



La restructuration urbaine, une alternative à l'extension des bourgs

à Argentré



« De nombreux logements, le plus souvent dans le centre bourg, ne sont plus adaptés aux besoins actuels, notamment lorsqu'il s'agit de personnes âgées. Même si le niveau d'équipement semble correct, des commerces ou services manquent ou sont également inadaptés.

En 2007, la mise en vente simultanée d'un ancien garage automobile et d'un restaurant (qui ne pouvaient être rénovés), entourés d'autres bâtiments plus ou moins vétustes, a constitué l'élément déclencheur d'une réflexion sur le devenir du secteur. Situé en plein cœur du bourg d'Argentré, ce secteur d'un peu plus de 5 000 m² est devenu un enjeu fort de requalification urbaine.

En 2008, la commune a réalisé une étude de faisabilité avec l'aide d'un cabinet d'urbanistes. Le schéma validé par le conseil municipal en juin 2008, a montré aux habitants l'image possible du quartier nouveau. Il a servi de support aux négociations foncières, qui se terminent actuellement !

Ces terrains, libérés des bâtiments et viabilisés par la commune, vont maintenant être rétrocédés, pour la plupart, à la société Le Logis Familial Mayennais : les 1^{ères} constructions démarreront fin 2011.

Ce type de démarche demande du temps, de l'énergie, de la persévérance... pour offrir des logements, des commerces, des services créés sans extension de réseaux, et surtout une image dynamique et attractive de la commune.



M. Le Maire
M. LEFORT Christian

Argentré (2 568 habitants)



⇒ Nombreux services (écoles, santé, commerces, équipements publics...) avec la volonté municipale de les rapprocher en

cœur de bourg pour conforter sa dynamique.

⇒ En lien avec Laval Agglo :

- ✓ SCOT en cours d'étude (Syndicat Mixte Agglo et Pays de Loiron)
- ✓ PLH validé fin 2010 : besoin estimé à 17 logements par an sur Argentré pour maintenir une progression de la population de 1% par an.
- ✓ Desserte de transports collectifs avec les TUL complétés par Pégase

Politique urbaine

- ⇒ Près de 1000 logements actuellement (dont 550 construits depuis 1970) sur 17 lotissements pour une emprise foncière d'environ 50 hectares.
- ⇒ 18 logements construits ou en projet depuis 2008 à l'intérieur du bourg issus de divisions parcellaires sur des terrains privés
- ⇒ Les Coprins : projet d'extension urbaine plus compacte avec 16 logements par hectare
- ⇒ Nouveau PLU en projet en 2012

Le choix d'Argentré : optimiser les espaces déjà urbanisés avant de créer de nouvelles extensions

En France, la densité urbaine moyenne est de 400 habitants au km² alors qu'en 1962 elle était à 600 habitants /km². L'étalement urbain en est le principal responsable.

Sensibilisée à cette problématique, la commune d'Argentré a souhaité traiter la question de l'urbanisme dans sa globalité. Ne perdant pas de vue ses objectifs d'offrir des logements aux nouveaux arrivants, l'équipe municipale a valorisé les opportunités qui s'offraient à elle :

- **Lotir les « dents creuses »** à l'intérieur du bourg.
- **Accorder aux particuliers du bourg la possibilité de céder une partie de leurs terrains** pour bâtir de nouveaux logements.
- **Identifier les logements inhabités et proposer aux propriétaires de louer ou vendre** ces locaux.
- **Développer une offre de logements spécialement adaptée aux personnes âgées ou à mobilité réduite.** La commune a confié la construction de 14 logements ergonomiques à un bailleur social. L'équipe municipale a rencontré les personnes âgées habitant des logements trop grands et inadaptés en centre bourg et leur a proposé d'investir ces nouvelles résidences. Les services proposés à proximité (commerces, cabinet d'infirmiers, portage des repas) et les visites de ces logements ont convaincu les familles. Une partie des logements libérés ont été réinvestis par de nouvelles familles (vendus ou loués, certains ont été rénovés)

Points clés du cahier des charges

Des besoins clairement identifiés sur le projet de **restructuration urbaine** :

- ✓ **Offrir de nouveaux locaux destinés aux commerces**
- ✓ **Densifier l'habitat en cœur de bourg**
- ✓ **Créer des liaisons piétonnes** des quartiers périphériques jusqu'au centre bourg
- ✓ **Proposer un aménagement du centre bourg** pouvant concilier un flux routier important et des accès aux commerces sécurisés pour les piétons et personnes à mobilité réduite

- **Restructuration du quartier de Beausoleil** : Avec 6 logements pour 5000 m² en centre bourg à côté de bâtiments vétustes, l'urbanisation était inadaptée... La commune a décidé d'acquérir les terrains et biens immobiliers (3 résidences ont été conservées). Deux ans de négociations avec la vingtaine de propriétaires ont été nécessaires (aucune expropriation). Le cabinet d'architectes – urbanistes a proposé des aménagements conformes aux attentes du cahier des charges. Résultats : ces 5000 m² accueilleront 25 logements, des locaux commerciaux et services. Cette opération coûte plus cher qu'une création de lotissement (achat de biens immobiliers qui seront rasés) mais elle génère des avantages difficiles à quantifier : densité d'habitat autour des commerces pour une meilleure fréquentation, économies financières directes puisqu'il n'y a pas d'extension des réseaux (éclairage public, assainissement)....

Pour mettre en place ces alternatives à l'extension urbaine, il existe plusieurs outils à disposition des collectivités > voir fiche technique



Coût de l'opération de restructuration sur le quartier de Beausoleil

Dépenses pour la mise à disposition du foncier	Montant HT	Recettes	Montant HT
Acquisition (terrains et biens immobiliers)	425 000 €	Rétrocession des terrains viabilisés pour les logements (15000 € par 25 logements)	375 000 €
Etude Urbanisme préalable	15 000 €	Rétrocession terrain pour commerces et services (40 € par 500 m ²)	20 000 €
Libération des terrains : diagnostics, démolitions, adaptations de réseaux...	60 000 €		
<i>Total foncier de base</i>	<i>500 000 €</i>		
Viabilité	100 000 €		
Dépenses totales	600 000 €	Recettes totales	395 000 €

Bilan financier : - 205 000 €. Le coût moins élevé de la viabilité par rapport à une extension urbaine du fait de la présence des réseaux ne suffit pas à compenser le coût du foncier initial. A ces travaux s'ajoute également le réaménagement de la rue de Beausoleil pour 250 000 €. Cet investissement permettra d'adapter l'espace public au nouveau quartier (avec ou sans restructuration, ces travaux auraient été faits).



Autre projet d'urbanisme sur Argentré : l'éco-quartier des Coprins

Conformément au PLH, la population de la commune progresse d'environ 1% par an. L'optimisation des espaces déjà urbanisés ne suffit pas pour répondre aux demandes c'est pourquoi la commune va créer une extension urbaine. Le cahier des charges intègre les enjeux du Grenelle de l'Environnement : densité plus importante (16 logements/ha au lieu de 11 dans les opérations précédentes, découpage parcellaire permettant des bâtiments bioclimatiques, une surface moyenne de 380 m², subvention de 50% du coût de la certification BBC offerte par la commune, conseils d'un urbaniste avant le dépôt du permis)

Déc 2007 :
Lancement de l'étude sur la restructuration globale

Fin 2008 : Validation de l'étude

Janvier 2010 :
lancement de l'étude sur l'éco-quartier des Coprins

Mars 2011 : livraison des logements pour personnes âgées

Printemps 2011 :
Démolition du quartier Beausoleil

Décembre 2011 :
Démarrage prévu des constructions quartier Beausoleil

2012 : Concrétisation de l'éco-quartier des Coprins

Entre 2009 et 2011 : Négociations avec les propriétaires sur le quartier Beausoleil

Entre 2008 et 2011 : le projet a été ponctué par des temps d'information avec la population et les commerçants (4 réunions)



Quelques questions posées à Alain Marsollier, adjoint à Argentré

Les restructurations urbaines sont peu nombreuses et pourtant nécessaires. Comment expliquez-vous ce constat ?

D'abord, il est plus difficile d'intervenir sur un secteur urbanisé que sur un terrain vierge en périphérie du bourg. Le parcellaire est souvent très morcelé, constitué de logements récents, de bâtiments vétustes inadaptés aux besoins actuels, et d'autres présentant un intérêt patrimonial.

A cela s'ajoute le frein financier. Même si les bâtiments doivent être démolis, le foncier bâti coûte plus cher à l'achat.

Enfin, la relation avec les habitants peut être parfois délicate. Le questionnement des riverains est tout à fait légitime.

Des idées pour développer ce genre de projet ?

Que les estimations établies par les services fiscaux soient plus en adéquation avec la valeur réelle, qu'il y ait des incitations ou aides plus fortes de la part de l'EPCI ayant compétence en matière d'habitat. Et pourquoi pas une Taxe d'Aménagement allégée dans les zones urbanisées compensée par un taux plus élevé pour les extensions urbaines (la TA va remplacer la Taxe Locale d'Équipement le 1er mars prochain)...

Il vous a fallu plus de 3 ans pour concrétiser ce projet ? Pour vous, quelles ont été les étapes clés ?

Une étude de faisabilité a été menée par la commission d'urbanisme avec l'aide du cabinet d'urbanisme Sitadin. Les avancées de ce travail ont été présentées aux riverains, commerçants, à la population et validée par le conseil municipal ce qui a permis d'afficher le résultat souhaité.

Ensuite, les négociations ont été menées par le maire pendant 2 ans en s'appuyant sur le schéma d'aménagement validé par la municipalité.

Suite à cette expérience, quels conseils pourriez-vous donner à une collectivité qui souhaiterait engager un projet similaire ?

Pas de conseil, mais plutôt des enseignements car chaque territoire a son histoire.

- *Être convaincu que ça peut marcher pour peu que l'on accepte de prendre le temps nécessaire, avec... persévérance.*
- *Intervenir le plus en amont possible. Bien avant d'imaginer ce projet, un emplacement avait été réservé il y a longtemps au POS, pour réaliser une liaison entre le centre du bourg et les quartiers Nord.*

L'étude d'un PLU ou d'une carte communale sont des moments privilégiés pour cela.

Les initiatives individuelles prises dans le bourg pour y créer des logements nouveaux, montrent qu'il y a des potentialités qui mériteraient sans doute d'être mieux exploitées.

- *Afficher le plus clairement possible les objectifs poursuivis au moment de passer commande à un professionnel. Le cahier des charges précisant les besoins et les objectifs précédant l'étude d'urbanisme a été essentiel pour lancer les réflexions sur le secteur de Beausoleil.*

Au delà de la contribution à la maîtrise de l'étalement urbain, on s'aperçoit que la population est très favorable à une démarche qui requalifie le centre du bourg, intègre des commerces et des services dans des espaces rénovés.

Le supermarché implanté il y a 7 ans à moins de 200 m de la place de l'église témoigne de cet intérêt pour la proximité.

Pour en savoir plus



> Mairie d'Argentré
02 43 37 30 21
mairie@argentre.fr



> Direction Départementale des Territoires – Pôle territorial Centre Mayenne 02 43 67 89 20
ddt-ptcm@mayenne.gouv.fr



> Association Synergies
14 rue Jean Baptiste Lafosse
53 000 LAVAL 02 43 49 10 02
synergies-reseau-collectivites@orange.fr

Fiche réalisée le 15/09/2011 par l'Association Synergies dans le cadre de l'action « Mise en réseau des collectivités mayennaises engagées pour un développement durable »

Action financée par :

