

## Appel à projets

### Cahier des charges

#### Reconversion du site de l'EHPAD Saint-Louis Cession d'un ensemble immobilier Commune déléguée de Champtoceaux - OREE-D'ANJOU

### PREAMBULE

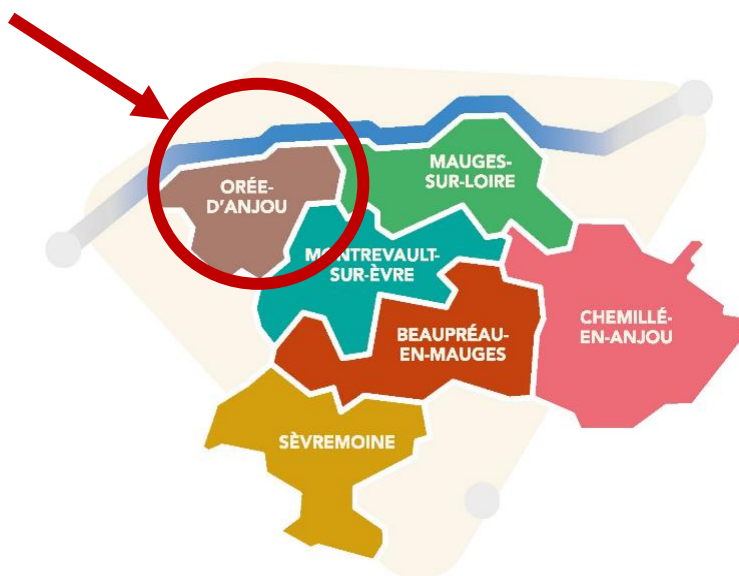
La commune d'Orée-d'Anjou est située dans le département du Maine-et-Loire (49).

La commune d'Orée d'Anjou a été créée par arrêté préfectoral du 23 novembre 2015. Elle accueille 17 020 habitants (INSEE 2021).

Elle est constituée de l'ensemble des communes déléguées suivantes :

- Bouzillé
- **Champtoceaux**
- Drain
- Landemont
- Liré
- Saint-Christophe-la-Couperie
- Saint Laurent des Autels
- Saint Sauveur de Landemont
- La Varenne.

Elle est commune membre de la communauté d'agglomération de Mauges Communauté.



Compétente en matière d'habitat, Mauges Communauté a adopté en 2019 son premier Programme

## Appel à projets

### Cahier des charges

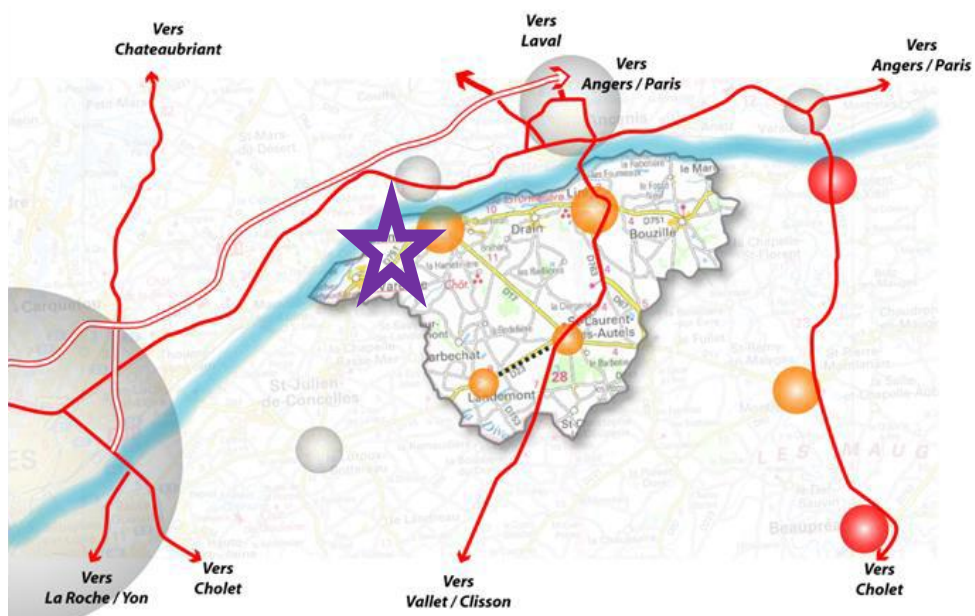
#### Reconversion du site de l'EHPAD Saint-Louis Cession d'un ensemble immobilier Commune déléguée de Champtoceaux - OREE-D'ANJOU

Local de l'Habitat (PLH).

Au titre de cette compétence, l'EPCI pilote également une OPAH et une OPAH-RU.

Le territoire d'Orée-d'Anjou est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale, dont le périmètre intègre les 6 communes membres. Il a été approuvé le 8 juillet 2013 (*en cours de révision*). Il est également soumis au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 octobre 2019, modifié par modification simplifiée n°1 approuvée le 24 septembre 2020.

### 1- Présentation de la commune déléguée de Champtoceaux



La commune déléguée de Champtoceaux est située sur les contreforts sud de la Loire.

Extrait du Plan Local d'Urbanisme – rapport de présentation :

« Le **coeur du bourg**, correspondant à l'implantation primitive de l'habitat groupé, se caractérise par une **grande minéralité** : **implantation préférentielle du bâti en front de rue et en limite d'emprise publique, ainsi qu'en mitoyenneté d'une limite séparative à l'autre**. Cette minéralité confère un caractère de centralité affirmé, et renforcé par la **présence des équipements** tels que la mairie, l'église et l'essentiel des commerces et des services.

Les espaces publics tels que places et placettes constituent l'autre élément structurant de l'armature d'un centre-bourg. Ils jouent un rôle de convergence indéniable en raison de leur utilisation comme parc de stationnement pour les commerces et services environnants. Cependant, les espaces en

## Appel à projets

### Cahier des charges

#### Reconversion du site de l'EHPAD Saint-Louis Cession d'un ensemble immobilier Commune déléguée de Champtoceaux - OREE-D'ANJOU

accroche directe avec ces équipements sont souvent saturés. Cette impression de saturation est confortée par les **difficultés de circulation dans la rue principale du bourg**.

Toutefois, il existe des **surfaces de stationnement importantes près de la piscine et de l'église**, la distance par rapport au bourg est faible, mais la localisation en retrait de cet espace semble en freiner le recours. En période estivale, cet équipement est davantage fréquenté.

Dans cette première vague d'urbanisation du bourg, on peut associer les « **faubourgs** » qui se sont **étendus vers le sud**, mais au nord de la route de Saint Sauveur de Landemont. On retrouve des paramètres propres au centre principal, à savoir une certaine prépondérance de la minéralité suggérée par des murs qui délimitent les propriétés, ainsi qu'un traitement architectural similaire à celui du bourg : maisons bourgeoises, ou vernaculaires. Il convient de signaler également l'existence de **4 moulins plus ou moins en état également situés dans l'agglomération**. Ce secteur se distingue cependant par une **densité de bâti beaucoup plus faible à l'origine, mais aujourd'hui moins perceptible en raison des constructions récentes qui occupent les anciens parcs et jardins**.

L'image de ces quartiers évolue notablement en raison de la juxtaposition d'éléments anciens avec des formes d'occupation contemporaines décrites ci-dessous.

#### Extensions récentes

Les quartiers d'extensions successives de l'urbanisation s'opposent en tout point aux précédents : **implantation du bâti en recul par rapport à la voirie et le plus souvent en milieu de parcelle, volumes bâtis moins importants, présence végétale plus grande que dans le centre-bourg**. Enfin, les équipements à caractère central en sont absents.

Les premières vagues de développement de l'agglomération se sont étirées le long des voies notamment sur la RD 17 et vers l'est, au coup par coup autour des hameaux, sans réflexion d'ensemble et sans chercher à établir de continuités urbaines spécifiques (liaisons piétonnes inter quartiers notamment). De ce fait, l'entrée sud de l'agglomération est longue et progressive, en raison d'une implantation de bâti peu dense et d'absence de point d'appel.

Les extensions plus récentes se sont effectuées par des **opérations d'ensemble**. Des réserves de voiries permettent d'envisager la réalisation de prochaines opérations en greffe directe sur les précédentes, des espaces publics sont intégrés aux aménagements, ...

L'étirement de l'agglomération vers le sud peut avoir pour effet de déplacer le centre de gravité de la cité et par la suite de faire perdre son caractère au centre ancien. Mais, le **bourg de Champtoceaux est bloqué au nord par la Loire et à l'est par les multiples petits talwegs** qui offrent autant de rupture dans le développement des hameaux, **le développement ne peut donc s'envisager que vers le sud/ sud-Ouest**. Une attention particulière doit donc être portée aux nécessaires relations entre le centre ancien et les futurs quartiers.

# Appel à projets

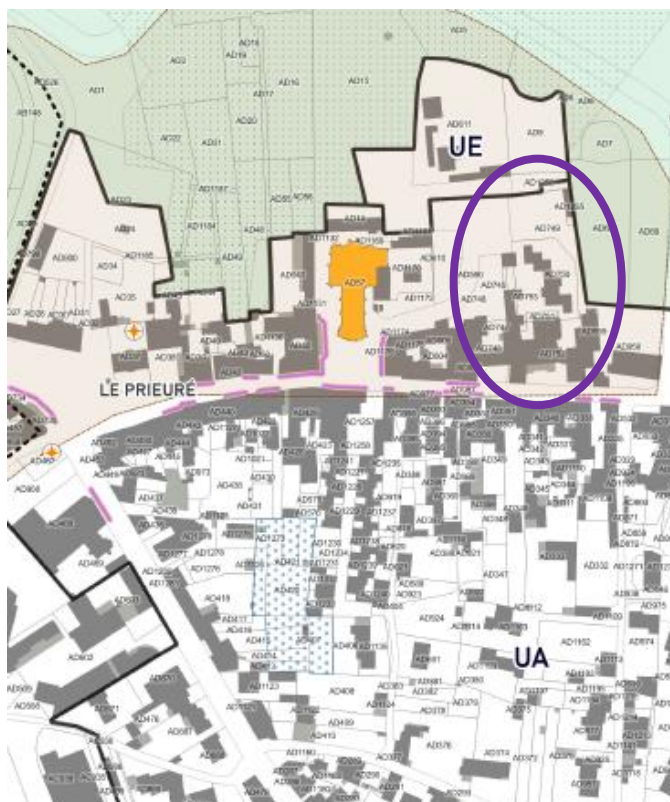
## Cahier des charges

### Reconversion du site de l'EHPAD Saint-Louis Cession d'un ensemble immobilier Commune déléguée de Champtoceaux - OREE-D'ANJOU

#### Extrait du Plan Local d'Urbanisme – règlement graphique

##### Prescriptions graphiques

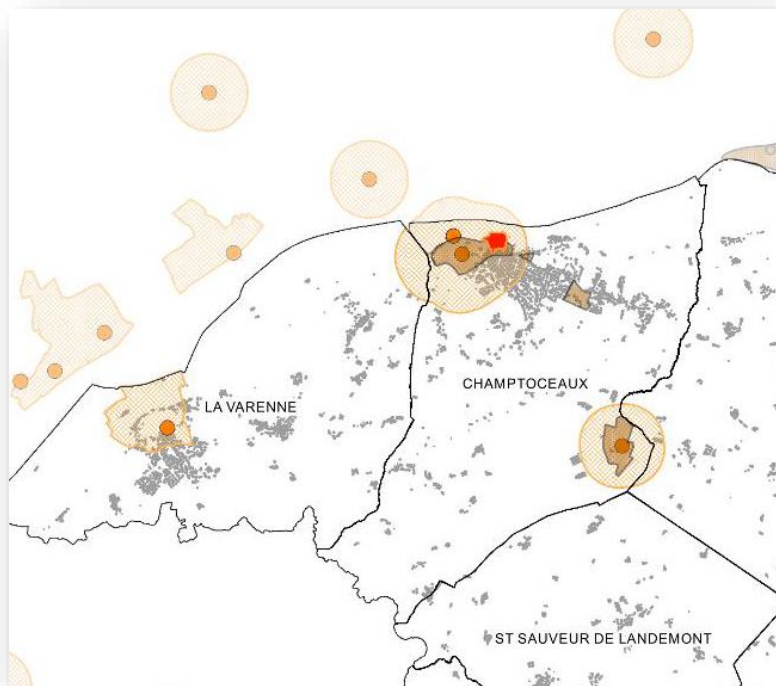
- ★ Monument historique inscrit ou classé
  - Arbre remarquable à protéger (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
  - ⊕ Patrimoine ponctuel protégé (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
  - Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à destination d'habitation (art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
  - Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à destination d'hébergement, de tourisme ou de loisirs (art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
  - ◀ Cône de vue à préserver (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
  - Linéaire commercial à préserver (art. L.151-16 du Code de l'Urbanisme)
  - Patrimoine linéaire : murs à préserver (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
  - Patrimoine végétal : haies, alignements d'arbres (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
  - ⋯ Sentier piétonnier ou itinéraire à conserver (art. L.151-38 du Code de l'Urbanisme)
  - ⋯ Sentier piétonnier ou itinéraire à créer (art. L.151-38 du Code de l'Urbanisme)
  - Marges de recul liées aux infrastructures bruyantes : catégorie 3 (100 m)
  - Marges de recul liées aux infrastructures bruyantes : catégorie 4 (30 m)
  - Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer (art. L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
  - Boisement à protéger (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
  - Orientation d'Aménagement et de Programmation (art. L.151-7 du Code de l'Urbanisme)
  - Emplacement réservé (art. L.151-7 du Code de l'Urbanisme)
  - Patrimoine architectural (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
  - Périmètre d'attente de projet (art. L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
  - Zone non aedificandi
  - Zones humides (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
  - Zone de présomption de prescription archéologique
  - Le Val de Loire protégé (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
  - Siège d'exploitation et périmètre (100 m)
  - Monument historique : enceinte médiévale
  - Site classé (art. L.341-1 et suiv. du Code de l'Urbanisme)
- Périmètres de protection des captages :
- Protection immédiate
  - Protection rapprochée






## Appel à projets

### Cahier des charges

Reconversion du site de l'EHPAD Saint-Louis  
Cession d'un ensemble immobilier  
Commune déléguée de Champtoceaux - OREE-D'ANJOU



#### LEGENDE

-  Site classé ou inscrit
-  ZPPA (Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques)
-  Monument Historique (MH)
-  Périmètres des Abords des Monuments Historiques

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2023, la commune d'Orée d'Anjou est couverte pour partie, par le site classé « Le Verrou de la Loire ». Le foncier accueillant « Saint-Louis » n'est pas frappé directement par cette servitude, mais une attention particulière devra être accordée à l'intégration du projet au regard de la proximité du secteur du périmètre du site classé.

## Appel à projets

### Cahier des charges

Reconversion du site de l'EHPAD Saint-Louis  
Cession d'un ensemble immobilier  
Commune déléguée de Champtoceaux - OREE-D'ANJOU

## 2- Présentation du site



### a) Contexte

En 2016, l'ARS et le Département ont décidé de réviser la carte des EHPAD. La structure de Champtoceaux a fait l'objet d'un arrêté en décembre 2022.

Cet ensemble est aujourd'hui libéré de toute occupation.

L'équipe municipale souhaite que ce site fasse l'objet d'une reconversion. Il doit prendre la forme d'un projet structurant.

Sa localisation privilégiée sur le territoire de la commune déléguée de Champtoceaux permet d'envisager un programme de qualité dont l'écrin patrimonial doit être respecté.

Il bénéficie de plus de la présence de commerces de proximité, de services, d'équipements d'enseignements (écoles maternelle et élémentaire, collège).

### b) Descriptif

Le site accueille des bâtiments « collectifs » qui abritaient la salle de restauration, les chambres, les bureaux... de l'établissement, ainsi que des petites maisons individuelles disposant d'un espace extérieur. Cet ensemble est complété par un espace de jardin et espace vert de qualité.

## Appel à projets

### Cahier des charges

#### Reconversion du site de l'EHPAD Saint-Louis Cession d'un ensemble immobilier Commune déléguée de Champtoceaux - OREE-D'ANJOU

Objet	Surface m <sup>2</sup>
Emprise foncière	5 222
Surface approximative des bâtiments	1 560



### 3- Attendus de la commune d'Orée-d'Anjou

La localisation de la commune Orée-d'Anjou à l'intérieur du triangle constitué des villes de Nantes-Angers-Cholet explique, pour partie, l'attractivité de ce territoire, avec une prépondérance pour l'agglomération nantaise et le pôle urbain d'Ancenis.

Cet intérêt génère, phénomène avéré et renforcé depuis 2020, des tensions sur l'immobilier, devant faire l'objet d'une attention particulière sur les opérations d'aménagement, tant sur leur qualité, que sur la consommation du foncier.

Afin de suivre attentivement l'évolution du territoire communal, des réflexions sont engagées, couplées avec des compétences exercées par Mauges Communauté, notamment sur le volet Habitat. C'est dans cette démarche que s'inscrit le projet de reconversion du site de l'ancien EHPAD Saint-Louis.

En parallèle de la démarche de requalification du centre bourg, couvert par une opération OPAH-RU, pilotée par Mauges Communauté, un périmètre de projet urbain a été identifié sur la commune

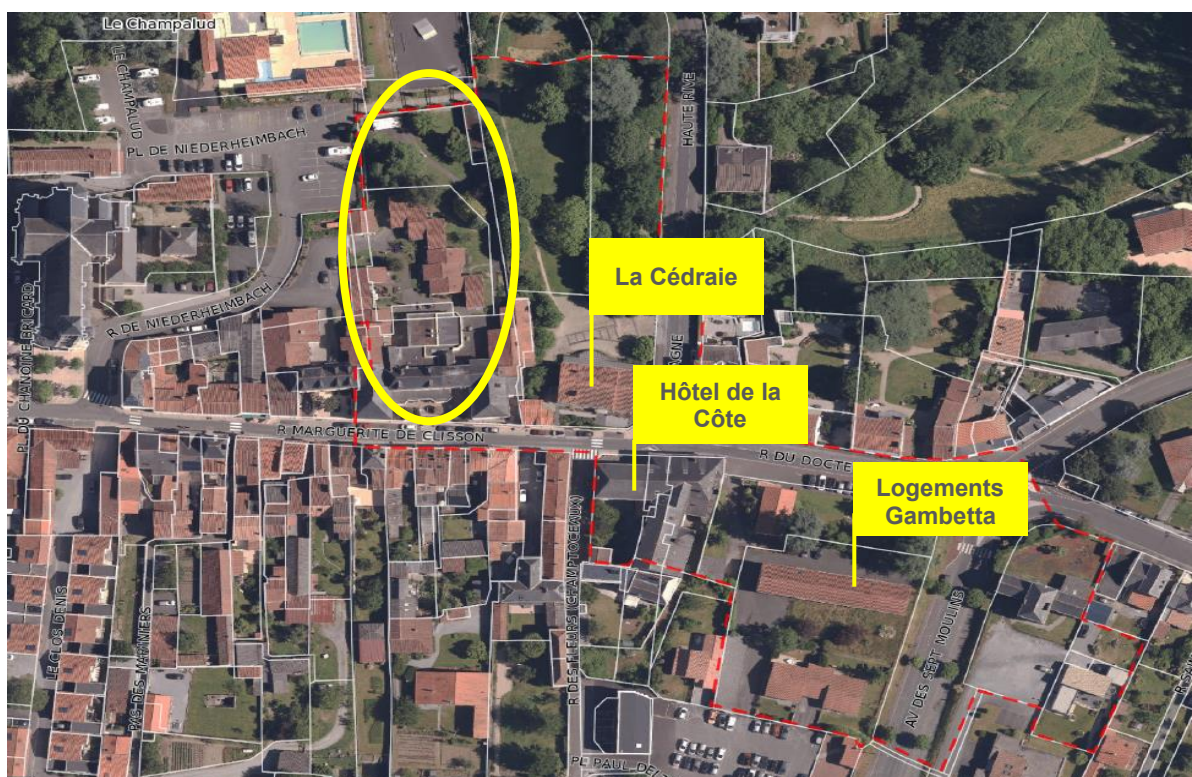
## Appel à projets

### Cahier des charges

#### Reconversion du site de l'EHPAD Saint-Louis Cession d'un ensemble immobilier Commune déléguée de Champtoceaux - OREE-D'ANJOU

déléguée de Champtoceaux. Cette réflexion inclut plusieurs sites/bâtiments dans un rayon proche permettant également d'envisager une adaptation des espaces publics s'il y a lieu.

La volonté de la commune est de permettre de créer une mixité de fonctions : logements, commerces et services de proximité, renouvellement urbain, qualification des espaces publics.



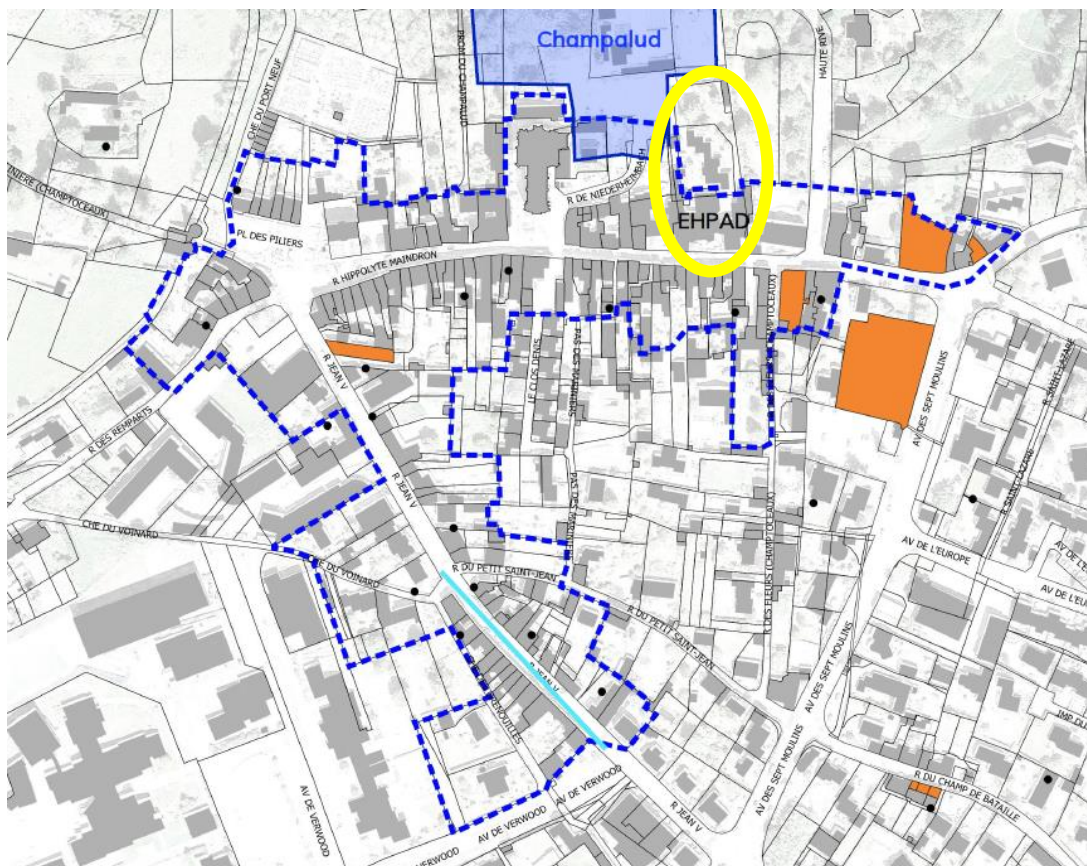
----- : périmètre projet urbain



## Appel à projets

### Cahier des charges

Reconversion du site de l'EHPAD Saint-Louis  
Cession d'un ensemble immobilier  
Commune déléguée de Champtoceaux - OREE-D'ANJOU



----- : périmètre OPAH-RU

## Appel à projets

### Cahier des charges

#### Reconversion du site de l'EHPAD Saint-Louis Cession d'un ensemble immobilier Commune déléguée de Champtoceaux - OREE-D'ANJOU

##### Le projet devra :

- Comporter des logements : publics et privés
- Conserver les deux éléments bâtis, pouvant être identifiés comme « piliers », en façade de la structure, éléments marquants de l'édifice, permettant de maintenir une trace de la construction et son histoire
- Intégrer une liaison, voie, à prévoir entre les deux piliers, permettant de relier le parking situé à l'arrière du site et la piscine. Celle-ci devra être à sens unique (entrée ou sortie) : des contres propositions pourront être faites dès lors qu'elles seront argumentées et motivées
- Intégrer dans le projet immobilier la gestion du stationnement, véritablement enjeu pour la commune et le cadre de vie des futurs occupants
- Prendre en compte la recherche de qualité dans la conception du programme et des logements, malgré la densité attendue. Le projet devra faire apparaître des traitements architecturaux respectant le cadre dans lequel il s'intégrera, des « respirations » dans le rythme des bâtiments, des ouvertures respectables garantissant un cadre de vie pour ses futurs habitants, une acceptabilité pour les riverains
- Faire l'objet d'échanges en phase projet avec l'architecte des bâtiments de France afin d'identifier, très rapidement au stade des faisabilités, les exigences architecturales et d'intégration du projet dans le contexte de protection patrimoniale dans lequel il s'insère
- Présenter un échéancier indiquant les grandes étapes du projet

##### Le projet pourra :

- Comporter au moins 40 logements
- Comporter quelques logements évolutifs, adaptables
- Intégrer un logement de « gardien » ou « concierge » pour les services à apporter aux occupants
- Comporter des cellules commerciales ou de services en pied d'immeuble
- Proposer des éléments non énoncés qui sauraient qualifier le projet et participer au développement de l'espace urbain
- Elargir son périmètre de réflexion en tenant compte de l'évolution des sites accueillant l'ancien hôtel de la Côte, les logements « Gambetta », le site de la Cédraie
- Prévoir de proposer des suggestions ou réflexions sur ses « liaisons » futures avec les services, bâtiments alentours et espaces publics le bordant

Créatifs, innovants, qualitatifs, tous les projets seront étudiés, dès lors qu'ils répondent au règlement de consultation ; la commune est ouverte à toutes suggestions dès lors qu'elles répondent aux attentes énoncées.

Les propositions devront prendre en compte le tissu du territoire en étant « respectueuses d'une acceptabilité du projet » quant à une densité attendue mais de qualité tant pour ses futurs occupants que pour les habitants déjà présents.

Le projet devra respecter les contraintes réglementaires en vigueur au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.