-Ru, et travaille ainsi depuis 15 ans à la revalorisation du centre-bourg de Pouancé. L'appel à manifestation d'intérêt d'intérêt (AMI) et les différentes OPAH-Ru ont en effet eu pour objectif particulier d'encourager à la revitalisation du centre-bourg de Pouancé, bien que les résultats n'aient pour l'instant pas été concluants. En effet, les propriétaires ayant mobilisé ces dispositifs ont plutôt été ceux habitant en périphérie, et le centre-bourg a ainsi continué de se dégrader. Quelques immeubles ont tout de même pu être réhabilités dans ce cadre, permettant de limiter la détérioration de l'ensemble.

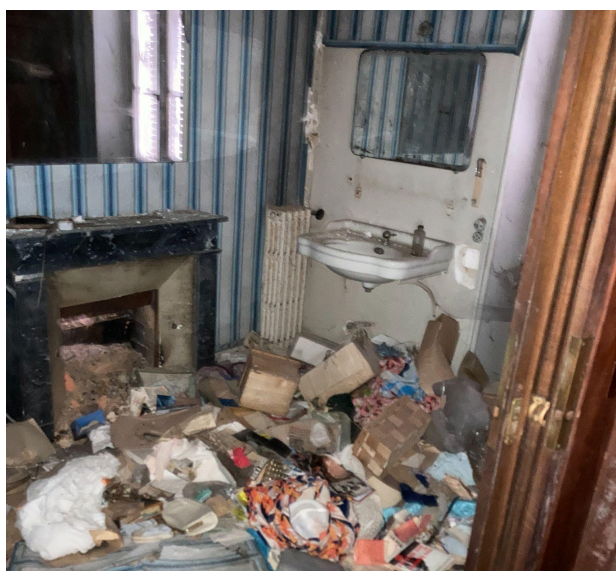


Le manque d'entretien des immeubles entraîne cependant globalement des coûts de plus en plus importants avec les années, jusqu'au point où les subventions ne suffisent plus à amortir les coûts d'entretien pour les particuliers. Une substitution publique devient alors nécessaire, souvent en parallèle d'une notion d'urgence liée au risque sécuritaire des bâtiments pour les individus. La commune a ainsi acheté un bâtiment mitoyen à la tour angevine visible sur la figure 11. Ce dernier, fortement détérioré, menaçait de s'effondrer.

Figure 11 - 7 rue de la porte Angevine
Inès AB

Un rachat similaire a été effectué par la commune en entrée de ville, sur 2 bâtiments constituant un îlot dit "îlot saint Aubin". Situé en coin d'une des deux rues principales du bourg, ces bâtiments sont pourtant de qualité. Suite à divers problèmes de succession, ils sont restés plus de 20 ans à l'abandon et présentent aujourd'hui

d'importants désordres structurels. La ville a ainsi engagé une procédure d'expropriation lui ayant permis d'acquérir ces biens avant qu'ils ne s'écroulent.



Figures 12 à 15, 34 rue Saint Aubin,
Inès AB - ALTER

En parallèle ou suite à l'achat de ces biens, les diverses subventions permettent de définir un plan de réhabilitation ou de démolition/reconstruction au cas par cas.

Le territoire du Maine-et-Loire, en grande partie via ALTER, vient chercher en particulier les subventions dites RHI THIRORI, permettant un financement conséquent des opérations. C'est le cas à Pouancé, en particulier sur l'îlot dit "de la porte Angevine", visible en vert sur la figure 16.

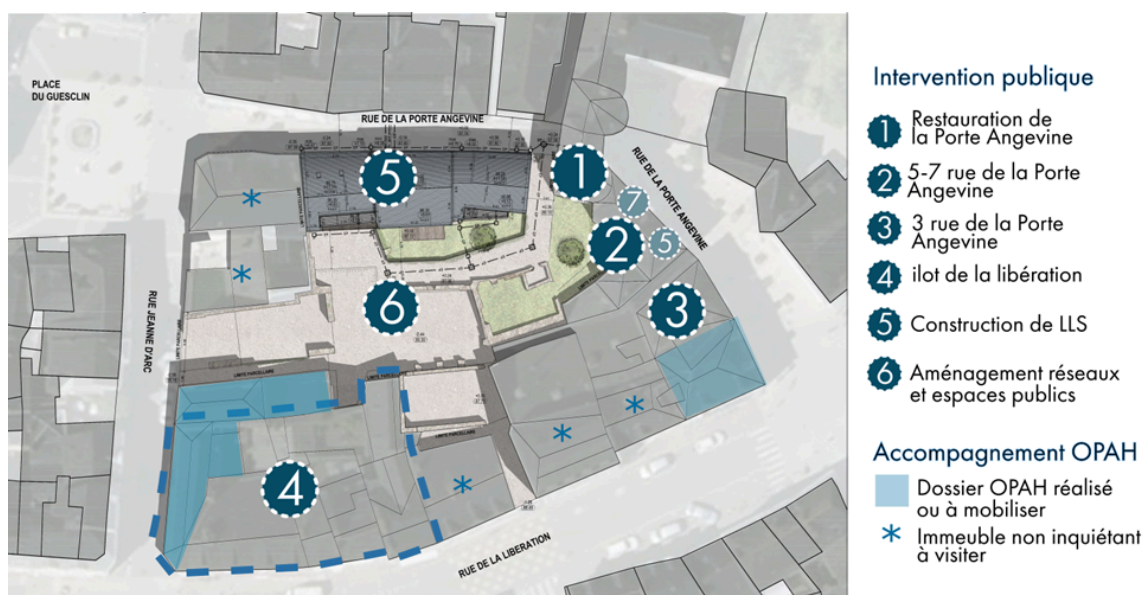


Figure 16 - Schéma de l'îlot de la porte Angevine, ALTER

Comme nous pouvons le voir sur le schéma ci-dessus, l'îlot dit « de la porte Angevine » se compose de 6 secteurs.

Le premier point représente la restauration de la porte Angevine. Monument historique majeur de la ville ayant subi de nombreuses dégradations (manque de 70m³ de pierres, passages creusés entre l'intérieur de la tour et les bâtiments mitoyens), elle est aujourd'hui en cours de restauration par la commune. Elle s'inscrit dans un plan d'ampleur visant à réhabiliter le patrimoine historique de la commune, support de sa revitalisation.

Le second îlot, composé des points 2 et 3, est constitué des numéros mitoyens 3-5-7 rue de la porte Angevine. Le numéro 3, vacant et très dégradé, a fait l'objet de travaux de confortement et est aujourd'hui stable, dans l'attente d'une démolition qui permettra d'alléger l'îlot aujourd'hui très dense. Les numéros 5 et 7 sont structurellement liés, le 7 – vacant – ayant commencé à s'effondrer durant les travaux de restauration de la porte Angevine. Le 5 est aujourd'hui habité par un cabinet d'infirmiers et plusieurs locataires. Des réflexions sont en cours concernant le devenir de ces bâtiments, la priorité étant actuellement de stabiliser et maîtriser le numéro 7 afin de sécuriser le numéro 5.

Le point 4 constitue l'îlot de la Libération. Des études de calibrages menées par ALTER y sont actuellement en cours, permettant une réflexion à l'échelle de l'îlot tout en prenant en compte la diversité des opérations à y effectuer. Les numéros 10 rue de la libération et 2 rue Jeanne d'Arc, chacun à une extrémité de l'îlot, sont ainsi dans un état relativement correct et laissent espérer une sortie dans le cadre de l'OPAH-RU. A l'inverse, les immeubles du 12-14-16 rue de la Libération – figure 17, façade blanche – sont très dégradés et semblent nécessiter une substitution publique au plus vite. La face de l'immeuble se décroche en effet du reste des

bâtiments, phénomène d'autant plus accentué par la faiblesse des travaux de renforcement effectués. Ces derniers, effectués par les propriétaires il y a quelques années, ne respectent ainsi pas l'arrêté de mise en sécurité urgente décrété par la commune.



Figure 17 - 18, îlot de la Libération,
panoramas, Inès AB

Le linéaire du point 5 fait l'objet d'une opération de démolition-reconstruction par l'intermédiaire de Meldomys – bailleur social agissant à l'échelle du Maine-et-Loire – qui prévoit d'y créer un ensemble de 7 logements. La démolition de l'ancien linéaire a aujourd'hui été effectuée (cf. Figure 18).

Enfin, le point 6 représente les espaces publics, dont la réflexion permettra de lier les espaces et de rendre l'îlot harmonieux. Ils feront en effet le lien entre les différents projets d'aménagement, et permettront de rendre ces derniers attractifs et agréables à vivre ou visiter. Une réflexion aboutie est ainsi essentielle à la fois à la réussite des logements, dans un contexte de vacance importante en centre-ville, et du point de vue touristique, permettant de lier les différents éléments patrimoniaux de la commune par des lieux publics agréables et accessibles.

Ainsi, de nombreuses opérations sont mises en place sur le centre bourg de Pouancé. Ces dernières, de par leur ampleur évidente, nécessitent un recours à diverses subventions. D'importants fonds sont ainsi mobilisés sur la zone dans le cadre d'une procédure RHI THIRORI. Sur les immeubles du 12-14-16 rue de la Libération en particulier, dont l'état général est particulièrement inquiétant, ce type de financement pourrait permettre de financer à 70% la démolition-reconstruction de l'ensemble. Ces subventions permettent ainsi de fournir le capital nécessaire à un renouvellement urbain, dont les coûts élevés n'auraient de toute évidence pas pu être soutenus par la commune.

Si les travaux à effectuer sont ici d'une ampleur particulière, rendant le recours aux subventions inévitable, ces dernières peuvent parfois permettre d'accélérer simplement les rénovations. La temporalité est en effet un point essentiel au renouvellement urbain en centre ancien : sur des immeubles aussi dégradés que dans le centre ville de Pouancé, quelques années peuvent faire toute la différence. Le café du commerce, situé au 1 rue de la Libération (au Sud-Est de l'îlot de la porte Angevine) a ainsi été réhabilité il y a 5 ans. S'il était à l'époque dans le même état que les autres immeubles de l'îlot, sa réhabilitation dans le cadre de l'OPAH-Ru a permis une rénovation complète avant qu'il ne soit trop abîmé.



Figure 19 - Café du Commerce, Pouancé
ALTER

Les procédures permettant de les obtenir peuvent cependant paraître complexes à aller chercher pour les communes, qui font dans ce cas appel à des sociétés ou entreprises spécialisées comme ALTER. Ces dernières permettent également d'accompagner les communes dans la phase de réhabilitation et opérationnelle.

B/ Le rôle d'ALTER : portage et aide à la décision

Au cœur des différents projets du territoire, ALTER soutient et conseille les collectivités de la planification à la phase opérationnelle. Il permet ainsi de substituer à ces dernières, les élus n'étant souvent pas en capacité de planifier et piloter d'importantes opérations d'aménagement. A Pouancé en particulier, les enjeux patrimoniaux et de bâti vieillissant, voire dangereux, en font un territoire particulièrement complexe. Sur ce territoire, ALTER se substitue aux élus en matière d'aménagement. Cela a permis de mettre au jour une véritable planification d'ensemble sur la commune, permettant un aménagement construit à plusieurs échelle et adapté au territoire.

L'îlot de la porte Angevine, comme vu précédemment, fait aujourd'hui l'objet d'une importante restructuration. ALTER a pu accompagner la commune sur ces projets via la création d'un mandat d'étude dans un premier temps, permettant de déléguer les premiers travaux à ALTER Cités. Plusieurs documents, témoignant de l'importance du réaménagement en cours, sont consultables en annexe (1 à 5).

Dans un second temps, l'ampleur des travaux à effectuer se confirmant, la commune d'Ombrée d'Anjou a souhaité rejoindre ALTER Public. Ayant donc acheté des actions dans la société, elle bénéficie désormais du support d'ALTER sur un temps long. Concernant l'îlot de la porte Angevine en particulier, des discussions sont en cours afin d'engager une concession de revitalisation d'ici la fin de l'année 2025. Cela permettrait à ALTER de se substituer à la commune sur les étapes opérationnelles également, aidant à la planification et à la mise en place du projet de revitalisation de l'îlot.

ALTER possède également d'autres « outils », lui permettant d'agir au plus près des projets dans leur complexité. C'est le cas à Pouancé sur le bâtiment du 12 place du Guesclin. Situé sur une place donnant sur la rue de la porte Angevine (au Nord-Ouest de l'îlot de la libération, cf. figure 10, "bâtiment à l'étude"), ce bâtiment se situe également au croisement avec la seconde rue principale de la commune - la rue Saint-Aubin - et à l'entrée de la promenade jardinée menant aux vestiges du château de Pouancé. Il se situe ainsi sur un point particulièrement stratégique. Ce bâtiment classé mais aujourd'hui vacant hébergeait auparavant un bar, et un logement à l'étage. Des porteurs de projets se proposent aujourd'hui de reprendre ce bâtiment afin d'y créer un *coffee-shop*, dont la location serait donc

particulièrement avantageuse. Le bâti est cependant dans un état moyen, et nécessite un projet de réhabilitation relativement important. Plusieurs fissures sont inquiétantes, un accès indépendant à l'étage est à recréer, la structure de l'ensemble doit être contrôlée.



Figure 20 - 12pl. du Guesclin - Pouancé
Inès AB

Ces études et travaux représentant un coût et une technicité importante, la commune a fait appel à ALTER afin d'aider les porteurs de projet. La société a alors eu recours à la SAS Commerce et Centralités. Nouvellement créée, cette société foncière a pour but d'aider à la mise en place de commerce en renouvellement urbain, permettant de se rendre propriétaire du foncier. Les porteurs de projets reversent alors un « loyer » à la foncière jusqu'à avoir atteint le prix d'achat, et peuvent alors racheter le bien à la SAS.

Sur ce projet de *coffee shop*, la foncière a dans un premier temps permis de subventionner des études de faisabilité, permettant d'estimer l'ampleur des travaux à effectuer. Menées par un bureau d'étude choisi par ALTER et validé par la commune, ce dernier produira en 3 mois environ un diagnostic du bâti, plusieurs scénarios de réhabilitation et le chiffrage des travaux à prévoir. Plusieurs professionnels se côtoient au sein du bureau d'étude (BE), le cahier des charges produit par ALTER préconisant aux bureaux d'étude postulant à l'offre de recourir à

un architecte du patrimoine, un BE structure, un BE démolition, un économiste de la construction et un BE fluide si jugé nécessaire. Les différentes offres ont chacune été notées par ALTER, selon plusieurs critères définis auparavant et mentionnés dans le cahier des charges. A l'issue de cette notation, une restitution du processus a été faite aux élus de la commune, qui ont ainsi pu valider le bureau d'études ressortant avec la note la plus haute.

En fonction de l'ampleur des travaux à réaliser, chiffrée via les études de faisabilité, il est possible que la création d'une concession de revitalisation soit choisie, avant une revente à la foncière commerce. En effet, le but de cette dernière étant à l'origine de simplement supporter l'installation d'un commerce, elle ne dispose pas des fonds nécessaires à une restructuration d'importance. La concession de revitalisation permettra ainsi de supporter les coûts et l'organisation de la phase de remise en état du bien, avant une revente à la SAS Commerces et Centralités qui gèrera le bâtiment.

La société ALTER permet ainsi pour les collectivités un accès à un panel d'outils variés, se complétant en fonction des besoins. Ces outils s'adaptent et se créent au fil du temps. Ainsi, une seconde foncière suivra dans les prochaines années la création de la foncière commerce : il s'agit de la foncière biodiversité. En lien étroit avec les enjeux actuels de réduction d'artificialisation des sols, et donc de besoin de compensation sur les territoires, elle permettra de mettre à disposition des communes certains terrains favorables à une renaturation. A l'échelle départementale, cela laisse à imaginer une meilleure planification de la renaturation, et donc un résultat plus cohérent à cette échelle.

Ainsi, ALTER permet pour les communes d'obtenir des outils adaptés au renouvellement urbain de leurs territoires, souvent très complexes à aborder. Sur la commune de Pouancé, ces aménagements ont permis d'organiser et planifier la revitalisation d'un centre bourg extrêmement dégradé, tout en mettant en valeur son patrimoine et en améliorant la qualité de vie de ses habitants.

Il reste cependant important de noter l'importance des élus dans ces jeux d'acteurs, peu importe l'implication d'ALTER dans le projet. Ces derniers restent présents tout au long des diverses procédures et avancées des projets, permettant d'accélérer mais aussi parfois de bloquer la réalisation de projet.

A Chalonnes-sur-Loire par exemple, second territoire des missions de stage, j'ai pu observer la mise à l'écart d'un projet pourtant structurant pour la commune. Les détails de ce projet sont consultables en annexe e ce mémoire (annexes 6-7). Assez similaire au 12 place du Guesclin de Pouancé, il s'agissait d'un logement vacant particulièrement stratégique pour la commune, inscrit dans le plan-guide produit par ALTER un an auparavant et pourtant validé par l'équipe municipale. Son rachat, couplé à celui d'une parcelle mitoyenne actuellement sans droit de regard,

aurait permis de lier le centre-ville de Chalonnes-sur-Loire aux bords de Loire, enjeu principal de la commune. Le bien ayant été proposé à vente, ALTER a naturellement alerté la commune de cette possibilité d'achat, lui rappelant les enjeux et potentialités de son réaménagement en commerce/restaurant au rez-de-chaussé, et logements à l'étage. Une substitution publique paraissait d'autant plus importante, le bâtiment posant d'importants risques sécuritaires : charpente reposant sur un pierre friable et ayant donc bougée, plafond commençant à s'écrouler, façade se désolidarisant possiblement... Une maîtrise publique apparaissait nécessaire, afin d'obtenir une réhabilitation qualitative bénéficiant des moyens nécessaires pour y parvenir. Si la maire et certains élus (en particulier ceux rattachés à l'aménagement du territoire) se prononçaient pour le rachat de ce bien, l'équipe municipale a finalement voté contre une substitution publique, au profit d'un rachat par un privé local ayant déjà rénové quelques biens sur la commune.

Malgré un fort encouragement de la part d'ALTER, de la maire et des élus directement impliqués, nous voyons ainsi le rôle toujours essentiel de l'équipe municipale dans les décisions d'aménagement.

II. S'adapter aux contraintes environnementales

Au-delà de l'importance du jeu d'acteurs présents sur les territoires, et du rôle d'ALTER sur ces derniers, la limitation d'artificialisation des sols implique une adaptation forte de l'aménagement. Les diverses politiques de limitation de l'artificialisation des sols impliquent en effet de s'adapter aux contraintes particulières de ces espaces, dont les enjeux environnementaux en particulier sont particulièrement prégnants.

A/ Adaptation de l'extension

Ces politiques impliquent un contrôle fort de l'extension périphérique des collectivités, permettant de protéger au maximum la biodiversité présente en frange urbaine. Sur le secteur de Segré, l'extension de la zone d'activité dite "Actiparc Segréen" est un bon exemple de projet d'extension d'envergure. Située en bordure d'une zone d'activité déjà implantée, cette extension de 85 ha se déploie sur les zones agricoles avoisinantes.

Cette extension se fait dans le cadre de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), impliquant le respect d'importantes normes environnementales. Afin de créer une ZAC, il est en effet nécessaire de fournir d'abord un dossier de création, puis un dossier de réalisation de ZAC.

Ce dossier de création est composé d'un rapport de présentation général, d'un plan de situation et d'un plan périmétral. Ce rapport de présentation comprend, entre autres, un État Initial de L'Environnement (EIE). Rédigé sur la base d'un diagnostic "4 saisons" effectué au long d'une année complète par un bureau d'étude spécialisé, il a pour but de fournir une vision la plus exhaustive possible de l'environnement et de la biodiversité présente sur la zone.

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE

2. OBJET ET ENJEUX DE L'OPÉRATION

2.1 LE QUARTIER VILLETALOUR, UN PROJET S'INSCRIVANT DANS UN BOURG DYNAMIQUE ET ATTRACTIF

2.2 DES OBJECTIFS AU PLUS PRÈS DU PROJET DE TERRITOIRE DE LA POUËZE

3. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

3.1 UN SITE EN FRANGE URBAINE S'INSCRIVANT DANS LA CONTINUITÉ DU BOURG

3.1.1. Site, situation et accessibilité

3.1.2. Insertion paysagère

3.1.3. Fonctionnement urbain et mobilités

3.2 UN SITE À FLANC DE COTEAU, OUVERT SUR LE GRAND PAYSAGE

3.2.1. Occupation du sol et topographie

3.2.2. Vues et perceptions du site

3.3 DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES, PATRIMONIALES ET URBAINES

3.3.1. La zone humide associée au vallon du Brionneau

3.3.2. La prise en compte du projet de réhabilitation de la station d'épuration

3.3.3. Le monument historique de la chapelle Sainte-Emerance

3.3.4. Le risque d'effondrement minier

3.3.5. La couture urbaine avec Le Lotissement des Rochers

4. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

4.1 JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME

4.1.1. Les documents d'urbanisme applicables

4.1.2. Le SCoT de l'Anjou Bleu

4.1.3. Le PLU de La Pouëze

4.2 JUSTIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

4.2.1. Démarche de concertation du projet d'aménagement

4.2.2. Raisons du choix du projet d'aménagement

4.2.3. Rappel des scénarii d'aménagement

4.2.4. Définition du périmètre du schéma d'aménagement

4.3 JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE ZAC

4.4 L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

5. PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

6. RÉGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

Figure 21 - Sommaire - Rapport de présentation finalisé du dossier de création
de la ZAC de Villetalour - Erdre-en-Anjou
ALTER

En fonction de divers critères inscrits dans le code de l'urbanisme ou bien celui de l'environnement, plusieurs pièces complémentaires peuvent être demandées dans le dossier de création de ZAC.

Sur la création de ZAC en cours de l'extension de l'Actiparc Segréen par exemple, l'extension prévue est de 85 ha. Hors, toute ZAC dont "le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher (au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme) ou l'emprise au sol (au sens de l'article R. 420-1 du même code) est supérieure ou égale à 40 000 m²⁵⁷ est soumise à Étude d'impact. Il est donc nécessaire de procéder à cette étude sur cette ZAC, qui consiste en la prise en compte de l'impact qu'aura l'aménagement de la ZAC sur la biodiversité locale. Elle se base en grande partie sur le respect de la séquence Éviter Réduire Compenser (ERC).

⁵⁷ cerema.fr, Aménagement opérationnel - ZAC, 2020

De la même manière, la ZAC de l'extension de l'Actiparc Segréen est située en partie en zone humide. Comme mentionné dans le code de l'environnement, la présence de zones humides doit être examinée au titre de la séquence ERC, peu importe sa dimension.

L'aménagement de la ZAC est ainsi soumise à une double législation : celle du code de l'urbanisme et celle du code de l'environnement. Ces dernières, si elles font durer dans le temps le processus de création de ZAC, permettent de mieux contrôler l'aménagement de ces zones en extension.

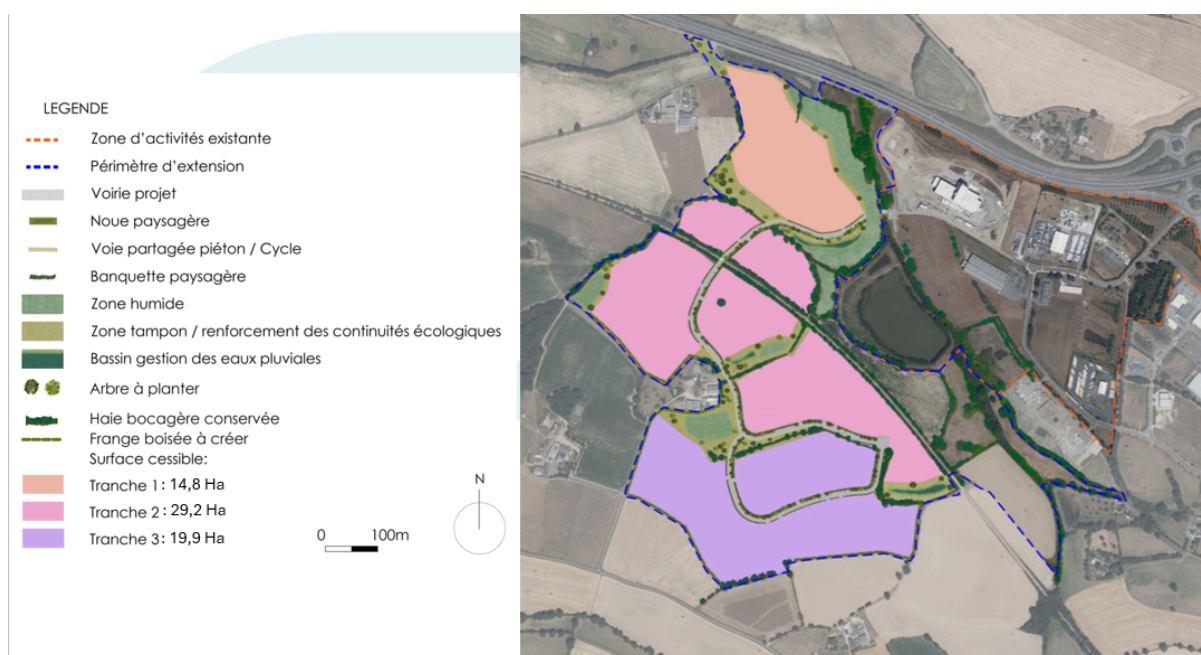


Figure 22 - Cartographie de la zone d'extension et de ses enjeux,
ALTER

Concrètement, toujours sur l'extension de ZAC de l'Actiparc Segréen, le recours à la séquence ERC a impliqué le respect de plusieurs règles précises et spécifiques au territoire concernée :

- Sur le tracé des voiries d'abord : ce dernier à été adapté en fonction des haies bocagères déjà présentes sur le terrain, leur traversée étant évitée au maximum.
- De la même manière, le tracé des voiries a été retravaillé dans un second temps après la découverte de grands capricornes, suite au diagnostic environnemental effectué. Cette espèce protégée se reproduisant dans les troncs, la voirie passera à 10 mètres minimum de chaque arbre remarquable présent sur la ZAC. Si ces arbres étaient préservés dans les scénarios initiaux, cette distance n'était pas prévue à l'origine du projet.

- Afin de favoriser la reproduction et la protection de certains oiseaux remarquables (alouette Lulu), il est prévu que les espaces non occupés par les entreprises qui s'installent sur la zone seront dédiés à de la prairie de fauche.
- Les entreprises qui s'installeront sur la zone devront également gérer leur excédent d'eau de pluie, leur permettant de la déverser dans un bassin déjà présent sur le périmètre de ZAC.
- Enfin, la traversée du ruisseau bordant la zone est particulièrement réglementée. Limitée au maximum, une seule traversée du ruisseau est prévue dans le scénario final. Cette dernière a été finement étudiée afin de limiter au maximum son impact sur le ruisseau : mise en place de filets le long du ruisseau en amont de la phase travaux, installation d'un pont cadre permettant de préserver le matelas alluvial, recharge en granulat en fonction des besoins.

Ainsi, la ZAC a été réfléchi afin de limiter au maximum l'impact environnemental de l'aménagement de la zone, anciennement consacrée à l'agriculture. Intégrés dès les premières phases de réflexions, les scénarios d'aménagement choisis par les élus et la population (concertation) sont ainsi plus favorables à la préservation de l'environnement sur la zone.

Par ailleurs, l'intégration d'une large bande de zone humide sur le projet est prévue, supérieure aux quotas demandés. Cela est dû à la compensation d'un autre projet sur le territoire de l'Anjou (aménagement d'une voie verte), qui nécessite compensation de son artificialisation. Ces deux projets étant produits par la même société – ALTER Cités – cela permet de mutualiser les espaces à compenser, afin de créer un espace non artificialisé et plus logique à l'échelle du territoire.

A terme, ce type de projet sera d'autant plus favorisé par la création d'une foncière biodiversité par ALTER, mentionnée précédemment. Nous pourrions voir cette évolution comme la phase suivante à l'évolution de l'aménagement, faisant suite à la limitation de l'urbanisme extension des 20 dernières années. Ce type d'opération extensif est en effet en baisse sur les projets d'ALTER, comme j'ai l'observer lors de la création du Rapport d'Activité des opérations de l'agence de Segré. Ce rapport, dont une partie est disponible en annexe (annexe 8), recense toutes les opérations effectuées par ALTER sur le territoire géré par l'agence de Segré.

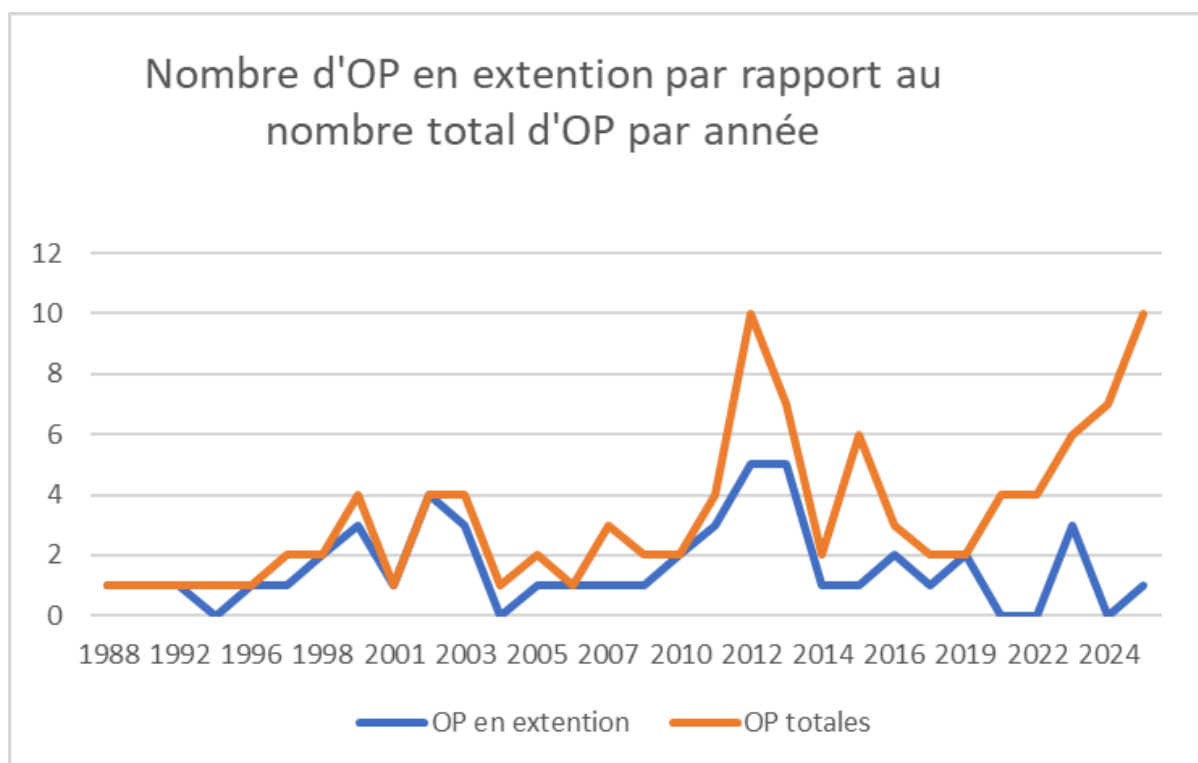


Figure 23 - Rapport entre les opérations totales et celles en extension gérées par l'agence ALTER de Segré, Inès AB

En effet, comme nous pouvons le voir sur la figure 23, le nombre d'opérations (OP) en extension est en forte diminution par rapport au nombre d'opérations total gérées par l'agence ALTER de Segré. Si elles représentaient dans les années 1990 la quasi-totalité des opérations confiées, elles ne représentent aujourd'hui que moins d'un cinquième de ces dernières.

B/ Les friches, support de biodiversité

Comme explicité théoriquement en partie 1 de ce mémoire, le renouvellement urbain implique une confrontation à de nouveaux enjeux sur les territoires. Les friches, laissées pour beaucoup abandonnées depuis des années, en sont un bon exemple. En effet, ces secteurs peu fréquentés par les Hommes sont peu à peu occupés par une population animale et florale importante, ne trouvant de lieu de vie ni dans les villes, trop urbanisés, ni dans les espaces agricoles, trop pollués et monolithiques. Ces espaces, livrés à eux mêmes, retrouvent peu à peu une biodiversité importante et préservée, dont une partie est protégée au code de l'environnement. Un ensemble bâti abandonné, par exemple, devient vite un parfait abri voire site de nidification pour de nombreuses espèces protégées. Faire le choix d'aménager ces zones plutôt que des secteurs agricoles implique ainsi, malgré ce que l'on pourrait spontanément penser, de prendre des précautions particulières au niveau environnemental.

La ville de Chalonne-sur-Loire a engagé une opération intéressante à ce sujet. La commune comprend en effet une dent creuse importante, qu'elle souhaite désormais aménager en un espace résidentiel et culturel. Le site était anciennement occupé au sud par une exploitation viticole, et au nord par une ancienne usine de la société ERAM. Cette usine, ayant fermé il y a quelques années, a complètement démantelé les bâtiments existants. Ainsi, il ne reste aujourd'hui qu'une friche sans bâti sur cette zone.



Figure 24 - Zone à l'étude, dite "Eram Saint-Brieux Clos de Vigne",
Inès AB

Suite à un mandat d'étude piloté par ALTER en 2021, la commune a lancé petit à petit l'acquisition du foncier sur le secteur, comprenant donc l'ex site Eram. Ces derniers ont cependant passablement compliqué les étapes suivantes de planification, refusant de transmettre à la collectivité les études qu'ils avaient faites sur le secteur. Passablement coûteuses, ces études sont en effet essentielles à l'aménagement urbain de la zone, pour des raisons que nous développerons à la suite de cette sous-partie.

En parallèle de ces rachats en 2021, la commune a lancé les différents diagnostics nécessaires à la planification et l'aménagement de cette dent creuse. L'un des diagnostics les plus longs à effectuer étant celui environnemental, qui se déroule sur 1 an (quatre saisons), il a été lancé au plus vite. Il s'est cependant étendu dans le

temps en raison des retards pris sur le projet, mettant ainsi en valeur de plus en plus d'espèces protégées. En effet, ces territoires étant en pleine mutation, les espèces présentes sont particulièrement susceptibles de se développer, et de nouvelles espèces d'apparaître, l'écosystème laissé à lui-même s'enrichissant au fil du temps. Les récents diagnostics environnementaux mettent ainsi en évidence une plus grande diversité d'espèces protégées présente que lors des premiers diagnostics environnementaux. Par ailleurs, en cas de modification drastique de ces nouveaux écosystèmes (comme cela s'est produit sur le terrain ERAM, qui a l'an dernier coupé à ras la prairie s'étant développée sur le secteur), les diagnostics environnementaux sont produits de telle manière qu'il est compliqué d'y déclarer une espèce "disparue" sur le secteur une fois qu'elle y a été observée. Les espèces restent en effet recensées « présentes », même si l'espèce n'est plus observée lors des visites les plus récentes. Ainsi, si ces dispositifs sont essentiels à la préservation des espèces trouvant refuge sur ces lieux, une phase diagnostic prolongée est susceptible d'accumuler les contraintes environnementales dues à la découverte d'espèces protégées.

Or, ces contraintes environnementales sont susceptibles d'affecter grandement le projet final, tant au niveau de la planification que du coût global, ou encore du temps nécessaire à la sortie opérationnelle du projet. Le diagnostic environnemental et sa temporalité sont des éléments à prendre particulièrement en compte lors des projets de renouvellement urbain.

Ces diagnostics sont d'autant plus importants sur ce secteur que le site Eram, suite à des années d'exploitation industrielle, est un site pollué. Bien qu'une part de la dépollution nécessaire ait été menée par ERAM, comme vu dans la partie 1 de ce mémoire, aucune norme précise n'existe aujourd'hui sur le taux de pollution à respecter sur un secteur résidentiel et/ou culturel. Les diagnostic pollution sont alors susceptibles de s'enchaîner, les avancées scientifiques en cours trouvant de nouveaux polluants potentiellement dangereux au fil des ans. Sur le site Eram de Chalonnes-sur-Loire, les diagnostics ont finalement été transmis à ALTER en mai 2025, autorisant l'aménagement du site sous réserve d'une zone Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) au coeur de l'ancien site Eram, sur laquelle les études de dépollution se poursuivront pendant plusieurs années. Cette ouverture à l'aménagement a pu être envisagée de par la typologie de pollution engendrée par ERAM : issue de liquides pollués, cette dernière se trouve dans les nappes phréatiques en profondeur et non en surface, présentant donc un danger moindre en matière de pollution tant que l'accès aux nappes y est restreint.

Les friches représentent ainsi des territoires sensibles au niveau de l'environnement, devenant des espaces-refuges pour la biodiversité locale. Ces espaces sont d'autant plus sensibles qu'ils sont susceptibles de s'accompagner d'un taux de pollution élevé, nocif à l'environnement à long terme.

III. Un monde rural en transition

Comme nous l'avons vu au long de ce mémoire, l'urgence au renouvellement urbain impose de changer de mode de planification et d'aménagement des territoires. Cela implique, outre la présence de nouveaux enjeux, un changement des modes d'aménager ancestraux, et cela peut être ressenti comme l'abandon d'un héritage de mode de vie. Le territoire de l'Anjou, au passé industriel et agricole particulièrement important, est un bon exemple des impacts de la limitation de l'aménagement extensif sur le monde industriel et agricole. Nous expliciterons ainsi d'abord la dualité entre ZAN et héritage industriel, puis la difficulté de l'adaptation de l'héritage agricole.

A/ Un héritage industriel consommateur de grands espaces

Comme abordé précédemment dans ce mémoire, la mise en place de l'industrie sur le territoire de l'Anjou s'est historiquement faite sur la base de grandes zones dédiées, appelées Zones d'Intérêt Départemental. Ce modèle persiste encore aujourd'hui, via l'extension de l'Actiparc de Segré sur 85 ha.

Si la création d'une ZAC permise par une mise en commun des zones industrielles à aménager a permis cette extension, ce type de projet est voué à disparaître au fur et à mesure de la mise en place du ZAN. Une extension de cette ampleur ne pourra plus être créée dans les années à venir, forçant les collectivités à construire sur les zones déjà urbanisées. Dès lors, le principe de "mise en commun" régissant historiquement ces zones au fil de leur développement est à repenser.

Ce principe d'agglomération des activités industrielles en un lieu, présente depuis le début de l'ère industrielle, a pourtant montré certains avantages : mise en commun de voirie spécialisée, développement de pépinière d'entreprise, ... Sur le territoire de Segré par exemple, l'installation de la société Innovia (nourriture déshydratée) a encouragé et aidé à l'installation prochaine de la société Caragum, qui produit de la résine alimentaire.

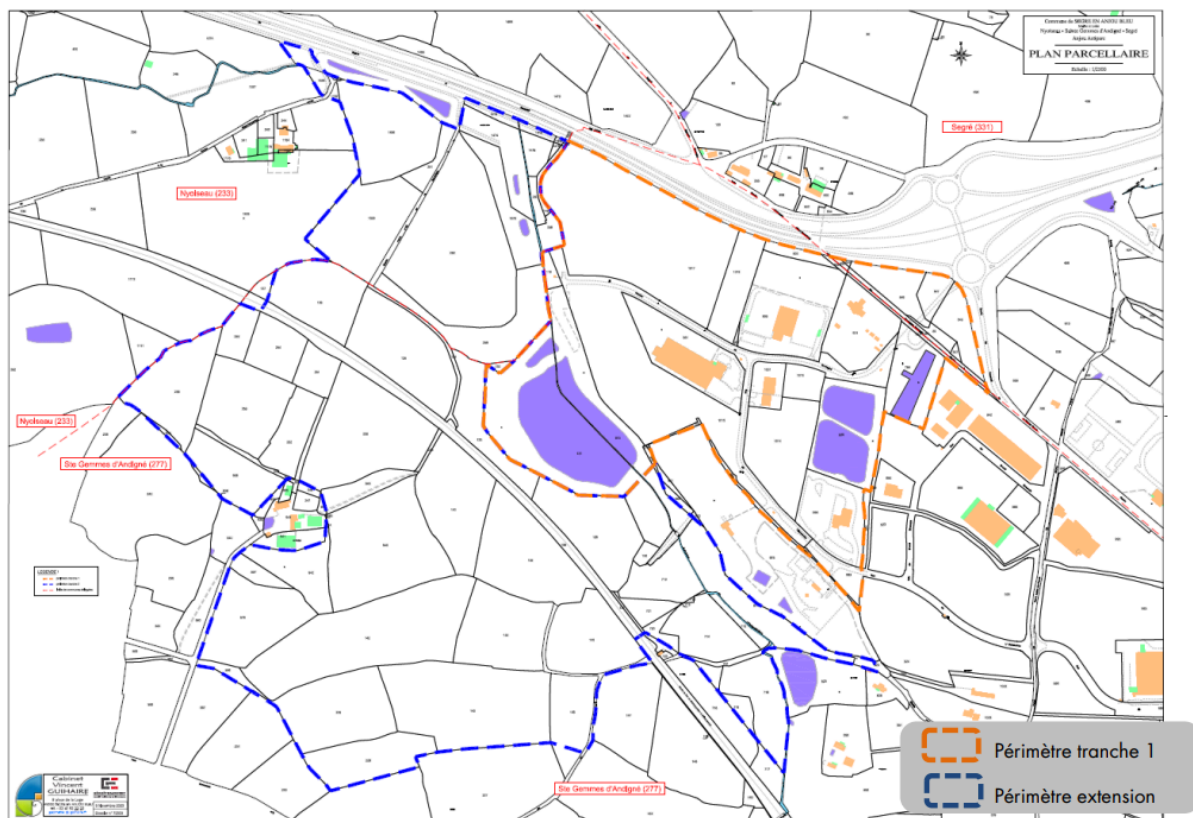


Figure 25 - ZID de l'Actiparc du Segréen
ALTER

Cette accumulation d'entreprises est essentielle au modèle économique de la commune, ayant permis son essor et son inscription en tant que commune structurante et attractive, à l'image du modèle de compétitivité des années 2000. La commune a profité de son emplacement au carrefour des villes industrielles de Nantes et d'Angers, profitant du ruissellement des métropoles à proximité. Son héritage industriel remonte à plusieurs centaines d'années, basé sur une activité minière (fer, ardoise) au rayonnement important, et est ainsi profondément ancré dans le patrimoine régional.

Aujourd'hui, la nécessité de limiter l'extension de ces espaces amène ainsi à une redéfinition de l'héritage industriel de la commune.

Le renouvellement urbain fait ainsi risquer une limitation du développement économique à long terme pour ces communes, ne disposant pas d'assez de terrains en friche pour accueillir autant d'industries qu'aujourd'hui. Un modèle de

densification du monde industriel, peu développé aujourd'hui, serait à réfléchir dans l'optique de perpétuer cette organisation économique.

La densification implique également des coûts plus importants que le choix de l'artificialisation des zones agricoles, qui s'ajoutent aux enjeux environnementaux et de pollution évoqués précédemment. La question du financement du développement est ainsi centrale dans la préservation de l'héritage industriel des communes à long terme.

B/ Place des traditions agricoles dans un contexte de limitation d'artificialisation des sols

L'héritage agricole est également mis à mal par le ZAN, faisant suite à plusieurs décennies de mise à l'écart des terres agricoles au profit de l'urbanisation. Cette période a également, dans le monde agricole, été marquée par une forme importante de remembrement, liée à une logique de compétitivité exacerbée par le phénomène de mondialisation. Afin d'être toujours plus rentables, les terrains agricoles ont été agrandis, spécialisés vers telle ou telle production et ce à la plus grande échelle possible. Ce phénomène a la particularité, en Anjou, de ne pas avoir empiété autant qu'ailleurs sur les haies bocagères historiquement présentes, qui restent plutôt assez préservées sur le territoire.

Le développement des réglementations environnementales, au cours des dernières années, a rendu plus difficile cette monoculture intensive : préservation des milieux naturels, mise en place de zones protégées, développement de la protection des espèces animales et florales... autant de nouvelles contraintes pour le monde agricole, d'autant plus présentes sur le territoire de l'Anjou qui compte un grand nombre de zones humides.

Dans le même temps, les diverses politiques d'extension de l'urbanisation ont "mordues" sur ces espaces, favorisant pour les projets d'ampleur les grands terrains ouverts, sur lesquels il était plus simple d'aménager. Au fil du temps, ces terrains en lisière de commune sont devenus de plus en plus rares, rendant d'autant plus compliquée l'installation de nouveaux agriculteurs, aptes à vivre à plein temps de leur métier.

Ces complications sont aujourd'hui prises en compte dans les projets d'aménagement. Lors de l'achat des terrains agricoles sur lesquels prendra place l'extension de l'actiparc, ALTER a fourni une double compensation : une compensation financière classique à l'agriculteur pour l'achat de ses terres dans un premier temps, puis une compensation au monde agricole à l'échelle de la

communauté de communes. Cette dernière se fait via la Chambre d'agriculture, sur l'idée qu'un dommage est fait au monde agricole en général par le retrait de ces terres.

Ainsi, une forte enveloppe financière a été calculée dans le cadre du projet d'extension de l'Actiparc Segréen, sur la base d'une formule complexe. Simplifiée, elle consiste en : Produit Brut/hectare(ha) pour les années 2021-2023 = 3368 euros/Ha, soit une enveloppe totale de 455 399€. Suite à ce calcul, un appel à projet a été lancé parmi les agriculteurs de la communauté de commune, proposant de financer leurs projets. Ces projets devaient cependant justifier d'un "impact notable sur l'économie agricole du territoire", et s'inscrire dans une démarche collective.

Calcul du montant de compensation agricole collective (MCAC)



$$MCAC = ((Sae + Smce) \times PBm/ha \times (1 + 1,52) \times 10) / 7,47$$

Calcul définitif :

CALCUL avec PB / ha moyen sur période 2020 - 2022 3 368 €/ha

Phasage de l'aménagement	Surface agricole dans l'emprise (ha)	Perte de prod* agricole	Perte éco Filière aval	Total perte éco. Annuelle	Potentiel agricole perdu (x 10 ans)	Compensation économique (1 € pour 7,47 € produits)
Tranche 1	13,32	44 862,99 €	68 191,74 €	113 054,73 €	1 130 547,28 €	151 345 €
Tranche 2	26,76	90 130,15 €	136 997,82 €	227 127,97 €	2 271 279,67 €	304 054 €
Tranche 3	18,91	63 690,62 €	96 809,75 €	160 500,37 €	1 605 003,68 €	214 860 €
TOTAL	58,99	198 683,75 €	301 999,31 €	500 683,06 €	5 006 830,62 €	670 258 €
Soit :						11 362 € ha

Figure 26 - exemple d'un Calcul du Montant de Compensation Agricole Collective (MCAC),
Chambre d'agriculture de l'Anjou

Les 16 dossiers reçus ont ensuite été discutés lors d'un comité de pilotage à la Chambre d'agriculture, permettant de retenir 4 projets :

- Une mise en commun de deux Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) des éleveurs du Tremblay et de l'Argos, leur permettant de s'équiper et de pallier la montée des coûts de l'électricité.

- Le financement d'une usine de méthanisation, par la SAS agri bio énergie : le financement permet ici un effet levier et l'envoi d'un message de soutien politique au projet, dont le financement total dépasse largement le montant de l'aide attribuée par la compensation agricole.
- Le développement d'une filière bois par SCIC BOIS ÉNERGIE : permet de soutenir ce projet important à l'échelle du territoire.
- L'aide à l'installation d'une brasserie sur le territoire par la SASU MALT DU MAINE (en partenariat avec Terrena) permettant de diversifier et d'intensifier les besoins agricoles du territoire car nécessitant une forte production de houblon, cette filière n'existant pas pour l'instant sur territoire.

Le projet d'extension de l'actiparc Segréen, via la compensation agricole, permet ainsi de soutenir divers projets agricoles structurants du territoire. L'enveloppe dédiée fait cependant largement augmenter le budget global de l'opération, et est ainsi à prendre en compte lors de la planification de tels projets.

ALTER, une fois devenue propriétaire des terrains de la future extension, a souhaité aller plus loin au niveau de la facilitation de l'arrêt d'exploitation de ces terres par le monde agricole. A ainsi été mis en place un système de redistribution temporaire des terres, dans l'attente de leur aménagement. Les parcelles ont donc été divisées entre trois agriculteurs du secteur, puis redistribuées pour quelques années. Une redistribution annuelle ou bisannuelle sera faite par la suite, en fonction de l'avancée des travaux sur le secteur et afin de garder une parité maximale de répartition entre les agriculteurs.

Ainsi, l'aménagement extensif expose également à des normes strictes d'aménagement, faisant augmenter le coût global des opérations mais permettant de pallier les dommages au monde agricole induits par ces projets. ALTER, via une redistribution temporaire des terres, permet d'adoucir cette transition, sur des territoires où la recherche de terres agricoles s'avère de plus en plus complexe.

Conclusion

Les politiques d'aménagements des sols des dernières décennies ont ainsi engendré d'importantes problématiques environnementales, à travers la mise en valeur d'une urbanisation extensive (aide à la pierre, etc.) et peu adaptée aux particularités locales. Le fort impact environnemental de ces politiques entraîne aujourd'hui une nécessité de changement de paradigme à ce sujet, via la mise en place à l'échelle nationale de politiques telles que le ZAN. La transition à effectuer est cependant de taille, et, si elle peut sembler uniquement positive à une échelle globale, nécessite une adaptation forte des territoires. Ces derniers font face à certains enjeux localisés, qui complexifient le processus de renouvellement urbain. Ils se heurtent ainsi à une dualité forte : entre une volonté de développement économique de territoires en manque d'attractivité et une nécessité à de nouvelles réflexions concernant leur aménagement, l'adaptation urgente aux mesures nationales en faveur de la préservation de l'environnement est difficile à mettre en place à l'échelle locale.

Sur le territoire de l'Anjou, pris en exemple dans ce mémoire, les enjeux locaux de zone humide et de patrimoine ancien dégradé sont particulièrement prégnants. Ces problématiques rendent la planification des territoires d'autant plus compliquée, autant au niveau du renouvellement urbain des communes qu'au niveau des projets en frange urbaine, bien que le ZAN limite de plus en plus ces derniers.

Certains dispositifs permettent cependant de cadrer et d'aider à cette transition, qu'il s'agisse de subventions nationales (RHI/THIRORI) ou d'adaptations locales telles que la mise à disposition temporaire de terrains agricoles. ALTER, à travers son rôle d'aménageur des territoires, permet de se substituer aux communes n'ayant pas les capacités humaines et financières d'effectuer cette transition. Son échelle départementale, répartie en agences locales, lui permet de se trouver au plus près des territoires et ainsi de s'adapter en conséquence, tout en bénéficiant des services et moyens financiers d'une société d'envergure.

Ainsi, les centres anciens dégradés des communes rurales du territoire, en plus d'une mise en commun de leurs moyens permise par la création de communes nouvelles (Ombrée d'Anjou), bénéficient d'une planification réfléchie à long terme par une délégation à une Société d'économie mixte spécialisée et disposant d'outils adaptés.

Les territoires en extension bénéficient quant à eux d'une adaptation plus douce aux enjeux du ZAN, et à terme d'une adaptation des compensations nécessaires via un recours à la future foncière biodiversité d'ALTER.

L'adaptation aux mesures nationales en faveur de l'environnement sur le territoire de l'Anjou est ainsi fortement facilitée par l'intervention d'ALTER, qui facilite l'aménagement des territoires et en particulier le renouvellement urbain dans les centres anciens du territoire.

Entre préservation des modes de vie et héritages des territoires ruraux et changements nécessaires pour préserver l'environnement, le rôle des aménageurs est essentiel à la transition à long terme des territoires. La mise en place de grandes politiques publiques a cependant surtout un effet coercitif sur les territoires, qui, bien que nécessaire, ne sera jamais complètement efficace sans un changement de mode de pensée de la part des populations de ces territoires. Si le recours à certains moyens, tels que la concertation, permet de sensibiliser et donner la parole aux individus, la transition nécessaire vers une volonté sociétale de sobriété reste encore à effectuer.

Table des matières

Introduction.....	5
Les politiques publiques en frein à l'artificialisation des sols : contexte et enjeux.....	8
I. L'artificialisation des sols au coeur des enjeux de l'aménagement des territoires.....	8
A. De l'importance de la lutte contre l'artificialisation des sols, au coeur d'un schéma d'enjeux complexe.....	8
B. Particularités territoriales : l'exemple de l'Anjou, entre préservation d'une biodiversité spécifique et enjeux patrimoniaux à valoriser.....	13
II. Les politiques publiques en soutien à la limite d'artificialisation des sols...	17
A. Le Zéro Artificialisation Nette, définition et enjeux.....	17
B. Rôle des politiques publiques en support au renouvellement urbain....	19
Les politiques publiques face à l'impératif de renouvellement urbain : étude de cas.....	24
I. S'appuyer sur le renouvellement urbain : l'exemple de Pouancé.....	26
A/ Aides financières et subventions.....	26
B/ Le rôle d'ALTER : portage et aide à la décision.....	32
II. S'adapter aux contraintes environnementales.....	36
A/ Adaptation de l'extension.....	36
B/ Les friches, support de biodiversité.....	40
III. Un monde rural en transition.....	43
A/ Un héritage industriel consommateur de grands espaces.....	43
B/ Place des traditions agricoles dans un contexte de limitation d'artificialisation des sols.....	45
Conclusion.....	48
Table des matières.....	50
Table des figures.....	51
Bibliographie.....	52
Mémoire universitaire.....	52
Ouvrages et articles scientifiques.....	52
Revues professionnelles.....	53
Ressource numériques.....	54
Articles de presse.....	54
Organismes, associations et établissements publics.....	54
Rapports.....	56
Autres.....	56
Évaluation personnelle de compétences.....	58
Annexes.....	59

Table des figures

Figure 1, Présentation des entités ALTER, Powerpoint ALTER	5
Figure 2 et 3, Opérations ALTER sur le territoire d'Anjou Bleu Communauté, site internet ALTER, anjouloireterritoire.fr	6
Les politiques publiques en frein à l'artificialisation des sols : contexte et enjeux	8
Figure 4 - Taux d'urbanisation par million d'habitant, B.Depresle, Cercle Condorcet de Paris	10
Figure 5 - Plan d'action France Nation Verte, source SGPE	12
Figure 6 - Carte des zones humides d'intérêt mondial en France, zones-humides.org	14
Figure 7 - Affiche L'art, la friche, la ville, Association la Rêverie des Allumettes, Philippe Lefèvre, septembre 2007	16
Les politiques publiques face à l'impératif de renouvellement urbain : étude de cas	24
Figure 8 - Localisation des missions du stage, Fond de carte google maps	24
Figure 9 - Tour Angevine - Pouancé, Inès AB	26
Figure 10 - centre-bourg de Pouancé, Inès AB	26
Figure 11 - 7 rue de la porte Angevine Inès AB	27
Figures 12 à 15, 34 rue Saint Aubin, Inès AB - ALTER	28
Figure 16 - Schéma de l'îlot de la porte Angevine, ALTER	29
Figure 17 - 18, îlot de la Libération, panorama, Inès AB	30
Figure 19 - Café du Commerce - Pouancé, ALTER	31
Figure 20 - 12pl. du Guesclin - Pouancé, Inès AB	33
Figure 21 - Sommaire - Rapport de présentation finalisé du dossier de création de la ZAC de Villetalour - Erdre-en-Anjou, ALTER	37
Figure 22 - Cartographie de la zone d'extension et de ses enjeux, ALTER	38
Figure 23 - Rapport entre les opérations totales et celles en extension gérées par l'agence ALTER de Segré, Inès AB	40
Figure 24 - Zone à l'étude, dite "Eram Saint-Brieux Clos de Vigne", Inès AB	41
Figure 25 - ZID de l'Actiparc du Segréen, ALTER	44
Figure 26 - exemple d'un Calcul du Montant de Compensation Agricole Collective (MCAC), Chambre d'agriculture de l'Anjou	46

Bibliographie

Mémoire universitaire

- ❖ DUBARLE Céline, juillet 2017, *Le renouvellement urbain en centre ancien dégradé : l'exemple de Foix*, mémoire de fin d'études, 87p.

Ouvrages et articles scientifiques

- ❖ AMBROSINO, C., ANDRES, L., 2008, *Friches en ville : du temps de veille aux politiques de l'espace*. *Espaces et sociétés*, 134(3), 14p.
- ❖ BATOUT Jérôme, 2022, *La revanche de la province*, Gallimard, collection Le Débat, 128p.
- ❖ BIHOUIX P., JEANTET S., DE SELVA C., 2022, *La ville stationnaire - Comment mettre fin à l'étalement urbain ?*, Editions Actes Sud, 352p.
- ❖ BOUBA-OLGA, O., 2024, *Habitabilité territoriale : Comment concilier bien-être de tous et respect des limites planétaires ?*, Fondation Jean-Jaurès, 21p.
- ❖ BOUBA-OLGA, O., GROSSETTI, M., *La mythologie CAME (Compétitivité, Attractivité, Métropolisation, Excellence) : comment s'en désintoxiquer ?*, 2018, 25p.
- ❖ DECOVILLE A., SCHNEIDER M., 2015, *Can the 2050 Zero Land Take Objective of the EU Be Reliably Monitored? A Comparative Study*, *Journal of Land Use Science*, 11 (3), 18p.
- ❖ DENDIEVEL, J., 2025, *Objectif ZAN (Zéro artificialisation nette) et territoires ruraux : du débat national à la parole d'acteurs locaux*, *L'Espace Politique*, 2p.
- ❖ DEPREZ, S., 2024, *De l'effacement de l'identité architecturale et bâtie du Marais-Vernier : une chronique du rêve pavillonnaire comme expression de la société de consommation*, Colloque international L'architecture vernaculaire, un appui au développement territorial, Ecole Nationale d'Architecture de Rabat, 6p.
- ❖ DUFOUR, P., PIRARD, C., & CHARLIER, C., 2025, *Les "PFAS", des polluants au coeur de l'actualité*, *Revue Médicale de Liège*, 80(3), 6p.

- ❖ GIGOT, M., DE LAJARTRE, AB., 2022, *Protection des paysages de l'industrie et récit mémoriel du territoire*, Patrimoine en tension, les paysages industriels, APIC, 9p.
- ❖ GIRARD, F., and al., *Hors série n°5 - Spécial lutte contre l'habitat indigne*, Les cahiers de l'Anah, 2024, 29p.
- ❖ GRISOT, S., 2020, *Manifeste pour un urbanisme circulaire - Pour des alternatives concrètes à l'étalement urbain*, Editions Apogée, 235 p.
- ❖ VESCHAMBRE, V., 2021, *Quand le risque l'emporte sur le patrimoine : stratégies de démolition et de réutilisation d'anciens sites industriels à Trélazé (Maine-et-loire)*, Les cahiers Nantais, (1), 30p.
- ❖ ZITOUNI, F., 2021, *La lutte contre l'habitat indigne, une politique en quête de gouvernance et d'opérationnalité*, Droit et ville, (1), 217p.

Revue professionnelle

- ❖ DUGOIN Clément, J.-P., 2023, *L'aménagement du territoire à l'heure du ZAN ou comment articuler sobriété, densité et acceptabilité ?*, Administration, 280(4), 2p.
- ❖ FNAU, 2024, *On s'en f(r)iche pas ! Les friches, un gisement pour l'avenir*, Traits d'agences, 144, 31p.
- ❖ GARAT, I., GRAVARI-BARBAS, M., et VESCHAMBRE, V., 2008, *Préservation du patrimoine bâti et développement durable : une tautologie ? Les cas de Nantes et Angers*, Développement durable et territoires, Dossier 4, 19p.
- ❖ ROBERT, R., 2024, *Bureaux et pavillons sont-ils des bâtiments du passé?*, Constructif, 67(1), 3p.

Ressources numériques

Articles de presse

- ❖ [KanseiTV.fr](https://kansei.tv/fr/actualites/2024/06/27/toulouse-accueil-90000-nouveaux-habitants-2035), Toulouse : accueil de 90 000 nouveaux habitants d'ici 2035 - Où seront construits les logements ?, [Toulouse : Accueil de 90 000 Nouveaux Habitants d'Ici 2035 – Où Seront Construits les Logements ? - Kansei TV](https://kansei.tv/fr/actualites/2024/06/27/toulouse-accueil-90000-nouveaux-habitants-2035), 27/06/2024
- ❖ [lemonde.fr](https://lemonde.fr/actualites/2023/11/28/les-maires-plonges-dans-les-tourments-du-zero-artificialisation-nette), Les maires plongés dans les tourments du zéro artificialisation nette, [Les maires plongés dans les tourments du zéro artificialisation nette](https://lemonde.fr/actualites/2023/11/28/les-maires-plonges-dans-les-tourments-du-zero-artificialisation-nette), 28/11/2023
- ❖ [letudiant.fr](https://letudiant.fr/actualites/2024/07/03/classement-des-meilleures-villes-etudiantes-de-france-2024), classement des meilleures villes étudiantes de France 2024, [Classement des meilleures villes étudiantes 2024 - L'Etudiant](https://letudiant.fr/actualites/2024/07/03/classement-des-meilleures-villes-etudiantes-de-france-2024), publié le 03/07/2024

Organismes, associations et établissements publics

- ❖ [Anah.gouv.fr](https://www.anah.gouv.fr/actualites/2022/06/01/les-modalites-de-financement-de-l-anah-dans-les-operations-de-recyclage-rhi-et-thirori), Les modalités de financement de l'Anah dans les opérations de recyclage RHI et THIRORI, <https://www.anah.gouv.fr/actualites/2022/06/01/les-modalites-de-financement-de-l-anah-dans-les-operations-de-recyclage-rhi-et-thirori>, 01/06/2022
- ❖ anil.org, Habitat indigne, [L'habitat indigne - ANIL](https://anil.org/), consulté le 23/05/2025
- ❖ [afnor.org](https://www.afnor.org/actualites/pfas-normes-pour-rendre-visible-l-invisible/), PFAS : des normes pour rendre visible l'invisible, <https://www.afnor.org/actualites/pfas-normes-pour-rendre-visible-l-invisible/>, publié le 20 février 2025
- ❖ artificialisation.developpement-durable.gouv.fr, Guide synthétique du Zéro Artificialisation Nette, [ZAN DP 27nov23_VF.pdf](https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/actualites/2023/11/27/zan-dp-27nov23_vf.pdf), publié le 27/11/2023
- ❖ artificialisation.developpement-durable.gouv.fr, Réhabiliter les friches urbaines, [GuideSF_5_friches_web.pdf](https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/actualites/2021/05/12/guide-sf-5-friches-web.pdf), publié en 2021
- ❖ cerema.fr, aménagement opérationnel - ZAC, https://outil2amenagement.cerema.fr/sites/outils2am/files/fichiers/2023/08/Fiche_outils_ZAC.pdf, publié en janvier 2020

- ❖ cerema.fr, La zone humide d'importance nationale (site Ramsar)
[La zone humide d'importance internationale \(sites Ramsar\) | Outils de l'aménagement](https://cerema.fr/la-zone-humide-dimportance-internationale-sites-ramsar-outils-de-lamenagement), publié le 05 mai 2025
- ❖ [cirad.fr](https://www.cirad.fr/en/cirad-news/news/2025/mesurer-la-contamination-des-cultures-sur-sols-pollues), Science at work - Agriculture urbaine et pollution des sols : réévaluer les risques sanitaires
<https://www.cirad.fr/en/cirad-news/news/2025/mesurer-la-contamination-des-cultures-sur-sols-pollues>, publié le 05 mai 2025
- ❖ [ecologie.gouv.fr](https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/artificialisation-sols#:~:text=R%C3%A9chauffement%20climatique%20%3A%20un%20sol%20artificialis%C3%A9,pas%20l'eau%20de%20pluie), Artificialisation des sols,
[https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/artificialisation-sols#:~:text=Réchauffement%20climatique%20%3A%20un%20sol%20artificialisé,pas%20l'eau%20de%20pluie](https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/artificialisation-sols#:~:text=R%C3%A9chauffement%20climatique%20%3A%20un%20sol%20artificialis%C3%A9,pas%20l'eau%20de%20pluie), mis à jour le 12 avril 2024
- ❖ [ecologie.gouv.fr](https://www.ecologie.gouv.fr), Carte nationale des sites Ramsar en France, [Protection des milieux humides](https://www.ecologie.gouv.fr/protection-des-milieux-humides) | [Ministères Aménagement du territoire Transition écologique](https://www.ecologie.gouv.fr/ministere-amenagement-du-territoire-transition-ecologique), consulté le 10/05/2025
- ❖ [ecologie.gouv.fr](https://www.ecologie.gouv.fr), Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne, [Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne](https://www.ecologie.gouv.fr/pole-national-de-lutte-contre-lhabitat-indigne) | [Ministères Aménagement du territoire Transition écologique](https://www.ecologie.gouv.fr/ministere-amenagement-du-territoire-transition-ecologique), 06/05/2021
- ❖ [info.gouv.fr](https://www.info.gouv.fr), Politiques du climat, de l'air et de l'énergie, [Politiques du climat, de l'air et de l'énergie](https://www.info.gouv.fr/politiques-du-climat-de-lair-et-de-lenergie) | [Ministères Aménagement du territoire Transition écologique](https://www.info.gouv.fr/ministere-amenagement-du-territoire-transition-ecologique), mis à jour le 18/04/2025
- ❖ [info.gouv.fr](https://www.info.gouv.fr), La planification écologique, [La planification écologique](https://www.info.gouv.fr/la-planification-ecologique) | [info.gouv.fr](https://www.info.gouv.fr), mis à jour le 15/01/2024
- ❖ [Service-Public.fr](https://www.service-public.fr), Info logement indigne, [Info logement indigne \(insalubre, péril...\)](https://www.service-public.fr/info-logement-indigne) - [Annuaire](https://www.service-public.fr/annuaire) | [Service-Public.fr](https://www.service-public.fr), publié en 2021
- ❖ [Locservices.fr](https://www.locservices.fr), Tension locative : le classement complet des 40 plus grandes villes de France,
<https://www.locservice.fr/actualites/tension-locative-le-classement-complet-de-s-40-plus-grandes-villes-de-france-13384.html#:~:text=En%20compl%C3%A9ment%20de%20l%E2%80%99%20observatoire%20national%20publi%C3%A9%20le,difficult%C3%A9%20pour%20les%20locataires%20%C3%A0%20trouver%20un%20logement.?msockid=3e5b8b50803565c019ce9eea81406490>, publié le 24/02/2025
- ❖ [obs.gouv.fr](https://www.obs.gouv.fr), Artificialisation des sols,
<https://www.ofb.gouv.fr/lartificialisation-des-sols>, consulté le 03/05/2025
- ❖ signal-logement.beta.gouv.fr, consulté le 26/01/2025
- ❖ [unaf.fr](https://www.unaf.fr), 1850-1995, Les étapes de la politique du logement en France,
<https://www.unaf.fr/expert-des-familles/revue-realites-familiales/realites-familiales>

[les/1850-1995-les-etapes-de-la-politique-du-logement-en-france/](#), consulté le 01/05/2025

- ❖ [vie-publique.fr](#), Loi “climat et résilience” : des avancées et des limites, <https://www.vie-publique.fr/eclairage/281953-loi-climat-et-resilience-des-avancees-et-des-limites>, publié le 28/10/2021
- ❖ [zones-humides.org](#), carte des sites Ramsar en France, [Carte des sites Ramsar en France | Zones Humides](#), carte au 22 mars 2024

Rapports

- ❖ [cerema.fr](#), L'artificialisation et ses déterminants d'après les Fichiers fonciers, [synthèse-1_0.pdf](#), publié en janvier 2020
- ❖ [inrae.fr](#), « Exode urbain : un mythe, des réalités » : que savons-nous sur les flux migratoires enregistrés en France après la crise de la Covid-19 ?, [Étude « Exode urbain : un mythe, des réalités » : que savons-nous sur les flux migratoires enregistrés en France après la crise de la Covid-19 ? | INRAE](#), 28/04/2023
- ❖ [insee.fr](#), Dossier complet Arrondissement de Segré (494), Chiffres détaillés Dossier complet – Arrondissement de Segré (494), [Dossier complet – Arrondissement de Segré \(494\) | Insee](#), 01/04/2025
- ❖ [statistiques.developpement-durable.gouv.fr](#), Chiffres clés du logement - Édition 2022, [Chiffres clés du logement - Édition 2022 | Données et études statistiques](#), 19/07/2022
- ❖ [statistiques.developpement-durable.gouv.fr](#), La performance énergétique du parc locatif privé au 1er janvier 2023, [La performance énergétique du parc locatif privé au 1er janvier 2023 | Données et études statistiques](#), 20/02/2024

Autres

- ❖ [AngersLoireMetropole.fr](#), Inventaire des zones humides, [Inventaire des zones humides : AngersLoireMetropole.fr](#), consulté le 19 mai 2025
- ❖ [angers.fr](#), Laissez-vous conter la cathédrale Saint-Maurice, <https://www.angers.fr/vivre-a-angers/culture/patrimoine/angers-patrimoine/resources/fiches-patrimoine/laissez-vous-conter-la-cathedrale-saint-maurice/index.html>, consulté le 20/05/2025

- ❖ [AngersLoireMetropole.fr](https://angersloiremetropole.fr), Plan d'adaptation au changement climatique, [Plan d'adaptation au changement climatique : AngersLoireMetropole.fr](https://angersloiremetropole.fr), consulté le 19 mai 2025
- ❖ [AngersLoireMetropole.fr](https://angersloiremetropole.fr), Préserver notre patrimoine, [Préserver notre patrimoine : AngersLoireMetropole.fr](https://angersloiremetropole.fr), 02/12/2024
- ❖ toulouscope.fr, Vouée à être détruite en juillet, la maison Babayaga prolonge jusqu'en septembre, [Vouée à être détruite en juillet, la maison Babayaga prolonge jusqu'en septembre - toulouscope.fr](https://toulouscope.fr), 02/09/2024
- ❖ youtube.fr, Cercle Condorcet de Paris, Le défi du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) avec Bruno Depresle, https://youtu.be/64Mj7Fx52FU?si=4hNlimpoR_QOyrle, publiée le 31 mars 2025

Évaluation personnelle de compétences

Avancement du stage		Début		Fin de stage	
Attributs	Qualité / Critères	Niveau d'autoévaluation	Exemple d'utilisation avant stage / remarques	Niveau d'autoévaluation	Exemple d'utilisation pendant stage / remarques
Compétences	Cursus, dynamique	3	cursus scolaire en général, trait personnel	3	Suivi général tout au long du stage, recherches personnelles et liées à la rédaction du mémoire
	Capacité d'analyse de synthèse	1	fiches de lecture durant le cursus APTER (I.3 et M)	3	Rédaction de plusieurs cahier des charges et rapports divers, présentant le projet dans son ensemble
	Qualité relationnelle, de médiation et de négociation	2	Divers projets de groupe, en particulier lors des ateliers du cursus APTER	3	Suivi de multiples réunions avec divers acteurs de l'aménagement (élus, bureaux d'études, juristes, ...)
	Qualité rédactionnelle	3	cursus scolaire en général, enrichi par un goût pour la lecture	4	Rédaction de plusieurs cahier des charges, rapports, mails et courrier divers
	Savoir planifier et organiser sa charge de travail	1	travaux personnels de groupe effectués durant le cursus scolaire	3	tenir d'un compte rendu semestriel, tâches confiées diverses à hiérarchiser et effectuer dans les temps impartis, rédaction d'un mémoire sur plusieurs mois
	Savoir travailler en équipe	2	Divers projets de groupe, en particulier lors des ateliers du cursus APTER	3	Suivi de diverses opérations avec mes maîtres de stages ou autre, communication et coopération
	Savoir s'adapter (aux changements de situation et aux autres)	2	travaux personnels de groupe effectués durant le cursus scolaire	3	Tenue d'un calendrier chargé, adaptation aux divers imprévus des projets
	Avoir le sens de l'initiative	1	travaux personnels de groupe effectués durant le cursus scolaire	3	En lien avec le travail d'équipe, évaluation en autonomie sur certains projets permettant d'accélérer le rendu final
	Gestion de projet	1	Abordé en théorie durant le cursus APTER	2	Suivi de divers projets, mise en place de planning à long terme
	Logiciels utilisés par un Responsable d'opérations	2	cours d'informatique en licence de géographie et cursus APTER	2	Utilisation de la suite Word
Savoir faire	Outils d'ALTER	0	Non abordé	2	Apprentissage de l'utilisation de la photocopie en ligne, utilisation partielle des divers logiciels de gestion et de comptabilité
	Animation de réunions	1	Divers projets de groupe, en particulier lors des ateliers du cursus APTER	2	Rendu d'une analyse des offres devant les élus d'une collectivité
	Mobilisation de compétences internes à l'entreprise	0	Pas de précédent de travail en entreprise	3	Mise en relation avec les différents services ALTER : juridique, communication, CPAH, ... et les autres membres de l'agence de scépi
	Mobilisation de compétences externes à l'entreprise	0	Pas de précédent de travail en entreprise	3	Appel avec divers élus, entreprises et acteurs de l'aménagement
	Rendre compte	2	Divers projets de groupe, en particulier lors des ateliers du cursus APTER	3	Rédactions de multiples compte rendu de réunions et de visites
	Procédures d'aménagement	2	Cursus APTER, cours théorique	3	Suivi de divers projets d'aménagement, et donc des procédures à mettre en place sur ces derniers (Pouancé, Chalonnes, Scieff)
	Procédures d'intervention dans l'habitat ancien	2	Cursus APTER, cours théorique	3	Suivi des plateaux interventions en centre ancien, surtout sur la commune de Pouancé : élaboration de comité technique, cahier des charges, analyse des offres, etc.
	Urbanisme et aménagement (procédures opérationnelles)	1	Cursus APTER, cours théorique par un intervenant	2	Suivi des procédures environnementales de l'extension de l'actif (Société : réunion avec la DDT, veille juridique, suivi des procédures liées à la création de ZAC
	Etudes préalables	0	Non abordé	2	Suivi des études préalables de faisabilité à Pouancé en particulier (cahier des charges, étude d'impact)
	Etudes opérationnelles	0	Non abordé	1	Suivi des études opérationnelles, en particulier sur Pouancé (maîtrise d'ouvrage entre différentes entreprises, élus, etc)
Urbanisme et aménagement (procédures opérationnelles)	Procédure de dépollution	0	Non abordé	1	Apprentissage des diverses procédures mises en place à Chalonnes-sur-Loire, mais pas de procédure mise en place durant mon stage
	Procédures de démolition	0	Non abordé	1	Analyse d'études préalables visant de futures démolitions, ou de procédures de démolition effectuées avant mon stage.
	Respect de la réglementation	0	Théorie apprise durant le cursus APTER, mais pas mise en pratique	2	Recherche dans le code civil, suivi de création de documents réglementaires
	Commande publique	0	Non abordé	1	Suivi général du processus
	Suivi de chantier	0	Non abordé	2	Suivi général du processus
Gestion financière d'une opération	Commercialisation	0	Non abordé	1	Suivi général du processus
	Gestion financière d'une opération	0	Non abordé	1	Suivi général du processus
	Coordination d'équipe	1	Divers projets de groupe, en particulier lors des ateliers du cursus APTER	2	Divers réunions et rencontre avec les équipes chargées des projets

0= non abordé 1= non maîtrisé 2 = connaît la compétence 3 = autonome 4 = expert

Annexes

- 1. Cahier des charges des études de calibrage -
Îlot de la Libération, Pouancé
Inès AB**
- 2. Analyse des offres des études de calibrage -
Îlot de la Libération, Pouancé
Inès AB, Cécile Desrues**
- 3. Carte issue du dossier de subvention -
Îlot de la Libération, Pouancé
Inès AB**
- 4. Photographie de l'îlot de la Libération, Pouancé -
Inès AB**
- 5. Photographies de l'îlot Saint-Aubin, Pouancé -
Inès AB**
- 6. Compte rendu de visite du 22 rue des Halles, Chalonnes-sur-Loire -
Inès AB**
- 7. Présentation du projet du 22 rue des Halles, Chalonnes-sur-Loire -
Inès AB**
- 8. Tableau des opérations effectuées par l'agence de Segré -
Inès AB, Anaëlle Walczak**

1. Cahier des charges des études de calibrage -

Îlot de la Libération, Pouancé

Inès AB

RESTRUCTURATION D'ILOT

DE LA LIBERATION à

OMBREE D'ANJOU

-

CAHIER DES CHARGES

-

Etude de calibrage et de programmation

-

Avril 2025



SOMMAIRE

CONTEXTE DE LA MISSION

- Objet de l'étude
- Situation et périmètre d'intervention
 - ❖ Localisation
 - ❖ Maitrise d'ouvrage
- Enjeux et Objectifs
- Composition de l'équipe et compétences principales requises

ETAT DES LIEUX

- Présentation de l'îlot
- Caractéristiques générales
- Description du bien
- Projet de sortie

DETAILS DES MISSIONS

- Mission 1 : Diagnostic
 - ❖ Analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale
 - ❖ Analyse technique
 - ❖ Les livrables
- Mission 2 : Les Scénarios
 - ❖ Démolition simple
 - ❖ Réhabilitation
 - ❖ Rencontre avec l'Architecte des Bâtiments de France
 - ❖ Les livrables

ETUDES ET DOCUMENTS MIS A DISPOSITION

CONTEXTE DE LA MISSION

➤ **Objet de l'étude**

L'étude porte sur la réalisation des études de calibrage d'un îlot situé sur la Commune d'Ombrée d'Anjou dénommé ilot de la Libération situé rue de la Libération – Pouancé. Cette étude porte sur les ensembles immobiliers suivants :

- 10 rue de la Libération
- 12-14-16 rue de la Libération
- 18 rue de la Libération
- 2 rue Jeanne d'Arc

Ces études doivent permettre à la Commune de se prononcer sur un scénario de réhabilitation et de démolition/reconstruction.

Ces études permettront :

- D'affiner la connaissance du site par des études approfondies
- De définir un projet d'aménagement et un projet de sortie pour l'îlot
- D'apprécier les postes de dépenses et recettes
- D'engager les procédures au titre de la LHI ;
- De procéder au lancement des acquisitions et des éventuelles procédures nécessaires pour assurer la maîtrise foncière ;

➤ **Situation et périmètre d'intervention**

❖ Localisation

Pouancé est la commune déléguée centrale d'Ombrée d'Anjou, sur l'axe Angers – Rennes.

L'îlot est situé le long de la rue commerciale principale de la commune déléguée de Pouancé. Il fait partie d'un îlot plus grand, celui de la porte angevine qui est en cours de restructuration globale et qui a connu notamment des démolitions récentes et de constructions nouvelles à venir.

❖ Maîtrise d'Ouvrage

ALTER Public intervient dans le cadre du portage foncier départemental, au nom et pour le compte de la Commune d'Ombrée d'Anjou. La collectivité n'ayant pas la maîtrise foncière des immeubles de l'îlot, le Portage Foncier Départemental accompagne la collectivité dans les négociations et procédures foncières, ainsi que dans les études. Les études doivent permettre d'apprécier la faisabilité technique et financière d'une opération visant à restructurer l'ensemble immobilier de l'îlot la Libération à Pouancé.

➤ Enjeux et objectifs

La commune d'Ombrée en Anjou a engagé un programme de revitalisation sur le centre-bourg de Pouancé. Ce programme s'inscrit dans le cadre de l'AMI « revitalisation des centres bourgs » pour lesquelles la commune de Pouancé et la communauté de communes de la région de Pouancé-Combrée, à l'époque ont été lauréates en 2014. Les objectifs du programme de revitalisation dans le cadre de l'AMI porte sur l'ensemble du territoire d'Ombrée d'Anjou avec une revitalisation appuyée et resserrée sur le Centre-Bourg de Pouancé.

Ce projet structurant prend appui sur un plan guide à l'échelle du Centre-Bourg de la commune déléguée de Pouancé et une étude pré-opérationnelle Habitat à l'échelle de l'ancien territoire communautaire, comportant une analyse renforcée sur le centre-bourg de la commune déléguée de Pouancé.

A l'issue de ces études, par délibération du conseil communautaire de l'ancienne Communauté de Communes de la Région de Pouancé-Combrée en date du 25 octobre 2016, il a été décidé la mise en œuvre d'une convention de revitalisation du centre-bourg et de développement du territoire Pouancéen (valant OPAH) en partenariat avec l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH), le Département de Maine-et-Loire et l'État, sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes.

De plus et fort du retour d'expérience des différentes OPAH et du PIG, l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence les limites d'une opération incitative quant à la réhabilitation d'immeubles très dégradés et à la résorption de la vacance. L'efficacité du nouveau programme passe donc par la mise en place d'outils nouveaux, alliant à la fois contraintes et incitations.

Le projet prévoit la mise en place de procédures coercitives type DUP Vivien, Opération de Restauration Immobilière, Opération de Démolition-reconstruction, menées par la commune nouvelle d'Ombrée d'Anjou en qualité de maître d'ouvrage, visant les immeubles les plus dégradés. Ces actions, très volontaristes, doivent permettre de traiter certains immeubles nuisant à la qualité urbaine du cœur de ville et n'offrant pas les conditions minimales d'habitabilité des ménages : ces immeubles portant atteinte à la santé et à la sécurité de ses occupants et pouvant aussi porter atteinte à la sécurité des riverains.

Dans ce cadre, la commune a engagé un important projet de renouvellement urbain sur le secteur de l'îlot Porte Angevine, cœur historique de la commune et l'îlot St-Aubin. Une partie de l'îlot Porte Angevine est traitée dans le cadre d'une opération de démolition / reconstruction (n°9-11- 13-15-17 rue Porte Angevine). Le 3 sera démoli sans reconstruction, pour alléger cet îlot dense. Concernant les immeubles 1-5-7 rue Porte Angevine, il est prévu de les conserver avec la nécessité d'engager un programme de rénovation sur la majeure partie d'entre eux. L'îlot St-Aubin doit proposer une offre nouvelle de logements mêlant réhabilitation et programme neuf en densification.

L'îlot dit « de la Libération », quant à lui, objet de la présente consultation, doit proposer une offre nouvelle de logements adaptée aux besoins du territoire, et tout en conservant le linéaire commercial de la rue de la Libération.

Ces opérations sont financées pour partie dans le cadre des financements RHI/THIRORI de l'ANAH.

La commune d'Ombrée d'Anjou souhaite ainsi engager, dans un premier temps, les études de calibrage pour l'îlot de la Libération à Pouancé, commune déléguée d'Ombrée d'Anjou.

Le dossier de demande de subvention sera déposé début mai 2025.

Dans ce cadre, la commune d'Ombrée d'Anjou sollicite le concours d'ALTER Public pour traduire opérationnellement la mise en œuvre de ce dispositif sur la commune déléguée de Pouancé, et plus



particulièrement l'îlot de la Libération, à usage d'habitation.

➤ **Composition de l'équipe et compétences principales requises**

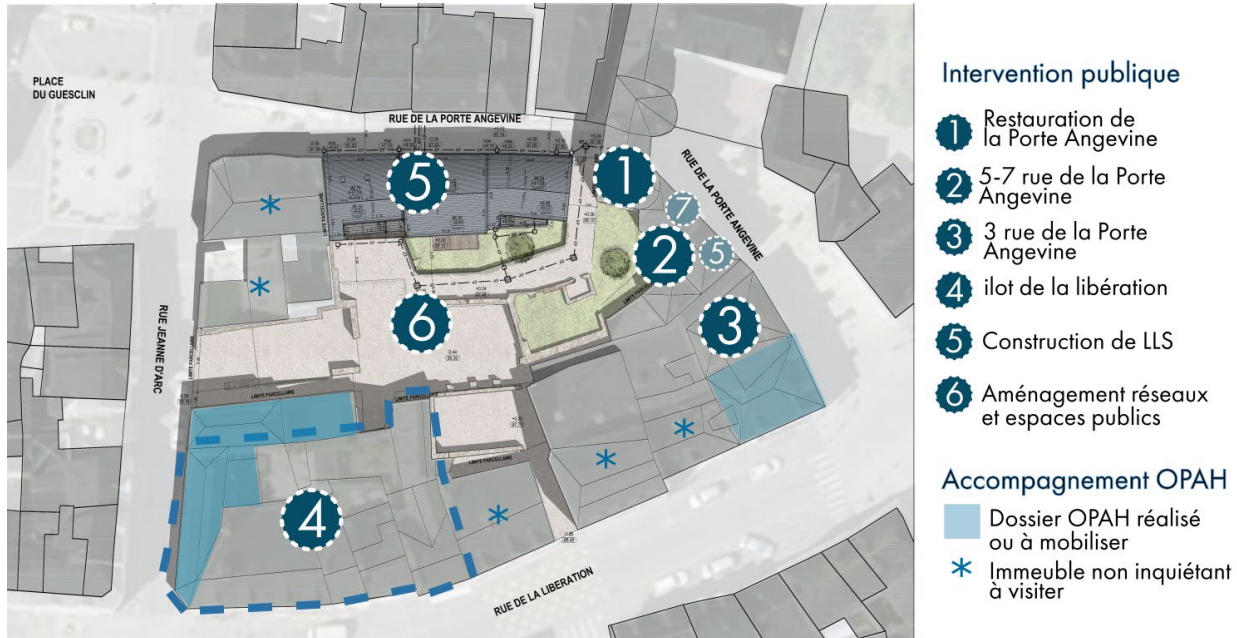
ALTER Public engage une consultation afin de s'associer les compétences d'une équipe de maîtrise d'œuvre, organisée en groupement, composée à minima de :

- Un architecte-urbaniste disposant de connaissance en réhabilitation et en patrimoine ancien, qui sera en mesure de dialoguer avec les services de l'UDAP ;
- Un économiste de la construction ;
- Un bureau d'études structure ;
- Un bureau d'études démolition ;
- Un bureau d'études fluides (à l'appréciation des candidats)

Le mandataire de la mission intégrera le travail et les études des autres intervenants et aura la charge de faire la synthèse des différentes études.

ETAT DES LIEUX

➤ Présentation de l'îlot de la porte Angevine



Comme nous pouvons le voir sur le schéma ci-dessus, l'îlot dit « de la porte Angevine » se compose de 6 parties, l'îlot dit « de la Libération » étant ici la quatrième.

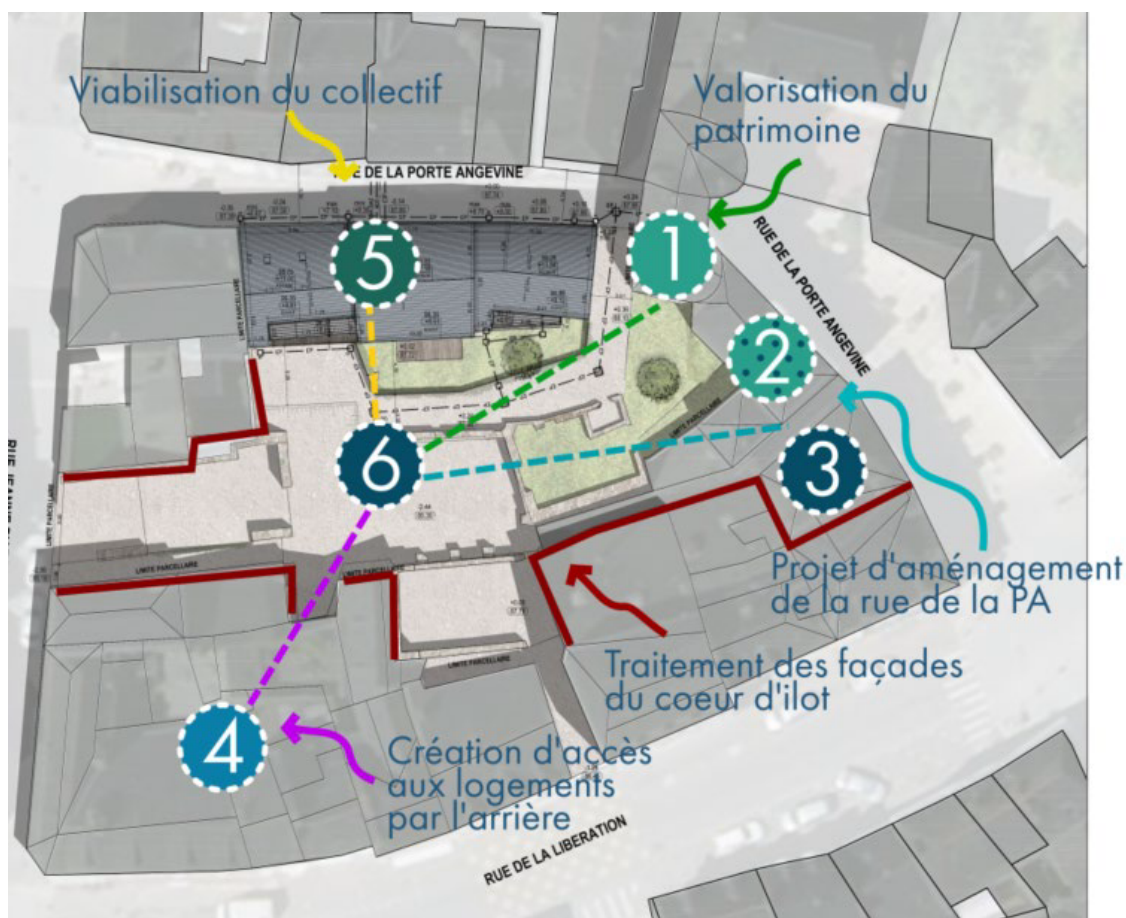
Le premier point représente la restauration de la porte Angevine. Monument historique majeur de la ville ayant subi de nombreuses dégradations (manque de 70m² de pierres, passages creusés entre l'intérieur de la tour et les bâtiments mitoyens), elle est aujourd'hui en cours de restauration par la commune. Elle s'inscrit dans un plan d'ampleur visant à réhabiliter le patrimoine historique de la commune, support de sa revitalisation.

Le second îlot, composé des points 2 et 3, est constitué des numéros mitoyens 3-5-7 rue de la porte Angevine. Le numéro 3, vacant et très dégradé, a fait l'objet de travaux de confortement et est aujourd'hui stable, dans l'attente d'une démolition qui permettra d'alléger l'îlot aujourd'hui très dense. Les numéros 5 et 7 sont structurellement liés, le 7 – vacant – ayant commencé à s'effondrer durant les travaux de restauration de la porte Angevine. Le 5 est aujourd'hui habité par un cabinet d'infirmiers et plusieurs locataires. Des réflexions sont en cours concernant le devenir de ces bâtiments, la priorité étant actuellement de stabiliser et maîtriser le numéro 7 afin de sécuriser le numéro 5.

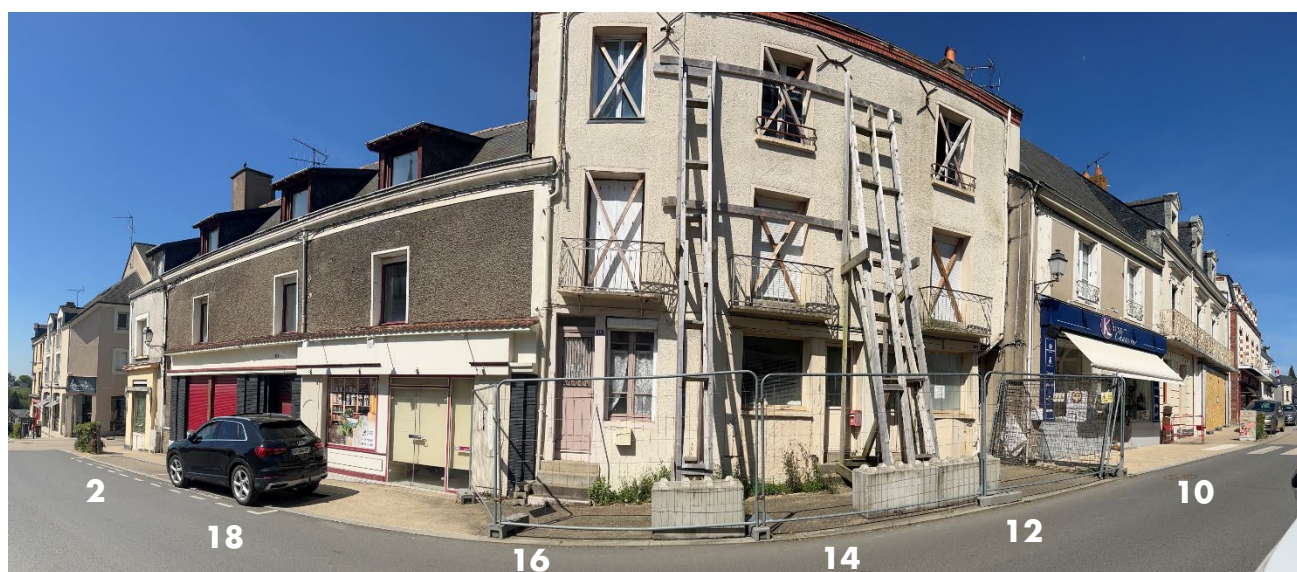
Le linéaire du point 5 fait l'objet d'une opération de démolition-reconstruction par l'intermédiaire de Meldomys, qui prévoit d'y créer un ensemble de 7 logements. La démolition de l'ancien linéaire a aujourd'hui été effectuée.

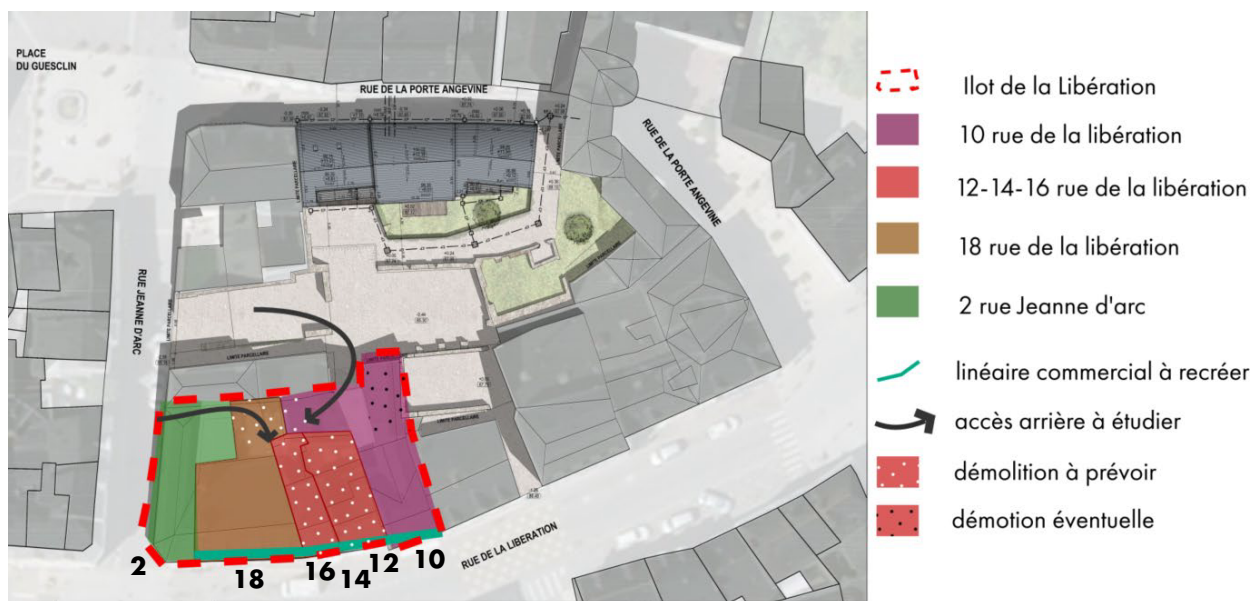
Enfin, le point 6 représente les espaces publics, dont la réflexion permettra de lier les espaces et de rendre l'îlot harmonieux. Ils feront en effet le lien entre les différents projets d'aménagement, et permettront de rendre ces derniers attractifs et agréables à vivre ou visiter. Une réflexion aboutie est ainsi essentielle à la fois :

- A la réussite des logements, dans un contexte de vacance importante en centre-ville ;
- Du point de vue touristique, permettant de lier les différents éléments patrimoniaux de la commune par des lieux publics agréables et accessibles.



➤ Présentation de l'îlot à l'étude





L'îlot se compose de 4 grands ensembles, visibles sur le schéma ci-dessus.

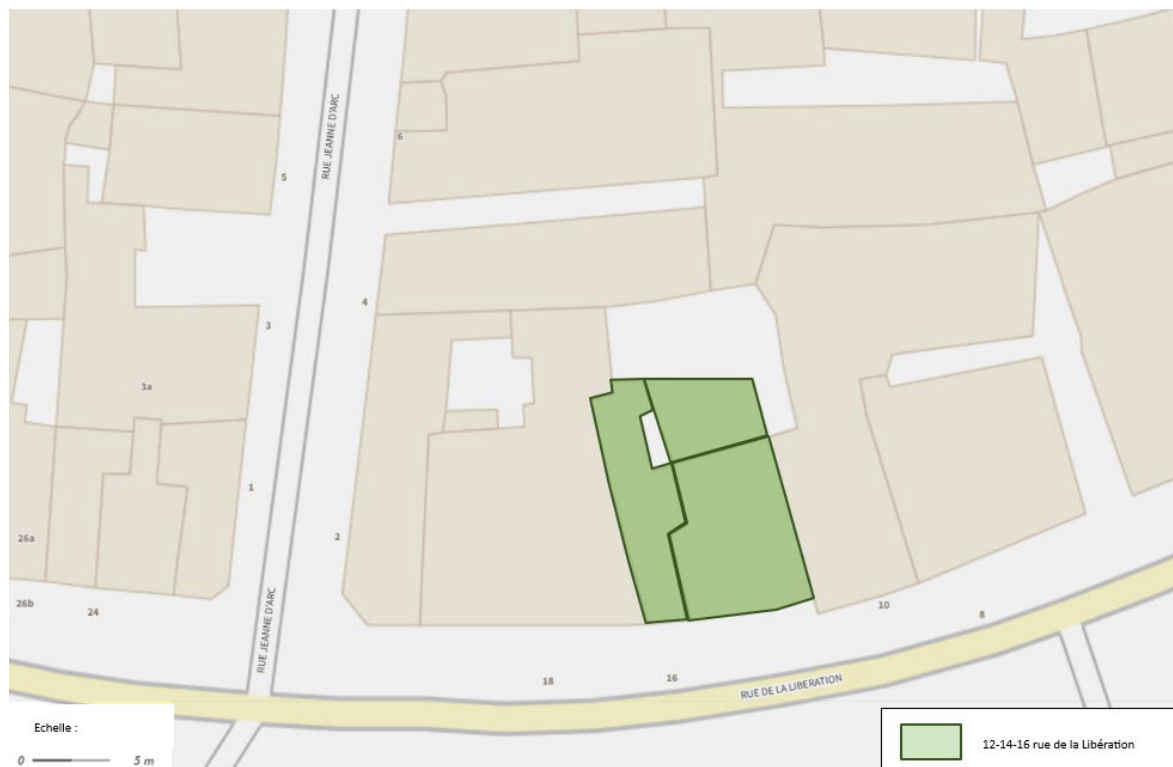
Le 10 rue de la Libération d'abord, constitué d'un immeuble avec annexes. Il est aujourd'hui dans un état moyen, avec plusieurs désordres (charpente, toiture, etc.). Le rez-de-chaussée est occupé par un magasin de chaussures, l'étage est peu entretenu et constitue un local de stockage pour le commerce en dessous. L'immeuble semble être mitoyen avec le 12-14-16, qui constitue le deuxième ensemble de l'îlot. Ils seraient à ce titre **structurellement imbriqués**. De plus, l'étude envisage un accès par les espaces publics au cœur de l'îlot de la porte Angevine (voir schéma). Ces éléments impliquent une intervention sur cette adresse (acquisition partielle éventuelle, démolition, etc.).

Les 12-14-16 rue de la Libération, comme mentionné précédemment, constituent le deuxième ensemble de l'îlot. Aujourd'hui dans un état inquiétant (cf. rapport de l'expert), la façade s'étant désolidarisée de l'immeuble, une intervention publique est absolument nécessaire. Les désordres de cet ensemble sont d'autant plus inquiétants qu'ils commencent à influencer sur les immeubles mitoyens, l'immeuble situé au 18 rue de la libération voyant apparaître des infiltrations d'eau causées par les désordres du 12-14-16. Leur requalification impliquant la création d'une façade commerciale de qualité donnant sur la rue de la Libération, il est nécessaire d'y créer un accès par l'arrière de l'îlot.

Le 18 rue de la Libération, dans un état très dégradé aujourd'hui, est vacant. **Mitoyen** avec le 12-14-16 rue de la Libération et le 2 rue Jeanne d'Arc, le rez-de-chaussée comprend une ancienne charcuterie à rénover intégralement aujourd'hui. Elle ne semble pas présenter de désordre majeur apparent, mais l'ensemble plaqué ne permet pas de vue sur la structure. Le laboratoire, situé à l'arrière, est à démolir d'après le rapport de l'expert. L'étage comprend un logement rénové de 140m², en plutôt bon état mais vacant depuis des années car ne correspondant pas aux besoins du marché immobilier local. Le bâtiment devra faire l'objet d'une étude permettant de démontrer le manque d'entretien et niveau de dégradation de l'immeuble, dans l'optique d'une potentielle procédure d'abandon manifeste.

Enfin, l'immeuble situé au 2 rue Jeanne d'Arc est situé en bord d'îlot, constituant l'angle entre la rue de la Libération et la rue Jeanne d'Arc. En mauvais état mais sans désordre important apparent, il est resté

vacant pendant très longtemps. Cet immeuble est nécessaire à une réflexion à l'échelle de l'ilot, permettant la mise en place d'un projet cohérent indispensable à la commune. Cela est d'autant plus important que cet ilot donne sur la rue traversante centrale de Pouancé, véritable vitrine de la commune. Par ailleurs, l'intégration de cet immeuble à l'ilot est inhérente à la réflexion autour de l'accès par l'arrière des 12-14-16 rue de la libération, éléments centraux du projet.



➤ Caractéristiques générales



10 rue de la Libération

Superficie cadastrale de la parcelle : 219 m²

Catégorie de l'immeuble : commerce

Nombre de niveaux : R+1+Combles

Nombre de logement : 0

Occupation : commerce au rez-de-chaussée, vacant à l'étage

Propriétaire : privé

Parcelles cadastrales : AE 0428

Documents d'urbanisme : UA au PLU, PAa au SPR, ABF.



12-14 rue de la Libération

Superficie cadastrale de l'îlot : 112m²

Catégorie des immeubles : immeubles d'habitation

Nombre de niveaux : R+2+combles sur cave

Nombre de logement : 1 + cellule commerciale vacante

Occupation : vacant

Propriétaire : privé

Parcelles cadastrales : AE 01 289

Documents d'urbanisme : UA au PLU, PAa au SPR, ABF.



16 rue de la Libération

Superficie cadastrale de l'îlot : 60m²

Catégorie de l'immeuble : immeuble d'habitation

Nombre de niveaux : R+2+combles sur cave

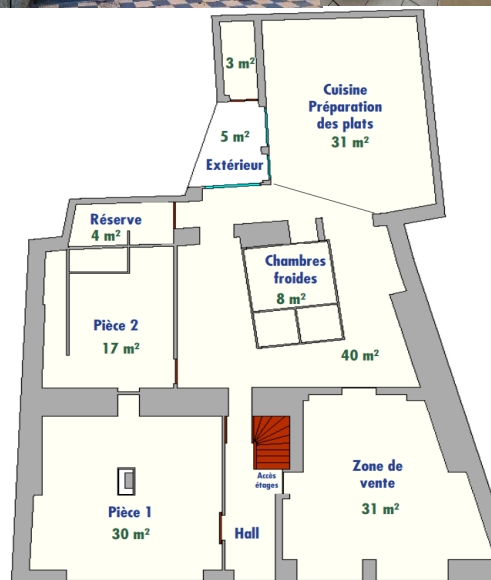
Nombre de logement : 1

Occupation : vacant

Propriétaire : privé

Parcelles cadastrales : AE 01 290

Documents d'urbanisme : UA au PLU, PAa au SPR, ABF.



Rue de la libération

Plan du rez-de-chaussée

18 rue de la Libération

Superficie cadastrale de l'îlot : 218m²

Catégorie de l'immeuble : commerce, immeuble d'habitation

Nombre de niveaux : R+2

Nombre de logement : 1 + cellule commerciale vacante

Occupation : vacant

Propriétaires : privé

Parcelles cadastrales : AE 0291

Documents d'urbanisme : UA au PLU, PAa au SPR, ABF.



2 Rue Jeanne d'Arc

Superficie cadastrale de l'îlot : 115 m²

Catégorie des immeubles : immeuble d'habitation

Nombre de niveaux : R+1+Combles

Nombre de logement : 1

Occupation : vacant

Propriétaires : privé

Parcelles cadastrales : AE 0292

Documents d'urbanisme : UA au PLU, PAa au SPR, ABF.

➤ Détails concernant le 12-14-16 rue de la Libération :

L'îlot de la Libération constitue 4 ensembles immobiliers, divisés en 6 adresses, donnant sur la rue de la Libération et la rue Jeanne d'Arc. Cette dernière constitue la rue principale du centre-bourg de Pouancé.

L'ensemble est composé de logements vacants, d'une cellule commerciale occupée et d'une cellule commerciale vacante.



De nombreux désordres sont présents, tant au niveau des charpentes que sur les murs. Des problèmes d'humidité sont notamment observés, dus au décollement de la façade du 14 rue de la Libération et à divers autres défauts d'entretien (fenêtres brisées, bâtiments non entretenus, etc.).

Les diverses procédures en cours mettent en valeur les dégradations constatées sur l'ensemble du 12-14-16 rue de la Libération :

- Le bien a été frappé de **plusieurs arrêtés de mise en sécurité** datés du 10 février 2023 et du 5 mars 2024. Ces arrêtés ont été établis sur la base des éléments techniques, mentionnés dans le rapport d'expertise judiciaire rédigé par Monsieur BICHET en date du 9 février 2023 constatant les désordres suivants : nombreuses fissures à l'intérieur de l'immeuble et lézardes, planchers instables, toiture hors d'usage, fenêtres qui ne ferment plus. Ce rapport d'expertise précise un état de vacance depuis quelques années sur un bâtiment déjà fatigué, la construction étant restée en l'état (p8). Aucun travaux n'y a ainsi été effectué depuis une quinzaine d'années (p.13), les étages supérieurs (second et combles) laissés à l'abandon (p17-18). Le rapport conclut par la possibilité d'une **démolition**, qu'il envisage être à terme la solution la plus sérieuse (p31) : « l'état de vétusté et de délabrement de la construction, ne permet pas d'envisager une possibilité raisonnable de réhabilitation, sauf à engager d'importants moyens visant à pérenniser la structure. Une démolition à terme, de cet édifice, apparaît demeurer la solution la plus sérieuse. »
- Suite à ce rapport, une « **visite DIA** » a été organisée le 28 novembre 2024 en présence du propriétaire et d'ALTER Public. Cette visite a donné lieu aux constatations suivantes, entre autres :
 - au 16, la structure est en très mauvais état. Le plafond d'une des chambres donnant sur la cour est affaissé. Des fissures sont visibles, notamment sur le mur mitoyen avec le 18 rue de la Libération. Au 14, l'encadrement de la porte d'entrée donnant sur la rue de la Libération est déformé, traduisant une problématique structurelle du bâtiment ;
 - au 12, la porte d'entrée donnant sur la rue de la Libération ne s'ouvre plus. Des

fissures sont visibles au niveau du R+1. Dans les combles, la façade s'est décrochée avec un mouvement de basculement vers la rue de la Libération. Des fissures sont également visibles sur les murs.

A l'appui de ces constatations et après une comparaison avec la situation décrite dans le rapport de l'expert datant du 31/01/2023, il a été relevé que l'état de l'immeuble semble s'être **détérioré** : au 16, le plancher d'une des chambres s'est affaissé. Le mouvement de bascule du mur Est de la même chambre s'est aggravé. En façade, les encadrements des huisseries se sont affaissés, particulièrement en rez-de-chaussée.

Les **travaux de confortement** réalisés par le propriétaire n'ont par ailleurs pas suivi scrupuleusement ce qui était indiqué dans le rapport d'expert, interrogeant leur efficacité réelle (l'étrésillonnage au niveau des ouvertures n'a pas été réalisé tel qu'esquissé sur le croquis de l'expert, aucun étrésillonnage n'a été réalisé sur les menuiseries du rez-de-chaussée).

Ces procédures ont ainsi permis de conclure à la nécessité de réaliser de nouvelles études afin de réévaluer l'état de dégradation de l'immeuble et d'apprécier les éventuels travaux d'urgence à réaliser.

➤ **Projet de sortie :**

Compte-tenu de l'état de dégradation très avancées de l'immeuble et des risques pour la sécurité des immeubles mitoyens des deux côtés (10 et 18 rue de la Libération), le scénario d'une démolition/reconstruction à des fins d'occupation mixte (logements + cellule commerciale en rez-de-chaussée) est privilégiée.

Néanmoins dans le cadre de l'étude et à des fins procédurières, il sera demandé de chiffrer précisément la résolution de l'ensemble des désordres constatés dans l'immeuble. Un scénario de réhabilitation devra donc être étudié et le caractère irrémédiable de la dégradation devra être avérée, l'irrémédiabilité se caractérisant par un cout de réhabilitation supérieur à celui de la démolition reconstruction.

Ce projet, pensé à l'échelle de l'ilot de la libération, sera ainsi intégré de manière réfléchie à l'ilot plus large de la porte Angevine. La mise en place d'un linéaire cohérent et attractif rue de la Libération, ainsi qu'une accessibilité et une ouverture cohérente à l'arrière de l'ilot de la libération ne pourra se faire que via une réflexion d'ensemble, permise par cette étude.

➤ **Calendrier :**

L'objectif est d'engager les études le plus rapidement possibles afin :

- De qualifier la notion d'urgence vis-à-vis de la dégradation du 12-14-16 et de mener les mesures conservatoires d'urgence
- De permettre à la collectivité de bénéficier d'un projet chiffré pour la fin d'année 2025 afin de lui permettre de se projeter rapidement sur la réalisation de l'opération.

DETAIL DES MISSIONS

L'équipe devra étudier un projet de recomposition global de l'îlot de la Libération.

Le travail qui sera réalisé par le prestataire devra permettre d'établir les éléments nécessaires à l'appréciation de la collectivité et lui permettre d'arrêter un projet de démolition partielle, de réhabilitation et de reconstruction.

➤ **Mission 1 : Diagnostic**

❖ Analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale

- Diagnostic historique, patrimonial, paysager et urbain

Le prestataire reconstituera l'histoire de la construction à partir des archives existantes (archives départementales, commission histoire locale, etc.). Il cherchera à dater la construction initiale et à déterminer les usages successifs susceptibles d'expliquer les modifications, altérations, extensions et destructions subies.

Il devra notamment définir si des éléments architecturaux présentent un intérêt patrimonial à préserver, soit par leur valeur d'ensemble, soit par l'intérêt d'un élément particulier et notamment :

- Eléments de structure : arcs et voûtes, pans de bois, charpentes, planchers et voûtains etc.
- Eléments de façades et modénature : colonnes et pilastres, chapiteaux, frontons, corniches, consoles, balustrades et garde-corps, etc.
- Menuiseries et serrureries extérieures : grilles, portails, fenêtres, etc.
- Les spécificités patrimoniales seront également identifiées dans le cadre du diagnostic (qualités architecturales spécifiques, habillage des façades,...).

Le prestataire transmettra au maître d'ouvrage une note récapitulative qui expose l'analyse historique et architecturale.

Le prestataire intègre dans sa prestation TOUS les compléments nécessaires et suffisants des levés géomètres de façade pour établir le diagnostic sanitaire des façades et pour disposer des éléments de dialogue avec l'ABF.

Le prestataire réalisera également un diagnostic urbain et paysager du site et devra notamment déterminer les grands enjeux du site.

- Analyse du cadre réglementaire (PLU, SPR)

Cette prestation a pour objet de vérifier la faisabilité réglementaire de l'opération envisagée. Le prestataire devra identifier l'ensemble des contraintes résultant de la situation géographique du site (protection des monuments historiques, règles du PLU, etc.).

Le prestataire transmettra au maître d'ouvrage une note récapitulative des dispositions d'urbanisme applicables, et précisera les contraintes à intégrer.

- Analyse des avoisinants

A l'appui des autres études réalisées et notamment les études structures, le prestataire procède à l'examen de tous les éléments à prendre en compte lors de la phase de conception et notamment :

- Les éléments mitoyens et leurs niveaux de fondations ;
- Les toitures existantes et les rives de toitures mitoyennes ;
- L'ensemble des canalisations intérieures et notamment celles qui desservent les locaux voisins ou qui en proviennent ;
- Les contraintes de chantier qui peuvent résulter d'une propriété voisine.

Le prestataire transmettra au maître d'ouvrage une note récapitulative des opérations qu'il serait nécessaire d'engager pour lever les obstacles à la réalisation du projet.

- ❖ Analyse technique

Le Maître d'Ouvrage tiendra à disposition du prestataire les accès au site. Le titulaire procèdera aux visites pour effectuer l'ensemble des relevés et examens nécessaires et suffisants pour établir un diagnostic technique et sanitaire exhaustif de l'îlot. Ce diagnostic comprendra notamment les volets suivants :

La première mission des bureaux d'études sera d'analyser l'état global des bâtiments et en particulier du 12-14-16 afin d'estimer si les immeubles sont dangereux, s'il y a un danger immédiat et si des mesures conservatoires doivent être prises en urgence. L'ensemble des désordres devront être détaillés et l'ensemble des préconisations de renforcements urgents décrits. Ces éléments pourront être repris dans un arrêté de mise en sécurité d'urgence si cela est jugé nécessaire par le maître d'ouvrage.

- Diagnostic structurel

Un relevé géomètre des existants au format DWG sera remis au prestataire en cours d'études. Le relevé du géomètre n'est pas réputé exhaustif, et le titulaire procèdera à TOUS les relevés complémentaires nécessaires à sa bonne compréhension des assemblages et à la vérification du dimensionnement des ouvrages structurels (murs, charpentes,...).

Ci-après une liste non exhaustive des éléments concernés par le diagnostic structurel :

- Etat des fondations et caves ;
- Etat des structures (porteuses verticales et horizontales en vue d'en vérifier la stabilité,

avec établissement de notes de calcul des capacités de résistance des planchers si techniquement possible) ;

- Etat des façades sur rue, sur jardin et pignon ;
- Etat des couvertures, chéneaux, souches,...

- Diagnostics avant travaux

Les prestataires devront rédiger le cahier des charges afin de retenir des diagnostiqueurs qui réaliseront les diagnostics amiante, plomb, parasites avant travaux. Le prestataire fera l'analyse de la consultation et accompagnera les diagnostiqueurs dans le bon déroulement de leur mission.

- Diagnostic technique fluides (électricité, réseaux d'eaux)

Ci-après une liste non exhaustive des éléments concernés par le diagnostic technique fluides :

- Etat des réseaux d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées, des eaux vannes et des eaux pluviales ;
- Etat des installations de plomberies et sanitaires ;
- Etat des réseaux et installations électriques / gaz / risque incendie ;
- Etat des installations de chauffage.

Le prestataire devra notamment réaliser les DT-DICT afin de connaître l'ensemble des réseaux situés dans l'emprise et à proximité du projet. Il devra ensuite retranscrire sur plan (format pdf et dwg) l'ensemble des réseaux existants identifiés.

- ❖ Détermination du potentiel procédural

Les diagnostics techniques exhaustifs des immeubles seront problématisés en regard de leur finalité : déterminer le potentiel procédural réel des immeubles et, le cas échéant, engager les procédures nécessaires.

Cette partie concerne uniquement le 12-14-16 rue de la libération ainsi que les éléments mitoyens ou directement liés à cet immeuble, notamment le 10 ou le 18 rue de la libération (confortement, reprises ponctuelles, démolitions nécessaires, etc.)

L'enjeu est donc de produire une traduction juridique des désordres du bâti, appréhendée à l'aune des trois grands champs juridiques concernés par une opération THIRORI/RHI :

- Sécurité (code de la construction et de l'habitation - péril) ;
- Santé (code de la santé publique - insalubrité) ;
- Habitabilité (code de l'urbanisme - opération de restauration immobilière).

La problématisation du diagnostic suppose de coupler le diagnostic technique et l'analyse des dangers et du niveau de risque induit pour les occupants ou les riverains (en termes de champs procéduraux, d'acuité et d'immédiateté).

L'analyse technique sera dynamique et reposera sur une approche systémique permettant de comprendre les interactions entre les différents éléments dégradés du bâti (spirale de dégradation).

La problématisation du diagnostic permettra ainsi de proposer une analyse des risques :

- Au titre des équipements et réseaux (électricité, gaz, ventilation...)
- Relatifs aux facteurs d'intoxication (plomb, CO2, Amiante...)
- Au titre de la santé publique (insalubrité)
- Au titre de l'habitabilité (distribution des pièces, respect des volumes et surfaces minimum...)
- Induits par un défaut de solidité des structures
- Au titre des chutes de matériaux ou de personnes

▪ Définir et chiffrer les solutions

L'équipe définira la nature des solutions à apporter aux désordres constatés : modifications, réfection partielle ou totale...

Le prestataire listera et chiffrera les travaux nécessaires pour remédier aux désordres diagnostiqués. Le programme de travaux ainsi réalisé comprendra l'ensemble des travaux permettant de traiter durablement la situation, jusqu'à la mise en décence des logements.

Le programme de travaux ne vise qu'à traiter les désordres qui fondent une procédure de police administrative spéciale, au titre de la mise en sécurité comme de l'insalubrité. Il ne s'agit donc pas d'un projet architectural.

Le programme de réparation porte sur l'ensemble des travaux nécessaires au traitement des désordres et inclura donc tous les travaux de second œuvre ou de finition rendus nécessaires pour d'autres interventions conduites au titre de la réparation des désordres (finitions des murs en cas de reprise du réseau électrique, finitions des sols en cas de reprise des planchers...).

Lorsque les locaux à usage d'habitation ne répondent pas aux caractéristiques propres à la décence (décret du 30 janvier 2002), l'installation des équipements nécessaires pour retrouver une situation décente sera systématiquement prévue dans le programme de travaux.

Seront également indiqués et mis en évidence :

Les désordres dont la réparation semble techniquement impossible ou particulièrement difficile ;

Les éventuels facteurs structurels d'insalubrité, ou d'inhabitabilité, tels que, par exemple : pièces inhabitables du fait de leur surface ou hauteur de plafond, combles, pièces aveugles, présence d'éléments bâtis impossibles à démolir pour des raisons diverses (propriété mitoyenne, ...)

Le programme de travaux de réparation des désordres sera chiffré poste par poste, avec pour chaque type de travaux le coût unitaire hors taxes, la quantité estimée et le coût global.

Le chiffrage portera sur des travaux effectués dans les règles de l'art, et tiendra compte d'éventuels surcoûts liés à la valorisation du patrimoine architectural et urbain.

La méthode d'établissement du chiffrage sera systématiquement rappelée. Les incertitudes pesant sur des postes particuliers seront également précisées, ainsi que les investigations supplémentaires (structures notamment) nécessaires pour affiner le chiffrage.

L'ampleur de l'incertitude sera alors indiquée, sous forme d'un surcoût possible (pourcentage par rapport à l'estimation initiale du poste de travaux concerné).

- La qualification du potentiel procédural, méthode de calcul

Pour qualifier la procédure à engager, **le programme de travaux de réparation sera comparé avec l'estimation du coût de démolition et de reconstruction.**

Cette estimation porte sur la reconstruction du bâtiment dans une configuration identique en termes de surfaces, emprise au sol et nombre d'étages, en répondant aux normes actuelles de confort, et doit répondre aux impératifs suivants :

Si l'immeuble comporte des surfaces dédiées à des activités, la part actuelle des surfaces de logement et d'activité sera respectée pour calculer le coût moyen de la reconstruction ;

Cette estimation sommaire s'appuie sur les coûts moyens de construction constatés localement (coût de construction moyen dans le logement social dans le département - donnée transmises par le maître d'ouvrage) ;

Elle est établie indépendamment des règles d'urbanisme ou de toutes autres servitudes de tous ordres pouvant s'appliquer à la parcelle considérée ;

❖ Définition des enjeux et premiers éléments programmatiques

A la fin de cette phase de diagnostics et de détermination du potentiel procédural, l'équipe déterminera les enjeux pour l'ilot ainsi que pour chaque immeuble individuellement.

Ces enjeux permettront d'aborder de premiers éléments programmatiques de projet (démolition, reconstruction, réhabilitation, position des accès, typologie de logements, taille des commerces).

Ces premiers éléments programmatiques, une fois arbitrés, permettront d'engager la seconde phase, l'esquisse de projet et ses variantes.

❖ Les livrables

L'équipe produira un rapport diagnostic et enjeux, comportant notamment :

- L'état des lieux des immeubles avec reportage photographique ;
- Liste des désordres et des coûts de réparation par immeuble
- Détail concernant la détermination du potentiel procédural (réparation des désordres / démolition-reconstruction)
- L'ensemble des schémas, coupes et axonométries illustrant les situations diagnostiquées.
- Fourniture de documents (plan, image, schémas etc.) permettant la mise en place d'une communication de projet.

La phase de diagnostic comprendra à minima 3 réunions : une réunion de lancement, une réunion de restitution en mairie et une réunion de présentation à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). La mission est forfaitaire et comprendra l'ensemble des réunions nécessaires à la bonne exécution des missions.

➤ **Mission 2 : l'esquisse de projet**

❖ Démolition/reconstruction

En complément de la mission de « détermination du potentiel procédural », il s'agira d'étudier finement la démolition du bâti. Il s'agira de chiffrer précisément le coût de la démolition en détaillant l'ensemble des postes de dépenses.

A la suite de la dérogation devra également être étudié la faisabilité d'une reconstruction, en proposant une offre de logements adaptée au territoire tout en conservant le linéaire commercial en rez-de-chaussée. Il s'agit cette fois-ci de chiffrer une reconstruction sur la base d'un projet architectural cohérent avec les enjeux et le programme arrêté préalablement.

❖ Réhabilitation

Les scénarios de réhabilitation devront faire l'objet d'un programme détaillé et chiffré de travaux. Le projet tiendra compte des dispositions contenues dans les documents d'urbanisme et règlements encadrant l'élaboration et la réalisation de l'opération.

Ces chiffrages reposeront sur des orientations de projet (curetages/démolitions partielles, conservation, restructuration, extension...), et correspondront à une mission de maîtrise d'œuvre de niveau esquisse. Des visuels « de principe », donnant une idée schématique mais claire du parti pris architectural et permettant de construire et justifier le chiffrage, seront produits en appui : plans, axonométries et coupes.

L'ensemble de ces documents seront cotés de manière à ce que le maître d'ouvrage dispose des futures surfaces envisagées.

En cas de curage les coûts de projet seront précisés.

Ce programme de travaux comportera nécessairement :

- Types de travaux nécessaires et la chronologie des interventions ;
- Les matériaux utilisés et les variantes possibles ;
- Par poste et par lot, les coûts unitaires hors taxes, les quantités nécessaires, les coûts globaux ;
- Les plans de l'état projeté après travaux, précisant notamment les surfaces des logements et des locaux autres le cas échéant (surface de plancher, surfaces utiles).

Le programme de travaux proposé visera également une amélioration notable de la performance thermique des immeubles, et pourra être décliné en plusieurs scénarios allant dans ce sens.

Des propositions de variantes (scénarios avec différents niveaux d'ambition) pourront éventuellement être proposées en fonction des échanges avec la maîtrise d'ouvrage et ses partenaires.

La méthode d'établissement du chiffrage sera systématiquement rappelée. Les incertitudes pesant sur des postes particuliers seront également précisées, ainsi que les investigations supplémentaires (structure notamment) nécessaires pour affiner le chiffrage (surcoût possible exprimé sous forme de pourcentage par rapport au programme global).

> Définir et chiffrer les solutions

L'équipe définira la nature des solutions à apporter aux désordres constatés : modifications, réfection partielle ou totale...

Le prestataire listera et chiffrera les travaux nécessaires pour remédier aux désordres diagnostiqués. Le programme de travaux ainsi réalisé comprendra l'ensemble des travaux permettant de traiter durablement la situation. Y compris si cela implique des démolitions partielles et des consolidations préalables de certains éléments de structure.

Le programme de réparation porte sur l'ensemble des travaux nécessaires au traitement des désordres et inclura donc tous les travaux de second œuvre ou de finition rendus nécessaires pour d'autres interventions conduites au titre de la réparation des désordres (finitions des murs en cas de reprise du réseau électrique, finitions des sols en cas de reprise des planchers...).

Seront également indiqués et mis en évidence :

- Les désordres dont la réparation semble techniquement impossible ou particulièrement difficile ;

Le programme de travaux de réparation des désordres sera chiffré poste par poste, avec pour chaque type de travaux le coût unitaire hors taxes, la quantité estimée et le coût global.

Le chiffrage portera sur des travaux effectués dans les règles de l'art, et tiendra compte d'éventuels surcoûts liés à la valorisation du patrimoine architectural et urbain.

La méthode d'établissement du chiffrage sera systématiquement rappelée. Les incertitudes pesant sur des postes particuliers seront également précisées, ainsi que les investigations supplémentaires (structures notamment) nécessaires pour affiner le chiffrage.

L'ampleur de l'incertitude sera alors indiquée, sous forme d'un surcoût possible (pourcentage par rapport à l'estimation initiale du poste de travaux concerné).

❖ Rencontre avec l'Architecte des Bâtiments de France

L'îlot étant situé en secteur ABF, avant finalisation du scénario, une réunion avec l'ABF sera organisée afin de lui présenter l'étude et recueillir ses remarques et prescriptions sur le projet envisagé.

❖ Les livrables

L'équipe produira un rapport de restitution de l'esquisse, permettant au maître d'ouvrage de retenir un scénario. Il sera détaillé par le titulaire, comprendra des plans détaillés permettant de visualiser spatialement les interventions et notamment :

- Un plan des démolitions, conservations, curetages...
- Un plan/schéma des intentions d'aménagement ;
- Le plan de réhabilitations, restructurations, reconstructions et les aménités résidentielles

le cas échéant (stationnement, espaces extérieurs privés...)

- Le plan prévisionnel des affectations, et le cas échéant de la programmation des logements ;
- Les schémas de fonctionnement, de distribution et de circulation, aux différentes échelles du projet.
- Un programme de travaux à réaliser détaillé (démolition, curage, réhabilitation, densification) nécessaire et suffisant pour répondre aux réglementations en vigueur à sa destination future (charges d'exploitation, accessibilité, sécurité incendie...) ;
- Une note de présentation du scénario présentant notamment le nombre de locaux et leur destination, les surfaces SDP projetées ;
- Une étude économique détaillée, comprenant un chiffrage par lots (ou macro-lots), distinguant les travaux de gros-couvert des travaux de second œuvre.
- Calendrier technique du projet (études et travaux)

Ces différents documents, en particulier les images, plans et schémas effectués, permettront de communiquer auprès des élus et de la population.

La phase scénarios fera également l'objet d'au moins une réunion de restitution en mairie et d'une réunion de présentation à l'architecte des bâtiments de France. La mission est forfaitaire et comprendra l'ensemble des réunions nécessaires à la bonne exécution des missions.



ETUDES ET DOCUMENTS MIS A DISPOSITION

Sur les immeubles, quelques études ont été réalisées et sont à disposition :

- Rapport de visite DIA réalisé par ALTER
- Rapport d'expertise
- Photos ALTER

Dans le cadre du projet, d'autres études seront réalisées :

- Mission de géomètre :
 - limites de propriétés,
 - relevé par scan des façades et intérieurs
 - relevé topographique des avoisinants
 - relevé de tous les réseaux avoisinants.

2. Analyse des offres des études de calibrage -

Îlot de la Libération, Pouancé

Inès AB, Cécile Desrues



OMBREE D'ANJOU

Îlot de la Libération / Rue de la Libération à POUANCE

Présentation des offres – Etudes de calibrage

4 juin 2025

ORDRE DU JOUR

01/ CONTEXTE DE L'OFFRE

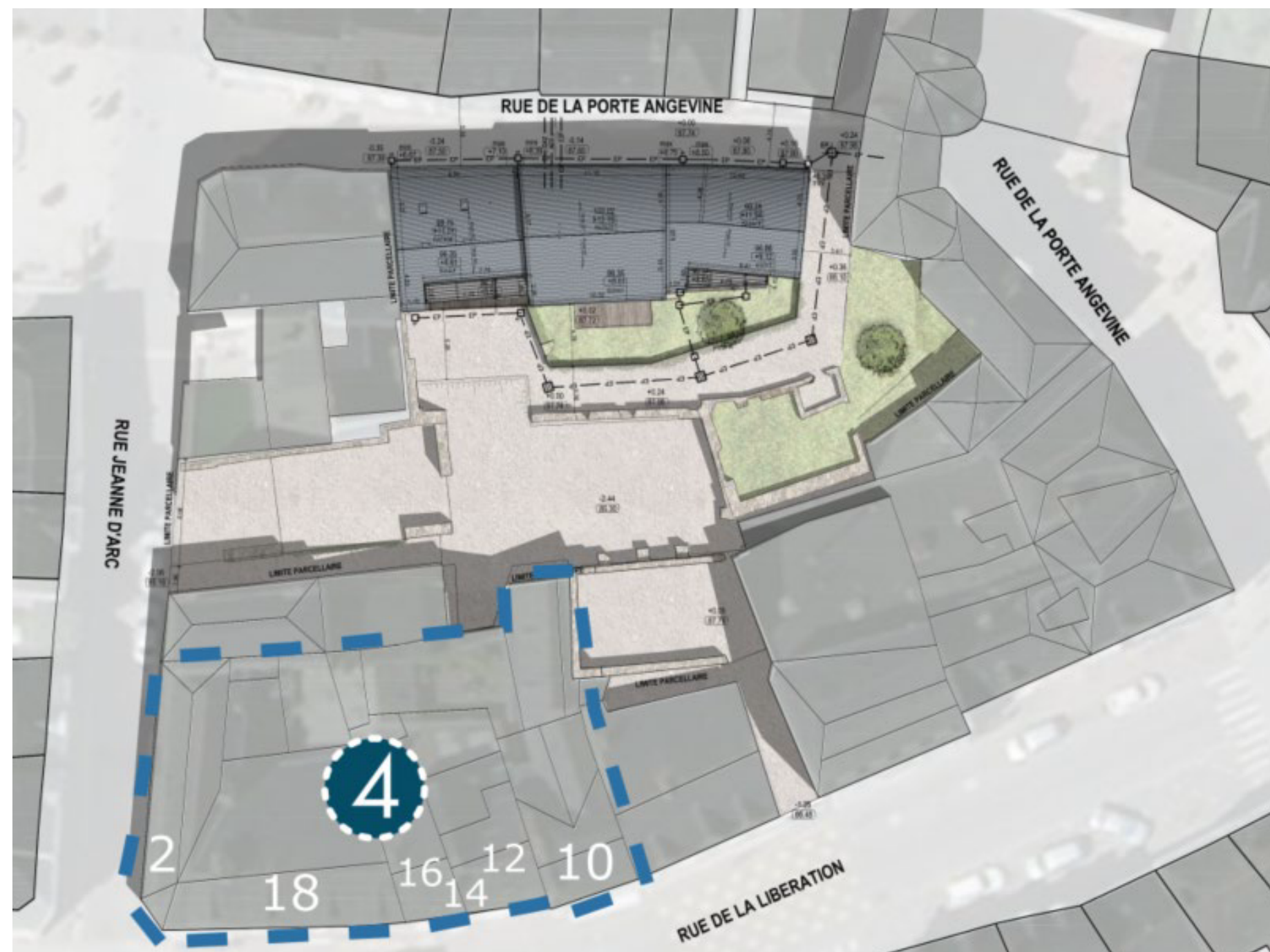
02/ CRITÈRES DE NOTATION

03/ PLANNING PRÉVISIONNEL



CONTEXTE

Rappel des enjeux



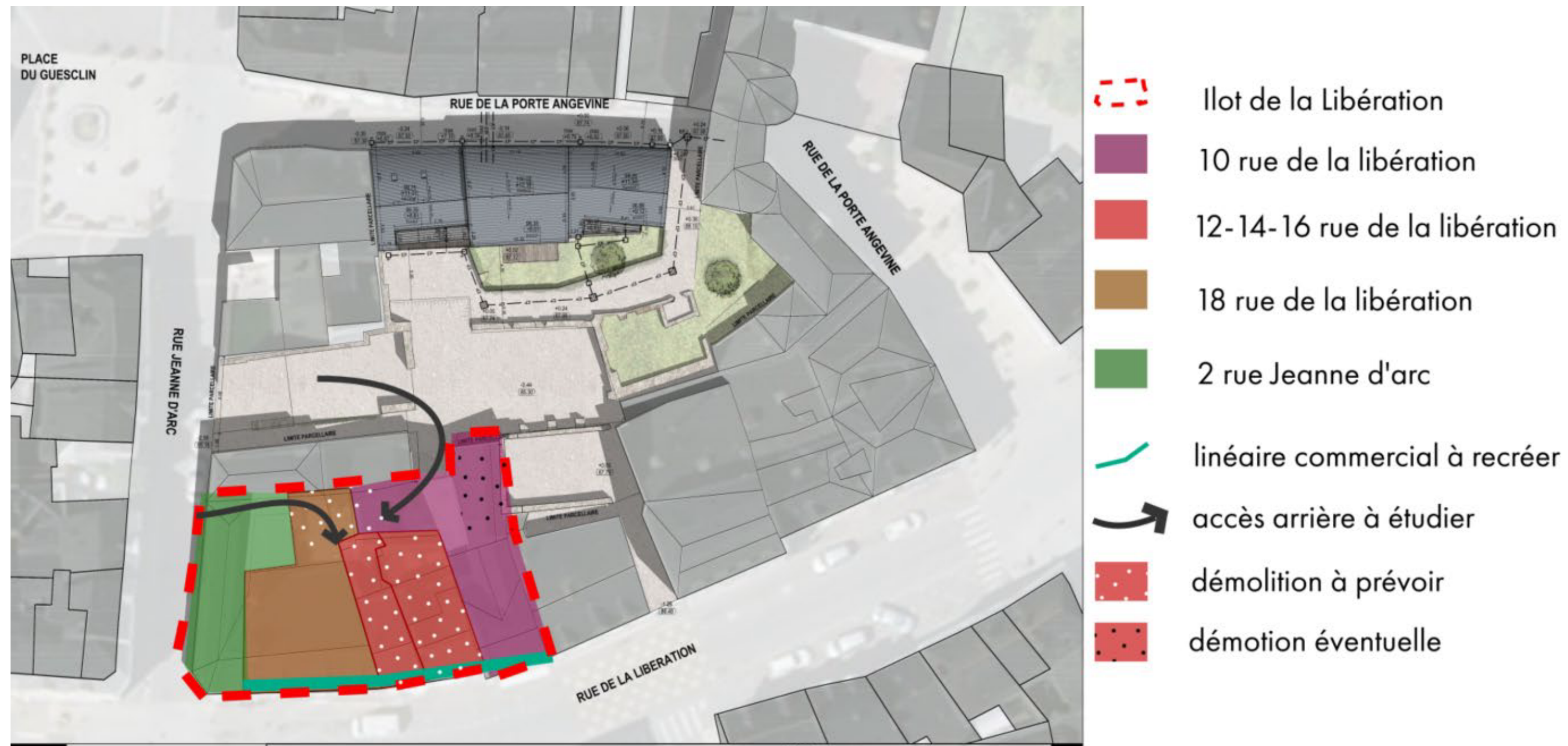
12 au 16 : immeuble irrémédiablement dégradé. Etude de démolition et procédure à engager

18 : restructuration globale de l'immeuble pour permettre l'implantation d'un commerce et des logements

2 rue JA et 10 rue de la Libération : bâtiments très dégradés à intégrer dans une logique d'ilot (accès arrière mutualisé, etc.)

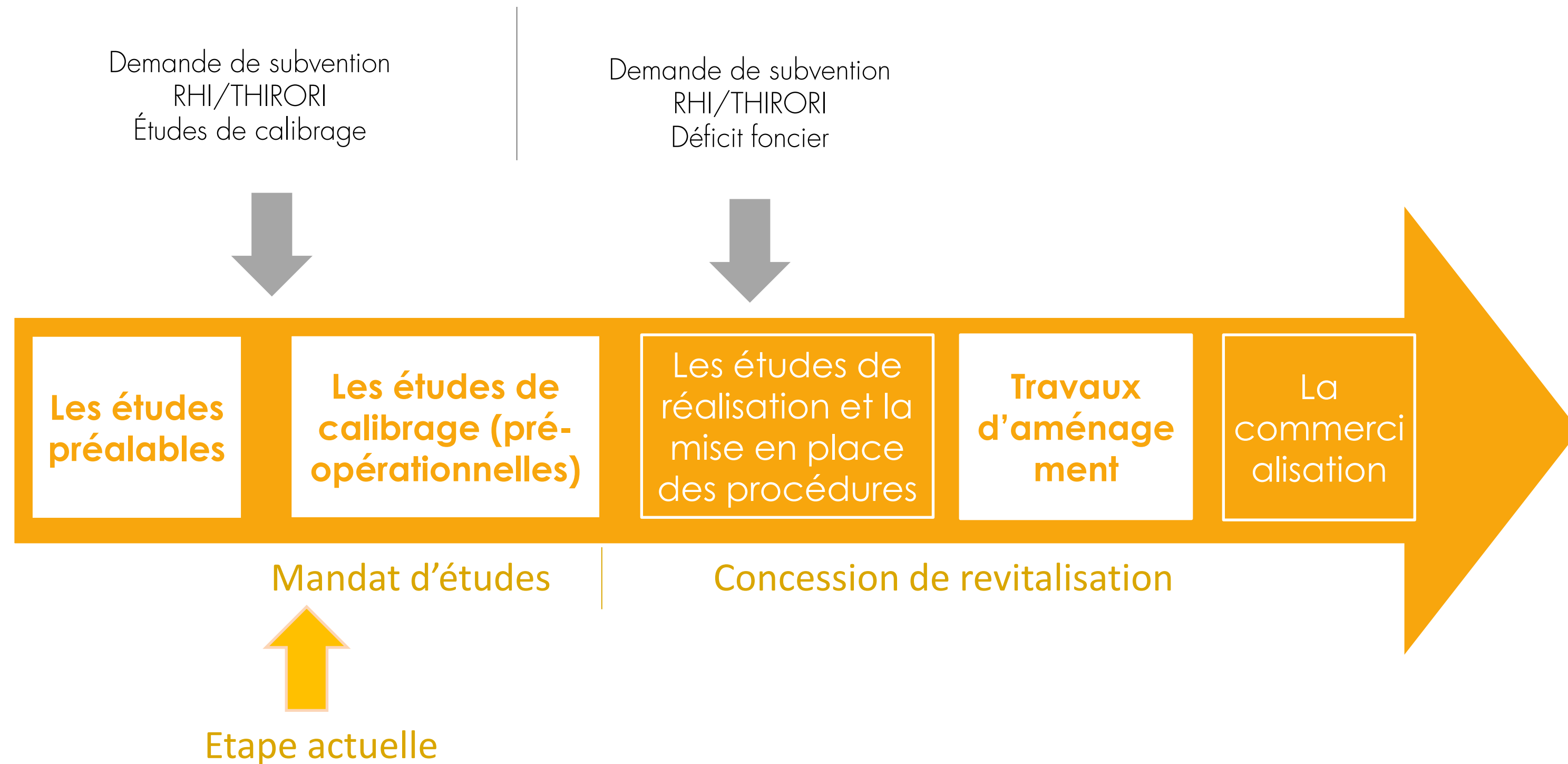
CONTEXTE

Projet de sortie envisagé



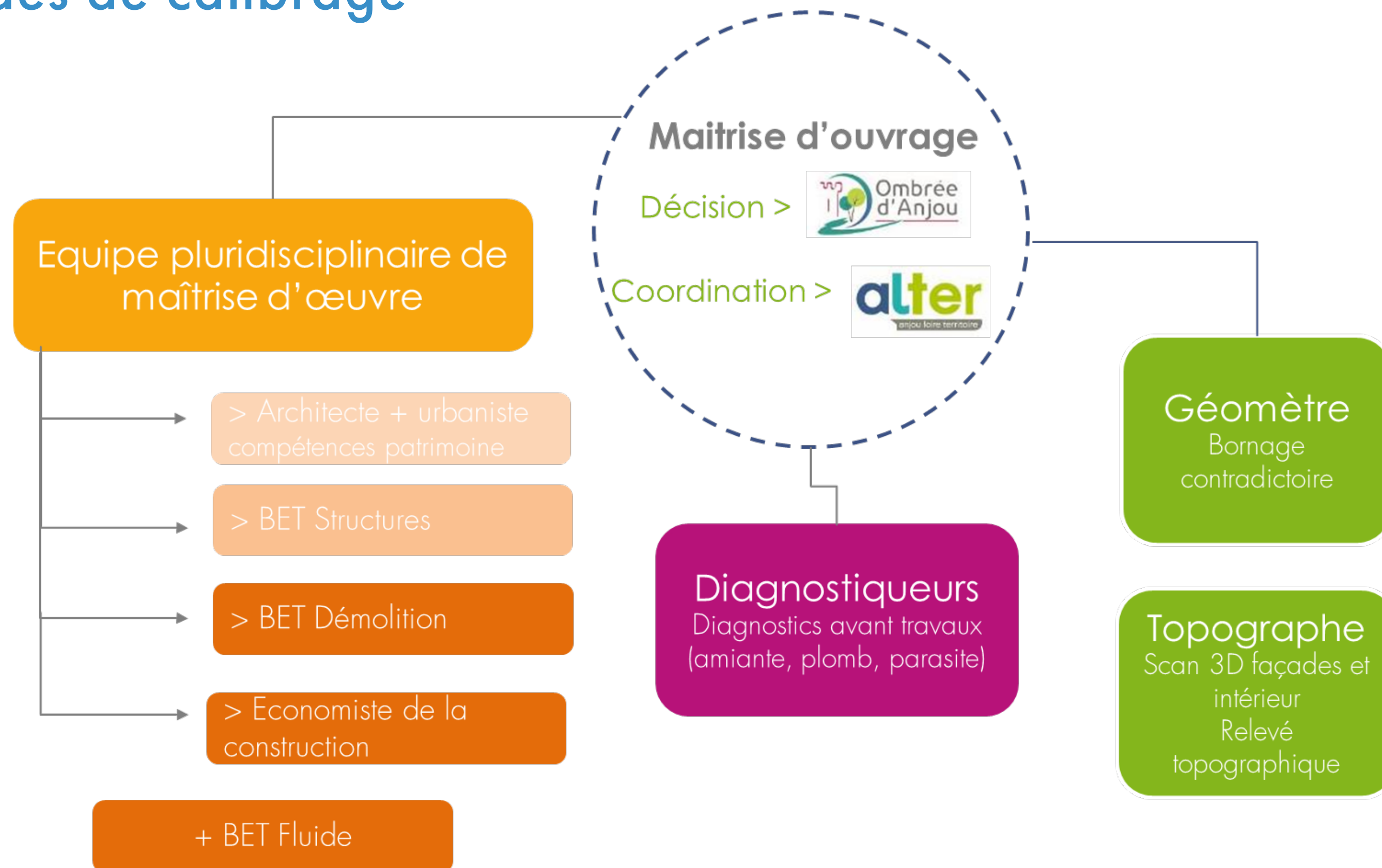
CONTEXTE

Etudes de calibrage



CONTEXTE

Etudes de calibrage



CHIFFRAGE – BUDGET ESTIMATIF

ESTIMATION	10 rue de la Lib.	12-14-16 r. de la Lib.	18 rue de la Lib.	2 rue JA	TOTAL
Architecte/urbaniste	5 000,00	7 000,00	10 000,00	3 000,00	25 000,00
BET Structure	3 000,00	5 000,00	5 000,00	2 000,00	15 000,00
BE démol	1 000,00	5 000,00	1 000,00	0,00	7 000,00
Economiste	2 000,00	1 500,00	1 500,00	2 000,00	7 000,00
BE fluide	1 000,00	1 500,00	1 500,00	1 000,00	5 000,00
TOTAL	12 000,00	20 000,00	19 000,00	8 000,00	59 000,00

CONTEXTE

Contexte de l'offre

N°	sociétés
1	RO.ME, ESPRIT TERRE, EVEN STRUCTURES, AD INGE, BETHERM
2	FARDIN architecture, FARDIN économiste, AREST BET structure, AREST BET démolition, BURO210 BET Fluides
3	AUDDICE VDL, ROUSSEL-LANGLOIS, KYPSELI, L'ATELIER DE MAITRISE D'ŒUVRE, GINGER DELEO
4	LAGUNE, Techniques & Chantiers, SBC, INAXE, LS INNOV

> Date de lancement de l'offre : 28/04/2025

> Date de visite obligatoire : 15/05/2025

> Date limite de réception des offres : 26/05/2025

CRITÈRES

Note	Echelle des Valeurs
5	Exceptionnel
4	Très élevée
3	Elevé
2	Correct
1	Acceptable
0	Hors sujet ou non répondu

Sous critères	Note maximale	Pondération	Note maximale
A. Compréhension des missions confiées et méthodologie proposée.	5	4	20
B. Note d'appréhension du projet et motivation (1 page R/V maximum)	5	1	5
C. Description de l'organisation du prestataire lors des différentes phases du projet (moyens techniques, matériels et humains dédiés aux missions) - Présentation du référent de l'étude	5	3	15
D.Planning prévisionnel d'exécution des prestations et moyens mis en œuvre pour assurer la bonne tenue des délais annoncés	5	4	20
NOTE FINALE SUR			60

Une note globale sur **60 points** est établie.

CRITÈRES

CRITERE	PONDERATION
Valeur technique	60 points
Prix des prestations	40 points

> Calcul de la note de l'offre considérée :

- le moins disant obtient le maximum de points (=40)
- $(\text{Montant de l'offre moins disante} / \text{Montant de l'offre considérée}) \times 40 = \text{note de l'offre considérée}$

CANDIDATURES ET OFFRES REÇUES

> Groupement RO.ME

RO.ME, ESPRIT TERRE, EVEN STRUCTURES, AD INGE, BETHERM

CRITERES	DESCRIPTION	OBSERVATIONS	NOTE (note maximale : 5)	pondération	note finale
Equipe 1 : RO.ME					
A. Compréhension des missions confiées et méthodologie proposée.	Compréhension du projet et des enjeux : Enumération des enjeux : l'habitat, le commerce, l'interdépendance structurelle des bâtiments entre eux, la différence de niveau au cœur de l'îlot et les problématiques qui en découlent (accessibilité). les différentes procédures : RHI. La prise en compte du calendrier électoral dans les délais de l'étude Méthodologie : 1- Diagnostic : atouts/contraintes Chaque bureau d'étude prépare son analyse de l'existant il est prévu que le diagnostic soit plus détaillé concernant les 12-14-16 en procédure RHI Réunion avec l'ABF pour lui présenter le diagnostic chaque co-traitant réalise son diagnostic et le mandataire en fait la synthèse 2- Scénarios : Programmation : 2 parties étude de restructuration et étude démolition-reconstruction avec des plans schématiques e localisation, un descriptif des surfaces envisagées par hypothèses, un programme des travaux envisagés Document de synthèse : éléments présentés et amendés. Il y a des éléments de présentation à destination des habitants : deux perspectives et un plan de l'îlot	Compréhension du projet et des enjeux : Bonne compréhension de structuration de l'îlot et des enjeux qui en découlent. Méthodologie : Méthodologie environnementale : pas forcément pertinente à ce stade là La méthodologie est assez synthétique. On a la mise en avant d'une méthodologie environnementale de l'architecte mais ce n'est pas forcément nécessaire à faire figurer.	4	4	16
B. Note d'appréhension du projet et motivation (1pageR/V).	Descriptions des caractéristiques des immeubles de l'îlot de la Libération L'enjeu de la topographie du site est relevé avec la question de l'accessibilité	La motivation n'est pas exprimée. Bonne connaissance de l'ensemble du sujet et des enjeux principaux mais très synthétique.	2	1	2
C. Description de l'organisation du prestataire lors des différentes phases du projet (moyens techniques, matériels et humains dédiés aux missions) - Présentation du référent de l'étude	RO.ME architecte : Sylvaine DALLOT, architecte DPLG ESPRIT TERRE : Economiste de la construction M. Vincent ARNOU EVEN STRUCTURES : M. Jacques GROSSIN, BE structure AD INGE : BE désamiantage/démolition, Nicolas RAULIN BETHERM : BE fluides, Emmanuel AMIOT	Il est précisé la répartition entre les BE et l'architecte, Pas signification du R et du A Les délais sont indiqués et les phases aussi Moyens humains et techniques OK L'Equipe est complète et les interlocuteurs sont bien mentionnés	4	3	12
D. Planning prévisionnel d'exécution des prestations et moyens mis en œuvre pour assurer la bonne tenue des délais annoncés.	1-Diag : 8 semaines (moins de semaines que demandées avec une présentation du diagnostic début septembre) 2-Faisabilité : 6 mois a) Premier scénarios + 4 semaines (validation mi-octobre) b) Scénario retenu et ses variantes (4semaines), présentation en décembre	Planning présenté avec les différentes phases et les délais. Le format rédigé en liste est peu lisible Changement des délais avec ce qui avait été prévu "Fin janvier, le 26 minimum" = sous entend que ça peut dépasser Le planning se présente avec les différentes phases et les temporalités. Peu de garanties quant à la bonne tenue du planning	2	4	8
TOTAL (sur 60)					38

RÉFÉRENCE COMMUNE À RO.ME, EVEN STRUCTURES ET AD INGE, BETHERM, ESPRIT TERRE

Réhabilitation d'un immeuble, Chemillé-en-Anjou

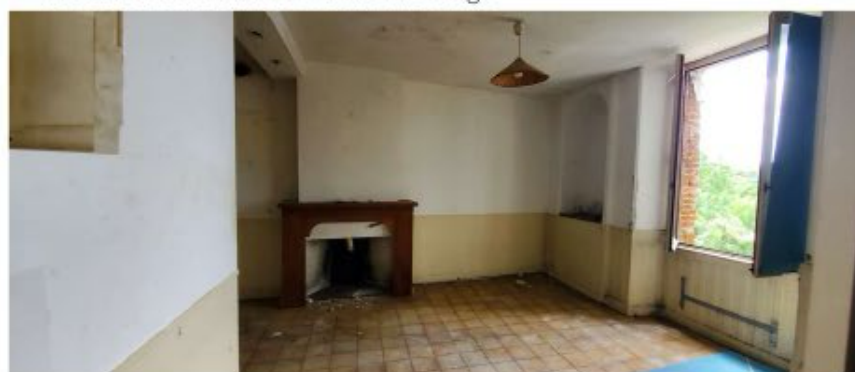


La commune de Chemillé-en-Anjou a mandaté Alter Public pour la réhabilitation du 196 rue Nationale à Chemillé. Cet immeuble, dans un état de dégradation important, est vacant depuis 2022 et a fait l'objet d'une procédure de mise en sécurité. Il nécessite aujourd'hui des travaux de réhabilitation pour une remise sur le marché.

Dans le cadre d'un projet global de rénovation urbaine et de lutte contre l'habitat indigne, la commune et Alter ont souhaité intégrer l'étude du 196 rue Nationale, afin d'avoir une meilleure visibilité sur les démarches à entreprendre.

Nous avons été sollicités pour réaliser un diagnostic et plusieurs scénarios d'esquisse :

- Analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale
- Analyse technique
- Étudier la programmation souhaitée avec la commune et Alter
- Mettre en forme plusieurs scénarios d'aménagement
- Echanger avec l'Architecte des Bâtiments de France autour de ces hypothèses
- Chiffrer ces hypothèses
- Restituer cette étude à la maîtrise d'ouvrage



CHEMILLÉ-EN-ANJOU ÉTUDE DE CALIBRAGE

Étude de calibrage pour la réhabilitation de
l'immeuble sis au 196 rue Nationale



Maîtrise d'ouvrage :

ALTER PUBLIC

Surface : 450 m²

Coût : NC

Étude de calibrage (diagnostic + esquisses)

2024 - En cours

Partenaires :

ESPRIT TERRE - Économiste

BETHERM - BE Fluides

EVEN STRUCTURES - BE Structure

AD INGÉ - BE Démolition/Désamiantage

Sylvaine Dallot / Estelle Genty

SAS RO.ME ARCHITECTES

4, rue Charles Gounod 49100 Angers Tél. 02 41 27 27 40

rome@rome-architectes.fr www.rome-architectes.fr

RÉFÉRENCE COMMUNE À RO.ME, EVEN STRUCTURES ET AD INGE, BETHERM

Réhabilitation d'un immeuble à Valanjou, Chemillé-en-Anjou



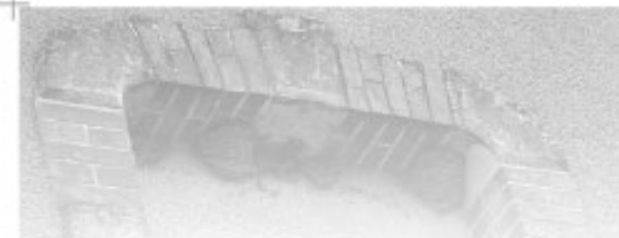
- Étudier la programmation souhaitée avec la commune
- Mettre en forme une ou plusieurs hypothèses d'aménagement
- Echanger avec l'Architecte des Bâtiments de France autour de ces hypothèses
- Vérifier techniquement et chiffrer ces hypothèses
- Restituer cette étude aux élus lors d'une présentation en mairie

La restructuration et la rénovation complète de l'immeuble de Valanjou est préconisée au vu de sa forte détérioration, avec conservation des modénatures de la façade principale, afin d'y aménager trois logements ou un salon de coiffure.



+ CHEMILLÉ-EN-ANJOU ÉTUDE DE CALIBRAGE

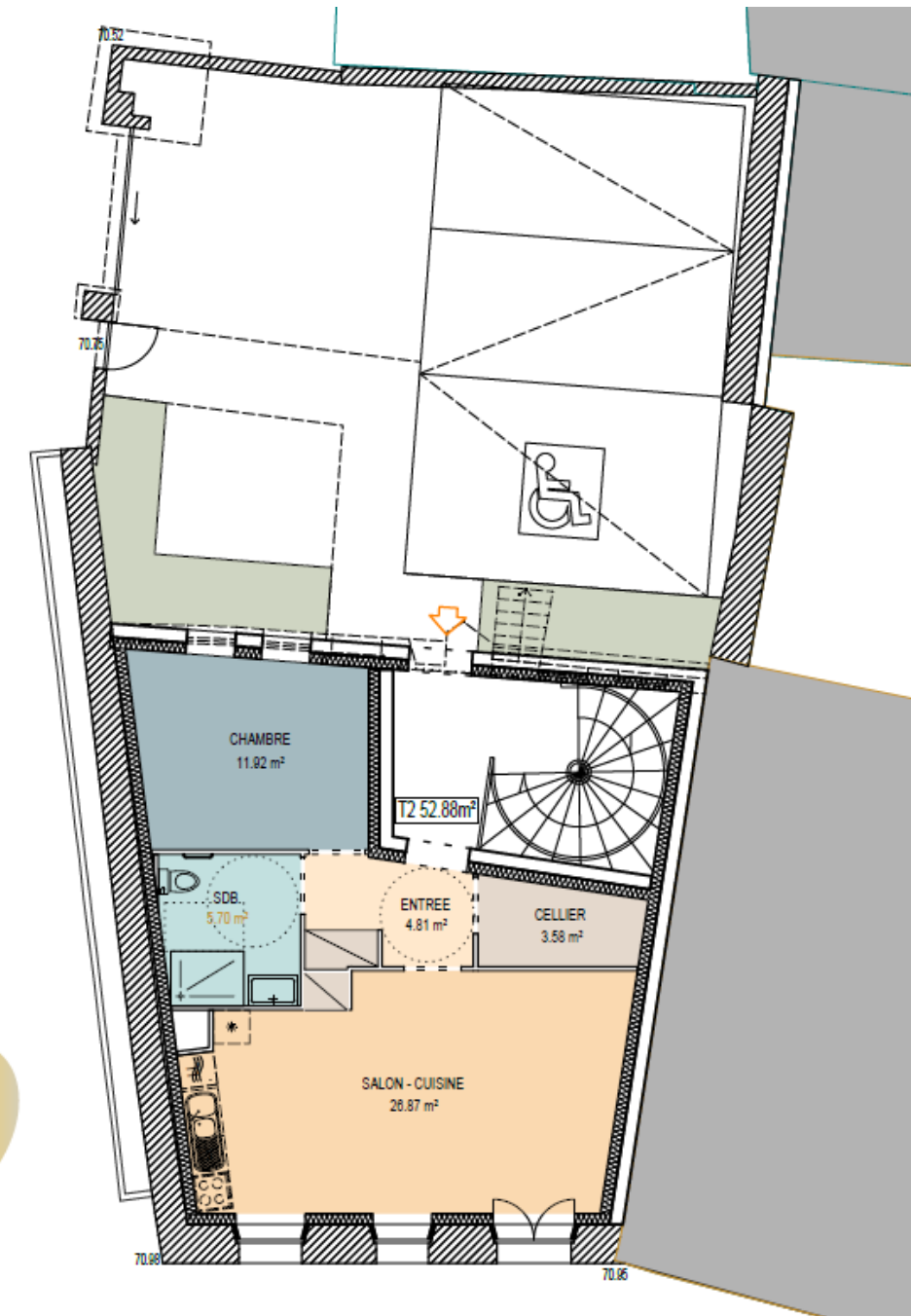
Étude de calibrage pour deux immeubles à Valanjou et Saint-Georges-des-Gardes



Maîtrise d'ouvrage :
Commune de Chemillé-en-Anjou
ALTER (AMO)
Surface : NC



+ Plan RDC



CANDIDATURES ET OFFRES REÇUES

> Groupement Architecture FARDIN

FARDIN architecture, FARDIN économiste, AREST BET structure, AREST BET démolition, BURO210 BET Fluides

CRITERES	DESCRIPTION	OBSERVATIONS	NOTE (note maximale : 5)	pondération	note finale
Equipe 2 : ARCHITECTURE FARDIN					
A. Compréhension des missions confiées et méthodologie proposée. Note d'appréhension du projet et motivation (1pageR/V).	Compréhension du projet et des enjeux : Motivation pour travailler dans l'ancien : "préservation patrimoine et innovation" Compréhension des différents enjeux et des particularités de l'ilot 12-14-16, la mitoyenneté, altimétrie en pente, l'accès aux logements Références peu pertinentes, concernant soit des immeubles non/peu imbriqués soit une démolition-reconstruction sur tout un îlot. Méthodologie : - diagnostic : diag historique et patrimonial, du cadre réglementaire, des avoisinants, analyse technique structure et fluide, détermination du potentiel procédural , def des enjeux et du programme, livrable - phase de conception : 2 réunions, synthétiser les scenarios retenus pour en faire un programme illustration des scénarios avec des plans . Après phase de conception : synthèse des projets retenus (plans, programmes estimation) - rédaction programme : contexte opé, définition des programmes avec surface et montant des travaux, implantation projet avec règles d’urbanisme 3 réunions prévues en phase diagnostic	Méthodologie très synthétique (une page). Ils reprennent les éléments du cahier des charges sans trop les personnaliser Il manque peut-être plus de détails concernant la phase scénario Pas de compétence en urbanisme et paysage Note méthodologique trop succincte pour convaincre, malgré des enjeux qui semblent globalement compris.	2	4	8
B. Note d’appréhension du projet et motivation (1 page R/V maximum)	Une demi page avec photo, dont l’essentiel est une simple liste des enjeux.	Note d’appréhension du projet : Très peu développée, compréhension générale OK	1	1	1
C. Description de l'organisation du prestataire lors des différentes phases du projet (moyens techniques, matériels et humains dédiés aux missions) - Présentation du référent de l'étude	FARDIN architecture, Lucie BULTEAU FARDIN économiste, Thomas GRIMAUD AREST BET structure, Antoine BOUTIN et Dominique VIVION AREST BET démolition, Jonathan TOSSOU BURO210 BET Fluides, Olivier CHRIST et Xavier COGNY	Les missions sont bien expliquées par prestataire les référents pour chaque poste sont bien indiqués Les moyens techniques sont présentés Bémol : même entreprises pour deux missions différentes - manque de spécialisation Equipe bien détaillée , mais peu spécialisée dans les différents domaines d’intervention.	3	3	9
D. Planning prévisionnel d’exécution des prestations et moyens mis en œuvre pour assurer la bonne tenue des délais annoncés.	Diagnostic : 3 mois Scénarios : 4 mois	Planning détaillé, validation des scénarios (dernière étape) fin janvier . Démarrage au 15 Juin difficile à tenir Planning détaillé correspondant aux attentes, démarrage un peut trop tôt.	3	4	12
TOTAL (sur 60)					30

RÉFÉRENCES – ARCHITECTURE FARDIN

> Salle polyvalente et logements « *la maison bleue* »

Programme de logements avec restructuration d'un bâtiment d'intérêt patrimonial en cœur de bourg

> Démolition reconstruction d'un immeuble *Rue du Faisan*

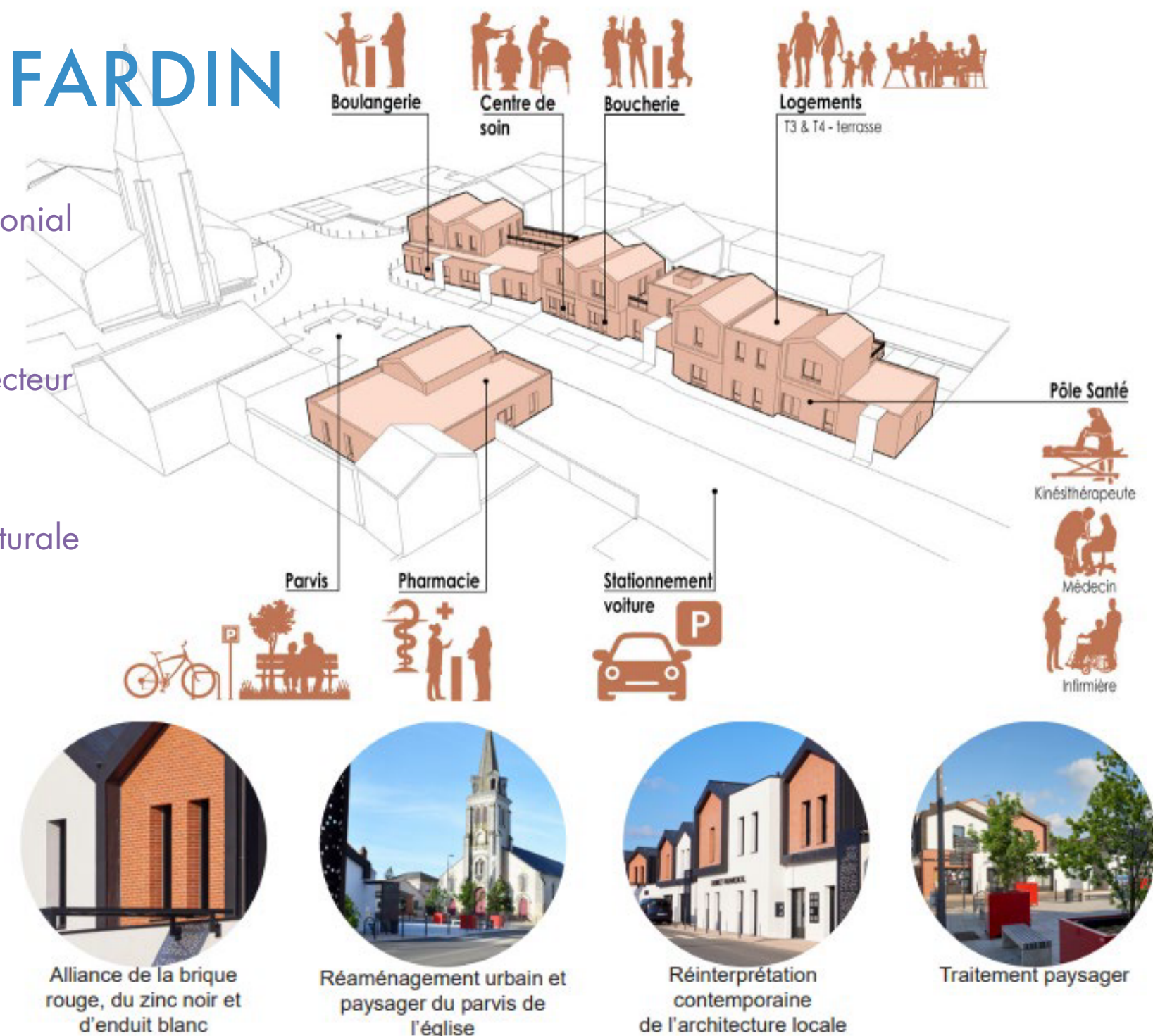
Programme de logements avec démolition en centre ville, projet en secteur sauvegardé

> Village commercial avec logements :

Programme de logements avec démolition en centre ville, intégration architecturale



Photographies de l'existant :



CANDIDATURES ET OFFRES REÇUES

> Groupement Auddice Val de Loire

AUDDICE VDL, ROUSSEL-LANGLOIS, KYPSELI, L'ATELIER DE MAITRISE D'ŒUVRE, GINGER DELEO

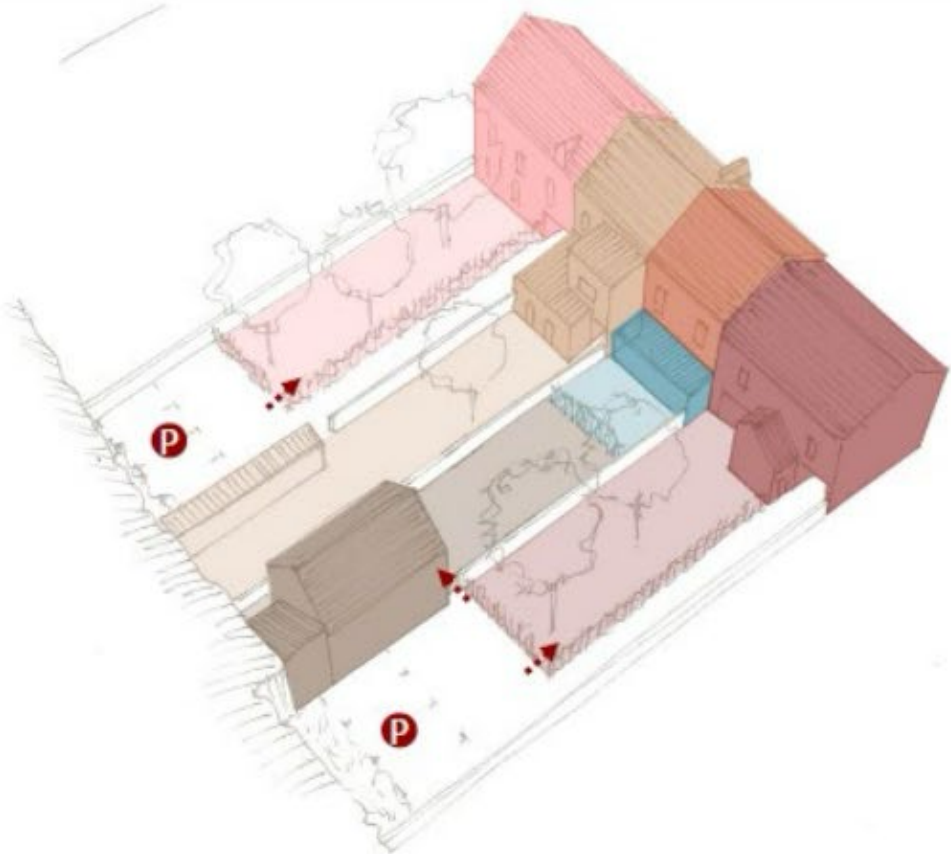
CRITERES	DESCRIPTION	OBSERVATIONS	NOTE (note maximale : 5)	pondération	note finale
Equipe 3 : AUDDICE VAL DE LOIRE					
A. Compréhension des missions confiées et méthodologie proposée. Note d'appréhension du projet et motivation (1pageR/V).	Compréhension du projet et des enjeux : - les deux phases, le calendrier et motivation Pris en compte : usages, identité, cadre de vie, perméabilité, résorption de l’habitat insalubre, palette d’outils notamment coercitifs à l’appui d’une maîtrise foncière publique. motivation bien écrite, enjeux paraissent compris. Références de qualité Méthodologie : - Diagnostic : Analyse architecturale et patrimoniale à l'échelle du bâti, diagnostic urbain et paysager,, analyse technique vis-à-vis des avoisinants, détermination du potentiel procédural , définition des enjeux et premiers éléments programmatiques - Phase de conception : 2/3 scénarios par bâtiment esquisse de projet sur la base de deux scénarios retenus tenue des réunions avec les acteurs concernés et consultation de l'ABF en amont du projet	Note d’appréhension du projet : bonne compréhension des enjeux et du projet dans son ensemble prise en compte du calendrier des municipales Compétences complémentaires en paysage (Auddice), réseaux (Roussel), énergie et environnement Méthodologie : présentation des phases très détaillé, bonne prise en compte des éléments attendus pour chaque phase. Diagnostic sur plusieurs échelles Scénarios <u>par bâtiment</u> + visuels pour illustrer la méthodologie Note méthodologique très complète, détaillant précisément les enjeux du projet. Méthodologie détaillée et pertinente.	5	4	20
B. Note d’appréhension du projet et motivation (1 page R/V maximum)	1 page recto-verso, reprise des étapes et enjeux principaux et justification sur la première page. Une page complète d’explicitation motivation, avec intégration du contexte général	Note d’appréhension du projet : Note très complète correspondant aux attentes	5	1	5
B. Description de l'organisation du prestataire lors des différentes phases du projet (moyens techniques, matériels et humains dédiés aux missions) - Présentation du référent de l'étude	AUDDICE : architecte, Tiffany CATHELINEAU ROUSSEL-LANGLOIS : Réseaux et VRD, Sébastien ROUSSEL, géomètre expert/ingénieur VRD (sous-traitant) KYPSELI : énergie et environnement, Baptiste NAULEAU SIGEBA : BE structure, Cyril AUBERT L'ATELIER DE MAITRISE D'ŒUVRE : maîtrise d'œuvre et économie de la construction, Fabrice HUBERT GINGER DELEO : déconstruction et réhabilitation, Jean-François NIAMKE chef de projet	Description complète des intervenants et présentation des moyens techniques et financiers. Equipe qui connait le terrain Equipe complète et détaillée, intervenant déjà sur l’îlot de la porte Angevine.	5	3	15
C. Planning prévisionnel d'exécution des prestations et moyens mis en œuvre pour assurer la bonne tenue des délais annoncés.	diagnostic : 3 mois scénarios : 4 mois	Planning détaillé avec les temporalités et le phasage Début étude en juillet donc COPIL restitution prévu début février = un peu juste Planning détaillé et réaliste, mais qui commence – et finit – un peu plus tard que celui des autres groupements.	3	4	12
TOTAL (sur 60)					52

RÉFÉRENCES – AUDDICE VDL

> 3 références par co-traitant et 6 supplémentaires pour AUDDICE VDL

AUDICCE VDL <i>Architecte</i>	SIGEB <i>BE structure</i>	L'ATELIER DE MAITRISE D'ŒUVRE <i>maîtrise d'œuvre et économie de la construction</i>	GINGER DELEO <i>Déconstruction et réhabilitation</i>	KYPSELI <i>Energie et environnement</i>
- Fiche conseil en réhabilitation bâtie à Sablé-sur-Sarthe et La Flèche (72) - Etude de faisabilité sur deux immeubles au sein de l'îlot de la Vendée à Secondigny (79) - Etude de faisabilité ORI sur 5 ilots à Chinon (37)	- Surélévation R+3 en béton armé sur RdC existant en maçonnerie pour PODEHLIA - Reconstruction du centre de secours principal d'Angers Académie (SDIS) pour ALTER Public - Extension des magasins de conservation des archives départementales de Maine-et-Loire pour le Département de Maine-et-Loire	- Démolition et traitement des héberges pour la ville d'Angers - Théâtre de la Doutre - Démolition et restructuration d'un ensemble de bâtiment collectif, désamiantage & démolition de 4 collectifs, restructuration de 2 collectifs en densification, construction de 20 pavillons en accession pour PODEHLIA - Démolition d'un ensemble de bâtiment en cœur d'îlot, désamiantage & démolition de friche agricole et d'un bâtiment d'habitation, traitement des héberges, création d'un collectif et d'une zone à urbaniser pour Maine-et-Loire Habitat	- Maitrise d'oeuvre désamiantage et démolition sur un bâtiment collectif pour PODEHLIA - Travaux de désamiantage , de gestion du plomb, de curage et de déconstruction pour Brest métropole habitat - Travaux de dépose sélective , de curage, de désamiantage et de déconstruction du labo DIVA pour SAMOA	- Rénovation et changement de destination d'un immeuble de bureaux en corésidence, Nantes - Requalification de 43 logements collectifs et 41 individuels cite-jardin « bois de herce », Nantes - Construction de 46 logements ZAC les Echats – Beaucaouzé

> Exemple d'une étude de faisabilité ORI menée par AUDDICE VDL Ilot à Cinq Mars la Pile (37)



- 01 3 Logements de type T1*, porche permettant de desservir des stationnements en fond de parcelle et accès arrière depuis le jardin associé.
- 02 1 Habitation existante conservée et jardin existant conservés, accès sur rue conservé et création accès arrière au jardin avec 2 places associées.
- 03 1 Habitation de type T4+ ou T5, avec accès sur rue, porche permettant de desservir des stationnements en fond de parcelle (2 places pour le logement) et accès arrière depuis le jardin associé.
- 04 1 Habitation existante conservée, jardin agrandi sur les arrières du commerce, et création d'un nouvel accès par arrière avec 2 places associées.
- 05 Commerce conservé à rez-de-chaussée uniquement, suppression de la servitude de passage, et extension possible arrière.
- 06 1 logement créé de type T1bis (30/40m²) avec accès sur rue depuis porche OU agrandissement de l'habitation (02)

* Il serait nécessaire de pouvoir visiter le bâti pour avoir une idée plus précise des logements locatifs qui pourraient être aménagés à l'intérieur



Photo issue du rapport d'expertise du 28/06/2021



CANDIDATURES ET OFFRES REÇUES

> Groupement LAGUNE

LAGUNE, Techniques & Chantiers, SBC, INAXE, LS INNOV

CRITERES	DESCRIPTION	OBSERVATIONS	NOTE (note maximale : 5)	pondération	note finale
Equipe 4 : LAGUNE					
A. Compréhension des missions confiées et méthodologie proposée.	Compréhension du projet et des enjeux : Constitution historique, caractéristiques architecturales, urbanistiques et paysagères, intégration des différentes servitudes publiques et privées, caractéristiques techniques, l'état sanitaire actuel 12-14-16 et procédure de RHI Dialogue avec l'ABF Méthodologie : 1) Planning : « épine dorsale de notre démarche » 2) Animation du projet : - Phase diagnostic : visites collectives, synthèses des études, supports graphiques adaptés - Production d'esquisses de projet : point intermédiaire avec la maîtrise d'ouvrage	Note d'appréhension du projet : Bonne compréhension des enjeux par une présentation du contexte détaillé de la commune de Pouancé Trop détaillée au vu de la note méthodologique Méthodologie : Méthodologie pas suffisamment détaillée contrairement à la note d'appréhension Insiste sur la tenue du calendrier mais pas assez sur les différentes phases du projet et comment ils s'organisent La méthodologie est trop synthétique.	2	4	8
B. Note d'appréhension du projet et motivation (1pageR/V).	Contextualisation de la commune de Pouancé Caractérisation de l'îlot de la Libération et mise en relation avec l'étude demandée	Mise en relation du contexte géographique de Pouancé avec les enjeux de l'îlot de la Libération La motivation est exprimée par la volonté de travailler sur cette étude.	4	1	4
C. Description de l'organisation du prestataire lors des différentes phases du projet (moyens techniques, matériels et humains dédiés aux missions) - Présentation du référent de l'étude	- Lagune architecture et urbanisme et référent de l'étude Julien GUILLET - Techniques & Chantiers économiste de la construction Xavier GAILLARD - SBC, BE structure Loire-Anjou, Paul LEVEAU - INAXE BET démolition Nicolas CHEVREUL - LS INNOV BET fluides et thermique Laurent BELLON	Présentation des moyens techniques OK Intervention des différents interlocuteurs dans les phases avec plusieurs réunions OK Communication/relation entre les différents prestataires peu détaillée (« allers-retours ») Compétences et organisation de l'équipe peu détaillées. Faiblesse quant aux moyens mis en place pour travailler en équipe	2	3	6
D. Planning prévisionnel d'exécution des prestations et moyens mis en œuvre pour assurer la bonne tenue des délais annoncés.	1) Diagnostic 30,5 jours 2) Esquisses de projet 32 jours	Bonne compréhension des enjeux par rapport au calendrier politique et l'échéance des élections de 2026 Planning serré Le planning est bien détaillé par phase. Le planning est très détaillé par phase et par intervenant avec des délais.	5	4	20
TOTAL (sur 60)					38

RÉFÉRENCES - LAGUNE

1) Rénovation d'une école maternelle et élémentaire privée – Terranjou (49) - 2025

Référence Architecture et Urbanisme + Techniques et Chantiers + SBC

2) Restructuration et surélévation du Crédit Mutuel d'Anjou - Projet Molière – ANGERS (49) 2020/2025

Un coin start uppers, des salles de réunion, un patio, 41 logements, 100 places de parkings - Référence Techniques et Chantiers

3) Réhabilitation et rénovation d'une usine et d'un hôtel en 39 logements - Reconversion site Lionnaise Vavuert – ANGERS (49) 2024

Réhabilitation lourde, chantier cœur de Doutre, présence de Mérule - Référence SBC



CRITÈRE 1 : BILAN

PRESTATAIRE	CRITÈRE TECHNIQUE /60
RO.ME	38
FARDIN	30
AUDDICE	52
LAGUNE	38

CRITÈRE 2 : PRIX

Total estimatif : 59 000€

PRESTATAIRE	PRIX	NOTE FINALE/40
RO.ME	79 200 €	25
FARDIN	49 920 €	40
AUDDICE	73 587,50 €	27
LAGUNE	66 867 €	30

> Calcul de la note de l’offre considérée :
(Montant de l’offre moins disante / Montant de l’offre considérée) X 40



CHOIX DU PRESTATAIRE

PRESTATAIRE	CRITÈRE TECHNIQUE /60	CRITÈRE PRIX /40	NOTE FINALE /100
RO.ME	38	25	63
FARDIN	30	40	70
AUDDICE	52	27	79
LAGUNE	38	30	68

> Négociations à prévoir
avec l'ensemble des candidats

> Lancement de la
négociation le 05/06/2025

> Remise des offres négociées
le 10/06/2025 à 12H

> Transmission du rapport
définitif le 12/06

Planning prévisionnel

<i>Hors temps de validation</i>	Juil. 2025		Aout. 2025		Sept. 2025		Oct. 2025		Nov. 2025		Déc. 2025		Janv. 2025		Fév.. 2025	
	15 jours	15 jours	15 jours	15 jours	15 jours	15 jours	15 jours	15 jours	15 jours	15 jours	15 jours	15 jours	15 jours	15 jours	15 jours	15 jours
PHASE 01 Diagnostic 3 mois																
Réunion 01 COPIL de lancement																
1/ Diagnostic patrimonial et regard historique																
2/ Diagnostic urbain et paysager du site																
3/ Analyse technique vis-à-vis des avoisinants																
4/ Diagnostic structurel																
5/ Diagnostics avant travaux																
Visite technique et relevés complémentaires																
6/ Détermination du potentiel procédural																
7/ Enjeux et éléments programmatiques																
Réunion 02 Présentation à l'ABF																
Réunion 03 COPIL Restitution du diagnostic																
PHASE 02 Scénarios 4 mois																
1/ Etablissement de scénarios sommaires																
Réunion 04 COPIL intermédiaire																
Réunion 05 Présentation à l'ABF																
2/ Esquisses de projets de 2 scénarios retenus																
3/ Programme de travaux																
4/ Chiffrage																
Réunion 06 COPIL intermédiaire																
5/ Programme de sortie																
Réunion 07 COPIL Restitution finale																

> Dernière restitution mi-février



3. Carte issue du dossier de subvention -

Îlot de la Libération, Pouancé

Inès AB

3. Articulation de l'opération RHI/THIRORI avec le projet de territoire

Cartographie des immeubles prioritaires - 2025

Pouancé - Destination des immeubles

-  Périmètre renouvellement urbain
-  Immeubles prioritaires depuis 2017 dont le caractère prioritaire est maintenu en 2025
-  Immeuble prioritaire en 2017 démolé ou réhabilité depuis
 -  - Immeubles démolis
 -  - Immeuble réhabilité dans l'OPAH-Ru
-  Immeubles devenus prioritaires en 2025
-  Réhabilitation souhaitée
-  Démolition souhaitée



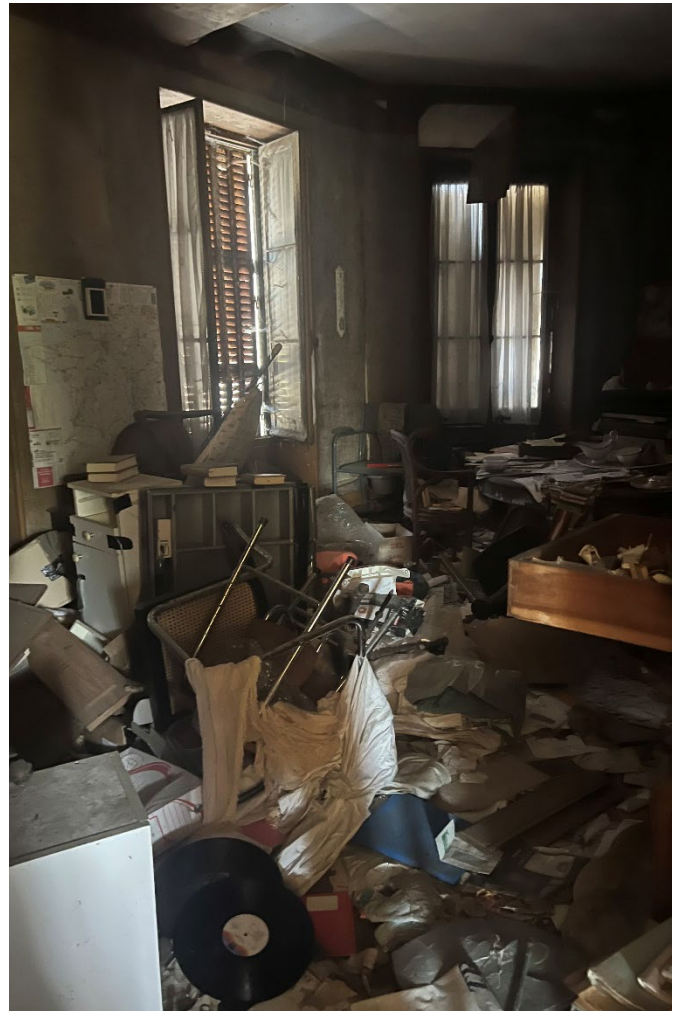
4. Photographie de l'îlot de la porte Angevine, Pouancé -

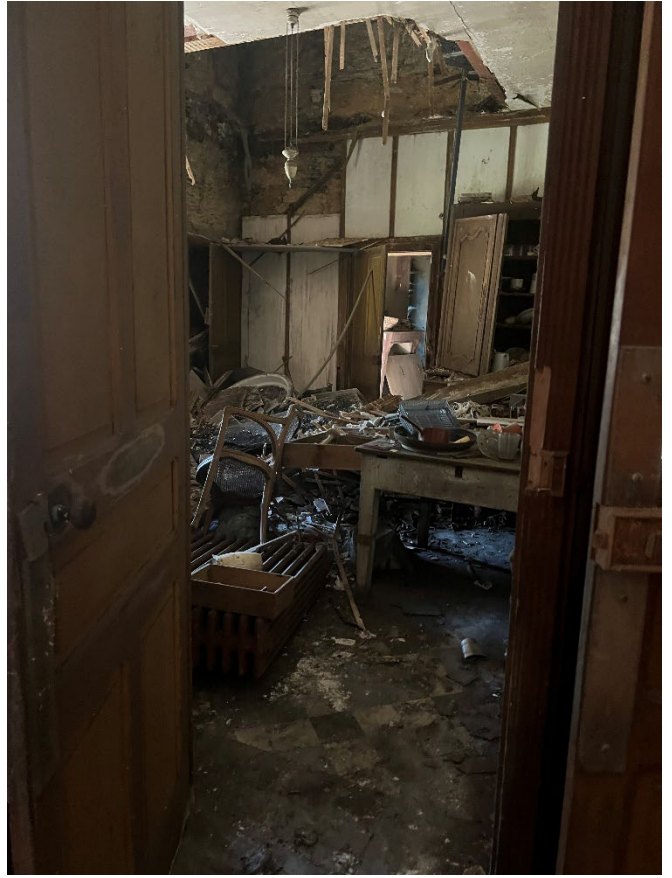
Inès AB





5. Photographies de l'îlot Saint-Aubin, Pouancé - Inès AB





6. Compte rendu de visite du 22 rue des Halles, Chalonnnes-sur-Loire -

Inès AB



22 rue Notre Dame, Chalonnais-sur-Loire

CR – bilan de la première visite du 22 rue Notre Dame - 06/05/2025

Présents :

Inès ABADIE BUCHERON

Maxime DEROEF

Vincent LAVENET

Marie-Madeleine MONNIER

Pascal PAGES

Martine RICHOUX

Jean-Claude SANCEREAU

Jacques SARRADIN

Étienne SERVILLAT

Objet de la réunion : Première visite du 22 rue Notre Dame, propriété actuelle de M. Petit

Ordre du jour :

- Désordres structurels inquiétants
- Importance de l'intégration de la parcelle 0076

Compte-rendu :

DESORDRES STRUCTURELS INQUIETANTS

- Etai au rez-de-chaussée



Etai soutenant l'étage au cœur du bâti en rez-de-chaussée, sans madrier apparent. Le plafond est légèrement affaissé autour de ce dernier, laissant penser au caractère « porteur » de ce dernier. A l'étage, le plafond à cet endroit paraît particulièrement fragile, se déformant à chaque pas. Il n'a pas pu être vérifié l'état des solives mais leur solidité ne semble plus être garantie.

- Désordre structurel dans l'immeuble, côté jardin



Affaissement du plancher du premier étage, clairement visible depuis le rez-de-chaussée. Un étai et un mur de parpaing ont été posés et soutiennent approximativement l'ensemble.

- Renforcement de l'immeuble mitoyen



Comme visible sur cette photographie aérienne (source Géoportail), l'immeuble mitoyen (toit clair, bâtiment de gauche) comprend un renforcement dans le 22 rue des halles (toit foncé, bâtiment sur la droite). Une analyse devrait être réalisée afin de vérifier que cette imbrication n'ai pas entraîné de désordres structurels.

- Murs porteurs en tuffeau soutenant la charpente



Les murs porteurs soutenant la charpente de l'immeubles sont faits de tuffeau, matériau particulièrement friable. Ils semblent ainsi s'être érodés avec le temps, au point de laisser passer la lumière du jour à un endroit (cf 2nde photo ci-dessus). La liaison entre les murs et la charpente est particulièrement inquiétante, la friabilité du matériau et l'état des murs posant question sur la capacité de ces derniers à soutenir la charpente.

- Façade se désolidarisant de l'immeuble



Un écart entre la façade Ouest et le reste de l'immeuble a pu être observée, de quelques cm. Ce décalage est visible depuis la cage d'escalier et la façade extérieure, comme visible sur la première et la seconde photo ci-dessus. Cela suppose d'importants problèmes structurels. Une autre fissure, d'une taille importante, est visible sur cette façade depuis le grenier.

Les encadrements de portes intérieures penchent par ailleurs vers la façade en question, laissant penser à un affaissement de l'immeuble de ce côté.

- Problèmes d'humidité sur l'ensemble de l'immeuble



De nombreux points de l'immeuble semblent présenter des problèmes d'humidité au rez-de-chaussée (murs bleus) et à l'étage au niveau de la cheminée et d'un coin du plafond.

- Etat des réseaux



Si le compteur électrique est récent, l'installation électrique de l'immeuble est à revoir, n'étant pas aux normes actuelles.

Une chaudière à fioul est également présente sur le site au rez-de-chaussée.

- Autres désordres visibles :



En façades et dans l'immeuble, plusieurs fissures sont visibles. Le décrochement de corniches et de parties des cadres des fenêtres côté rue nécessite la mise en place d'un arrêté de mise en sécurité sur le bâtiment. Le crépi de la façade tombe sur plusieurs endroits/façades.

LE GARAGE, UN ELEMENT A PRENDRE EN COMPTE POUR UN PROJET D'ENSEMBLE COHERENT

Dans le cadre du projet, l'intégration de la parcelle mitoyenne (parcelle 0076) est particulièrement intéressante. Il s'agit d'un garage ouvert sur les bords-de-Loire.



Ce bien est aujourd'hui en friche et donc en état de dégradation important, inquiétant au niveau sécuritaire et défavorable au niveau du visuel sur les quais. Par ailleurs, toutes ses ouvertures du côté de la parcelle du 22 rue Notre-Dame ont été fermées relativement récemment (parpaings). Le code civil interdisant leur réouverture, le bâtiment est aujourd'hui condamné à rester une simple pièce aveugle – et donc très peu attractive – malgré son emplacement particulièrement intéressant. Le seul moyen de réhabiliter ce bâtiment serait concevoir un projet d'ensemble avec le 22 rue Notre-Dame, vraisemblablement historiquement faisant partie de la même parcelle. La fusion de ces dernières permettrait en effet de rouvrir les ouvertures anciennement comblées de ce garage et de lui donner une nouvelle vocation.

Une rénovation qualitative de ce bien permettrait une forte mise en valeur du quartier, tout en faisant lien entre le centre-bourg de la ville et permettant son ouverture vers les bords de Loire. Cela permettrait d'impulser de nouveaux cheminements et habitudes en accord avec les projets d'aménagement de la ville, tout en redorant l'image des quais de Loire et du centre-bourg en général.

⇒ **Seconde visite à organiser avec l'équipe technique d'ALTER, permettant une meilleure vision et estimation du bien**

Autres photographies :

Rez-de-chaussée :



1^{er} étage :

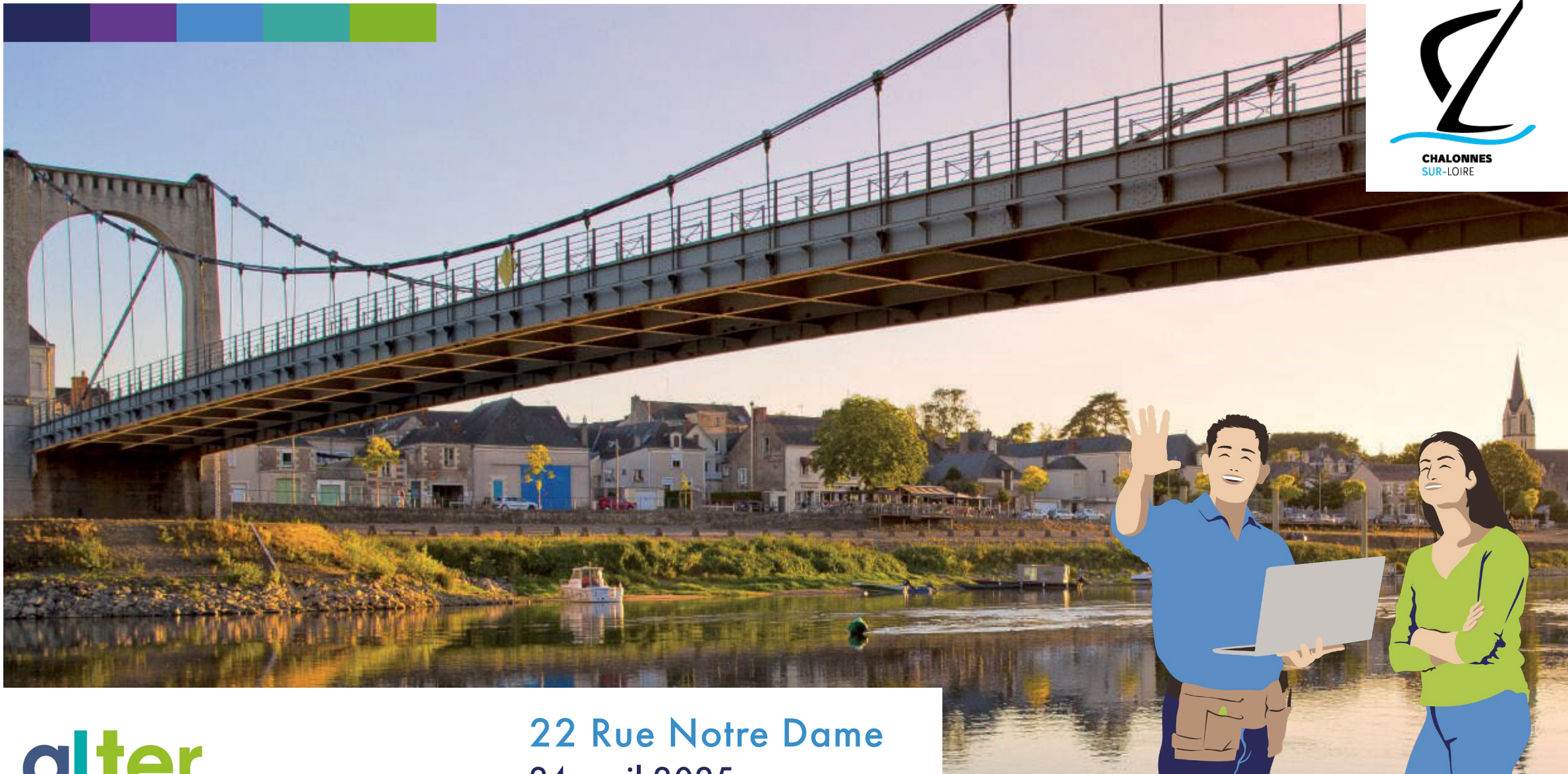


2nd étage (combles) :



7. Présentation du projet du 22 rue des Halles, Chalonnnes-sur-Loire -

Inès AB



22 Rue Notre Dame
24 avril 2025

22 rue Notre Dame

Un projet stratégique

L'ensemble bâti situé au 22 Rue des Halles, propriété de M Petit, est proposé à la vente

- Caractère patrimonial remarquable (bâtiment historique des années 1800)
- Vétusté du bâti : sur une adresse prioritaire dans l'OPAH (dégradation visiblement avancée)

Un emplacement stratégique

- Au cœur du centre bourg, clairement visible depuis le quartier des halles (rue Notre-Dame)
- Fait partie des points d'attention particuliers de la politique de la ville
- Le bâtiment fait le lien entre le quartier des Halles et les bords de Loire
- Au niveau des quais, une rénovation qualitative permettrait d'entamer la transformation du quartier des Halles en compléments des projets en cours (cinéma)
- Mise en valeur de l'entrée de ville au Nord,



22 rue Notre Dame

Insertion au plan-guide

Un projet figurant dans la fiche action du plan guide :

- Projet envisagé au plan-guide de 2023 (exemple de scénario ci-contre) ;
- S'inscrit dans la volonté de développement de la vocation commerciale du quartier ;
- Projet envisagé à l'époque, paraissant toujours être le plus pertinent : mise en place d'un logement à l'étage (130m²) et d'un commerce au RDC (240m²) ;
- Réalisation d'un projet sur les 2 propriétés 12 rue notre dame et 23 quai Gambetta qui historiquement devait ne former qu'un seul et même ensemble immobilier.



22 rue Notre Dame

Périmètre et enjeux du projet

Intégration du 23 quai Gambetta (parcelle 076)

- Parcelle mitoyenne avec le 22 rue des Halles (0077), aujourd'hui en friche
- Peu d'usage malgré une localisation sur les quais très intéressante
- Permettrait une revalorisation à l'échelle de l'îlot, plus cohérente. Cela justifierait encore plus la nécessité d'une action publique.



22 rue Notre Dame

Périmètre et enjeux du projet

Les enjeux d'une rénovation de qualité

- Forte mise en valeur du quartier : redorer l'image des quais de Loire et du centre-ville en général
- Faire le lien entre le centre-ville et les bords de Loire
- Impulser de nouveaux cheminements/habitudes en accord avec les projets d'aménagement de la ville

Nécessité d'une action publique

- Laisser un particulier intervenir = prendre le risque d'une requalification qui ne serait pas à la hauteur des enjeux, bloquant par la même le symbole que représente ce bâtiment.
- Un projet qui porte sur la division en 7 logements = création de petits logements de mauvaise qualité (logements peu éclairés, dénaturation de patrimoine, problématique de stationnement, etc.)
- Une réhabilitation réussie serait un marqueur fort dans la stratégie de revitalisation portée par la commune. A l'inverse, diviser en de petits logements mal réhabilités = risque de création d'insalubrité dans quelques années.



22 rue Notre Dame

Proposition de méthode

Acquisition foncière

Le préalable : Une visite est à prévoir au plus vite (si possible), sans attendre la DIA

Achat du bien selon le contexte :

- À l'amiable et après négociations, après estimation des domaines et au juste prix
- Par préemption après estimation des domaines et au juste prix
- Par expropriation en cas de désaccord sur le prix notamment et sur la base d'un projet

Les outils opérationnels mis à disposition de la collectivité afin d'engager les acquisitions foncières :

- Portage foncier départemental
- Concession de revitalisation



22 rue Notre Dame

Etudes et travaux à réaliser

Etudes à prévoir :

- Esquisse d'architecture de restructuration du bâtiment (architecte + économiste de la construction + BE Structure + Be fluide)
- Diagnostic amiante, plomb et parasites
- Etude de réhabilitation de l'ensemble (comprenant la transformation du RDC en commerce)

Ces études permettront de définir précisément l'état de dégradation du bien et de lister l'ensemble de désordres. De définir un projet de réhabilitation sur la base de plusieurs scénarios proposés à la collectivité. D'estimer l'ensemble des coûts à engager dans l'opération. De définir une sortie opérationnelle avec revente au privé ou mise en location

Les études, selon le contexte, pourront se faire via :

- Mandat d'études
- Concession de revitalisation
- Délégation à la foncière commerce (possible si le bien est en bon état).

Ce choix ne pourra être fait qu'à la suite de la première visite.



22 rue Notre Dame

Etudes à réaliser et intervenants



Budget

- ▶ Architecte : 10 000 €
- ▶ Economiste de la construction : 5 000 €
- ▶ Etude structure de projet : 5 000 €

- ▶ Diagnostic avant travaux : 5 000 €
- ▶ Relevés des limite et topo : 5 000 €
- ▶ Divers et imprévus : 5 000 €

TOTAL : 35 000 €

Subventions possibles



22 rue Notre Dame

Suite aux études

Exemple de mise en œuvre opérationnelle après étude (à définir après la visite préalable et lors des études de faisabilité) :

Rez-de-chaussée : Réalisation de travaux afin de créer un commerce en rez-de-chaussée. Revente directe au commerçant ou revente à la foncière commerce qui se chargera de la gestion locative du bien.

Etage :

- Réalisation de travaux de gros œuvre par l'intermédiaire d'une concession de revitalisation et revente à un privé d'un plateau à aménager avec cahier des charges. Réalisation de travaux d'aménagement intérieur avec subvention OPAH-Ru. Conventionnement du logement.
- L'opérateur d'OPAH-Ru se chargera de la vérification de la conformité des travaux
- D'autres scénarios seront soumis au choix de la collectivité (réhabilitation du logement par la concession de revitalisation et revente à un particulier ou à un organisme social)



22 rue Notre Dame

Conclusion

Un projet à fort potentiel et la nécessité d'une intervention publique

- Un projet hautement stratégique pour la commune (caractère patrimonial du bâtiment, vétusté de ce dernier, localisation privilégiée)
- La réhabilitation stratégique de cet ilot serait support d'attractivité commerciale, encourageant les liens entre centre-bourg et bords de Loire (suivant les préconisations du plan guide)
- Une logique d'ilot avec la possibilité d'étudier l'intégration du 23 quai Gambetta
- Un porteur de projet privé pas au niveau des enjeux (découpage en de multiples petits logements – rénovation peu qualitative)

Première étape indispensable : organiser une visite du bien

- S'assurer de l'état de dégradation du bien (risque sécuritaire)
- Obtenir par la suite une vision du bâti permettant d'envisager au mieux sa réhabilitation

Par la suite :

- Possibilité d'acquisition amiable ou par préemption du 22 rue des Halles, suivi du 23 quai Gambetta, permettant l'engagement d'une étude de restructuration
- Divers outils existent aujourd'hui, permettant une planification réfléchie et efficace du projet et facilitant sa mise en œuvre : Concession de revitalisation, foncière commerce, portage foncier départemental





MERCI DE VOTRE
ATTENTION

8. Tableau des opérations effectuées par l'agence de Segré -

Inès AB, Anaëlle Walczak

N°	ALTER	solde	nom de l'opération	Commune	MOA	Com com	Type d' OP	vocation	Date de début du contrat	Année de début du contrat	Date de clôture du contrat	Type de contrat
104	Cités	oui	La Naissance II et III	Segré en Anjou Bleu	Segré	ABC	Extension	Habitat	18/12/1998	1998	08/01/2006	concession
111	Cités	non	Espace Commercial de l'Ebeaupinière	Segré en Anjou Bleu	Segré	ABC	Extension	Devlpt eco	16/10/2000	2000	10/07/2026	concession
112	Cités	oui	Le Bois d'Eventard	Segré en Anjou Bleu	Segré	ABC	RU	Habitat	21/06/2000	2000	07/07/2005	concession
121	Cités	oui	La Miochaie	Segré en Anjou Bleu	Segré	ABC	RU	Habitat	11/10/2004	2004	12/10/2014	concession
129	Cités	oui	Bois II	Segré en Anjou Bleu	SEAB	ABC	Extension	Devlpt eco	09/07/2003	2003	-	convention / mandat
129	Cités	non	Bois II	Segré en Anjou Bleu	SEAB	ABC	Extension	Devlpt eco	21/06/2007	2007	31/12/2027	concession
143	Cités	non	Le Clos des Voyelles	St Martin du Bois	Saint Martin du Bois	ABC	Extension	Habitat	06/10/2005	2005	06/10/2026	concession
154	Cités	non	Le Court Pivert	Segré en Anjou Bleu	Segré	ABC	Friche	Habitat	02/07/2007	2007	27/06/2028	concession
176	Cités	oui	Le Val de l'Aubertière	Segré en Anjou Bleu	Segré	ABC	Extension	Habitat	13/02/2006	2006	13/02/2021	concession
185	Cités	oui	ZA du Bois Robert	Angrie	Com com canton de Candé	ABC	Extension	Devlpt eco	26/07/2013	2013	26/07/2023	concession
186	Cités	oui	Le Cloteau de la Minière	Segré en Anjou Bleu	Segré	ABC	RU	Habitat	22/03/2007	2007	15/07/2023	concession
186	Cités	oui	Le Cloteau de la Minière	Segré en Anjou Bleu	Segré	ABC	RU	Habitat	2012?	2012	22/01/2014	mandat
197	Cités	non	Ecobu	La Chapelle sur Oudon	La chapelle sur Oudon	ABC	Extension	Habitat	09/07/2009	2009	09/07/2025	concession
204	Cités	oui	Naissance	Segré en Anjou Bleu	SEAB	ABC	RU	Habitat	07/12/1994	1994	13/11/2002	concession
212	Cités	oui	Le Flucas II	Segré en Anjou Bleu	Segré	ABC	Extension	Habitat	13/07/2000	2000	08/09/2015	concession
219	Cités	non	Zac des Fougères	St Georges sur Loire	Saint Georges sur Loire	Loire Layon Aubance	Extension	Habitat	01/10/2002	2002	01/10/2026	concession
220	Cités	oui	La Renaissance III	Segré en Anjou Bleu	Segré	ABC	Extension	Habitat	06/12/2000	2000	13/12/2005	concession
230	Cités	oui	Le carreau de l'Oudon	Segré en Anjou Bleu	Segré	ABC	Extension	Habitat	26/09/2001	2001	03/10/2006	concession
235	Cités	oui	Le Pâtis	Segré en Anjou Bleu	Segré	ABC	Extension	Habitat	18/01/2002	2002	06/08/2002	mandat
235	Cités	oui	Le Pâtis	Segré en Anjou Bleu	Segré	ABC	Extension	Habitat	24/06/2003	2003	01/07/2008	concession
236	Cités	oui	La renaissance IV	Segré en Anjou Bleu	Segré	ABC	Extension	Habitat	18/01/2002	2002	05/08/2002	mandat
236	Cités	oui	La renaissance IV	Segré en Anjou Bleu	Segré	ABC	Extension	Habitat	10/04/2003	2003	16/04/2008	concession
237	Cités	non	Anjou Actiparc du Segréen	Segré en Anjou Bleu	Segré	ABC	Extension	Devlpt eco	11/12/2002	2002	11/12/2027	concession
277	Cités	non	Les Chênes	Hotellerie de Flée	Hotellerie de Flée	ABC	Extension	Habitat	17/03/2015	2015	01/03/2030	concession
281	Cités	non	Bataflème II	St Germain des Prés	Saint germain des prés	Loire Layon Aubance	Extension	Habitat	11/05/2017	2017	16/05/2027	concession
283	Cités	non	Allée du Parc	Grez Neuville	Grez-Neuville	Vallée du Haut d'Anjou	RU	Habitat	24/01/2024	2024	24/01/2028	concession
447	Cités	oui	ZI Etriché	Segré	Com com canton de Segré	ABC	Extension	Devlpt eco	16/06/1988	1988	30/06/2009	concession
461	Cités	oui	Flucas 1	Segré en Anjou Bleu	Segré	ABC	Extension	Habitat	00/07/1990	1990	20/02/2002	concession
507	Cités	oui	La Miochaie	Segré en Anjou Bleu	Segré	ABC	Extension	Habitat	18/12/1996	1996	18/03/1997	mandat
507	Cités	oui	La Miochaie	Segré en Anjou Bleu	Segré	ABC	Extension	Habitat	07/07/1997	1997	17/07/2005	concession
511	Cités	oui	Etriché la Godiverie	Etriché	ABC	ABC	Extension	Devlpt eco	08/04/1998	1998	16/05/2012	concession
560	Cités	oui	Bourg de Grez	Grez Neuville	Grez-Neuville	Vallée du Haut d'Anjou	RU	mixte	08/10/2021	2021	08/10/2022	mandat
562	Cités	oui	Rue Tuboeuf	St Georges sur Loire	Saint Georges sur Loire	Loire Layon Aubance	RU	Habitat	10/02/2022	2022	10/02/2022	mandat
565	Cités	oui	Etude calibrage au 3 rue Porte Angevine	Ombree d'Anjou	Ombree d'anjou	ABC	RU	Habitat	06/02/2023	2023	06/02/2024	mandat
566	Cités	oui	La Lisière ouest / Le Pré Fleuri	Thorigné d'Anjou	Thorigné d'Anjou	Vallée du Haut d'Anjou	Extension	Habitat	19/01/2023	2023	19/05/2024	mandat
574	Cités	non	32-34 rue st Aubin	Ombree d'Anjou	Ombree d'anjou	ABC	RU	Habitat	22/07/2024	2024	22/11/2025	mandat
804	Cités	oui	Station de lagunage	Gene	Gene	Vallée du Haut d'Anjou		équipements	27/09/2005	2005	2010	convention / mandat
824	Cités	non	Quartier du marais	Chalonnnes-sur-Loire	Chalonnnes-sur-Loire	Loire Layon Aubance	Extension	Devlpt eco	00/00/2010	2010	2011	convention / mandat
827	Cités	oui	Quartier Gare	Segré en Anjou Bleu	Com com canton de Segré	ABC	RU	mixte	29/10/2009	2009	2080	mandat d'études
838	Cités	oui	Les Gliéniaux	Vern d'anjou	Vern d'Anjou	Vallée du Haut d'Anjou	Extension	Habitat	21/12/2010	2010	15/11/2014	mandat
844	Cités	oui	ZA de l'Avenir	Vern d'anjou	Vern d'Anjou	Vallée du Haut d'Anjou	Friche	mixte	13/11/2011	2011	13/11/2012	mandat
846	Cités	non	Clos du Verger	Saint-Augustin des Bois	Saint Augustin des Bois	Vallée du Haut d'Anjou	Extension	Habitat	28/09/2011	2011	non soldé	mandat d'études
864	Cités	oui	Symbolip	Segré	Symbolip	ABC	RU	renaturation	15/06/2012	2012		convention / mandat
872	Cités	oui	Les Chênes	Segré en Anjou Bleu	SEAB	ABC	Extension	Habitat	05/03/2013	2013	2015	mandat d'études
879	Cités	oui	La Promenade	Avire	Aviré	ABC	Extension	Habitat	25/09/2014	2014	25/06/2015	mandat
881	Cités	oui	Nouveau Quartier Bourg de Bel-Air	Combree	Combrée-	ABC	RU	Habitat	07/08/2013	2013	2015 ?	mandat d'études
885	Cités	non	Villetalour	La Poueze	La Poueze	Vallée du Haut d'Anjou	Extension	Habitat	16/12/2013	2013	non soldé	mandat d'études
886	Cités	oui	Ilot Saget Pepiniere	Ombree d'Anjou	Ombree d'anjou	ABC	RU	Habitat	14/02/2014	2014	14/06/2015	mandat
894	Cités	oui	Les Grands Jardins	Thorigné d'Anjou	Thorigné d'Anjou	Vallée du Haut d'Anjou	Extension	Habitat	06/04/2016	2016	05/12/2016	convention
897	Cités	oui	René Péteul	Bourg d'Iré	Bourg d'Iré	ABC	Extension	Habitat	28/03/2016	2016	17/02/2022	convention / mandat
942	Cités	oui	Quartier la Miochaie	Segré	Segré	ABC	Extension	Habitat	00/00/1997	1997	00/00/1998	convention / mandat
6007	Public	oui	Le Marais	Chalonnnes sur Loire	Chalonnnes-sur-Loire	Loire Layon Aubance	Extension	mixte	24/03/2011	2011	24/03/2023	concession
6008	Public	non	Les Ligerais	Chalonnnes sur Loire	Chalonnnes-sur-Loire	Loire Layon Aubance	Extension	Habitat	24/03/2011	2011	24/09/2026	concession
6020	Public	non	La Jubarderie	Ingrandes Le Fresne sur Loire	Ingrandes sur Loire	Pays Ancenis	Extension	Habitat	03/02/2012	2012	03/02/2029	concession
6028	Public	non	Le Clos du Verger	St Augustin des Bois	Saint Augustin des bois	Vallée du Haut d'Anjou	Extension	Habitat	19/07/2012	2012	19/07/2029	concession

6030	Public	non	La Gare secteur CAM	Segré en Anjou Bleu	SEAB	ABC	Friche	mixte	27/09/2012	2012	27/09/2032	concession
6033	Public	non	Le Clos de la Roulière	Etriché	Etriché	Anjou Loir et sarthe	Extension	Habitat	26/10/2012	2012	26/10/2032	concession
6034	Public	oui	Le Val de l'Aubertière	Segré en Anjou Bleu	SEAB	ABC	Extension	Habitat	15/11/2012	2012	07/04/2017	concession
6035	Public	oui	Le Cloteau de la Minière	Segré en Anjou Bleu	SEAB	ABC	RU	mixte	29/10/2012	2012	25/10/2021	concession
6040	Public	non	Les Gieniiaux	Vern d'Anjou	Vern d'Anjou	Vallée du Haut d'Anjou	Extension	Habitat	08/07/2013	2013	08/07/2028	concession
6051	Public	non	Bourg Joly	Tiercé	Tiercé	Anjou Loir et sarthe	RU	mixte	17/02/2015	2015	17/02/2035	concession
6055	Public	non	Le Vigneau	Vern d'Anjou	Vern d'Anjou	Vallée du Haut d'Anjou	RU	Habitat	09/09/2015	2015	02/10/2030	concession
6068	Public	non	La Herse	Brain sur Longuenée	Brain sur Longuenée	Vallée du Haut d'Anjou	Extension	Habitat	29/01/2019	2019	29/01/2034	concession
6069	Public	non	Villetalour	La Poueze	La Poueze	Vallée du Haut d'Anjou	Extension	Habitat	09/05/2019	2019	09/05/2034	concession
6100	Public	non	Eram Clos de Vigne St Brieux TCA	Chalonnnes sur Loire	Chalonnnes-sur-Loire	Loire Layon Aubance	Friche	mixte	01/08/2024	2024	01/08/2039	concession
6106	Public	non	Ilot Tuboeuf	St Georges sur Loire	Saint Georges sur Loire	Loire Layon Aubance	RU	Habitat	01/01/2015	2015	non soldé	Portage foncier
6107	Public	non	Ilot Tuboeuf	St Georges sur Loire	Saint Georges sur Loire	Loire Layon Aubance	RU	Habitat	18/04/2025	2025	non soldé	concession
6413	Cités	non	Opah Chalonnnes	Chalonnnes sur Loire	Chalonnnes-sur-Loire	Loire Layon Aubance	RU	mixte	2024	2024	20/07/1905	OPAH
6502	Public	non	Ilot de la Libération	Ombree d'Anjou	Ombree d'anjou	ABC	RU	mixte	01/05/2025	2025	non soldé	Portage foncier
6522	Public	non	rue Cochard et avenue des Tilleurs - Portage rue Leclerc	Le Lion d'Angers	Le lion d'Angers	Vallée du Haut d'Anjou	RU	Habitat	19/02/2022	2022	19/02/2032	Portage foncier
6525	Public	non	Eram Clos de Vigne St Brieux portage	Chalonnnes sur Loire	Chalonnnes-sur-Loire	Loire Layon Aubance	Friche	mixte	24/11/2022	2022	24/11/2032	Portage foncier
6532	Public	non	convention portage foncier	Tiercé	Tiercé	Anjou Loir et sarthe	RU	mixte	07/10/2024	2024	non soldé	Portage foncier
6826	Public	non	Le Bourg Joly	Tiercé	Tiercé	Anjou Loir et sarthe	RU	mixte	13/09/2012	2012	non soldé	mandat
6827	Public	oui	La Touche	Ste Gemmes d'Andigné	Sainte Gemmes d'Andigné	ABC	Extension	Habitat	24/10/2012	2012	06/07/2020	mandat
6830	Public	oui	Le Vigneau	Vern d'anjou	Vern d'Anjou	Vallée du Haut d'Anjou	Extension	Habitat	12/07/2013	2013	15/04/2016	mandat
6832	Public	oui	Centre-Ville de Segré	Segré en Anjou Bleu	SEAB	ABC	RU	mixte	07/11/2013	2013	14/10/2019	mandat
6841	Public	oui	Action Cœur de Ville SGA	Ste Gemmes d'Andigné	Sainte Gemmes d'Andigné	ABC	RU	mixte	14/10/2015	2015	24/01/2019	mandat
6889	Public	oui	Confluences / ex m bricolage	Chalonnnes sur Loire	Chalonnnes-sur-Loire	Loire Layon Aubance	Friche	Habitat	01/01/2021	2021	01/01/2023	mandat
6893	Public	oui	Espace Culturel	Chalonnnes sur Loire	Chalonnnes-sur-Loire	Loire Layon Aubance	Friche	équipements	17/05/2021	2021	17/12/2021	mandat
6894	Public	oui	Chalonnnes Cœur de vie	Chalonnnes sur Loire	Chalonnnes-sur-Loire	Loire Layon Aubance	RU	mixte	17/05/2021	2021	17/08/2022	mandat
6918	Public	non	SAITS	Vern d'Anjou	Vern d'Anjou	Vallée du Haut d'Anjou	Friche	renaturation	15/04/2022	2022	non soldé	mandat
6940	Public	non	ZA Petit TESSEAU	Candé	Candé	ABC	Extension	Devlpt eco	28/04/2023	2023	non soldé	mandat
6941	Public	non	Le Bois Cochon	Ombree d'Anjou	ABC	ABC	Extension	Devlpt eco	28/04/2023	2023	non soldé	mandat
6951	Public	non	Plan guide centre-ville	Tiercé	Tiercé	Anjou Loir et sarthe	RU	mixte	30/10/2023	2023	30/10/2025	mandat
6955	Public	non	Voie verte de l'oudon	Segré en Anjou Bleu	SEAB	ABC	espace public	équipements	21/12/2023	2023	non soldé	mandat
6969	Public	non	GRANEO	Tiercé	Com com Anjou Loir et Sarthe	Anjou Loir et sarthe	Friche	mixte	03/07/2024	2024	03/07/2026	mandat
6971	Public	non	GRANEO	Tiercé	Tiercé	Anjou Loir et sarthe	Friche	mixte	10/06/2024	2024	10/06/2026	mandat
121 E	Cités	oui	La Miochaie	Segré en Anjou Bleu	SEAB	ABC	RU	Habitat	10/04/2003	2003	16/10/2003	mandat d'études
518 Aj	SAS	non	ACC 12 place du Guesclin	Pouancé	Ombree d'Anjou	ABC	RU	mixte	2025	2025	non soldé	
6051 B	Public	non	11 rue de bourg Joly	Tiercé	Tiercé	Anjou Loir et sarthe	RU	mixte	avr-25	2025	non soldé	concession
6506 G	Public	oui	place du port	Segré en Anjou Bleu	SEAB	ABC	Portage foncier	Habitat	01/07/2017	2017	01/12/2020	Portage foncier
6506 H	Public	non	centre bourg, ruelle de l'abaye	Ste gemmes d'An. / Segré en Anjou Bleu	Sainte Gemmes d'Andigné	ABC	RU	Habitat	2015	2015	non soldé	Portage foncier
6507 H	Public	non	Allée du Parc et rue de la Fontaine	Greze Neuville	Com Com des hauts-d'Anjou	Vallée du Haut d'Anjou	RU	mixte	2016	2016	non soldé	Portage foncier
6109	Public	non	Les eclairsats à st sigismond	Ingrandes Le Fresne sur Loire	Ingrandes sur Loire	Pays Ancenis	Extension	Habitat	01/07/2025	2025	non soldé	concession
pxxx	Public	non	Déconstruction des silos GRANEO et investigation complémentaires pollution	Tiercé	Com com Anjou Loir et Sarthe	Anjou Loir et sarthe	Friche	Habitat	15/05/2025	2025	non soldé	convention / mandat d'études
	SAS	non	ACC la poste	Saint Georges sur Loire	Saint Georges sur Loire	Loire Layon Aubance	RU	Devlpt eco	2025	2025	non soldé	
	Public	non	5-7 rue Porte Angevine	Pouancé	Ombree d'Anjou	ABC	RU	Habitat	2025	2025	non soldé	Portage foncier / CAF
	Public	non	Espaces public PA	Pouancé	Ombree d'Anjou	ABC	Espace public	équipements	2025	2025	non soldé	convention / mandat d'études
	SAS	non	ACC 9 rue Nationale	Chateauneuf-sur-Sarthe							non soldé	
P54	Cités					ABC						OPAH
6400	Public		OPAH RU Segre et St Gemmes	Ste gemmes d'An. / Segré en Anjou Bleu		ABC			25/05/2022	2022	non soldé	OPAH
6401	Public		plan ravalement	segré en Anjou Bleu		ABC			11/09/2017	2017	non soldé	OPAH
6411	Public	non	OPAH-RU Anjou Bleu Communauté	Segré en Anjou Bleu/Pouancé		ABC			21/03/2023	2023	non soldé	OPAH
6414	Public	non	PIG RHI	tout le territoire		département					non soldé	OPAH