

## Doué-la-Fontaine

(Commune déléguée de Doué-en-Anjou, Maine-et-Loire)

CA Saumur Val de Loire (49 communes)

Dans la continuité de l'Agenda 21, la revitalisation du centre bourg, de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine, s'appuie sur une démarche participative significative autour de la conception des espaces publics. Leur réaménagement est au coeur du projet de revitalisation pour, favoriser le commerce, s'inscrire dans un réseau touristique (sites troglodytiques, parc animalier, etc.) et favoriser les espaces de rencontres.

Mots clés : participatif, patrimoine, tourisme, commerce, espaces-publics, transition énergétique



### Le contexte communal et territorial

- Pôle secondaire à 40 km d'Angers, 40 km Cholet et 14 km de Saumur
- 10986 hab. en 2015 (100 268 hab. en 2014 pour l'intercommunalité)

#### Données concernant la commune déléguée Doué-la-Fontaine

- + 69 hab. entre 1999 et 2011, + 39 logements/an depuis 1999,
- 288 logements vacants en 2011 (+74% depuis 1999),
- Opérations publiques : 60€/m<sup>2</sup> viabilisé (500m<sup>2</sup> en moyenne); opérations privées : 80€/m<sup>2</sup> viabilisé (750 m<sup>2</sup> en moyenne)
- 84 commerces et 28% de vacance

**Doué**  
en  
**anjou**

Un territoire Une dynamique

communauté d'agglomération

**Saumur**  
val de Loire

**Février 2017**



### Michel Pattée, Maire de Doué-en-Anjou

« Il ne s'agit pas seulement de démolir, de reconstruire et de réhabiliter des logements, mais aussi de repenser les espaces publics et commerciaux ainsi que l'urbanisme. Pour cela, nous pouvons désormais nous appuyer sur des études approfondies conduites par des prestataires spécialisés et nous avons pu engager une personne, équivalent temps plein (ETP) dédié à l'ingénierie du projet. L'expérience nous a montré que de telles études sont indispensables pour atteindre les objectifs. »

« Ce qui est en jeu c'est le maintien des services publics, de santé et des commerces ainsi que des activités de loisirs dans nos territoires ruraux »

Source : mairie-conseil, 8 février 2016

## La revitalisation : une stratégie structurée autour des places

Avant d'engager la mise en oeuvre opérationnelle du projet, la commune a souhaité réaliser un plan guide. Les études et la stratégie qui en découle se structurent selon deux périmètres emboîtés :

- un premier périmètre sera assez large, qui vise à cibler les espaces de densification possibles, les espaces qui ont un potentiel en cœur de ville, les habitats à réhabiliter, à détruire, à reconstruire,
- le second périmètre, plus resserré sur le centre ville et son fonctionnement, sur lequel portera prioritairement l'action publique, sur les espaces et équipements publics, les modes de déplacements (piétons et automobiles), les commerces de proximité ou la vacance (locaux commerciaux et habitats), etc.



La stratégie urbaine se structure à partir de l'analyse des cinq places publiques majeures et de leurs besoins et potentiels de requalification (vacances, état des bâtis, commerces, fonctionnement). L'objectif est de créer une structure urbaine lisible et hiérarchisée support d'intensité.

En complément, l'étude urbaine propose également une analyse du potentiel d'intervention sur le bâti à la maille de l'îlot, en distinguant ceux possédant « un vide générateur » de projet et ceux entièrement bâtis.

Ce travail d'analyse urbaine se traduit aujourd'hui par un programme d'action centré en priorité sur la place des Fontaines et l'îlot Maurice Duveau. Deux autres places (les place du Champs de Foire et Jean Bégault) et un îlot (îlot Horeau) sont eux identifiés comme secondaires, mais stratégiques car elles concernent la mise en valeur du commerce.

Afin de soutenir le commerce, le fond façades inclu les devantures commerciales et, via le dispositif « entreprendre » de la CCI, la collectivité participe à la mise en relation de porteurs de projets et de cédants de locaux et/ou fond de commerce.

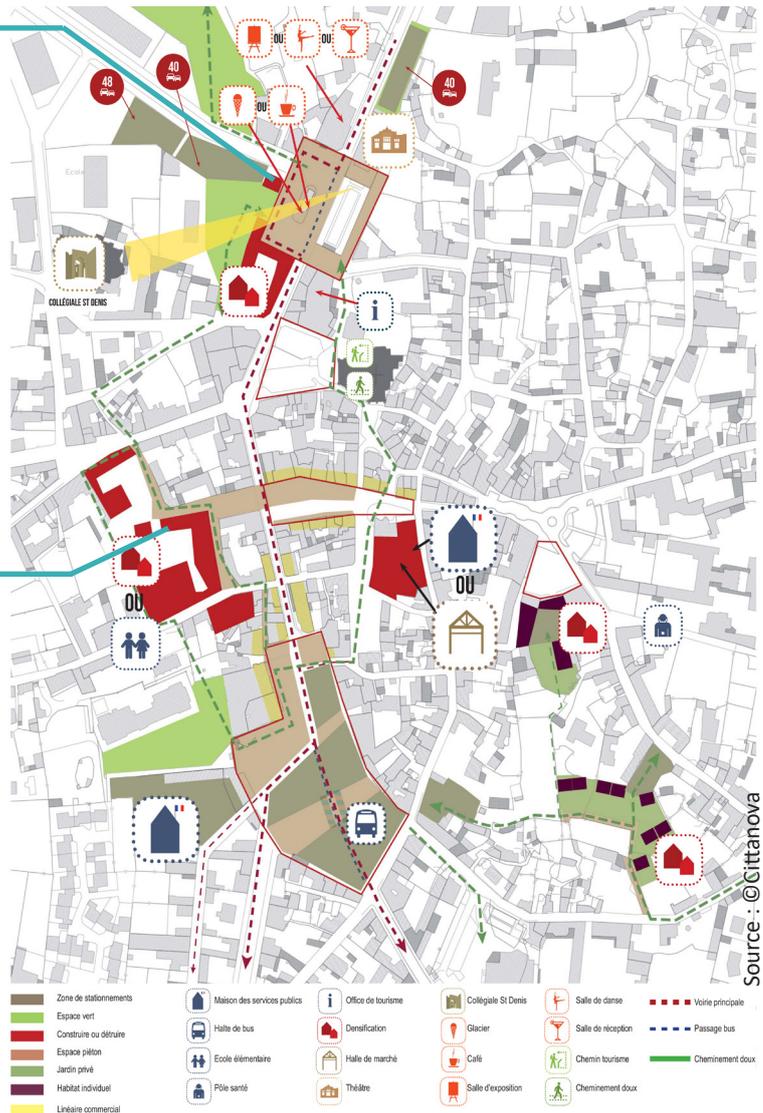
### La place des Fontaines (livrée)

En entrée Nord du centre-bourg, elle est la vitrine culturelle et touristique, par la mise en valeur des éléments patrimoniaux (fontaine, gare routière et théâtre), une plus grande place laissée aux piétons et une requalification des éléments bâtis structurant la place.



### L'îlot Maurice Duveau (en cours)

Dans la perspective, qui sera renforcée, de la place Jean Bégault, la démolition-reconstruction de l'actuelle école et deux propriétés adjacentes, offrira une quinzaine de logements sociaux au calme du cœur d'îlot et accueillera une Maison de Santé



## La revitalisation : une démarche collective

Les élus ont souhaité poursuivre la dynamique d'association des habitants, autour des projets d'aménagement, initiée pour l'aménagement d'un jardin public le long du Douet, et plus largement dans le cadre de l'Agenda 21.

Le travail de concertation revêt ici un enjeu particulier car le projet de revitalisation vise à intervenir sur des lieux emblématiques ainsi que des espaces privés, y compris via des outils coercitifs.

Les habitants et usagers de la communes ont ainsi été invités à faire part de leur demandes, de leur contraintes et leurs souhaits, au travers de plusieurs dispositifs complémentaires mis en place ponctuellement ou de manière pérenne.

Par ailleurs, la collectivité accompagne l'association pour la santé en Pays Douessin (créé en 2016), dont la finalité est la création d'une maison de santé dans le centre bourg.



### En se rendant au local du projet

Le cabinet d'urbanisme Cittanova, en charge du projet, s'est installé dans un local commercial vacant. Il a tenu une permanence deux jours par semaine au lancement de l'étude, durant douze semaines.

Les habitants étaient également invités à répondre à une enquête sur leurs pratiques quotidiennes en centre-ville et sur l'usage des commerces (le questionnaire était également disponible dans les commerces).

### En participant à des balades urbaine

Deux balades urbaines ont été organisées pour échanger avec les habitants in-situ. La première en 2015, pour présenter les différents scénarios d'actions possibles et en débattre. Une deuxième en 2016, pour une visite commentée de l'exposition urbaine consacrée à la stratégie retenue.

## BALADE URBAINE

MENÉE PAR LE BUREAU D'ÉTUDE EN CHARGE DU PROJET CENTRE-VILLE

**LE SAMEDI 6 JUN 2015 DE 9H30 A 12H00**  
**DÉPART PLACE DES FONTAINES**

NOUS VOUS CONVIONS À  
UNE VISITE LUDIQUE,  
INTERACTIVE ET  
COMMENTÉE SUR LES  
ÉVOLUTIONS POSSIBLES  
DU CENTRE-VILLE.

Chacun  
apporte ses idées  
et son pique-nique  
à partager



### En participant à la commission élargie

En complément du comité de pilotage classique, la commission élargie permet d'associer l'ensemble des partenaires du projet dont les habitants. La commission s'est ainsi réunie trois fois pour valider l'avancement de l'étude (en phases diagnostic, scénarios contrastés puis stratégie retenue) et travailler sous format d'ateliers cartographiques. Cette commission se compose d'habitants, de commerçants, de médecins, d'élus locaux, de partenaires financiers et institutionnels (DDT, Conseil Départemental, Conseil Régional, CCI, Office de l'habitat, Association des Paralysés de France, CAUE, ABF, etc.).



### En participant à un atelier au collège

L'équipe Cittanova et Cécilia Madiot, alors chargée de mission pour la commune de Doué-la-Fontaine, ont rencontré durant une matinée trois classes de 5ème du Collège Saint-Joseph. Cette intervention a permis de présenter le projet de centre ville, puis de mener un atelier sur cartographie. Plusieurs questions leurs ont été posées :

- quel est votre trajet pour venir à l'école?
- Quel équipement fréquentez-vous le plus en centre-ville?
- Quel est le lieu le moins agréable en centre-ville?
- Quel est le plus bel endroit que vous aimeriez voir évoluer à Doué-la-Fontaine?

## La revitalisation : une démarche collective

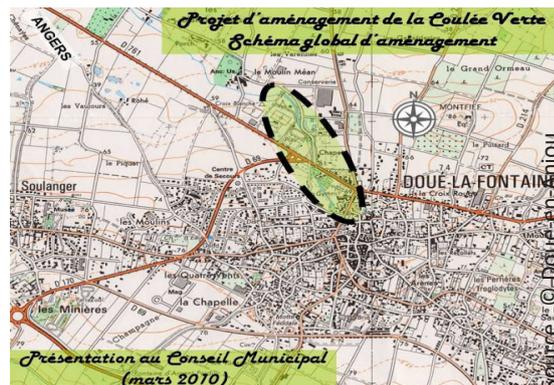
### Zoom sur l'expérimentation du jardin de la coulée verte

Concernant le pilotage, la ville de Doué-la-Fontaine dispose d'un exemple réussi de projet d'aménagement d'un espace paysager en démarche participative : le projet de la Coulée Verte. Le parti pris est que « puisque qu'un jardin ne vit que parce qu'il est fréquenté, traversé, utilisé par les habitants, ces derniers doivent en être les dessinateurs et les créateurs ». Au final, le projet a été largement porté par des habitants de l'idée initiale jusqu'à la réalisation.

Ce projet sert aujourd'hui de référence pour l'implication de la population dans le projet de revitalisation du centre-ville.

En 2009, suite à la volonté affichée de la mairie de créer un jardin public, une dizaine d'habitants se mobilise auprès du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) pour réaliser une enquête auprès des habitants. Le questionnaire, qui obtiendra 900 réponses, pose deux questions principales : « ce qu'il souhaite trouver dans le jardin pour y passer un agréable moment » ? « Comment il imagine ce lieu » ? Dans la continuité du questionnaire, une promenade contée est organisée le long du site.

En 2010, après 1 an de travail au CCAS, les habitants mobilisés présentent leurs éléments programmation et leurs esquisses du futur jardin de la Coulée Verte au Conseil Municipal. L'agence ECCE TERRA est retenue pour concrétiser le projet. La participation des habitants perdure cependant au travers de plantations participatives (avec une école maternelle, la maison de retraite, le CEL, l'accueil de loisirs, les assistantes maternelles et le CCAS) ou de l'organisation de kermesse.



### Le projet en dates

**2010** : Approbation du PLU de Doué-la-Fontaine

**2011** : Lancement d'une OPAH sur la Communauté de Communes

**2012** : Mise en place d'un Agenda 21 et prescription du PLUi et du PLH

**2013** : Lancement opération façades et vieux murs

Réalisation d'un schéma directeur par le CAUE, la DDT et la SPLA de l'Anjou

**2014** : Recrutement du bureau d'étude Cittanova pour mener la concertation et produire un plan guide

**2015** : Lancement des études OPAH-RD et AVAP/cité historique

L'intercommunalité est également Lauréate de l'appel à projet TEPCV

**2016** : Signature de la convention de revitalisation avec l'Anah, l'Etat et le département

Lancement du suivi-animation de l'OPAH-RD pour 6 ans

Lancement du Fonds Façades Habitat & Commerces

**2017** : Création de la commune nouvelle de Doué-en-Anjou

Validation du projet de Maison de Santé

**2018** : Livraison de la place des Fontaines et lancement d'un concours d'architecture et des travaux sur l'îlot Duveau

### Pour en savoir +:

**Charlotte Le Falher** chargée de l'animation du projet de revitalisation

[c.lefalher@doue-en-anjou.fr](mailto:c.lefalher@doue-en-anjou.fr)

**Elise Soufflet**, correspondante ville durable à la DDT49

[elise.soufflet@maine-et-loire.gouv.fr](mailto:elise.soufflet@maine-et-loire.gouv.fr)

Cette fiche fait partie d'une série de fiches consacrées à la valorisation de retours d'expériences de revitalisation de Centres-Bourgs

Les fiches sont disponibles sur : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>

