

Appel à projets

Cahier des charges

Reconversion de l'EHPAD Vives Alouettes Cession d'un ensemble immobilier Commune déléguée de Saint-Laurent-des-Autels - OREE-D'ANJOU

PREAMBULE

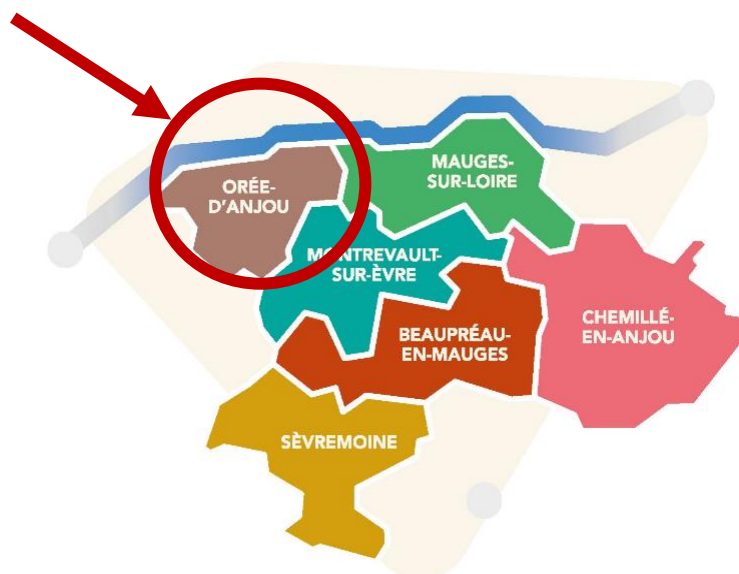
La commune d'Orée-d'Anjou est située dans le département du Maine-et-Loire (49).

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.



Appel à projets

Cahier des charges

Reconversion de l'EHPAD Vives Alouettes Cession d'un ensemble immobilier Commune déléguée de Saint-Laurent-des-Autels - OREE-D'ANJOU

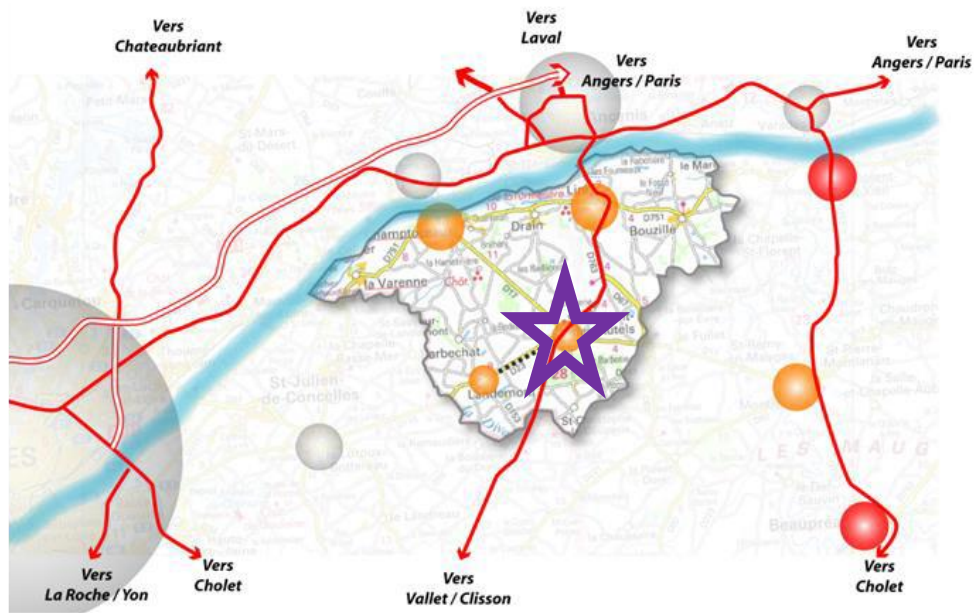
Compétente en matière d'habitat, Mauges Communauté a adopté en 2019 son premier Programme Local de l'Habitat (PLH).

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 Saint-Laurent-des-Au



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

*Le bourg ancien s'est initialement constitué à proximité de l'église, le long de la RD 17. De manière générale, l'habitat du bourg est constitué de maisons modestes. Les habitations comportent un rez-de-chaussée et un étage, parfois une hauteur supplémentaire sous forme de combles. Les enduits de façades présentent des couleurs hétérogènes (beige à grisé). Les toitures sont très largement constituées de tuiles avec des pentes faibles. Les entourages de fenêtres et de portes sont souvent constitués de briques, parfois de pierres ou un mélange des deux matériaux.*

Extensions récentes :

# Appel à projets

## Cahier des charges

### Reconversion de l'EHPAD Vives Alouettes Cession d'un ensemble immobilier Commune déléguée de Saint-Laurent-des-Autels - OREE-D'ANJOU

Les extensions du bourg se sont principalement faites vers le nord et le sud soit sous la forme de lotissements qui, pour la plupart, se terminent en palette de retournement compliquant la lecture du territoire, soit ponctuellement le long d'axes structurants.

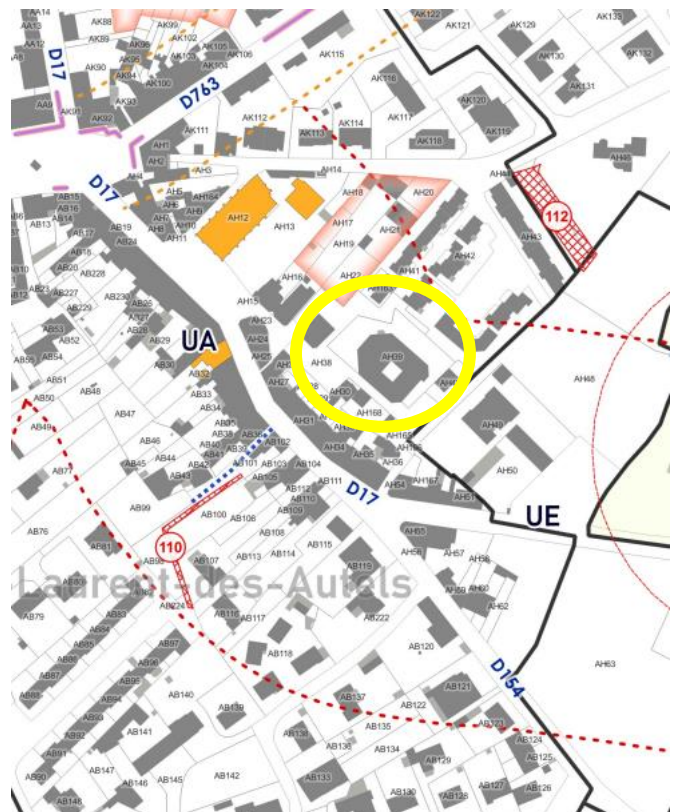
Dans les lotissements, les habitations sont principalement de plain-pied, avec des crépis clairs. Les pentes de toits sont douces, à deux pans et recouvertes de tuiles. Les parcelles sont relativement étendues comparativement à celles du centre. L'espace dédié à l'automobile y est important.

La forme globale de l'agglomération apparaît très linéaire orientée nord / sud. La zone d'activités stoppe le développement résidentiel à l'est de la commune.

#### 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 de l'EHPAD Vives Alouettes  
Cession d'un ensemble immobilier  
Commune déléguée de Saint-Laurent-des-Autels - OREE-D'ANJOU

## 2- Présentation du site



— Périimètre foncier Presbytère

— Périimètre logements Gambetta

### a) Contexte

En 2016, l'ARS et le Département ont décidé de réviser la carte des EHPAD. La structure de Saint-Laurent-des-Autels a fermé au printemps 2020. Un bâtiment annexe est utilisé par les associations locales alors qu'une petite partie de l'ancien bâtiment principal, au rez-de-chaussée, est utilisée pour un accueil de jour autonome.

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

Sa localisation sur le territoire de la commune déléguée de Saint-Laurent-des-Autels permet d'envisager un programme structurant.

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

### b) Descriptif

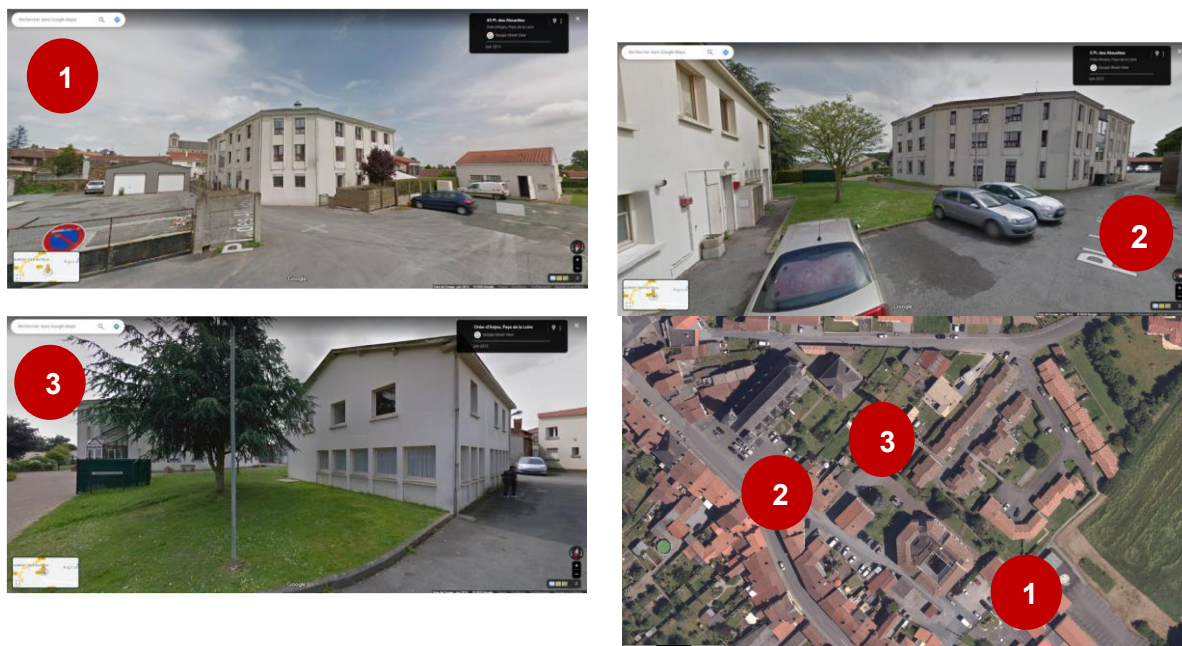
Le site accueille un bâtiment qui abritait une salle de restauration, des chambres, des bureaux..., ainsi qu'un bâtiment annexe utilisé par des associations.

La parcelle accueillant l'ancien EHPAD présente une surface de 1 667 m<sup>2</sup>.

## Appel à projets

### Cahier des charges

#### Reconversion de l'EHPAD Vives Alouettes Cession d'un ensemble immobilier Commune déléguée de Saint-Laurent-des-Autels - OREE-D'ANJOU



### 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 Vives Alouettes.

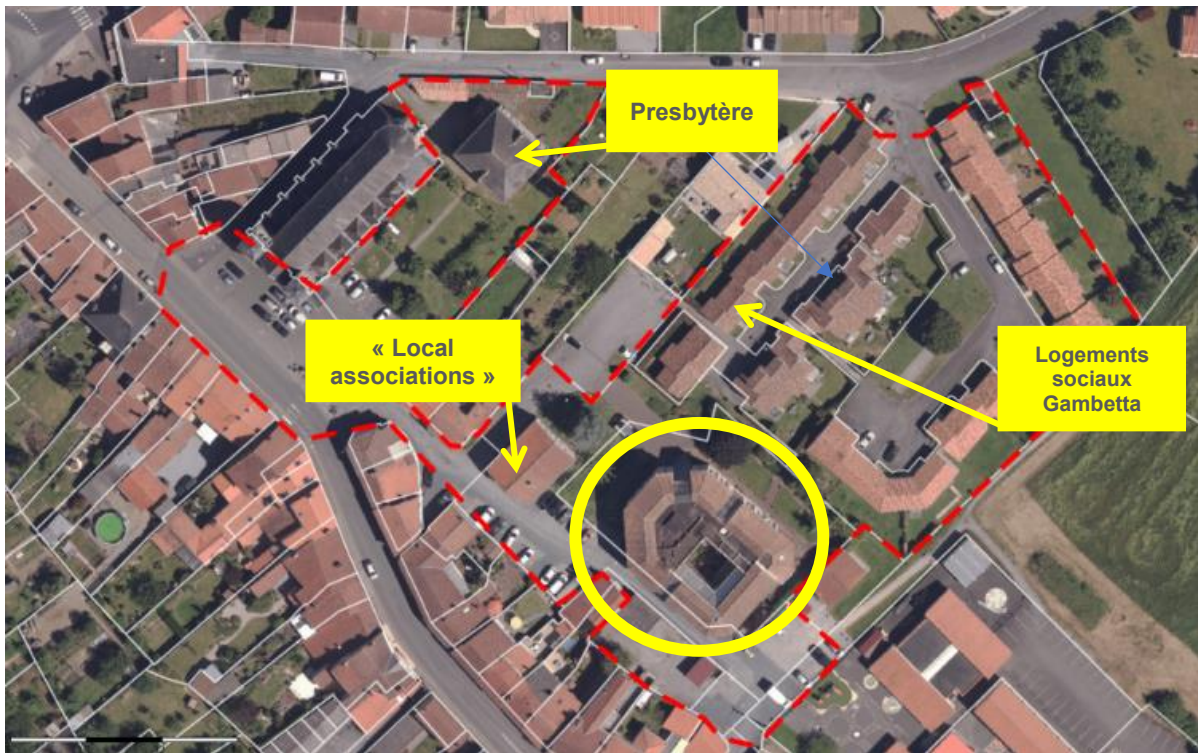
En parallèle de la démarche de requalification du centre bourg, couvert par une opération OPAH-RU, pilotée par Mauges Communauté, un périmètre de projet urbain a été identifié sur la commune déléguée de Saint-Laurent-des-Autels. Cette réflexion inclut plusieurs sites/bâtiments dans un rayon proche permettant 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.

## Appel à projets

### Cahier des charges

Reconversion de l'EHPAD Vives Alouettes  
Cession d'un ensemble immobilier  
Commune déléguée de Saint-Laurent-des-Autels - OREE-D'ANJOU

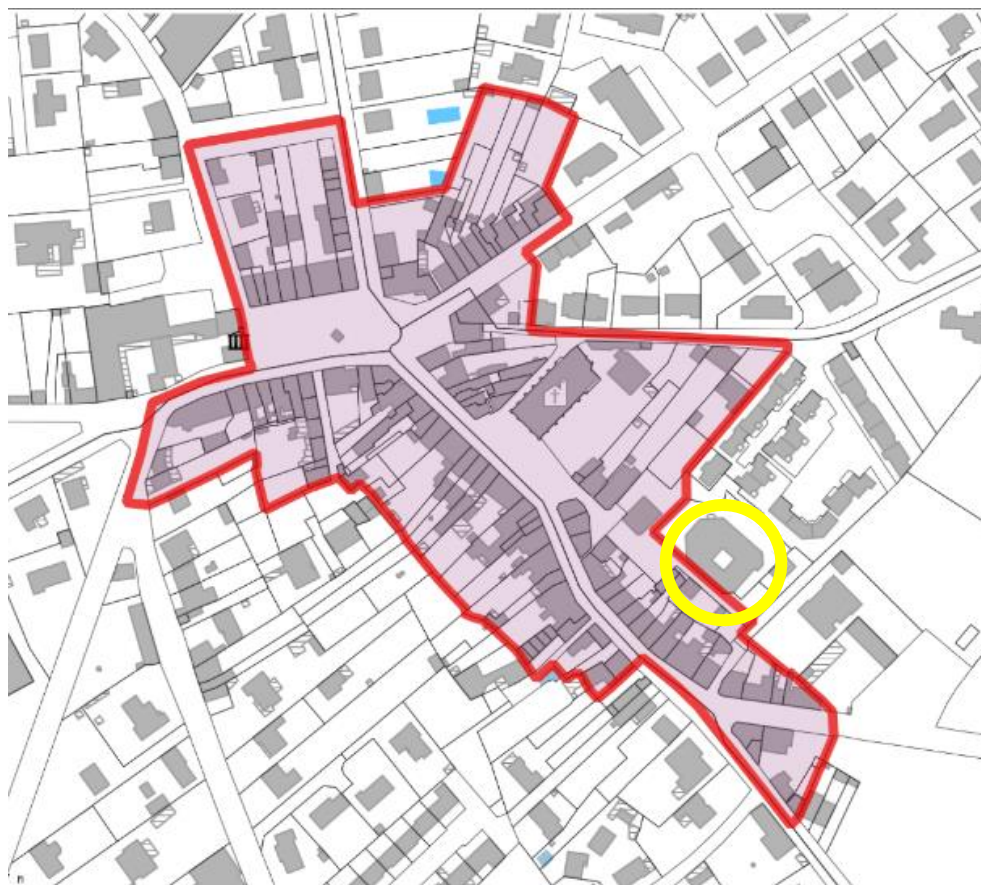


--- Périimètre de projet urbain

## Appel à projets

### Cahier des charges

Reconversion de l'EHPAD Vives Alouettes  
Cession d'un ensemble immobilier  
Commune déléguée de Saint-Laurent-des-Autels - OREE-D'ANJOU



— Périimètre OPAH-RU

## Appel à projets

### Cahier des charges

#### Reconversion de l'EHPAD Vives Alouettes Cession d'un ensemble immobilier Commune déléguée de Saint-Laurent-des-Autels - OREE-D'ANJOU

##### Le projet devra :

- Comporter des logements : publics et privés
- Intégrer dans le projet immobilier la gestion du stationnement, véritablement enjeu pour la commune et le cadre de vie des futurs occupants, ainsi que des habitants déjà présents sur ce secteur
- Permettre « une aération » dans les utilisations d'espaces dans le périmètre de l'opération définie
- Créer ou développer les connexions vers le centre-ville, ainsi qu'avec le secteur de la maison de santé
- Proposer une transition de qualité entre l'aménagement du site sur sa partie Est en lien direct avec le secteur accueillant l'école élémentaire, ainsi qu'en deuxième rang la zone agricole
- Accorder une attention particulière à la relocalisation de l'accueil de jour (EHPAD de la commune déléguée de Liré peut être fléché pour un transfert)
- 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
- Elargir son périmètre d'aménagement en intégrant une évolution des sites accueillant le « local associations », les logements « Gambetta », l'ancien presbytère de la commune
- Proposer des éléments non énoncés qui sauraient qualifier le projet et participer au développement de l'espace urbain
- Proposer des connexions, notamment piétonnes, vers 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.