



ancenis-saint-gereon.fr

## **DÉCISION MUNICIPALE N° 2022-143**

### **Modification n°4 du PLU historique d'Ancenis (OAP Moutel – Corderie) Mission d'étude et d'assistance à maîtrise d'ouvrage Groupement MASTERPLAN / MAP**

#### **LE MAIRE D'ANCENIS-SAINT-GÉREON**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2122-22, 4°,

**VU** le Code de la Commande Publique,

**VU** la délibération n° 072-20 en date du 3 juillet 2020, portant procès-verbal d'élection du Maire,

**VU** la délibération n°075-2020 en date du 03 juillet 2020, transmise en Préfecture le 10 juillet 2020, par laquelle le Conseil Municipal a délégué à son Maire, et pour la durée du mandat, une partie de ses attributions en le chargeant de prendre des décisions prévues à l'article L 2122-22 susvisé,

**VU** les offres reçues dans le cadre de la consultation lancée en date du 09/11/2022, remises le 09/12/2022 pour la mission d'étude et d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de la Modification n°4 du PLU historique d'Ancenis (principalement OAP quartier Moutel-Corderie),

**VU** l'analyse de ces offres par la Direction des Services Techniques et de l'Urbanisme,

**CONSIDÉRANT** la nécessité à faire appel à un cabinet spécialisé en planification et en maîtrise d'œuvre urbaine pour accompagner la Ville :

- dans la conduite de la procédure de modification du PLU susmentionnée en application du code de l'urbanisme, procédure ayant pour objet principal la traduction sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du plan guide en cours de réalisation sur le quartier Moutel-Corderie,
- dans la conduite et l'animation de la concertation publique afférente à cette procédure,
- dans la rédaction et la mise en forme du dossier de modification du PLU à proprement dit, au stade de l'enquête publique et de l'approbation,

**CONSIDÉRANT** la proposition du Groupement MASTERPLAN / MAP en date du 09 décembre 2022 ci-annexée.

#### **DECIDE :**

**Article 1** : De conclure avec le Groupement constitué de MASTERPLAN urbaniste mandataire et MAP paysagiste concepteur spécialisé en planification et en maîtrise d'œuvre urbaine, dont les membres sont implantés respectivement :

- MASTERPLAN (urbaniste mandataire - n° SIRET : 834 786 949 00026) : 8 rue de Grassi, 33000 BORDEAUX (siège social),

- MAP (paysagiste - n° SIRET : 447 524 562 00058) : 18 boulevard Babin Chevaye 44200 NANTES,

un contrat d'étude pour la réalisation d'une mission d'étude pour la réalisation de la modification n°4 du PLU historique d'Ancenis (OAP Moutel – Corderie).

Masterplan et coordonnateur du groupement ainsi constitué.

**Article 2 :** Cette étude comprend :

- en tranche ferme, 4 phases d'études : projet de modification dont déclinaisons réglementaires du plan guide Moutel-Corderie, organisation / animation de la concertation (réunion publique), élaboration du dossier de modification, enquête publique et approbation,
- en tranches optionnelles, la rédaction d'1 article de communication, l'animation de réunions supplémentaires (concertation, réunion de travail), l'ajout d'éventuels d'éléments supplémentaires dans le projet de modification (sujet / objet ponctuel).

**Article 3 :** Le coût forfaitaire de la tranche ferme est fixé à 8 550,00 € HT (10 260,00 € TTC), (prix fermes), dont :

- 7 250 € HT (8 700 € TTC) pour MASTERPLAN,
- 1 300 HT (1 560 € TTC) pour MAP,

La facturation sera effectuée à l'avancement de la mission, et sous réserve de leur levée.

**Article 4 :** Le coût forfaitaire des tranches optionnelles (prix fermes) est fixé à 2 250,00 € HT (2 700,00 € TTC), (prix fermes), dont :

- 375 € HT (450 € TTC) pour la rédaction d'1 article de communication (pour Masterplan),
- 750 € HT (900 € TTC) pour l'animation de réunion de concertation supplémentaire (pour Masterplan),
- 500 € HT (600 € TTC) pour l'animation de réunion de travail supplémentaire (pour Masterplan),
- 625 € HT (750 € TTC) par jour de travail pour d'éventuels éléments supplémentaires à inclure dans le projet de modification (pour Masterplan).

La facturation sera effectuée à l'achèvement de chaque option.

**Article 5 :** Le contrat (tranche ferme et tranches optionnelles) est conclu pour une durée de 18 mois et prend effet au 03 janvier 2023.

**Article 6 :** Monsieur le Maire, Madame la Directrice Générale des Services et le Comptable public assignataire d'Ancenis-Saint-Géréon sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision qui sera transmise, au titre du contrôle de légalité, à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

**Article 7 :** La présente décision fera l'objet d'une publication sous format électronique sur le site internet de la mairie et sera portée à la connaissance des conseillers municipaux lors de la prochaine réunion du Conseil Municipal.

Fait à Ancenis-Saint-Géréon, le 15 décembre 2022

Le Maire,  
**Rémy ORHON**



*Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification.*

Note technique

N° Offre	Groupement	Critères	Rapport du système de notation	Commentaires	Note
		<p><b>COMPETENCES, REFERENCES &amp; MOYENS</b> Efficacité et qualification des membres / attendus (avec CV) Clé interlocuteur principal Références (Total de 15 pts / 60 pts de la note valeur technique)</p>	<p>Non satisfaisant = 0 point Peu satisfaisant = 3 points Moyennement satisfaisant = 7 points Satisfaisant = 11 points Très satisfaisant = 15 points</p>	<p>Equipe étendue avec esbte compétences attendues (5 principaux intervenants) réunions de même locaux (++) 1 Interloc. privilégié : Julien DELLE (archi-urban-plannif confirmé) (+) secondé par geo-urba (urba réglementaire) + 2 paysagistes (MAP). Expériences ciblées et cohérentes avec les enjeux dont CAP La Montagne et St Nazaire Bonne connaissance du Territoire (ZAC gare) Pratiques opérationnelles (travaux ref. en MCo complètes)</p>	15,00
		<p>compréhension de la mission et du contexte (10 pts / 30 pts de la note méthodo)</p>	<p>Non satisfaisant = 0 point Peu satisfaisant = 2,5 points Moyennement satisfaisant = 5 pts Satisfaisant = 7,5 points Très satisfaisant = 10 points</p>	<p>Note méthodo claire et synthétique (format imposé respecté - 5 A4 max) privilégiant l'approche itérative et par la construction collective. Très bonne appréhension des enjeux (page 20)</p>	10,00
2	<p><b>MASTERPLAN + MAP (Paysagistes)</b></p> <p><b>METHODOLOGIE</b> La description de la méthodologie envisagée par le candidat pour réaliser la mission (Total de 30 pts / 60 pts de la note valeur technique)</p>	<p>Partenance de la méthodologie (20 pts / 30 pts de la note méthodo)  Très satisfaisant = 20 points</p>	<p>Non satisfaisant = 0 point Peu satisfaisant = 5 points Moyennement satisfaisant = 10 points Satisfaisant = 15 points Très satisfaisant = 20 points</p>	<p>Méthodologie personnalisée à l'étude de cas avec échanges sur la préfiguration de la stratégie réglementaire en fonction des moyens et des habitudes de la Ville et du Centre instructeur. <b>DEMARCHE PARTICIPATIVE</b> spécifique avec un support pédagogique spécifique pour vulgariser les principes gllitaires Argumentaire avec focus sur le lien avec le projet politique existant (PADD en vigueur) (++)  Bon exposé de l'outil CAP</p>	20,00
	<p><b>PLANNING &amp; MOYENS</b> Performance nombre réunions Moyens complémentaires (CR, invitation, plate forme web, flyers ...) hors TO (participation 2 Com' Ultra + réunion publique de restitution) (Total de 15 pts / 60 pts de la note valeur technique)</p>	<p>Non satisfaisant = 0 point Peu satisfaisant = 3 points Moyennement satisfaisant = 7 points Satisfaisant = 11 points Très satisfaisant = 15 points</p>	<p>Moyens non précisés Temporalité non précisée pour le planning (-) 7 réunions (2 CoPfl au Com' + 3 CoTech) + 1 réunion publique CR non précisés (mais s'ajoutent au CdC) Remise des données produites (dont format SIG)</p>	7,00	
<b>NOTE METHODOLOGIQUE VALEUR TECHNIQUE / 60</b>					<b>52,00</b>

## Notes finales

Groupement (n° offre)	NOTE PRIX /40 (TF + TO)	NOTE PRIX /40 (TF uniquement)	NOTE METHODOLOGIQUE /60	NOTE FINALE	Classement offre (TF + TO)
1 - OUEST AM'	17,31	17,12	50,50	67,81	2
2 - MASTERPLAN + MAP	40,00	40,00	52,00	92,00	1
3 - TICA	Aucune offre remise				

**Elaboration de l'OA.P du Quartier Moutai - Corderie**  
**Traduction du Plan Guide et Intégration au PLU**  
 Décomposition du prix global et forfaitaire (DPCF), version détaillée

Missions	Masterplan Urbaniste mandataire		Map Paysagiste-concepteur		TOTAL			
	Coût journalier HT	Nb de jours	Total en € HT	Coût journalier HT	Nb de jours	Total en € HT	T.T.C	
Elaboration du projet d'OA.P et des déclinaisons réglementaire du plan guide, propositions de mise en place d'un barème de l'aire et d'un encadrement des mesures compensatoires pour les haies protégées, transcriptions dans le règlement du PLU :	750 €	2,5	1 875 €	500 €	2	1 000 €	4 175 €	5 010 €
> 1 commission technique (Map présent) + 1 commission urbanisme + échange technique préalable inclus								
Organisation / animation d'une réunion publique d'échanges sur l'OA.P :	750 €	1	750 €	500 €	0,5	250 €	1 000 €	1 200 €
Adaptation du projet d'OA.P suite à la concertation								
Rédaction de la notice justificative et de l'évaluation environnementale, assistance pour la relecture des projets de délibérations du Conseil Municipal	750 €	2	1 500 €	500 €	2	1 000 €	2 500 €	3 000 €
> 2 réunions + échange avec commissaire enquêteur inclus								
Adaptation du projet de modification suite à l'enquête publique :								
Reprise des éléments du PLU modifiés au format CNIC	750 €	0,5	375 €	500 €	1	500 €	875 €	1 050 €
> Une réunion incluse								
<b>TOTAL</b>		6,0	4 500 €		5,5	2 750 €	8 550 €	10 260 €
<b>MONTANT TOTAL de l'offre de base</b>			4 500 €		5,5	2 750 €	8 550 €	10 260 €

Missions optionnelles								
Rédaction d'un article de communication supplémentaire dans le cadre de la concertation	750 €	0,5	375 €	500 €		- €	375 €	450 €
Proposition financière à l'unité pour l'animation d'une ou plusieurs réunion de concertation supplémentaire	750 €	1	750 €	500 €		- €	750 €	900 €
Proposition financière à l'unité pour l'animation d'une ou plusieurs réunions de travail supplémentaire	500 €	1	500 €	500 €		- €	500 €	600 €
Inclusion d'éléments supplémentaires dans la modification / forfait par jour de travail, nombre de jour à définir selon la complexité des sujets (nouvelle pièce à modifier, justification importante à fournir, etc.)	750 €	0,5	375 €	500 €	0,5	250 €	625 €	750 €
<b>TOTAL missions optionnelles</b>		3,0	2 000 €		0,5	250 €	2 250 €	2 700 €
<b>MONTANT TOTAL tranches optionnelles</b>		3,0	2 000 €		0,5	250 €	2 250 €	2 700 €
<b>MONTANT TOTAL tranches ferme et optionnelles</b>		9,0	6 500 €		6,0	3 000 €	10 800 €	12 960 €



## Notes prix

Tranches	1 - OUEST AM'	2 - MASTERPLAN	3 - TICA
TF (prix HT)	19 980,00 €	8 550,00 €	
TO (prix HT)	4 970,00 €	2 250,00 €	Aucune offre remise
<b>TOTAL</b>	<b>24 950,00 €</b>	<b>10 800,00 €</b>	
<b>NOTE /40 (TF + TO)</b>	<b>17,31</b>	<b>40,00</b>	<b>-</b>
<b>NOTE /40 UNIQUEMENT TF</b>	<b>17,12</b>	<b>40,00</b>	<b>-</b>

\* options retenues suite nego pour respecter montant plafond du marché

Note technique

N° Offre	Groupement	Critères	Rappel du système de notation	Commentaires	Note
		<p><b>COMPETENCES, REFERENCES &amp; MOYENS</b> Efficacité et qualification des membres / attendus (avec CV) Clé interlocuteur principal Références (Total de 15 pts / 80 pts de la note valeur technique)</p>	<p>Non satisfaisant = 0 point Peu satisfaisant = 3 points Moyennement satisfaisant = 7 points Satisfaisant = 11 points Très satisfaisant = 15 points</p>	<p>Equipe ressermée à 1 seule structure (4 intervenants) (+); Efficacité et exp. très cohérents avec prestations souhaitées. 1 Interloc. privilégié - G. KIRRMANN (géo-urba). Paysagiste en interne Très bonne connaissance du Territoire (études antérieures pour la Ville et la COMPA) Spécialiste de la planification (très nombreuses ref. PLU, plan guide, ...) Référence spécifique sur la mise en oeuvre du barème des arbres</p>	15,00
		<p>compréhension de la mission et du contexte (10 pts / 30 pts de la note méthodo)</p>	<p>Non satisfaisant = 0 point Peu satisfaisant = 2,5 points Moyennement satisfaisant = 5 pts Satisfaisant = 7,5 points Très satisfaisant = 10 points</p>	<p>Note méthodo synthétique (format imposé respecté - 5 A4 maxi) en 6 étapes Bonne appréhension des enjeux avec volet évaluation environnementale Concentration adaptée à la procédure en appui sur les apports du plan guide et sur la production d'une notice spécifique</p>	7,50
1	<p><b>QUEST AM (planif + paysages + VRD)</b> <b>METHODOLOGIE</b> La description de la méthodologie envisagée par le candidat pour réaliser la mission (Total de 30 pts / 80 pts de la note valeur technique)</p>	<p>Performance de la méthodologie (20 pts / 30 pts de la note méthodo)</p>	<p>Non satisfaisant = 0 point Peu satisfaisant = 5 points Moyennement satisfaisant = 10 points Satisfaisant = 15 points Très satisfaisant = 20 points</p>	<p>Méthodo guidée par la procédure d'urbanisme Absence de réelle précision sur les modalités de fonctionnement avec les services et la commission Barème des arbres basé sur une approche sur mesure avec production d'une notice spécifique (++)</p>	15,00
	<p><b>PLANNING &amp; MOYENS</b> Performance nombre réunions Moyens complémentaires (CR, invitation, plate forme web, flyers ...) hors TO (participation 2 Com<sup>U</sup> Urba + réunion publique de restitution) (Total de 15 pts / 60 pts de la note valeur technique)</p>	<p>Non satisfaisant = 0 point Peu satisfaisant = 3 points Moyennement satisfaisant = 7 points Satisfaisant = 11 points Très satisfaisant = 15 points</p>	<p>Agence importante (QUEST AM) avec un important pôle faune-flore/génie écologique/paysages. Moyens adaptés Planning optimisé et réalisé (14 mois) conforme au CdC (+) Nbre réunions : 9 (2 Copil ou Com<sup>U</sup> + 4 Cot ech) (-) 1 réunion publique + 1 réunion informelle de lancement Supports média/communication : fidèle CdC CR non précisés (mais stipulés au CdC) Remise des données produites (dont format SIG)</p>	13,00	
<b>NOTE METHODOLOGIQUE VALEUR TECHNIQUE / 60</b>					<b>50,50</b>



# ÉLABORATION D'UNE OAP DU QUARTIER MOUTEL-CORDERIE

*Ancenis-Saint-Géréon*

**Mémoire technique**  
*décembre 2022*

**masterplan**

**Maîtrise d'ouvrage**  
Ville d'Ancenis-Saint-Géréon

**Urbaniste mandataire**  
masterplan  
**Paysagiste**  
MAP, paysagistes

# SOMMAIRE

— 1

## **Moyens humains et matériels**

*Organigramme et fonctionnement de l'équipe*

*CV des intervenants*

— 2

## **Références en lien avec la mission**

— 3

## **Mémoire technique et méthodologique synthétique**

— 4

## **Synthèse**



# MOYENS HUMAINS

*Ancenis-Saint Géréon*

# L'ÉQUIPE

## Le choix d'une équipe resserrée

La traduction réglementaire du plan-guide du quartier Moutel-Corderie constitue un prolongement de l'étude urbaine que **masterplan** a réalisé, avec, entre autres, à ses côtés, les paysagistes de **MAP**.

En effet, les membres de l'équipe qui vous est proposée travaillent déjà actuellement sur le territoire d'Ancenis-Saint-Géréon (**quartiers Moutel-Corderie et Gare**) et disposent ainsi d'une bonne connaissance du système d'acteurs locaux et des enjeux du site et de ses abords.

**Basés à Nantes**, ils peuvent vous garantir une grande disponibilité liée à cette proximité géographique.

## masterplan

*Urbaniste mandataire*

Créée par Jacques Boucheton après vingt ans d'expériences urbanistiques et architecturales pour répondre à toutes les formes émergentes de l'urbanisme contemporain, **masterplan** est une structure autonome, jeune et agile, mais **nourrie par la pratique quotidienne d'une agence d'architecture aguerrie, l'agence Jba**.

Déjà mandataire du groupement de deux études à Ancenis dont le plan-guide du quartier Moutel-Corderie (en cours), **masterplan** possède ainsi une bonne connaissance des **enjeux d'Ancenis-St-Géréon**, couplée avec une double expérience en urbanisme opérationnel et en planification.

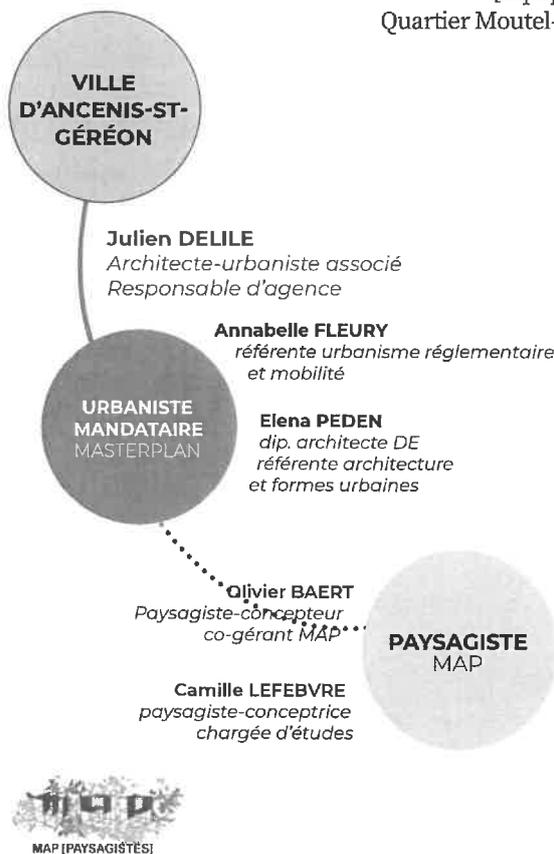
Car si **masterplan** ne positionne pas les études de planification comme un axe d'intervention, elle intègre cette dimension réglementaire dans l'accompagnement des missions d'études urbaines qui lui sont confiées. Elle peut ainsi se prévaloir d'une expérience pratique de la production d'**OAP**, tout autant que d'un retour d'expériences **des procédures réglementaires de modification de PLU**.

Elle a mené notamment pour le compte de la ville de Saint-Nazaire, l'élaboration d'une OAP sur l'axe Jean Gutenberg, ou encore une OAP sur un site de renouvellement urbain en pied de gare pour la ville de Challans.

*Julien Delile sera votre interlocuteur privilégié. Architecte-urbaniste, associé de Jba et responsable de masterplan, il assurera le relais avec son équipe en interne mais aussi avec MAP paysagistes qui apporteront une expertise technique sur les enjeux de préservation des arbres.*

*Seront aussi mobilisées Elena Peden, cheville ouvrière du plan-guide de Moutel-Corderie et Annabelle Fleury qui dispose d'expériences pratiques d'études de planification réglementaire.*

[Équipe projet]  
Quartier Moutel-Corderie



### Un regard de paysagistes concepteurs

Basée à Nantes aussi, l'agence MAP travaille sur des projets urbains, des maîtrises d'oeuvre d'espaces publics et des études de territoire principalement dans le grand ouest.

Créée en 2003, cette structure expérimentée connaît bien les problématiques de **renouvellement urbain et de requalification d'espaces publics** dans des contextes urbains complexes, notamment en quartier prioritaire comme la requalification urbaine du coeur de **Quartier Dervallières à Nantes**, la **ZAC Verneau à Angers** ou le plan-guide d'aménagement de la  **cité Gabriel Péri à Ivry-sur-seine**.

*Olivier Baert et Camille Lefebvre, qui connaissent bien le contexte pour avoir travaillé sur le plan-guide de Moutel-Corderie, seront mobilisés pour apporter leur regard d'expert et de praticiens notamment sur la question du barème des arbres et la traduction des intentions du plan-guide dans l'OAP.*



## Julien Delile

Chef de projet  
Architecte HMONP  
Urbaniste

## Compétences

**Julien Delile** seconde Jacques Boucheton dans la gestion et la conception des projets urbains menés par Masterplan. Il est l'interlocuteur principal de la maîtrise d'ouvrage. Initialement architecte HMONP et fort de 12 années d'expérience en urbanisme opérationnel, il coordonne l'équipe de maîtrise d'œuvre. Actif à chaque étape du projet (diagnostic urbain, formalisation des scénarios, établissement du plan guide, cahier de prescriptions et fiches de lots, dossiers réglementaires), il apporte également ses compétences en matière de programmation, de concertation et de montage financier. **Sa maîtrise des leviers réglementaires et des documents cadres garantit la parfaite adéquation du projet urbain avec le PLU et les politiques publiques propres à chaque**

## Expériences

Depuis mars 2020 : **chef de projet urbanisme à Masterplan**

septembre 2020 : **intervention dans le colloque** « Urbanisme temporaire : quelle place pour l'expérimentation urbaine ? » à l'école nationale supérieure de Nantes

2017-2020 : **chef de projet études urbaines et PLU** dans le bureau d'étude La Boîte de l'espace (Nantes)

2012-2017 : **chef de projet études urbaines et PLU** dans le bureau d'étude Cittanova (Nantes)

2008-2012 : **urbaniste**, PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse (78)

avant 2008 : **collaborateur de recherche** au laboratoire LAUA (devenu AAU) et assistant de projet en agence d'architecture et de patrimoine, Nantes (44)

## Formations

2019 : **Habilitation à la maîtrise d'œuvre en nom propre**

2007 : **Diplôme d'état architecte mention recherche**

## Principaux projets

ZAC Coulvé-Québrais - Saint-Nazaire - CARENE

ZAC Coeur de Ville - Le Haillan- LA FAB - Bordeaux Métropole

Reconversion d'un site d'activité - Challans

Étude urbaine quartier d'habitat social de Bel Air - Auray

Étude urbaine restructuration d'un centre-ville - Trignac



# Annabelle Fleury

Urbaniste  
Chargée de projets

## Compétences

Géographe-urbaniste, **Annabelle Fleury** collabore en appui du chef de projet sur l'ensemble des missions. Elle participe notamment à l'élaboration des diagnostics urbains où elle apporte son éclairage de géographe et son expérience sur les politiques de mobilité. Elle intervient aussi pour mettre en perspective les scénarios et projets avec la réalité des procédures et de la planification réglementaire (états des lieux et besoins). Intéressée par la communication des projets, elle recherche de nouvelles approches sur la représentation graphique.

## Expériences

depuis 2021 : **urbaniste, chargée de projet** chez Masterplan

2018–2021 : **chef de projet PLU(i)/AMO**, bureau d'étude La Boîte de l'espace (Nantes)

2013–2018 : **chef de projet planification** - PLUi/PDU/éval. environnementale - agence d'urbanisme de la région nazairienne (Saint-Nazaire)

2010-2012 : **urbaniste**, agence Karine Ruelland architecte-urbaniste (Paris)

2008-2010 : **urbaniste**, bureau d'études VERDI (Paris)

## Formations

2007 : **master Urbanisme (projets urbains)**, Institut d'Urbanisme de Paris

2009 : **évaluation environnementale des documents d'urbanisme**, Agro-ParisTech (formation continue)

2018 : **datavisualisation et datadesign**, Les Gobelins (formation continue)

## Principaux projets

### Urbanisme :

Renouvellement du quartier Parco pointer / Bel-Air et intégration d'un pôle d'équipement intercommunal, Auray (56)

étude pré-operationnelle de restructuration de l'îlot nord de la place Anne de Bretagne et de ses abords, Monterblanc (56)

*Autres missions significatives dans le cadre d'expériences antérieures :*

. **AMO Tours Métropole** - accompagnement à la préfiguration d'un PLU métropolitain (assemblage des PLU existants et analyse critique, benchmark national sur les nouveaux outils et stratégies réglementaires)

. **PLUi de Agglopolys (agglomération de Blois, 41)** - rédaction de la stratégie réglementaire sur les parcs d'activités : règlement, OAP thématique et OAP sectorielles

. **Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Saint-Nazaire agglomération (44)** - rédaction du diagnostic, enjeux et élaboration de la stratégie de mobilités



# Elena Peden

Chargée  
de projet  
dipl. Architecte DE

## Compétences

Architecte de formation, **Elena Peden** collabore en appui du chef de projet sur l'ensemble des missions. Elle participe à l'élaboration des diagnostics urbains et à la scénarisation des projets. Elle formalise les plans guides, faisabilités urbaines, cahiers de prescriptions et fiches de lots. Animée par l'engagement des différents acteurs (maîtrise d'ouvrage, usagers, riverains, etc, ...) dans les projets urbains, son expérience la pousse à rechercher les méthodologies de concertation adaptées à chaque projet.

## Expériences

depuis 2022 : **chargée de projet** chez Masterplan

Octobre 2021- Mars 2022 : **chargée de projet en urbanisme** au sein de l'agence d'architecture et d'urbanisme Mille Architecte (Nantes)

Octobre 2020- Juin 2021 : **chargée de projet en urbanisme** au sein de Métivier Architecte Urbanisme (Nantes)

Mai 2020- Octobre 2020 : **dessinatrice** au sein de l'agence d'urbanisme et de paysage Voix Mixtes (Rezé)

Mars 2016 - Mars 2020 : **chargée de projet en urbanisme** au sein de l'agence d'architecture et d'urbanisme Atelier du Lieu (Nantes)

## Formations

2016 : **Diplôme d'état architecte, École d'Architecture de Nantes.**

## Principaux projets

### Urbanisme :

Plan guide quartier Moutel-Corderie, Ancenis-Saint-Géréon (44)

Aménagement du nouveau Quartier de la Gare, Ancenis-Saint-Géréon (44)

*Autres missions significatives dans le cadre d'expériences antérieures :*

Étude de renouvellement urbain sur un site industriel, La Chapelle-Saint-Florent (49)

Étude urbaine et aménagement de l'îlot de la Sanglerie, Sorinières (44)

Études urbaines préliminaires au PLUM, Nantes Métropole (44)

PLUi du Bocage Bressuirais (79), réalisation d'OAP sectorielle habitat

PLUi du Pays de Chantonay (85), réalisation d'OAP sectorielle habitat

# OLIVIER BAERT

co-gérant, associé



paysagiste-concepteur - DPLG ENSP Versailles 1999



Né le 24 août 1972  
à Nice (06)

## > CURSUS

### FORMATION

- . 2018  
. Juin 1999 Formation AIPR (autorisation d'intervention à proximité des réseaux)  
diplôme de paysagiste d.p.l.g.  
École Nationale Supérieure du Paysage de Versailles  
Sujet de diplôme : 'Habiter le vallon de Liesse, conditions d'un développement urbain'  
Saint-Ouen l'Aumône encadré par : A. Dervieux, J. M. L'Anton, P. Nyes, P. Girardin
- . 1995 / 1999  
. 1993 École Nationale Supérieure du Paysage de Versailles  
Diplôme de Cadre Technique en aménagements de terrains de sport, golfs, parcs de loisirs - Tecomah Jouy-en-Josas (78)
- . 1990 / 1992 BTS Horticole (pépinière et entreprise de jardins) - Lycée horticole Le Fresne à Angers
- . 1990 Baccalauréat technique agricole général au Lycée agricole de Bourges (18)

## > RECONNAISSANCE ET ENGAGEMENTS DANS LA PROFESSION

- . 2011 Lauréat des JAPL, prix organisé par l'Ardepa, l'Ensa Nantes et l'URCAUE des Pays de la Loire. Une publication a été réalisée ainsi qu'une exposition itinérante.
- . 2006 Lauréat des Jeunes Albums des Paysagistes. Le 2 février 2006, Gaëlle Pinier et Olivier Baert sont proclamés lauréats du prix du Ministère de la Culture : les Nouveaux Albums des Paysagistes lancée pour la première fois en faveur de notre profession et qui a retenu en tout cinq structures de jeunes paysagistes.

## > EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE

- . Depuis 2003 **Activité en tant que co-gérant**  
Fondateur, associé et co-gérant de l'agence MAP [PAYSAGISTES] avec Gaëlle Pinier. Exerce au sein de cette agence en tant que paysagiste à temps plein. Conçoit l'ensemble des projets de l'agence MAP [PAYSAGISTES] en étroite collaboration avec l'équipe qu'il co-dirige avec Gaëlle Pinier. Représente l'agence sur de nombreux projets, articule les équipes de co-traitants en tant que mandataire, Dirige les volets techniques des projets de maîtrise d'oeuvre (chiffrages estimatifs, description technique)  
Dessine et conçoit les pièces graphiques et techniques des projets.  
Dirige le suivi des chantiers des réalisations de l'agence  
*Voir dossier et liste de références de MAP [PAYSAGISTES]*
- . Janvier 2003 crée la SARL MAP [PAYSAGISTES] dont il est cogérant et y travaille à temps plein depuis.

### Enseignement

- . 2010 Encadrement du Workshop d'une semaine dans le cadre de 'Fragments métropolitains' à l'ENSAN (Chérif Hanna)

### Activité libérale

- . 2003 / 2004 Quartier Mirabeau - Ville d'Ivry-sur-Seine  
Etude préalable à l'aménagement des espaces extérieurs de la Cité Louis Bertrand
- . 2002 / 2004 Lycée Henri Brisson - Vierzon  
Aménagement des espaces extérieurs - Conseil Régional du Cher (18)
- . 2001 / 2003 Golf de La Picardière - Vierzon  
Réalisation d'un Parcours botanique - Cher (18)
- . 2003 Concours EDF/APCI « Watt's in the air », des éoliennes dans le paysage
- . 2001 Concours d'idées : musée de la pierre et parc des carrières de Prun - Italie  
SOUS-TRAITANCE
- . 2002 / 2003 Réalisation du Jardin Lamarck / Les Jardins de Valloires - Somme (80)  
Gilles Clément - Paris
- . 2002 / 2003 Etude d'insertion de la ligne TER Marseille - Aubagne - Bouches du Rhône (13)  
Ingénieurs et Paysages - Versailles
- . 2001 Concours sur l'exposition internationale 2004 - Seine-Saint-Denis (93)  
Végétude - Fontainebleau

### Activité salariée

- . 2000 / 2001 Agence Christine et Michel Péna - Paris (75)  
. Réalisation du DCE du centre hospitalier de Perpignan - mandataire : AART architectes  
. Concours sur l'aménagement du jardin de l'Hôtel de ville - Enghien-les-Bains
- . 1999 / 2000 Comptoir des projets - P. Georget - Montrouge (92)  
. Aménagement du Square Maurice de Fontenay Cité des 4000 - La Courneuve (93)  
Maîtrise d'œuvre publique - mandataires : Chemetov+Huidobro architectes



# CAMILLE LEFEBVRE



paysagiste-conceptrice - DPLG ENSP Versailles 2016



Née le 03 Novembre 1992  
Grenoble (38)

## > CURSUS

### FORMATION - TITRES - ÉTUDES

- . 2016 diplôme de paysagiste d.p.l.g.  
École Nationale Supérieure du Paysage de Versailles  
Sujet de diplôme : «Donner une épaisseur au trait de côte  
En Presqu'île de Guérande»
- . 2012 / 2016 École Nationale Supérieure du Paysage de Versailles
- . 2010 / 2012 BTS (Brevet de Technicien Supérieur) en DESIGN D'ESPACE  
Lycée E. Livet à Nantes (44)
- . 2010 Baccalauréat STI (Sciences et Techniques de l'Ingénieur)  
spécialité ARTS APPLIQUÉS - Mention Bien  
Lycée M. Curie à Echirolles (38)

## > EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE

### Activité salariée

- . 2017 rejoint l'agence MAP en janvier 2017 et travail à temps plein en tant que salariée

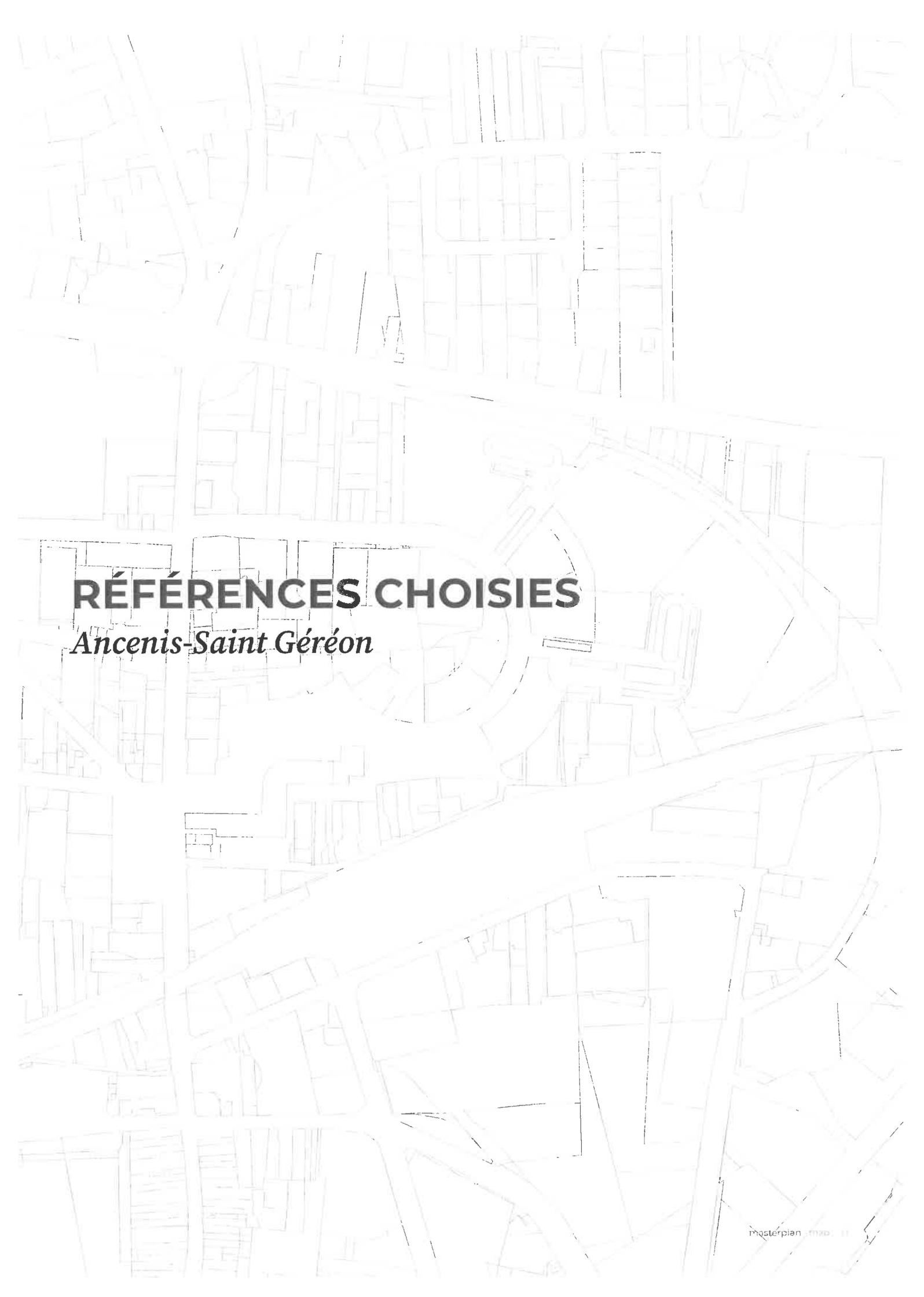
### Activité en freelance

- . nov - dec 2016 Freelance - Atelier PréAU (Nantes)  
Diagnostic paysager pour le plan guide de la zone d'activité Collery-Terca  
à Cayenne, Guyane - Maîtrise d'ouvrage : CACL
- . sep - nov 2016 Freelance - Atelier Campo (Nantes)  
- Réalisation d'un guide méthodologique "Trame verte et bleue, traduction du SCoT au  
PLUI" - Maîtrise d'ouvrage : Pôle métropolitain Nantes-St Nazaire  
- Diagnostic paysage - trame verte et bleue PLUI de la CARENE (44) -  
Maîtrise d'ouvrage : CARENE / ADDRN

### Stages et expériences étudiantes

- . oct. 2014 Workshop pluridisciplinaire Agropaysage  
Site d'expérimentation agricole : Bergerie de Villarceaux (95)
- . été 2014 Festival des jardins de Stolac, jardin de l'Europe  
Projet et chantier - Stolac, Bosnie-Herzégovine
- . été 2014 (5 sem) Stage à l'Atelier Campo  
Etudes urbaines et paysagères, maîtrise d'oeuvre d'espaces publics -  
Nantes
- . 2013 à 2016 Chantiers participatifs - Préparation et animation.  
6 chantiers / an  
Reconversion d'une friche en poulailler et potager - Stains (93) en  
partenariat avec l'ENSP et l'association Chifoumi
- . été 2013 1mois Saisonnière aux cultures légumières - Potager du Roi, Versailles  
2 sem Saisonnière au Springfield Walled Garden Organics (Wwoofing)  
Broadford, County Limerick, Ireland
- . 2013 Stage au Jardin botanique de Hambury - Ventimiglia, Italie  
2 semaines
- . 2011 2 mois Stage à l'agence Sanaoui Architecture-urbanisme - Nantes





# RÉFÉRENCES CHOISIES

*Ancenis-Saint Géréon*

# PLUm Nantes - OAP Secteur Ouest

## Étude de sites pour renouvellement urbain

### Des secteurs à enjeux stratégiques

Cette étude s'est portée sur des sites de renouvellement à l'Ouest de la métropole nantaise appelés à être couverts par des OAP dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain de Nantes Métropole. Elle s'est structurée en deux temps : un diagnostic puis des enjeux déclinés en scénarii. Ils ont été ensuite traduits réglementairement dans le PLUm avec les services de Nantes métropole, après un travail de terrain et d'analyse des différentes études réalisées sur le territoire.

### Exemple d'un site étudié

Ce site stratégique proche du centre-bourg de la commune de la Montagne a été étudié dans le cadre de ce travail. L'OAP proposée pour ce secteur vise à constituer une réelle entrée de ville, de conforter l'intensité urbaine le long des voies principales du secteur, puis d'orienter la construction le long de ces axes de manière à construire en profondeur pour rejoindre la ville ancienne et les espaces naturels du secteur.

Nantes Métropole - Secteur Ouest (44)



# 12

sites d'étude  
(5 communes concernées)

**MISSIONS  
/ FIN DES ÉTUDES EN  
DÉCEMBRE 2016**

**Phase 1 :**  
Diagnostic  
Scénarii  
Programmation

**Phase 2 :**  
Schéma d'aménagement  
Faisabilité avec  
chiffrage  
Traduction réglementaire  
en OAP pour le PLUm  
Concertation  
Dialogue citoyen

#### ÉQUIPE

**Atelier Dulieu**  
urbaniste mandataire

**Jba**  
architecte-urbaniste associé

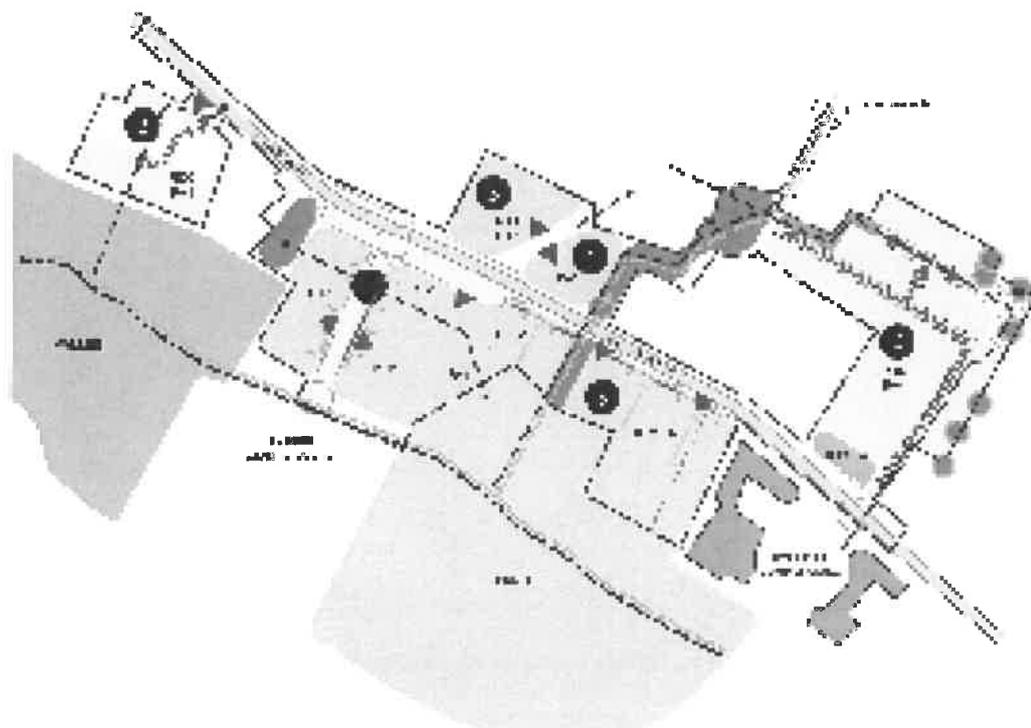
**François Tavernier**  
paysagiste

**Serba VRD**

**Erea-conseil** déplacement

#### MAÎTRISE D'OUVRAGE

Nantes Métropole



# Moutel-Corderie - Ancenis

## Réalisation du plan guide

### Une identité plurielle

Avec des premières constructions s'étant installées le long des axes anciens, le quartier a évolué en suivant différentes logiques. Un premier plan d'ensemble avec un boulevard circulaire a permis la construction d'immeubles de logements sociaux ayant participé à une première image collective du quartier. En complément, d'autres fonctions offrent au quartier un rayonnement important avec la galerie commerciale des Arcades, le laboratoire d'analyse, le Lidl, ... Avec des fonctionnements s'apparentant aux zones commerciales des périphéries, la présence de la voiture et des stationnements est omniprésente sur le secteur et participe au caractère inhospitalier des espaces publics ou communs.

### Une nouvelle place au quartier ?

Pour gagner en qualité de vie et offrir de nouveaux logements, les évolutions du quartier pourraient à la fois prendre la forme de transformations radicales pour casser certaines logiques urbaines modernistes, tout voiture, formes juxtaposées, etc., ou répondre à un besoin de ménagement et d'économie de moyen, pour un quartier répondant déjà aux besoins de ses usagers...

### Quartier Moutel-Corderie, Ancenis (44)



# 12

hectares

**400** logements existants

**env.200** logements à construire  
salle associative à reconfigurer

+ commerces  
+ services

#### ÉTAT

**2021**  
En cours

#### MISSIONS

**Études préalables**  
Diagnostic et enjeux  
Scénarii  
Plan guide  
Concertation

#### ÉQUIPE

**Masterplan**  
Urbaniste mandataire

**Map**  
Paysagiste

**53ter**  
Démarche participative

**Terre urbaine**  
Programmation

**A2i-Infra**  
VRD

#### MAÎTRISE D'OUVRAGE

Ville d'Ancenis-Saint-Géréon



# Quartier de la gare - Ancenis

## Aménagement d'un nouveau quartier guide

### Retisser du lien

A la frange du centre historique, de la gare et de la Loire, central et pourtant à la marge, le site d'étude offre aujourd'hui un assemblage hétéroclite d'espaces et d'usages, certains bien installés, d'autres disparus ou sur le départ, d'autres encore profitant d'une latence pour s'ancrer temporairement. Il faut composer avec les complexités foncières, les risques et les pollutions, les attentes contradictoires et les enjeux mémoriels. Les démarches de renouvellement urbain sont alors fondatrices pour ouvrir une nouvelle étape et accompagner le temps du projet.

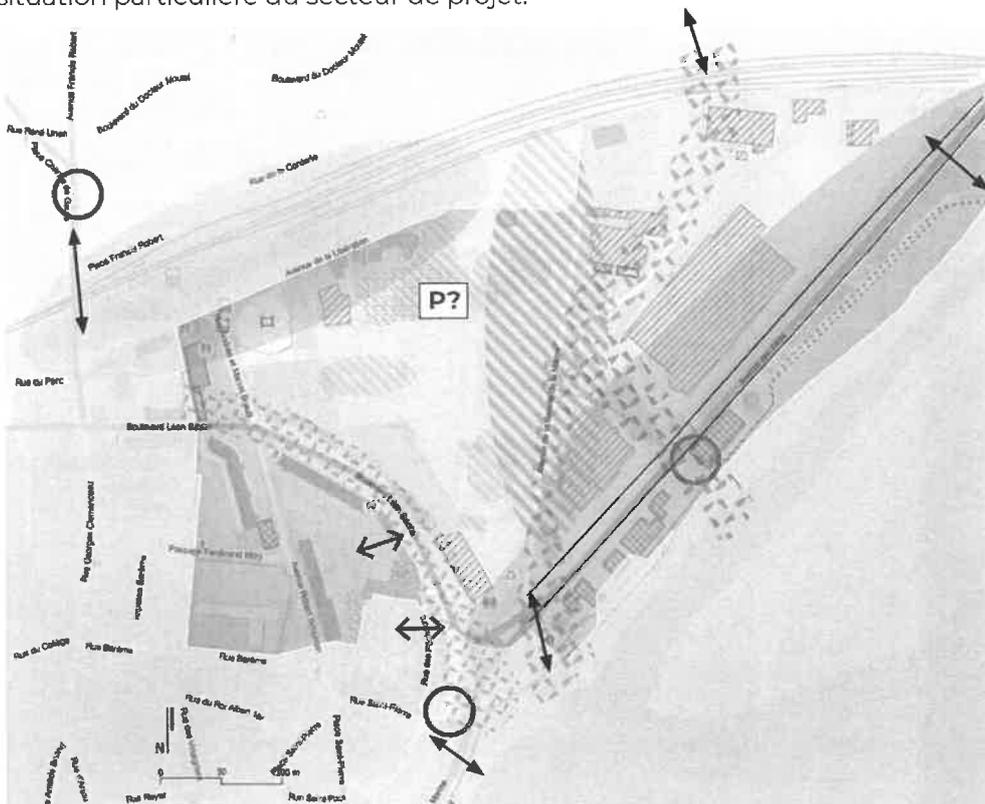
### Secteur La Gare, Ancenis-St-Géréon (44)



### Habiter le quartier

Des opportunités programmatiques se dessinent autour de l'activité et du tourisme notamment.. Ce quartier pourrait ainsi être pensé dans une vraie mixité entre habitat, activités et services, en cultivant des spécificités anceniennes et la situation particulière du secteur de projet.

**20**  
hectares



#### ÉTAT

**2021**  
Projet en cours

#### MISSIONS

Diagnostic  
Enjeux  
Scenarii  
Plan Guide  
Concertation

#### ÉQUIPE

**Jba**  
Architecte-économiste

**Masterplan**  
Urbaniste-mandataire

**MAP**  
Paysagiste

**A2i-Infra**  
VRD

**53ter**  
Sociologie urbaine

**Cronos-conseil**  
Sureté urbaine

#### MAÎTRISE D'OUVRAGE

**SELA Loire Atlantique**  
Développement 44

# PLUi - stratégie d'axe

## OAP à l'échelle d'un secteur

### Accompagner un secteur sous pression

L'axe Jean Gutenberg connaît depuis plusieurs années un développement s'accompagnant de mutations foncières et de propositions de projets de promotion immobilière en renouvellement urbain. Dans la volonté d'avoir une maîtrise sur le devenir de ce secteur, la ville de Saint-Nazaire a souhaité se faire accompagner pour définir un cadre permettant d'entrer en négociation avec les opérateurs privés.

### Des objectifs adaptés au secteur concerné

A la suite d'un diagnostic urbain et réglementaire ayant permis d'identifier des séquençages urbains pour lesquels des orientations en matière d'évolution des tissus urbains leurs sont attribuées, une OAP a été travaillée qui répondait à un objectif de maîtrise du développement. La présente OAP propose des objectifs adaptés à chaque secteur à trois échelles : l'axe, les séquences et les sites à enjeux constituant les dernières opportunités foncières identifiées.

Axe Jean Gutenberg / Bassins  
- St Nazaire (44)



27  
hectares

#### ÉTAT

2021-2022

#### MISSIONS

Études préalables  
Diagnostic  
Enjeux  
Scenarii  
Plan guide  
OAP

#### ÉQUIPE

Masterplan  
Urbaniste mandataire  
Nebbia paysage  
Paysagiste

#### MAÎTRISE D'OUVRAGE

Carene  
Ville de Saint Nazaire

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

À l'échelle de l'axe de la route des Bassins

### Route des Bassins 58

Saint-Nazaire

**Périmètre de l'OAP**

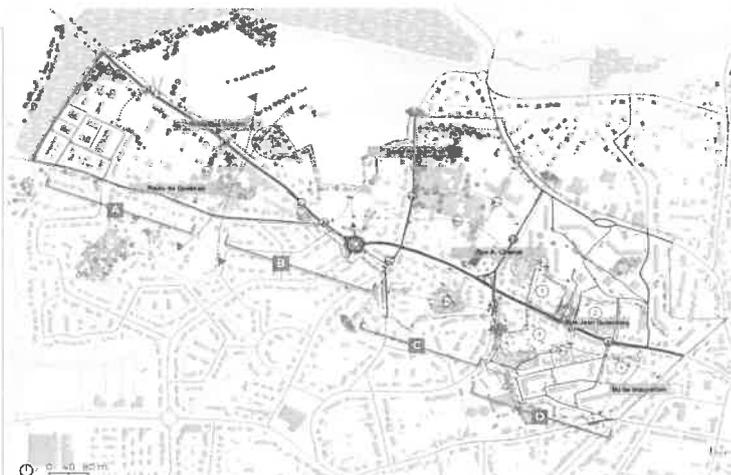
**Séquences (sous-secteur de l'OAP) et site de projet**

**Principes d'intégration à l'entité paysagère**

- Conserver les mares-bosquets, repères dans le grand paysage et coeurs d'îlot
- Préserver, voire compléter les arbres repères remarquables sur le parcours de l'axe
- Interroger le potentiel de préservation et reconversion de bâti repère existant

**Principes de desserte et d'usage**

- Renforcer le maillage de liaisons piéton/vélo parallèles ou perpendiculaires à l'axe Route des Bassins/rue Gutenberg.
- Revoir / réorganiser / créer des espaces publics ponctuant l'axe, dans un souci d'apaisement et de qualification des façades
- Revoir / réorganiser / créer des espaces publics ponctuant l'axe, dans un souci d'apaisement et de qualification des façades



# 5. PRINCIPALES RÉFÉRENCES

## *Missions variées*

### Renouvellement urbain / centralités et cœurs de ville

→ ZAC Cœur de ville \*

Le Haillan (33)  
12 ha / MO : la FAB  
2014 – **en cours**

→ Renouvellement de la place Anne de Bretagne et de ses abords  
Monterblanc (56)  
2,1 ha / MO : commune  
2021 - **en cours**

→ Secteur centre-bourg  
Martignas-sur-Jalle (33)  
1,3 ha / MO : Bordeaux Métropole  
2021 - **en cours**

→ Renouvellement du centre-ville et implantation d'un pôle santé  
Trignac (44)  
1,6 ha / MO : LAD  
2020-2021– **achevé**

→ Îlot Mériadec et place de l'église de la Chapelle Basse Mer  
Divatte-sur-Loire (44)  
1,5 ha / MO : commune  
2015 - **en cours (phase 2)**

→ 4 îlots mixtes en centre-bourg (en appui de Jba)  
Haute-Goulaine (44)  
0,9 ha / MO : Cogedim et Aiguillon  
2017-2021– **achevé**

→ îlots Libeau / des Halles  
Carquefou (44)  
4,9 ha / MO : LAD/Ville  
2022 - **en cours**

→ Place Jean Moulin  
Le Pouliguen (44)  
0,8 ha / MO : Habitat 44  
2022 - **en cours**

### Renouvellement urbain / quartiers modernes - ANRU

→ Quartier Bel-Air / Parco-pointer  
Auray (56)  
6 ha / MO : Ville d'Auray / Bretagne Sud Habitat  
2020 – **en cours**

→ Quartier Bois Pins 1  
Ploemeur (56)  
3 ha / MO : Bretagne Sud Habitat  
2018 – **en cours**

→ Quartier Gumenen  
Auray (56)  
8 ha / MO : Bretagne Sud Habitat  
2016 – **en cours**

→ Quartier Plaisance  
St Nazaire (44)  
3 ha / MO : Silène OPH  
2015-2018 – **achevé**

→ Quartier Château (schéma directeur & études urbaines)  
Rezé (44)  
20 ha / MO : Nantes Métropole  
2016-2020 – **achevé**

→ Quartier Moutel-Corderie  
Ancenis (44)  
12 ha / MO : Ville d'Ancenis  
2021 – **en cours**

→ Quartier Cleunay  
Rennes (35)  
2,6 ha / MO : Neotoa  
2022 – **en cours**

## Nouveaux quartiers / franges d'agglomération

→ Secteur Coulvé-Québrais \*  
Saint Nazaire (44)  
67 ha / MO : La CARENE  
2021 – **en cours**

→ ZAC Doulon-Gohars premier fragment (en appui de Jba) Nantes (44)  
2 ha / MO : lad-sela  
2020 – **en cours**

→ ZAC de la Minais Ste Luce/Loire (44)  
50 ha / MO : lad-sela  
2018 – **en cours**

→ ZAC de la Moinerie St Martin du Fouilloux (49)  
8 ha / MO : Alter public  
2010 – **en cours**

→ Le Clos de Sévigné Vigneux de Bretagne (44)  
1 ha / MO : Bâti Aménagement  
2019 – **en cours**

→ Quartier Orvasserie St Herblain (44)  
5 ha / MO : lod 44  
2019 – **achevé**

→ ZAC de la Pelousière St Herblain (44)  
20 ha / MO : lod 44  
2004-2018 – **achevé**

## Quartiers en transition / curiosités urbanistiques

→ Reconversion d'un site industriel entre bourg et gare Sainte-Pazanne (44)  
5 ha / MO : LAD  
2021 – **en cours**

→ Site Huet - St Gobain Challans (85)  
8 ha / MO : SCI La Lézardière  
2019 – **en cours**

→ Hameau de la Volière Rezé (44)  
0,7 ha / MO : Bâti Aménagement  
2018 – **en cours**

→ Renouvellement d'un site d'activité La Rochelle (17)  
2.2 ha / MO : Cogedim  
2020 – **en cours**

→ La Persagotière Nantes (44)  
4,2 ha / MO : IPP-ataraxia-sas quintet  
2011-2021 – **achevé**

→ PLUm secteur Ouest \*  
Nantes (44)  
\_ / MO : Nantes Métropole  
2016-2017 – **achevé**

→ Pôle Solidarités et Santé \*  
Challans (85)  
1.7 ha / MO : Ville de Challans  
2021 – **en cours**

→ Secteur Route des Bassins \*  
Saint-Nazaire (44)  
27 ha / MO : Ville de St Nazaire  
2021 – 2022

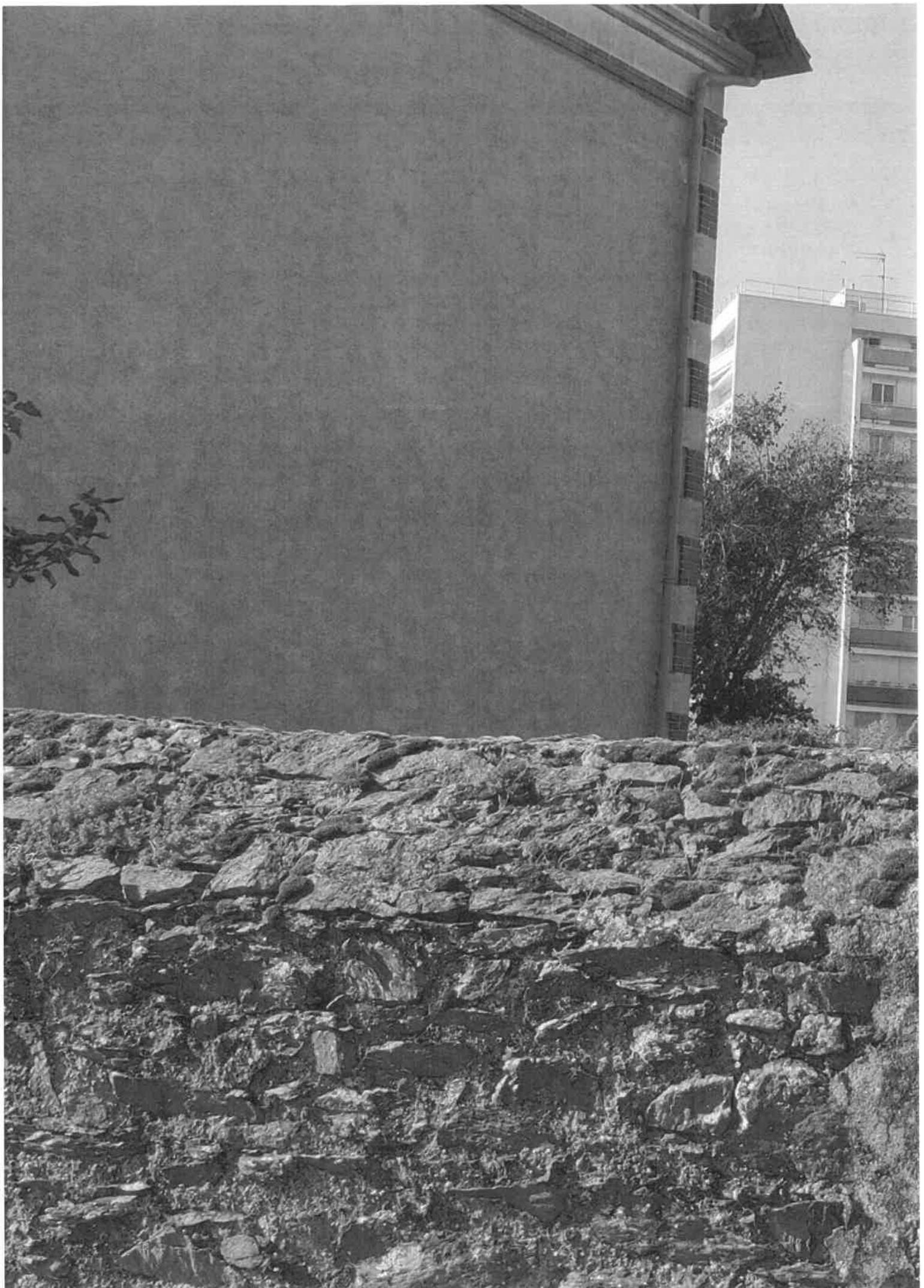


## Réglementaire

Si l'approche réglementaire (planification, évaluation environnementale, montage de dossiers type ZAC...) ne constitue pas un axe d'intervention à part entière, cette approche est de fait généralement intégrée dans le cadre de nos missions d'études urbaines.

Plusieurs d'entre nous disposent notamment d'une expérience pratique de la rédaction de PLU(i) voire de SCoT lors d'expériences passées en bureaux d'études de planification.

**Masterplan a conduit récemment la rédaction de plusieurs OAP dans le cadre de modifications de PLU.**





**MÉMOIRE TECHNIQUE  
ET MÉTHODOLOGIQUE  
SYNTHÉTIQUE**

*Ancenis-Saint Géréon*

# DU PLAN GUIDE À L'OAP

## *Poursuivre l'accompagnement déjà engagé*

masterplan est d'ores et déjà acteur de la transformation de la ville d'Ancenis notamment à travers le projet de renouvellement urbain du quartier de la gare (procédure ZAC) et pour la réalisation d'un plan guide et de la requalification urbaine du quartier Moutel-Corderie. C'est dans ce contexte que Masterplan a produit des éléments de diagnostic avec des enjeux et des invariants posés, l'élaboration de scénarios menant à la réalisation d'un plan guide. L'équipe souhaite aujourd'hui continuer la réalisation du projet en accompagnant la ville d'Ancenis-Saint-Géréon dans la réalisation d'un projet d'OAP et dans les procédures de modification du PLU historique d'Ancenis.

La réalisation en cours du plan guide est approchée comme une occasion d'initier et d'accompagner les opérations de renouvellement et de densification dans une **logique de bénéfices réciproques entre la ville, les propriétaires publics et privés et les habitants du quartier**. Ce plan guide prévoit la requalification des espaces publics, la réorganisation des circulations, la construction de nouveaux logements pour que ces différentes entités formant aujourd'hui des morceaux de ville distincts deviennent un quartier identifié.



EXTRAIT DU PLAN GUIDE EN COURS DE TRAVAIL

## *Le PLU, un outil au service de la mise en oeuvre du plan-guide*

Notre expérience en matière de planification, et d'études de renouvellement urbain, nous conduit à une attention particulière dans la rédaction d'OAP dans ce contexte. En effet, un secteur de renouvellement urbain appelle à une écriture qui illustre le projet et pose les invariants. Mais elle doit aussi laisser la place à une certaine souplesse pour faciliter l'adaptation des projets notamment à leur temporalité. Certaines des actions du plan-guide ne s'activeront peut-être en effet que dans 10 ans.

Outil complémentaire du plan guide, l'OAP permettra de traduire autant la politique de renouvellement urbain et ses ambitions, que des principes de préservation de la qualité paysagère des espaces. Ainsi, travailler sur l'OAP nous amènera plus globalement à travailler sur une stratégie réglementaire efficace, en jouant de la complémentarité de ces deux outils que sont l'OAP et le règlement. La mobilisation de prescription graphique au titre du paysage pourra s'avérer pertinente et nécessaire pour garantir la préservation de la qualité arborée de certains espaces et pour protéger des éléments bâtis significatifs par exemple.



## Mobiliser des outils efficaces au service de la protection des arbres

Si le travail de traduction du plan-guide en stratégie réglementaire interrogera les prescriptions paysagères, la commune a identifié un élément à introduire à l'échelle de l'ensemble de la commune, à savoir un barème de l'arbre et la définition de mesures compensatoires vis-à-vis des interventions sur les haies repérées. Ce besoin mérite d'être qualifié ensemble (quels objectifs se fixe-t-on ? dans quelles conditions d'instruction ? quelles garanties ?...) afin de trouver la juste rédaction.

Nous nous appuyerons sur un benchmark départemental voire national sur la mise en oeuvre de telles dispositions réglementaires afin de partager avec vous des solutions déjà éprouvées, et nous vous proposerons des dispositions et des outils conçus sur mesure pour répondre aux enjeux de la ville en la matière.

L'un des enjeux sera d'aboutir à créer une règle bien appropriée, applicable et contribuant véritablement à améliorer la protection des arbres existants.

**Principes d'intégration à l'entité paysagère**

- Conservier les mares-boisquets repérés dans le grand paysage et cours d'eau
- Préserver, voire compléter les arbres repérés remarquables sur le parcours de l'axe

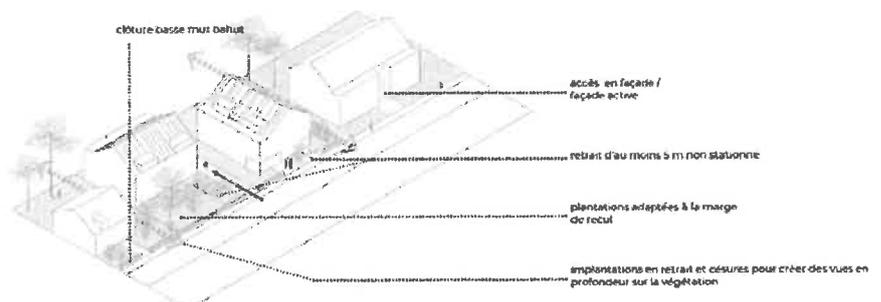
**Principes de desserte et d'usage**

- Renforcer le maillage de bassins piédonniers parallèles ou perpendiculaires à l'axe Route des Bassins/rue Gutenberg.
- Revoir / réorganiser / créer des espaces publics ponctuels l'axe, dans un souci d'équipement et de qualification des façades
- Revoir / réorganiser / créer des espaces publics ponctuels l'axe, dans un souci d'équipement et de qualification des façades

**PROPOSITIONS D'ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES**  
**SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS**  
*Tableau récapitulatif des modifications pouvant être apportées au règlement*

type	PROPS	OAP	PROPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	AMÉNAGEMENTS
zone	zone 1	zone 1	zone 1	zone 1
zone	zone 2	zone 2	zone 2	zone 2
zone	zone 3	zone 3	zone 3	zone 3
zone	zone 4	zone 4	zone 4	zone 4
zone	zone 5	zone 5	zone 5	zone 5
zone	zone 6	zone 6	zone 6	zone 6
zone	zone 7	zone 7	zone 7	zone 7
zone	zone 8	zone 8	zone 8	zone 8
zone	zone 9	zone 9	zone 9	zone 9
zone	zone 10	zone 10	zone 10	zone 10
zone	zone 11	zone 11	zone 11	zone 11
zone	zone 12	zone 12	zone 12	zone 12
zone	zone 13	zone 13	zone 13	zone 13
zone	zone 14	zone 14	zone 14	zone 14
zone	zone 15	zone 15	zone 15	zone 15
zone	zone 16	zone 16	zone 16	zone 16
zone	zone 17	zone 17	zone 17	zone 17
zone	zone 18	zone 18	zone 18	zone 18
zone	zone 19	zone 19	zone 19	zone 19
zone	zone 20	zone 20	zone 20	zone 20
zone	zone 21	zone 21	zone 21	zone 21
zone	zone 22	zone 22	zone 22	zone 22
zone	zone 23	zone 23	zone 23	zone 23
zone	zone 24	zone 24	zone 24	zone 24
zone	zone 25	zone 25	zone 25	zone 25
zone	zone 26	zone 26	zone 26	zone 26
zone	zone 27	zone 27	zone 27	zone 27
zone	zone 28	zone 28	zone 28	zone 28
zone	zone 29	zone 29	zone 29	zone 29
zone	zone 30	zone 30	zone 30	zone 30
zone	zone 31	zone 31	zone 31	zone 31
zone	zone 32	zone 32	zone 32	zone 32
zone	zone 33	zone 33	zone 33	zone 33
zone	zone 34	zone 34	zone 34	zone 34
zone	zone 35	zone 35	zone 35	zone 35
zone	zone 36	zone 36	zone 36	zone 36
zone	zone 37	zone 37	zone 37	zone 37
zone	zone 38	zone 38	zone 38	zone 38
zone	zone 39	zone 39	zone 39	zone 39
zone	zone 40	zone 40	zone 40	zone 40
zone	zone 41	zone 41	zone 41	zone 41
zone	zone 42	zone 42	zone 42	zone 42
zone	zone 43	zone 43	zone 43	zone 43
zone	zone 44	zone 44	zone 44	zone 44
zone	zone 45	zone 45	zone 45	zone 45
zone	zone 46	zone 46	zone 46	zone 46
zone	zone 47	zone 47	zone 47	zone 47
zone	zone 48	zone 48	zone 48	zone 48
zone	zone 49	zone 49	zone 49	zone 49
zone	zone 50	zone 50	zone 50	zone 50

EXEMPLE DE DÉCLINAISON D'UNE OAP en renouvellement urbain / masterplan



# PROCÉDURE DE MODIFICATION

## **Préparer les éléments de la modification**

L'entrée en matière dans la mission sera marquée par un travail de préfiguration de la stratégie réglementaire proposée pour répondre aux objectifs que nous aurons pu évoquer lors d'un échange technique préalable, notamment sur le champ de la mise en place d'un barème des arbres et de compléments sur les mesures de compensation.

L'énoncé de vos objectifs nous permettra de rechercher l'éventail des solutions réglementaires mobilisables sur cette problématique, que nous mettrons en perspective par nos regards croisés d'urbanistes praticiens de l'écriture réglementaire et des faisabilités architecturales et urbaines, et des paysagistes concepteurs de MAP sur l'intérêt paysager et écologique.

Concernant l'OAP Moutel Corderie, la première étape sera de préciser son périmètre exact et la manière dont les projets prévus par le plan guide s'affichent et se déclinent avec plus ou moins de précisions dans cet outil réglementaire. Dans un contexte de renouvellement urbain, cette question est cruciale pour bâtir un outil efficace et adaptée.

## **Mettre au débat**

Ainsi, le premier comité technique nous permettra de vous présenter nos propositions, qui seront par la suite mises au débat en commission d'urbanisme. En effet, le choix du bon outil dépend aussi des moyens des services instructeurs, des attentes politiques et méritent d'être adaptés et proportionnés en fonction de chaque contexte territorial.

Sur la base de ces retours politiques et techniques, nous pourrons ainsi préfigurer la notice de présentation de la modification, la liste des pièces modifiées, les points modifiés et le avant/après. Ces éléments serviront de base aux éléments présentés en réunion publique.

## **Formaliser le dossier réglementaire**

Les retours de la réunion publique nous permettront de finaliser les documents qui constitueront le dossier de modification du PLU d'Ancenis, et de préparer à vos côtés la notification aux PPA et à la MRAe.

Il s'agira notamment de présenter de manière claire, efficace et suffisamment justifiée les modifications apportées, et de démontrer le lien avec le projet politique préexistant déjà traduit dans le PADD.

Notre offre méthodologique s'appuie sur les sujets identifiés au CCTP à savoir la rédaction d'une OAP sur le secteur Moutel-Corderie, l'inscription d'un barème des arbres et de mesures de compensation.

Ainsi, ces évolutions amènent à une modification des pièces suivantes : création d'une OAP et modification du zonage/règlement lié à ce secteur, et modification du règlement sur les questions de barème des arbres et mesures compensatoires.

Nous sommes en mesure d'intégrer d'autres sujets qui apparaîtraient nécessaires à la modification du PLU. C'est pourquoi nous avons identifié dans ce devis un forfait jour en option pour ce type d'ajustements.

### **L'OAP COMME OUTIL**

L'OAP sera conçue notamment pour cadrer le programme de l'opération en devenir. L'instauration d'une OAP dite « de projet » - à savoir sans règlement, pourra être étudiée.

L'OAP sera dans tous les cas établie en différenciant les grands invariants, des éléments qui relèvent plus de l'illustration d'un exemple de traduction des principes urbains et paysagers qui pourraient servir d'appui dans les échanges avec les opérateurs ou de compréhension du projet par le grand public. En effet, outil opposable, l'OAP doit être précise quant à ce qui constitue une orientation et suffisamment claire sur ce qui constitue des exemples de mises en œuvre de celle-ci. Nous veillerons à vous proposer un document qui facilite l'appropriation des intentions urbaines. Les différentes composantes du projet seront illustrées par des visuels et des références adaptées.

La combinaison de notre expérience de la planification, de son articulation avec les projets urbains et du projet Moutel-Corderie nous permettra de proposer une traduction des grands principes validés à la fois assez engageante pour rassurer la collectivité et assez souple pour ne pas figer inutilement le projet.

Ainsi la notice (complément au rapport de présentation) disposera d'éléments de contexte et rappels, puis présentera le avant/après des modifications apportées par pièce et type de modifications. L'évaluation environnementale s'inscrira dans le cadre réglementaire imposé et constituera un chapitre à part du document (en plus du résumé non technique).

Les pièces OAP et règlement seront modifiées (avec mise en évidence en couleur des modifications apportées).

Nous pourrions fournir des modèles de courriers (notification aux PPA, à la MRAe, saisine du tribunal administratif...) et vous accompagner dans la rédaction des délibérations.

### Accompagner les consultations et l'enquête publique

Nous resterons disponibles pendant les consultations pour répondre aux questions éventuelles, et préparer à vos côtés l'enquête publique.

S'il y a lieu, nous pourrions rencontrer le commissaire enquêteur pour présenter le dossier.

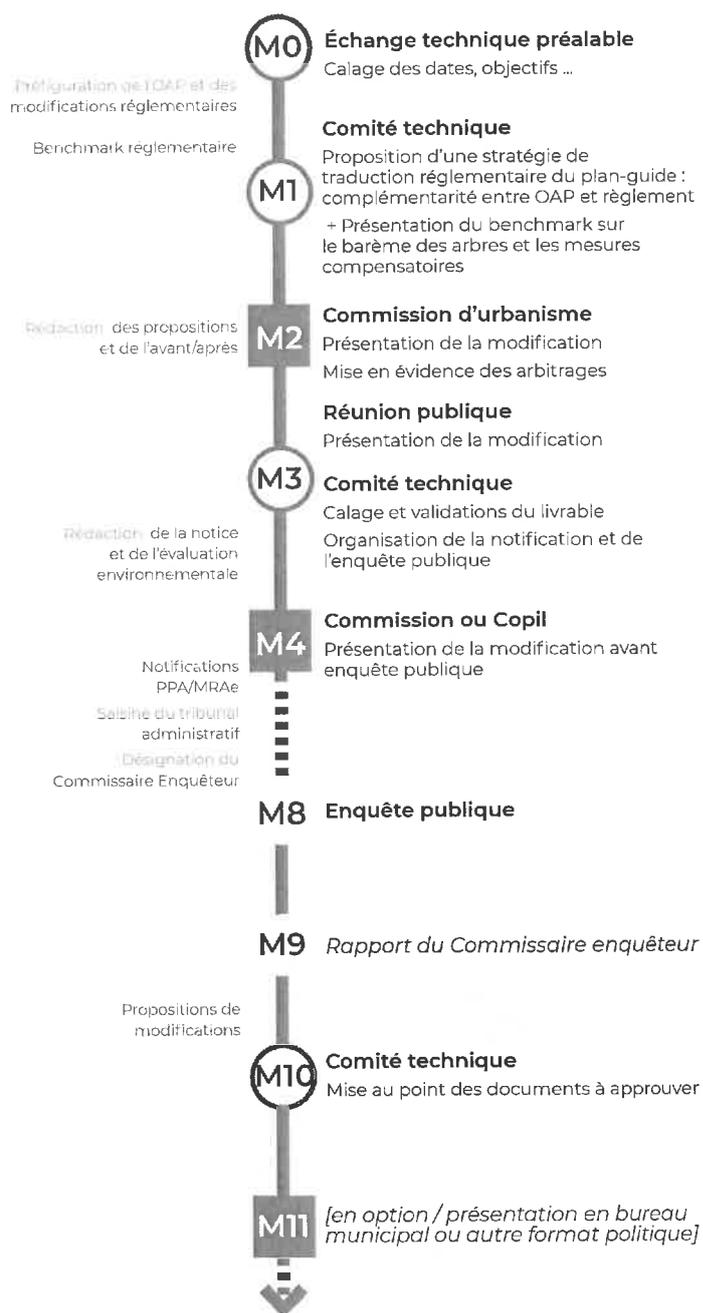
Dans tous les cas, nous formaliserons un tableau synthétique des remarques émises par les PPA et la MRAe, mises au regard de notre analyse et propositions éventuelles d'ajustements ou de compléments. Ces éléments pourront faire l'objet d'un mémoire fourni au commissaire enquêteur.

Le même type de tableau sera mis en oeuvre sur les remarques issues du public lors de l'enquête publique et inscrites au rapport d'enquête.

**RÉÉDITION DU ZONAGE**

Nous repartirons des éléments existants mis à disposition (.dwg et format CNIG) que nous mettrons à jour concernant le secteur Moutel Corderie pour que vous disposiez :

- d'une version à intégrer au géoportail de l'urbanisme (format .shp et normes cnig)
- d'une version graphique (base .dwg et .pdf)



# DÉMARCHE PARTICIPATIVE

## *Une démarche participative déjà en partie menée*

L'élaboration du plan-guide de Moutel-Corderie a été l'occasion de mener une concertation active et de poser de nombreuses questions sur l'évolution du quartier. Après plusieurs ateliers de concertation et réunions, une réunion publique à destination de l'ensemble de la population communale est prévue début d'année 2023 et c'est dans ce contexte que la concertation à mener sur la traduction réglementaire du plan-guide s'inscrira.

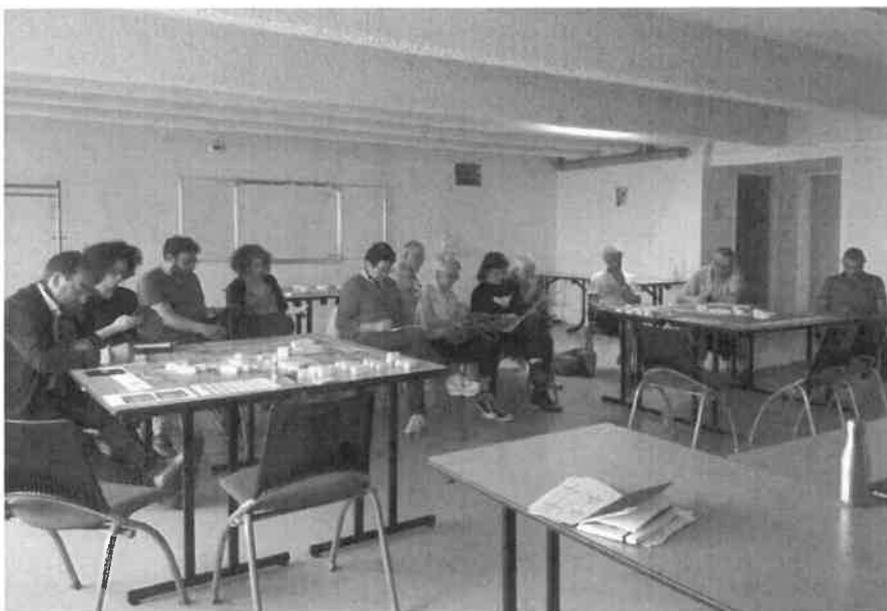
Celle-ci doit ainsi tenir compte de cette démarche qu'elle viendra prolonger. Mais elle doit s'inscrire comme un prolongement utile et non redondant, et ce d'autant plus que les dates prévisionnelles des réunions publiques demeurent proches (environ 1 mois entre la présentation du plan guide et la réunion publique de la modification du PLU).

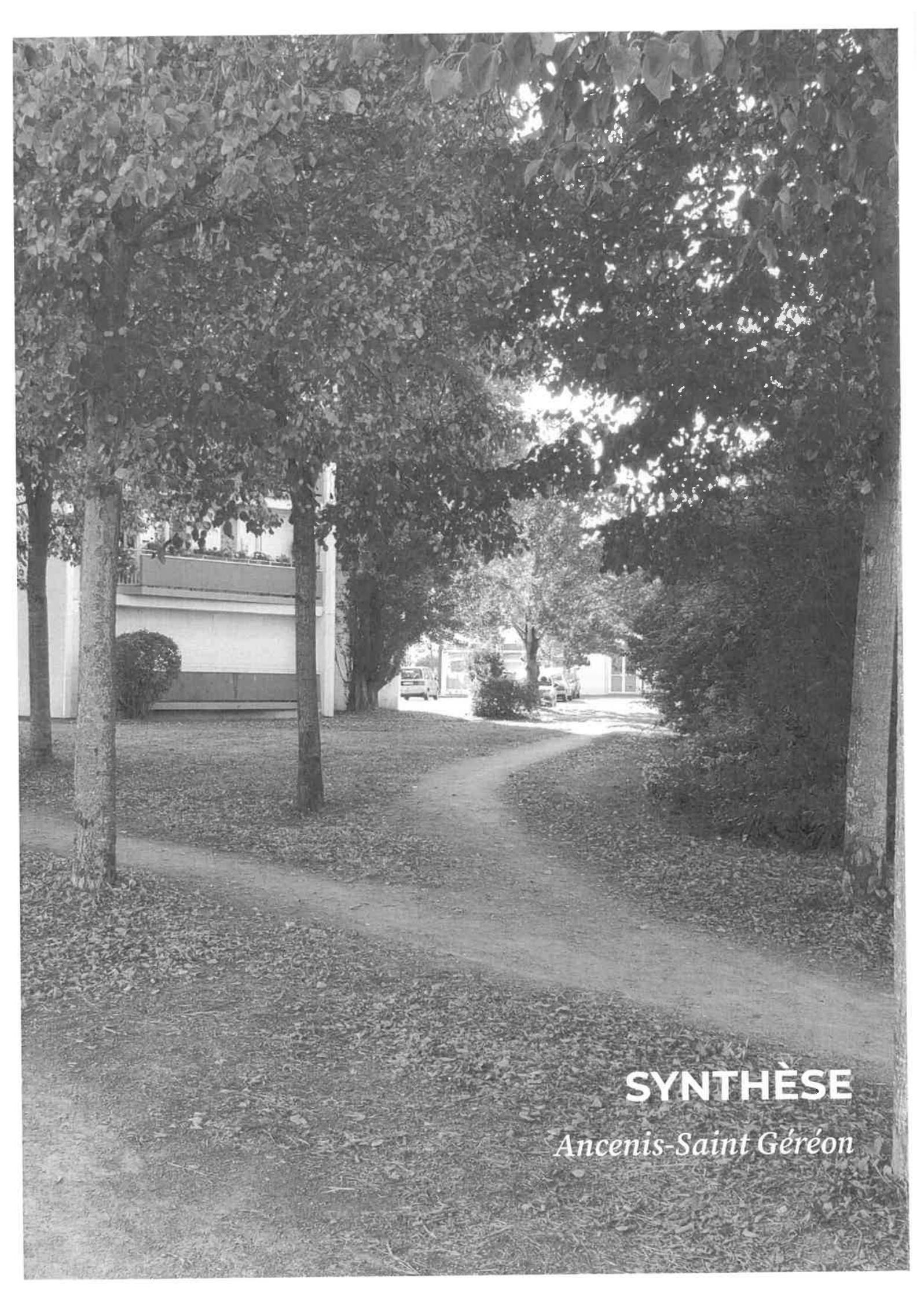
## *Une pédagogie à avoir*

Les modifications réglementaires peuvent paraître techniques aux non initiés, et ce d'autant plus dans un contexte de procédures d'évolution courtes du PLU. En effet, les révisions générales de document d'urbanisme permettent davantage une initiation progressive aux enjeux de la stratégie réglementaire d'un PLU.

Il conviendra ainsi de bien resituer la modification dans les enjeux d'évolution du territoire (le renouvellement urbain dans un contexte de la limitation de la consommation d'espaces, la préservation de la nature en ville....) et la mise en place des outils adéquats.

Habitué à mener cet exercice de pédagogie et de vulgarisation des principes réglementaires, nous mènerons cette réunion publique à l'appui d'un support de présentation vivant et particulièrement pédagogique pour permettre à chacun un niveau d'information qui permette un échange.





# SYNTHÈSE

*Ancenis-Saint Géréon*

# SYNTHÈSE DE L'OFFRE

MISSIONS	MASTERPLAN (RÉFÉRENT J. DELILE)	MAP (RÉFÉRENT O. BAERT)	TOTAL
ELABORATION DU PROJET D'OAP ET DES DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRE DU PLAN GUIDE, PROPOSITIONS DE MISE EN PLACE D'UN BARÈME DE L'ARBRE ET D'UN ENCADREMENT DES MESURES COMPENSATOIRES POUR LES HAIES PROTÉGÉE	2 875 €	1 300 €	4 175 €
ORGANISATION / ANIMATION D'UNE RÉUNION PUBLIQUE D'ÉCHANGES SUR L'OAP. ADAPTATION DU PROJET D'OAP SUITE À LA CONCERTATION	1 000 €	-	1 000 €
REDACTION DE LA NOTICE JUSTIFICATIVE ET DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE, ASSISTANCE POUR LA RELECTURE DES PROJETS DE DÉLIBÉRATIONS	2 500 €	-	2 500 €
ADAPTATION DU PROJET DE MODIFICATION SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE. REPRISE DES ÉLÉMENTS DU PLU MODIFIÉS AU FORMAT CNIG	875 €	-	875 €
<b>Montant HT</b>	<b>7 250 €</b>	<b>1 300 €</b>	<b>8 550 €</b>
TVA au taux de 20 %	1 450 €	260 €	1 710 €
<b>Montant TTC</b>	<b>8 700 €</b>	<b>1 560 €</b>	<b>10 260 €</b>

RÉDACTION D'UN ARTICLE DE COMMUNICATION SUPPLÉMENTAIRE DANS LE CADRE DE LA CONCERTATION	375 €		375 €
RÉUNION DE CONCERTATION SUPPLÉMENTAIRE	750 €		750 €
RÉUNION DE TRAVAIL SUPPLÉMENTAIRE	500 €	-	500 €
INCLUSION D'ÉLÉMENTS SUPPLÉMENTAIRES DANS LA MODIFICATION / FORFAIT PAR JOUR DE TRAVAIL	625 €		625 €

## Réunions prévues dans l'offre

- 1 échange technique
- 3 Cotech
- 2 commissions
- 1 réunion publique

Soit un total de 7 réunions sur l'ensemble de la mission.

## Pièces modifiées

Sur le secteur Moutel-Corderie :

- Création d'une OAP
- Modification du règlement graphique (zonage ? prescriptions ?)
- Modification du règlement écrit

Autres : création dans le règlement d'un barème des arbres et de mesures de compensation



masterplan

**Maîtrise d'ouvrage**  
Ville d'Ancenis-Saint-Géréon

**Urbaniste mandataire**  
masterplan  
**Paysagiste**  
map

masterplan  
urbanisme

[www.masterplan.ltd](http://www.masterplan.ltd)  
[hello@masterplan.ltd](mailto:hello@masterplan.ltd)  
02 40 35 30 37

88 rue Lecocq 33000 Bordeaux  
1 rue Bisson 44100 Nantes

834 786 949 RCS Bordeaux  
NAF 7111Z

Accusé de réception en préfecture  
044-200083228-20221215-1\_143DEC22-AU  
Reçu le 19/12/2022