
Rapport de stage individuel

4^{ème} année

Études foncières de deux communes
de l'Orne d'environ 2000 habitants.



Conseil départemental de l'Orne
27 Boulevard de Strasbourg

Tuteur entreprise :
LAVICE Émilien
Architecte-urbaniste

Tuteur académique :
LOPEZ DOMINGUEZ Diana

HUGUET Célia
MAGNIER Alexandre
UIT
2023-2024

Remerciement

Tout d’abord, nous tenons à chaleureusement remercier Émilien LAVICE, notre maître de stage, pour son accueil, ces conseils et sa bonne humeur. Nous sommes reconnaissants pour le temps qu’il nous aura accordé durant l’intégralité de notre stage, ce qui aura énormément contribué à notre bonne intégration au sein de l’agence.

Nous voulons aussi remercier Dehbia MEZRED, qui a également participé à notre mission en nous accompagnant et nous aiguillant, et sans qui notre séjour dans l’Orne aurait été bien moins agréable.

Également de l’agence d’ingénierie, Francesca GATTONI et Balthazar HUSSON, avec qui nous avons partagé nombres de nos journées et de déjeuners mémorables.

Nous tenons également à remercier Diana LOPEZ, notre tutrice académique, pour ces conseils et pour nous avoir accompagné tout au long de notre stage.

D’une manière générale, nous souhaitons remercier toutes les personnes qui ont contribué au bon déroulé de notre stage, et grâce à qui ces quelques mois dans le paysage normand se sont merveilleusement bien passées.

Table des matières

Remerciement.....	1
Table des matières	2
Introduction.....	3
I. Présentation de la structure d'accueil.....	4
A. L'Orne : un département à dominante rurale.....	4
B. Le Conseil départemental de l'Orne.....	5
C. L'Agence Départementale d'Ingénierie : ADI 61.....	5
II. Notre mission : cinq études foncières	7
III. Déroulement de nos études foncières.....	9
A. Une mission prise en cours de route.....	9
B. Étude de cas sur la ville de Briouze	13
C. Présentation des livrables aux élus	23
D. Les autres communes de la mission.....	23
IV. Description des cinq livrables de la mission.....	24
A. Une présentation devant les commanditaires.....	24
B. Fonctionnement des différentes parties des livrables.....	24
V. Bilan personnel	26
A. Retour sur notre mission.....	26
B. Difficultés rencontrées	27
C. Apport personnel	27
D. Apport professionnel.....	27
Table des figures	29
Table des tableaux	29
Table des annexes	30
Références bibliographiques.....	30
Annexes	31

Introduction

Depuis plusieurs dizaines d'années, plusieurs pays d'Europe ont entamé un processus de décentralisation ; ainsi, de nombreuses compétences et responsabilités autrefois assurées par l'Etat ont été transférées aux collectivités locales. En France, ce mouvement a généralement été accompagné par un désengagement de l'Etat dans certaines missions en raison de contraintes budgétaire et dans le but de réduire la dépense publique. En conséquence, un grand nombre de petites communes rencontre des difficultés pour accéder à des expertises techniques spécialisées en urbanisme, en assainissement ou en gestion des infrastructures. En parallèle à ce phénomène, les normes et réglementations sont de plus en plus complexes : les normes environnementales, de construction, d'urbanisme ou encore les exigences liées à la transition énergétique se multiplient. Pour pallier ce désengagement et assister les collectivités locales à respecter les normes en vigueur, des structures telle que l'Agence Départementale d'Ingénieries ont vu le jour.

Dans un contexte où l'heure est plus à la renaturation qu'à l'artificialisation, la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 a défini l'objectif ZAN : zéro artificialisation nette pour 2050. Ce texte souhaite limiter l'étalement urbain en encourageant les acteurs concernés à favoriser le renouvellement urbain, ou la densification foncière plutôt que la construction neuve.

Ce processus demande une bonne connaissance de l'état du bâti, pour savoir lesquels sont destinés à être rénovés, et ceux qui nécessitent d'être démolis pour accueillir une construction neuve à sa place. Il est également primordial de déterminer quelles sont les espaces urbains qui doivent être densifiés en priorité. C'est dans ce cadre que notre stage de quatrième année d'étude à Polytech Tours prend place. Au sein de l'Agence Départementale d'Ingénierie de l'Orne, il nous a été demandé de réaliser des études foncières sur l'identification du potentiel bâti et non bâti. Cette mission, divisée en cinq études, portera sur deux communes du département de l'Orne.

I. Présentation de la structure d'accueil

A. L'Orne : un département à dominante rurale

Notre stage s'est déroulé dans l'Orne, un département situé dans la partie sud de la Normandie, au cœur du Grand Ouest de la France. Ce département est caractérisé par un paysage varié, constitué de bocages, de plaines et de collines, soulignant son caractère fortement rural. Le parc naturel régional Normandie-Maine et le parc naturel régional du Perche jouent un rôle crucial dans la valorisation du patrimoine naturel et le développement de l'activité touristique. Le tourisme vert prédomine dans cette région, en grande partie grâce aux reliefs pittoresques de la Suisse normande et des Alpes mancelles, ainsi qu'aux forêts bien conservées. En plus de ses richesses naturelles, l'Orne est également connue pour ses maisons traditionnelles en pierre, qui reflètent son riche patrimoine architectural (Figure 1).



Figure 1 : Paysages typiques de l'Orne.

En haut à droite : Village de Saint-Léonard-des-Bois ©MAGNIER Alexandre.

En haut à gauche : Vaches Prim'Holstein à la pâture ©Perlinkinso.

En bas à droite : Marais du Grand-Hazé de Briouze ©Conseil départementale de l'Orne.

En bas à gauche : Maison en pierre ©MAGNIER Alexandre

Toutefois, malgré cette attractivité, la population ornaise est vieillissante et diminue de façon importante (Figure 2). Cela s'explique par un déficit naturel et migratoire¹. Ce phénomène a entraîné une augmentation du nombre de logements vacants (10,8 %) par rapport au reste de France métropolitaine (8,0 %). De plus, et dû à sa proximité avec la capitale, le département ornaise est une

¹ « Bilan démographique 2017 : la population normande stoppe sa progression - Insee Analyses Normandie - 50 ».

destination prisée pour les résidences secondaires. Celles-ci représentent 10,6 % des logements, contre 9,8 % en France métropolitaine².

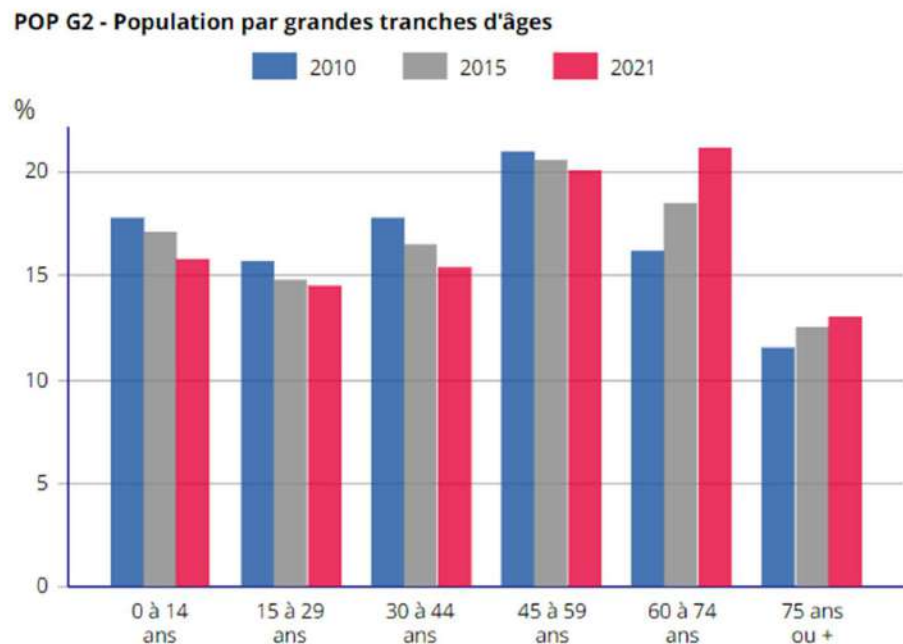


Figure 2 : Population par tranches d'âges dans l'Orne.
Source : INSEE

B. Le Conseil départemental de l'Orne

Le Conseil départemental de l'Orne est un établissement public qui vise à améliorer le quotidien des ornois. Il se compose de 42 conseillers départementaux, dont le président du Conseil : Christophe DE BALORRE. Ces derniers se réunissent une fois par trimestre pour délibérer : voter le budget et choisir les orientations de la politique départementale. 1 400 agents sont employés par le Conseil départemental et sont répartis dans les différents services du département (ANNEXE 1). Le siège du Conseil départemental se trouve à Alençon, préfecture du département, une ville de 25 000 habitants située entre Le Mans et Caen.

C. L'Agence Départementale d'Ingénierie : ADI 61

L'Agence Départementale d'Ingénierie, également appelé Ingénierie 61 ou ADI 61, n'a pas le même statut que les autres services du Conseil départemental. Malgré le fait qu'il s'agisse d'un établissement public administratif créé par le Conseil départemental, son fonctionnement interne en est indépendant. Il n'en reste pas moins rattaché à celui-ci (ANNEXE 2). C'est au sein de cette structure que nous avons effectué notre stage. Son président est de droit le président du Conseil départemental : Christophe DE BALORRE. De plus, son Directeur Général, Gilles MORVAN est également le Directeur Générale des Services du Conseil départemental de l'Orne. Les agents qui composent l'agence sont

² « Logements selon la catégorie en 2021 | Insee ».

donc des fonctionnaires mis à disposition et rattaché au Conseil départemental de l'Orne. Ingénierie 61 est financé par les adhésions des collectivités membres, les prestations payantes, et par une dotation annuelle du Conseil départemental. En 2023, elle recouvrait plus de 98 % du territoire avec 359 adhérents au total – 14 EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale), 341 communes et 4 syndicats (Figure 3).



*Figure 3 : Cartographie des communes de l'Orne adhérentes à Ingénierie 61 en 2021.
Source : Ingénierie 61*

Lancé officiellement le 23 juin 2014, cette entité a pour mission de fournir aux collectivités, qui en font la demande, une assistance technique, juridique ou financière. Ses domaines de compétence sont l'assainissement, la voirie, les bâtiments, l'urbanisme et l'aménagement. Elle peut également intervenir sur des projets liés à l'énergie, au numérique, aux archives, à la communication, au tourisme et aux diagnostics territoriaux. Les 58 agents d'Ingénierie 61 sont répartis en six pôles : l'administration, les chargés d'opération, les paysagistes, les architectes-urbanistes, les chargés d'étude et les chargés de projet (Figure 4). Les missions de l'agence amènent souvent les agents des différents pôles à travailler ensemble. Notre tuteur de stage : Emilien LAVICE est un architecte-urbaniste de Départementale d'Ingénierie.

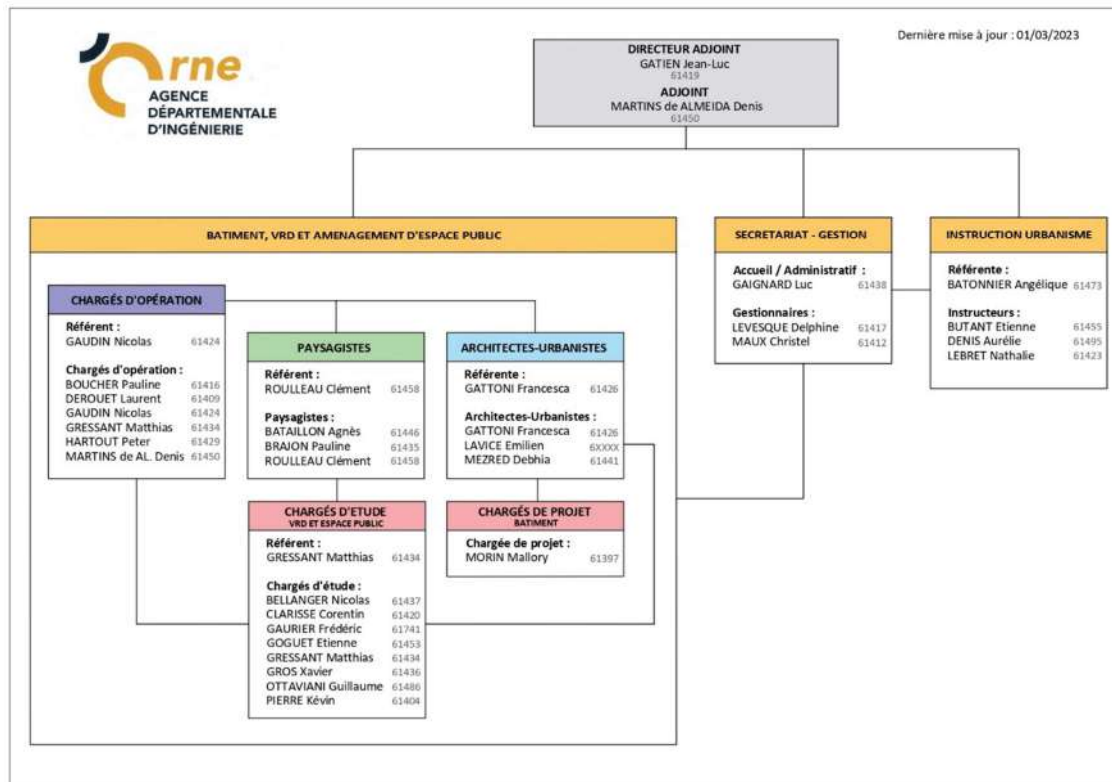


Figure 4 : Organigramme d'Ingénierie 61.

Correction : Aujourd'hui MARTINS DE ALMEIDA Denis est Directeur Adjoint et LEGAY Matthieu est Adjoint.

Source : Agence départementale d'Ingénierie

II. Notre mission : cinq études foncières

Notre stage intervient dans le cadre du programme Petites Villes de Demain (PVD) lancé par l'État en 2020. Il vise à renforcer le potentiel et la qualité de vie des petites villes rurales et des territoires alentours. Cela passe par un accompagnement des collectivités pour conserver leur attractivité et les tourner vers la transition écologique. Portée par PVD, une convention Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a été développée sur la communauté d'Agglomération de Flers Agglo pour la période 2021-2026. Il s'agit d'un outil qui vise à revitaliser les centres-bourgs à l'échelle de Flers Agglo. Cette ORT vient en réponse aux enjeux identifiés lors de diagnostics antérieurs sur la communauté d'Agglomération. Il s'agit d'un territoire rural (93 hab./km²) faisant face à un déclin démographique induit par une diminution des naissances et un solde migratoire négatif, et marqué par le vieillissement de sa population. De plus, Flers Agglo présente un fort déséquilibre social : en son centre, la commune de Flers draine une grande partie de l'attractivité. L'écart des services proposés et de l'animation est très important entre Flers et les autres communes du territoire.

Pour rééquilibrer le territoire, PVD a identifié trois communes comme étant des centralités complémentaires à Flers : Athis-Val-de-Rouvre, Briouze et La Ferté-Macé. La convention ORT concerne deux des trois centralités complémentaires : Athis-Val-de-Rouvre et Briouze. PVD a donc réalisé un diagnostic, accompagné d'orientations stratégiques et de fiches actions pour chacune des communes. Athis-Val de Rouvre étant une commune nouvelle regroupant huit anciennes communes, seules les anciennes communes d'Athis-de-l'Orne, de La Carneille, de Ségrie-Fontaine et de Ronfeugerai

(ANNEXE 3) ont fait l'objet de stratégies de revitalisation à l'instar de Briouze (ANNEXE 4). Des fiches actions ont ensuite été développées sur le territoire selon 6 axes :

- Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration vers une offre attractive de l'habitat
- Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Axe 5 : Maintenir et développer une offre et des services de qualité
- Axe 6 : Accompagner la transition écologique et énergétique/développement durable

Notre mission intervient pour répondre à deux des fiches actions de l'axe 1 : identifier le potentiel foncier bâti et non bâti sur Athis-Val-de-Rouvre et Briouze (ANNEXE 5). Nous avons donc réalisé le même travail sur cinq communes différentes : Athis-de-l'Orne, La Carneille, Ségrie-Fontaine et Ronfeugerai ainsi que Briouze (Figure 5). Cette étude a été commandée et financée par Flers Agglo, qui a pu bénéficier d'un bon de remise grâce à son adhésion. L'étude a été suivie par un représentant de Petites Villes de Demain, initialement Alexandre LE GUEN, puis Fantine VAVASSEUR à la suite d'un changement de poste. Ce travail va également pouvoir servir à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans ces communes.

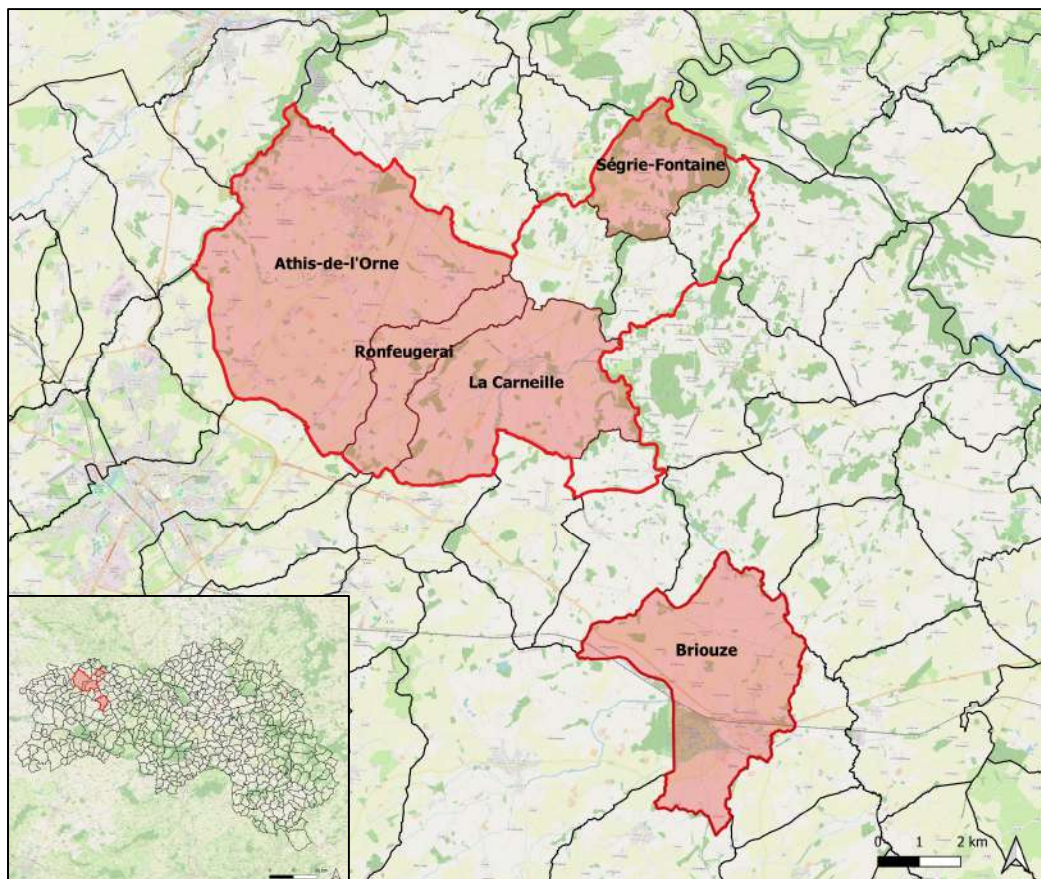


Figure 5 : Localisation des cinq communes de l'étude les unes par rapport aux autres et au sein du département de l'Orne.
Source : HUGUET Célia

III. Déroulement de nos études foncières

A. Une mission prise en cours de route

À notre arrivée au sein de l'agence, notre tuteur, Émilien LAVICE, avait déjà réalisé l'une des cinq études de la mission. Il s'agit de l'étude sur la commune de La Carneille. Notre première tâche a donc été de se documenter sur le travail qui avait été accompli.

1. Des recherches bibliographiques...

Cette mission d'étude foncière commandée par Flers Agglo a donc été confiée à notre tuteur de stage dans un premier temps. Toutefois, ce type de mission n'avait encore jamais été proposé à l'agence d'ingénierie. Ainsi, pour Émilien LAVICE, le travail a d'abord été de comprendre comment une étude foncière se réalise, puis de développer une méthode innovante et adaptée afin de répondre à cette demande inédite. Notre tuteur a donc d'abord réalisé un important travail de recherche bibliographique ; cela consiste à chercher des manières de réaliser une étude foncière et de lire certaines études qui ont déjà été réalisées.

Il est important de préciser que l'ensemble des documents consultés concerne majoritairement la ville de Paris et quelques autres grandes villes. Mais, si Paris accueille quelque deux millions d'habitants³, les communes concernées par notre mission ont une population variant entre deux milles et trois cents habitants. Or, le nombre d'habitant influence énormément la manière et les outils utilisables pour réaliser ce type de mission. Initié par notre tuteur, ce décalage conséquent a demandé un grand travail d'adaptation qui s'est étalé sur plusieurs mois. Nous avons également contribué à celui-ci en apportant nos idées et modifications.

2. ...pour aboutir à la création d'une grille d'analyse...

a) Explication du fonctionnement de la grille d'analyse

Au fil de ses recherches bibliographiques, une manière d'évaluer qualitativement et quantitativement les différents bâtis entre eux a vu le jour, sous la forme d'une grille d'analyse. Émilien LAVICE a imaginé et créé une grille d'évaluation, grâce au logiciel Excel, regroupant différents traits communs à l'ensemble des bâtis. Grâce à une comparaison entre eux de ces caractéristiques communes, une note est ensuite donnée au bâti évalué, illustrant sa qualité globale (Tableau 1).

Cette grille a été imaginée en présentant le bâti en premier avec quelques informations clé – une photo, une adresse, un numéro de parcelle et d'unité foncière – puis avec une analyse tripartite. D'abord, une analyse cartographique, en rose, avec les données qui peuvent être trouvées depuis le bureau, sur les logiciels ou sur internet grâce aux bases de données déjà existantes. En bleu, une seconde partie qui correspond à une analyse qualitative réalisée sur le terrain avec des critères plus visuels. Enfin, une étude quantitative de la parcelle avec des informations chiffrées renseignées dans différentes bases de données. À la fin de ces trois parties, nous avons trois lignes qui permettent d'ajouter des remarques et/ou des observations générales selon trois thèmes : aménagements publics, attractivités commerciales et habitat à renouveler. Ces thèmes seront repris dans la suite de notre

³ « Population estimates - All - Ville de Paris | Insee ».

Rapport de stage de 4A – HUGUET Célia et MAGNIER Alexandre

travail de nombreuses fois. Chaque grille d'analyse possède donc une quarantaine de lignes au total, et chaque ligne correspond à un critère sur le bâti que l'on peut évaluer.

Tableau 1 : Grille d'analyse utilisé pour l'étude de La Carneille. Source : LAVICE Émilien

PHASE DE REPERAGE								
Nom de la commune :	LA CARNEILLE / 63 100	Photo du site :						
Adresse postale :								
Parcelle :								
Section :								
Numéro d'Unité Foncière :								
FICHE TYPE DE GISEMENT CARACTERISE								
A / Cartographie		N°	Option 01 / 1 point	Option 02 / 0 point	Option 03 / -1 point	Observations	Notation	
I / Données réglementaires	Sont, PADD, DAP, ...	1	---	/	/	-	-	
	PLU, servitude, ER, ...	2	---	/	/	-	-	
	Zone urbaine	3	RNU	Carte communale	PLU	-	-	
II / Etat des lieux	Géométrie de la parcelle	4	Rapport longueur/largeur perspective	/	Parcelle étroite	-	-	
	Emprise au sol	5	+ (< 20% bâti)	- / + (20% bâti + X < 70% bâti)	- (> 70% bâti)	-	-	
	Constructibilité	6	Sous-développement occupé	Densité optimisée	Densité maximale atteinte	-	-	
VI / Mutabilité	Degrés d'intervention	7	-	0	+	-	-	
	Potential de mutabilité	8	Densification / Division	Réhabilitation	Elevation / Démolition	-	-	
TOTAL Cartographie			Barème : -13 < X < -04 : Mauvais score / -03 < X < 03 : Score faible / 04 < X < 11 : Bon score				0	
B / Analyse qualitative		N°	Option 01 / 1 point	Option 02 / 0 point	Option 03 / -1 point	Observations	Notation	
I / Données réglementaires	-	1	/	/	/	-	-	
	Etat du foncier	2	Bâti	Non bâti (dents creuses, friches)	/	-	-	
	Occupation du sol	3	Tout commerces	Rde Commerces + Logements	Tout logement	-	-	
II / Etat des lieux	Type du bâti	4	Activités	Maison individuelle	Logement Semi-collectif, collectif	-	-	
	Etage	5	Oui	/	Non	-	-	
	Espace extérieur	6	+	+ / -	-	-	-	
	Stationnements	7	Oui	Proche	Non	-	-	
	Occupation apparente	8	Vacant	Occupé	Non défini	-	-	
	Etat apparent	9	Recent	Rénovation énergétique	Très dégradé	-	-	
	Qualités architecturales et paysagères	10	+	+ / -	-	-	-	
	Qualités du site	11	+	+ / -	-	-	-	
	III / Accessibilité	Accessibilité PMR	12	Oui (accesseur, plain-pied)	Oui (Rde)	Non (marches...)	-	-
		Mutualisation des espaces (parking, ...)	13	+	+ / -	-	-	-
Opportunité de l'lot (accès, desserte, réseau...)		14	+	+ / -	-	-	-	
IV / Contexte urbain	Situation géographique	15	Centrebourg	Première couronne	Périphérie	-	-	
	Contexte architectural	16	Maisons de bourg	Lotissement	Autre	-	-	
	Voiesité	17	Front de rue	Voie d'accès partagée	Autre	-	-	
	Contexte paysager	18	+	+ / -	-	-	-	
	Qualité du périmètre	19	+	+ / -	-	-	-	
V / Données environnementales	Risques potentiels	20	Amiante	Pollution	Autres	-	-	
	Identification de la mutabilité apparente	21	COMMERCES	RDC COMMERCES + LOGIS	RESIDENTIEL	-	-	
VI / Degrés d'interventions	Potential de mutabilité	22	Oui	/	Non	-	-	
	Type de mutabilité	23	Regroupement / Division	Densification	Elevation / Démolition	-	-	
	Réhabilitation	24	Construction neuve	Réhab. légère	Réhab. lourde	-	-	
TOTAL Analyse qualitative			Barème : -09 < X < 00 : Mauvais score / 01 < X < 07 : Score faible / 08 < X < 16 : Bon score				0	
TOTAL Cartographie + Analyse qualitative			Barème : -20 < X < -04 : Mauvais score / -02 < X < 10 : Score faible / 11 < X < 27 : Bon score				0	
C / Analyse quantitative		N°	Option 01	Option 02	Option 03	Observations	Notation	
I / Parcelle	Statut parcelle / Unité foncière	1	Non-bâti	Bâti	/	-	-	
	Statut de propriété	2	Public	Privé - monopropriété	Privé - indivision ou copro	-	-	
	Statut d'occupation	3	Propriétaire	Locataire	Vacant	-	-	
	Surface de la parcelle / Unité foncière	4	+ (> 2000 m²)	- / + (200 m² < X < 2000m²)	- (< 200 m²)	-	-	
	Nombre de locaux	5	+ (> 5)	- / + (5 < X < 3)	- (< 3)	-	-	
	Surface de plancher	6	> 200 m²	200 m² < X < 100m²	< 100 m²	-	-	
	Années de construction	7	< 1900	1900 < X < 2000	> 2000	-	-	
	Logements sociaux	8	Non	Oui	/	-	-	
	Mutation du bâti	9	- (< 10 ans)	- / + (20 ans < X < 10 ans)	+ (> 20 ans)	-	-	
	Monuments historiques	10	-	Bâti inscrit	Bâti classé	-	-	
	Durée de la vacance	11	Occupé	Entre 0 et 5 ans	Plus de 5 ans	Non défini	-	
	Travaux énergétiques réalisés	12	+	- / +	-	Non défini	-	
	Prix au m² (valeur 2022)	13	-	- / +	+	Non défini	-	
TOTAL Analyse quantitative						Durée foncière :		
Observations générales	Aménagements Publics							
	Attractivités commerciales							
	Habitat à renouveler							

Plus de détails seront donnés par la suite, mais on peut en expliquer le fonctionnement au travers d'un exemple. Prenons le cas du critère intitulé « Espaces extérieurs » dans l'analyse qualitative, partie II/Etat des lieux (Tableau 2). L'objectif de cette ligne est d'observer si le bâti étudié possède ou non un espace extérieur. À la suite de quoi, nous attribuons une note de 1, 0 ou -1 pour cet aspect. 1 point s'il possède un espace extérieur convenable ou mieux (+). 0 s'il possède un espace extérieur, mais que nous jugeons très petit ou médiocre (+/-). Enfin, -1 si le bâti ne possède pas d'espace extérieur (-).

Tableau 2 : Zoom sur « Espace extérieur » de la grille d'analyse utilisé pour l'étude de La Carneille. Source : LAVICE Émilien

Degrés d'interventions	7	-	0	+	
Potentiel de mutabilité	8	Densification / Division	Réhabilitation	Élévation / Démolition	
TOTAL Cartographie		Barème : -11 < X < -04 : Mauvais score / -03 < X < 03 : Score faible / 04 < X < 11 : Bon score			
active	N°	Option 01 / 1 point	Option 02 / 0 point	Option 03 / -1 point	OI
-	1	/	/	/	
Etat du foncier	2	Bâti	Non bâti (dents creuses/friches)	/	
Occupation du sol	3	Tout commerces	Rdc Commerces + Logements	Tout logement	
Typo. du bâti	4	Activités	Maison individuelle	Logement Semi-collectif, collectif	
Etage	5	Oui	/	Non	
Espace extérieur	6	+	+ / -	-	
Stationnements	7	Oui	Proche	Non	
Occupation apparente	8	Vacant	Occupé	Non défini	

Après répétition de cette évaluation sur l'ensemble des critères, le bâti en question obtient une note finale, qui permet de le comparer avec le reste du foncier analysé. Cette grille permet une évaluation la plus objective possible sur l'ensemble des bâtis. Toutefois, cette analyse comporte des variations subjectives dont nous parlerons brièvement dans la suite de notre rapport.

b) L'évolution de la grille d'analyse

Cette grille d'évaluation a été largement modifiée au fil de notre mission. Sa première version (ANNEXE 6) diffère sur de nombreux points par rapport à sa version finale. On peut par exemple noter que, dans la version initiale de cette grille, aucune note n'était attribuée aux différentes caractéristiques. Une ligne permettant d'entrer nos observations était le seul élément permettant d'évaluer entre eux les bâtis. Nous verrons plus loin dans notre rapport que nous avons apporté de nombreuses modifications à cette grille. Si, pour l'instant, la note finale représente l'unique moyen d'évaluer les bâtis entre eux, la version aboutie de cette grille possède un autre critère d'évaluation.

c) Une évaluation partiellement subjective

Le premier constat que nous avons fait lorsque nous avons découvert cette méthode, c'est que l'on fait face à une grille subjective. Les critères et les notes attribuées peuvent dépendre de l'évaluateur. Si l'on prend le critère n°19 « Qualités du périmètre » dans la partie II/Etat des lieux de l'analyse qualitative (Tableau 3), il faut choisir en +, +/- ou -. Or, il est compliqué de définir ce qu'est une bonne ou une mauvaise qualité du périmètre.

Tableau 3 : Zoom sur « Qualité du périmètre » de la grille d'analyse utilisé pour l'étude de La Carneille.

Source : LAVICE Émilien

	Contexte architecturale	16	Maisons de bourg	Lotissement	Autre	
	Visibilité	17	Front de rue	Voie d'accès partagée	Autre	
	Contexte paysager	18	+	+ / -	-	
	Qualités du périmètre	19	+	+ / -	-	
	Risques potentiels	20	Amiante	Pollution	Autres	
ntions	Identification de la mutabilité apparente	21	<u>COMMERCES</u>	<u>RDC COMMERCES + LOGTS</u>	<u>RESIDENTIEL</u>	
	Potentiel de mutabilité	22	Oui	/	Non	
	Type de mutabilité	23	Regroupement / Division	Densification	Élévation / Démolition	
	Réhabilitation	24	Construction neuve	Réhab. légère	Réhab. lourde	
TOTAL Analyse qualitative			Barème : -09 < X < 00 : Mauvais score / 01 < X < 07 : Score faible / 08 < X < 16 : Bon score			
TOTAL Cartographie + Analyse qualitative			Barème : -20 < X < -04 : Mauvais score / -02 < X < 10 : Score faible / 11 < X < 27 : Bon score			
ive	N°		Option 01	Option 02	Option 03	04

C'est en partie pour cette raison qu'avant de rendre notre conclusion finale sur cette étude, nous devons consulter les élus de chaque commune, afin qu'ils puissent valider ou non nos observations. Cet échange nous permet aussi d'observer l'avis des commanditaires sur notre travail, aussi bien sur nos données que la manière de les traiter, à la suite de quoi, nous pouvons améliorer notre manière d'aborder cette étude.

3. ...suivie de son application sur La Carneille

Grâce à cette grille, notre tuteur a donc réalisé la première des cinq études qui portait sur la commune de La Carneille. Cette commune de 582 habitants en 2020⁴ se distingue par un patrimoine architectural notable, avec son église médiévale et ses maisons en pierre typiques de la région. La Carneille bénéficie également d'un environnement naturel préservé, offrant des paysages de bocage propices à la randonnée et aux activités de plein air. Sa localisation à proximité de Flers et de Condé-sur-Noireau en fait un lieu paisible tout en étant relativement proche des principaux pôles économiques de la région.

Accompagné de Dehbia MEZRED, notre tuteur est donc parti sur le terrain pour repérer et évaluer les bâtis vacants et/ou dégradés sur La Carneille. Mais, avant cela, une étude préliminaire avait été réalisée, avec notamment la réalisation de nombreuses cartes détaillant des caractéristiques de la commune. Après l'analyse de la commune et du bâti présent dans celle-ci, notre tuteur a imaginé des orientations d'aménagements pour la commune. Ces orientations sont tournées autour de trois pôles : l'espace public, l'attractivité commerciale et l'habitat – les mêmes pôles de la partie observations de la grille d'analyse Excel. En effet, même si notre mission concerne seulement le foncier, ces trois éléments sont étroitement liés au développement d'une commune. Il est impensable de concevoir

⁴ « Dossier complet – Commune de Briouze (61063) | Insee ».

l'évolution d'une ville dans le temps en ne prenant en compte qu'une partie de ces trois points. Les orientations d'aménagement ont été largement discutées et débattues avec les élus communaux lors de la présentation de notre étude, et nous y avons apporté certaines corrections par la suite.

B. Étude de cas sur la ville de Briouze

Une fois que nous avons pris connaissance du travail réalisé par notre tuteur, nous avons commencé la deuxième des cinq études sur la commune de Briouze. C'est également l'étude qui nous a pris le plus de temps.

La commune de Briouze, avec ses 1 513 habitants⁵, est le cœur du pays d'Houlme, une partie de la Normandie, et regroupe d'importants services de proximité, commerces et emplois de la communauté d'agglomération de Flers. Elle se distingue par la qualité de ses infrastructures publiques et privées, incluant des équipements sportifs et culturels, deux EHPAD, et deux établissements scolaires. Briouze bénéficie également d'un tissu associatif dynamique avec 38 associations actives. Son patrimoine naturel (le marais du Grand-Hazé), touristique (la voie verte Briouze-Bagnoles de l'Orne) et culturel (Festival Art Sonic) contribue au rayonnement du territoire au-delà des frontières départementales. Idéalement située entre les agglomérations de Flers et Argentan, et sur l'axe ferroviaire Paris-Granville, la commune jouit d'une accessibilité facilitée, constituant un atout majeur pour son développement.

Dans cette partie, nous allons donc présenter la façon dont on a procédé pour faire nos études foncières, en prenant pour exemple le cas de Briouze. Tout d'abord, nous avons analysé l'ensemble du bâti sur une commune au travers de différentes cartes. Celles-ci nous ont permis de repérer les bâtiments nécessitant une analyse plus approfondie, réalisée au travers de la grille présentée précédemment.

1. Analyse cartographique

a) Collecte de données

Notre travail a commencé par une analyse cartographique de la commune de Briouze. Nous nous sommes servi des services Géoportail et Urbansimul pour obtenir une grande partie de nos données. Le premier est un site internet français en libre accès. Le second est un outil possédant une grande quantité d'informations sur les bâtis et les unités foncières, soit les parcelles appartenant au même propriétaire. Ces analyses ont également été étoffées par des visites de terrains.

b) Choix d'une zone d'étude

Malgré un nombre plutôt faible d'habitant, les communes étudiées ont une surface relativement élevée. Examiner l'ensemble du foncier sur l'ensemble des communes aurait été impossible au vu du temps qui nous a été accordé. Nous avons donc dû choisir un périmètre d'étude. Pour chacune des communes, le périmètre défini se concentre sur le centre-bourg. Dans le cadre de la ville de Briouze, on peut observer sur la carte ci-dessous ce périmètre dessiné en rouge correspondant à la zone Ua du PLU (Figure 6).

⁵ « Dossier complet – Commune de Briouze (61063) | Insee ».



Figure 6 : Carte des orientations sur l'aménagement publics sur la commune de Briouze.
Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre

c) Compilation

Divisée en deux parties sur le livrable, chaque commune a fait l'objet d'une trentaine de cartes. Nous avons analysé, entre autres, les commerces et logements vacants, les différents espaces publics, le patrimoine historique présent ou non sur chacune des communes étudiées, ex...

Voici un exemple d'une des cartes que nous avons réalisé pour le cas de la commune de Briouze (Figure 7). Il s'agit de la carte des logements vacants et non vacants. Pour réaliser cette carte, nous avons dans un premier temps récupéré les données d'Urbansimul indiquant les logements qui sont, selon ses données, vacants. Cette information correspond à la symbologie  dans la légende. Afin de vérifier la véracité de cette information, nous avons dû aller sur le terrain pour constater si oui ou non les logements indiqués vacants le sont réellement. Les logements que nous avons estimés vacants sont indiqué avec la symbologie  sur la carte. L'ensemble des cartes que nous avons réalisé n'ont pas nécessité une vérification sur le terrain des données qu'elles contenaient. Cette vérification s'est avérée nécessaire pour les logements et les commerces potentiellement vacants ainsi que pour le bâti dégradé. Entre autres, pour connaître le foncier bâti vacant ou dégradé.



Figure 7 : Carte des orientations sur l'aménagement publics sur la commune de Briouze.
Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre

2. Analyse du bâti

a) Utilisation de la grille d'analyse

Une grande partie de notre travail a été de partir sur le terrain pour récupérer nous-même des informations sur le bâti des communes.

Lors de nos sorties, nous avons observé l'ensemble des bâtis présents dans notre zone d'étude. Lorsque nous estimions que le bâtiment observé était vacant ou dégradé, ou encore si Urbansimul l'avait indiqué comme vacant, nous en faisons une fiche. Ainsi, le bâtiment en question était répertorié dans notre rapport et faisait l'objet d'une fiche détaillée. Ces fameuses fiches correspondent aux grilles d'analyses que nous avons présentées précédemment.

Lors de notre analyse sur le terrain, nous avons uniquement rempli la partie B de la grille d'analyse, intitulé « Analyse qualitative (analyse de terrain) ». Les parties « Cartographie (analyse préliminaire) » et « Analyse quantitative », respectivement parties A et C, ne nécessitent pas d'être remplies sur le terrain et ont été complétées en aval ou en amont.

Le nombre de fiches réalisées est donc très variable selon la commune. Pour la commune de Ségrie-Fontaine, nous avons seulement retenu 3 fiches, alors que pour Briouze, nous en avons retenu 45. C'est aussi en partie pour cette raison que Briouze est l'étude qui a été la plus longue à produire.

Il est important de préciser que notre analyse de terrain est uniquement basée sur l'observation et l'apparence des bâtiments. Il est parfois difficile de savoir par simple observation si un bâtiment est réellement vacant. C'est pourquoi nous avons effectué des recherches par la suite pour affirmer ou infirmer si ces bâtiments étaient réellement vacants. Malgré cela, des erreurs ont pu être produites par manque d'informations.

b) *Modification de la grille d'analyse*

Alors que nous utilisons les grilles d'analyses pour recenser l'ensemble des bâtiments vacants et/ou dégradés de la commune, nous avons constaté que ces grilles n'étaient pas encore adéquates à notre étude. Ce sentiment s'est ressenti à différentes échelles.

Dans un premier temps, il s'est ressenti sur les critères d'évaluation utilisés. Nous avons trouvé de la redondance dans les choix de notation, ou un manque de clarté. Par exemple, la ligne B/10 intitulée « Qualités architecturales et paysagères » regroupe sur une seule ligne deux éléments pourtant très distincts. Ou encore, la ligne B/13 (Tableau 4) intitulé « Mutualisation des espaces » n'était pas explicite quant au critère évalué. Nous avons donc proposé une nouvelle version de cette grille, avec quelques changements mineurs sur les critères sélectionnés.

Tableau 4 : Zoom sur « Qualité du périmètre » de la grille d'analyse utilisé pour l'étude de La Carneille.
Source : LAVICE Émilien

Etat apparent	9	Récent	Rénovation énergétique	Très dégradé
Qualités architecturales et paysagères	10	+	+ / -	-
Qualités du site	11	+	+ / -	-
Accessibilité PMR	12	Oui (ascenseur, plain-pied)	Oui (Rdc)	Non (marches...)
Mutualisation des espaces (parking, ...)	13	+	+ / -	-
réseaux...)	14	+	+ / -	-
Situation géographique	15	Centre bourg	Première couronne	Périphérie
Contexte architecturale	16	Maisons de bourg	Lotissement	Autre

Dans un second temps, nous avons trouvé que la manière d'évaluer les bâtiments n'était pas toujours en adéquation avec notre ressenti et notre avis. Un bâtiment très mal placé, en très mauvais état et dans un quartier peu dynamique aura une note très mauvaise par rapport à un bâtiment en bon état, sur un emplacement stratégique. Mais ces notes ne représentent pas à quel point il est important ou non d'intervenir sur ces bâtiments. Elles jugent de la qualité actuelle du foncier, mais ne donnent aucune indication sur le potentiel du bâti. Afin de répondre à cette problématique, nous avons ajusté et donné une plus grande importance aux observations générales. Ces dernières étaient auparavant placées en bas du document, avec le même code couleur que le reste de la fiche. Ces remarques n'étaient donc pas mises en avant.

Nous avons décidé de les déplacer en haut, afin qu'elles soient l'information principale de la fiche. Sur ces observations, nous avons également ajouté une notation (+), (+/-) ou (-) pour chacun des thèmes. Il s'agit de nos conseils pour l'utilisateur qui lira la fiche quant à l'action qu'il est préférable de mettre en œuvre. Si le thème « Perception de l'espace public » est le mieux noté, cela veut dire que le bâti n'est pas cohérent avec le reste de la commune et, généralement, qu'il offre une image peu valorisante de celle-ci. De plus, si le bâti est situé à un emplacement stratégique et qu'il est susceptible d'être vu par un grand nombre de personnes, nous allons accorder plus d'importance à ce thème. Les deux autres thèmes fonctionnent en miroir. Si nous accordons une plus grande valeur à l'attractivité commerciale, cela revient à dire qu'il nous paraît pertinent de, soit garder le bâtiment en tant que local commerciale, soit le transformer en tant que tel. A l'inverse, si l'habitat à renouveler est noté comme plus important, nous conseillons d'en faire du logement. Enfin, si ces deux derniers thèmes possèdent la même note, cela signifie qu'il est envisageable de faire les deux. Ces notations s'accompagnent d'observations et de recommandations plus précises.

Désormais, la note finale possède une moindre importance par rapport aux observations générales qui sont, elles, largement mises en avant. On peut voir sur la figure ci-dessous la grille d'analyse finale (Tableau 5).

Tableau 5 : Grille d'analyse finale.
Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre

PHASE DE REPERAGE		NUMERO DE FICHE	
Nom de la commune :	REIMS (51000) / 51000	Photo du site :	
Adresse postale :			
Parcelle :			
Section :			
Numéro d'urbanisme :			

Observations générales	Perception de l'espace urbain	Attractivité commerciale	Statut à renouveler	+	-
				Actif à privilégier	

FICHE TYPE DE GISEMENT CARACTERISE							
A / Cartographie (analyse préliminaire)		N°	Option 02 / 1 point	Option 02 / 0 point	Option 03 / 1 point	Observations	Notation
I / Données réglementaires	Sorti, PLO, OAP, ...	1	...	...	...	...	...
	PLU, règlement, etc. ...	2	...	...	...	...	...
	Zone urbaine	3	...	...	...	...	...
II / Etat des lieux	Géométrie de la parcelle	4	...	...	...	...	...
	Longueur de la parcelle	5	...	...	...	...	...
	Accessibilité	6	...	...	...	...	...
III / Accessibilité	Proximité du réseau routier	7	...	...	...	...	...
	Potentialité de place de stationnement	8	...	...	...	...	...
	Proximité des transports en commun (bus, gare, ...)	9	...	...	...	...	...
IV / Contexte urbain	Vieillesse de la zone	10	...	...	...	...	...
	Coherence au sein de l'urbanisme	11	...	...	...	...	...
	Potentialité de commerces alternatifs (épicerie, épicerie, épicerie, ...)	12	...	...	...	...	...
V / Données socioéconomiques	Proximité des commerces (épicerie, épicerie, épicerie, ...)	13	...	...	...	...	...
	Proximité des commerces (épicerie, épicerie, épicerie, ...)	14	...	...	...	...	...
	Proximité des commerces (épicerie, épicerie, épicerie, ...)	15	...	...	...	...	...
VI / Mutabilité	Type de mutabilité	16	...	...	...	...	...
	Degré d'intervention	17	...	...	...	...	...
	TOTAL Cartographie		Score : 01 à 04 - Moyenne score / 04 = 01 à 04 - Score final / 04 = 01 à 04 - Bon score				6
B / Analyse qualitative (analyse de terrain)		N°	Option 02 / 1 point	Option 02 / 0 point	Option 03 / 1 point	Observations	Notation
I / Données réglementaires	Etat de l'urbanisme	1	...	...	...	...	...
	Occupation du sol	2	...	...	...	...	...
	Etat de la zone	3	...	...	...	...	...
II / Etat des lieux (de la parcelle)	Etat de la zone	4	...	...	...	...	...
	Etat de la zone	5	...	...	...	...	...
	Etat de la zone	6	...	...	...	...	...
III / Accessibilité	Proximité du réseau routier	7	...	...	...	...	...
	Potentialité de place de stationnement	8	...	...	...	...	...
	Proximité des transports en commun (bus, gare, ...)	9	...	...	...	...	...
IV / Contexte urbain	Vieillesse de la zone	10	...	...	...	...	...
	Coherence au sein de l'urbanisme	11	...	...	...	...	...
	Potentialité de commerces alternatifs (épicerie, épicerie, épicerie, ...)	12	...	...	...	...	...
V / Données socioéconomiques	Proximité des commerces (épicerie, épicerie, épicerie, ...)	13	...	...	...	...	...
	Proximité des commerces (épicerie, épicerie, épicerie, ...)	14	...	...	...	...	...
	Proximité des commerces (épicerie, épicerie, épicerie, ...)	15	...	...	...	...	...
VI / Mutabilité	Type de mutabilité	16	...	...	...	...	...
	Degré d'intervention	17	...	...	...	...	...
	TOTAL Analyse qualitative		Score : 01 à 04 - Moyenne score / 04 = 01 à 04 - Score final / 04 = 01 à 04 - Bon score				6
C / Analyse quantitative		N°	Option 02	Option 02	Option 03	Observations	Notation
I / Parcelle	Etat de la parcelle / Unité foncière	1	...	...	...	...	...
	Etat de la parcelle / Unité foncière	2	...	...	...	...	...
	Etat de la parcelle / Unité foncière	3	...	...	...	...	...
II / Parcelle	Proximité du réseau routier	4	...	...	...	...	...
	Potentialité de place de stationnement	5	...	...	...	...	...
	Proximité des transports en commun (bus, gare, ...)	6	...	...	...	...	...
III / Parcelle	Vieillesse de la zone	7	...	...	...	...	...
	Coherence au sein de l'urbanisme	8	...	...	...	...	...
	Potentialité de commerces alternatifs (épicerie, épicerie, épicerie, ...)	9	...	...	...	...	...
IV / Parcelle	Proximité des commerces (épicerie, épicerie, épicerie, ...)	10	...	...	...	...	...
	Proximité des commerces (épicerie, épicerie, épicerie, ...)	11	...	...	...	...	...
	Proximité des commerces (épicerie, épicerie, épicerie, ...)	12	...	...	...	...	...
V / Parcelle	Type de mutabilité	13	...	...	...	...	...
	Degré d'intervention	14	...	...	...	...	...
	TOTAL Analyse quantitative		Score : 01 à 04 - Moyenne score / 04 = 01 à 04 - Score final / 04 = 01 à 04 - Bon score				6

3. Choix des orientations d'aménagement

Une fois l'analyse cartographique et l'analyse du bâti effectuées, nous avons compilé l'ensemble de nos informations (Figure 8). Notre étude aurait pu s'arrêter là, car notre ordre de mission était de réaliser l'inventaire du bâti de la commune. Nous avons cependant décidé d'utiliser les données que nous venions de compiler pour les analyser, afin de comprendre les enjeux de la commune et d'y proposer un ensemble de solutions. En somme, nous avons imaginé des orientations d'aménagement pour les communes analysées, afin d'aider les municipalités dans leur développement futur. Comme nous l'avons expliqué précédemment, cette étude foncière servira au développement du futur plan local d'urbanisme (PLU) des différentes communes. Notre démarche s'inscrit donc parfaitement dans le rôle des études foncières.

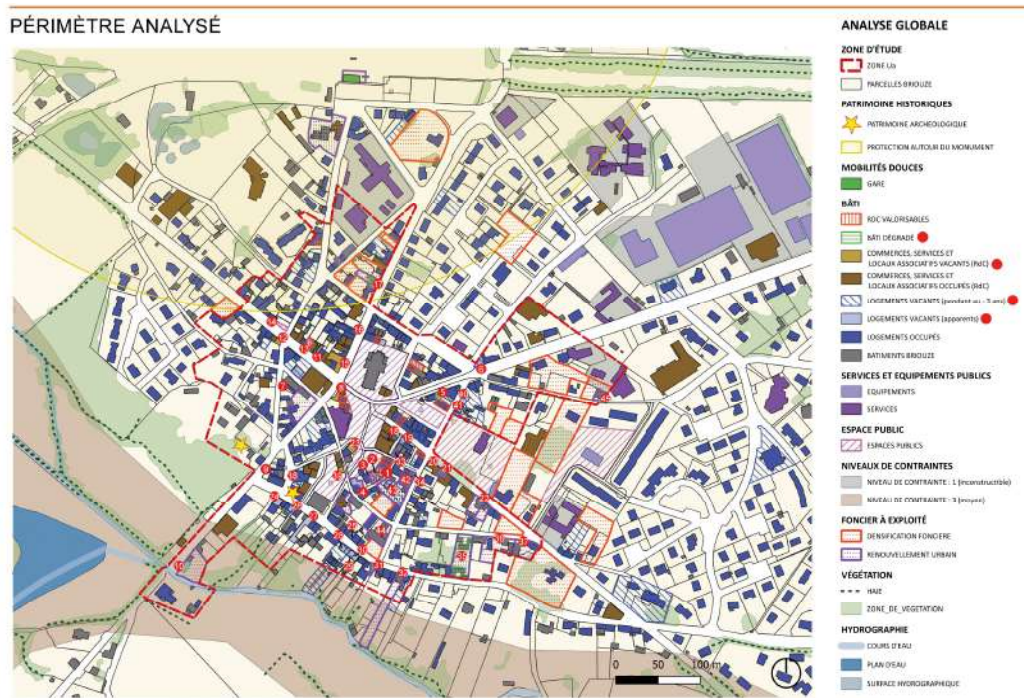


Figure 8 : Carte d'analyse globale avec les fiches bâtis
Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre

Nos orientations d'aménagements se sont concentrées autour des trois thèmes évoqués précédemment. Les aménagements publics à développer, l'attractivité commerciale à conserver et l'habitat à renouveler. Malgré la segmentation des axes d'orientations, l'objectif ici est de développer un projet commun à la ville. Ces thématiques fonctionnent en synergie pour répondre aux enjeux globaux de la commune. L'idée n'est pas de développer un projet précis sur la commune, mais d'indiquer les axes d'orientations, les opérations à prioriser et celles qui peuvent être réalisées sur le long terme.

Une des premières choses que nous avons remarquées sur Briouze est l'omniprésence du minéral. Les places centrales sont recouvertes en totalité de bitume et ont pour seule ambition de servir de parking. La vacance, aussi bien locative que commerciale, y est également très importante.

a) *Aménagements publics à développer*

L'aménagement public concerne aussi bien les routes et voies que les espaces publics identifiés dans les cartes précédemment. Dans cette thématique, nous proposons quelles voies devrait être aménagées pour favoriser les mobilités douces, à pied ou à vélo, celle qui pourrait être embellie car, très emprunter lorsque les voitures traversent la commune. Pour les espaces publics, nous allons mettre en avant ceux qui devraient être valorisés et, s'il en manque, conseiller des emplacements ou les ajouter.

Sur la commune de Briouze (Figure 9), la question des aménagements publics a été centrale dans nos orientations d'aménagements. Identifié comme un enjeu majeur, notre projet a été construit autour de ces aménagements publics.

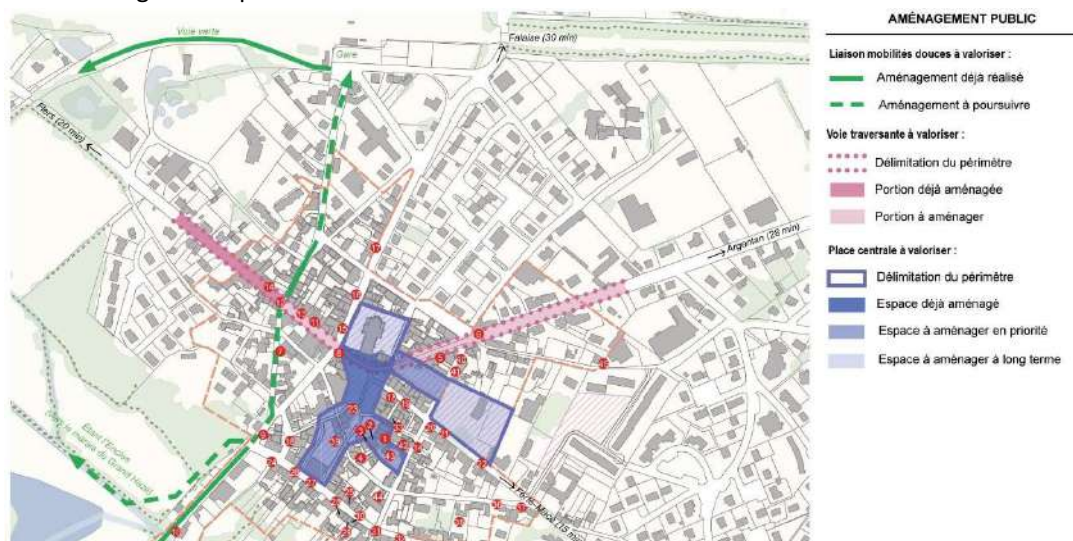


Figure 9 : Carte des orientations sur l'aménagement publics sur la commune de Briouze.

Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre

Le centre-bourg se compose de cinq places, bitumées et sans cohérence entre elles. Nous avons souhaité en dessiner le périmètre pour identifier ces places comme un seul et même ensemble. Au sein de cette délimitation, nous retrouvons différents espaces. D'abord, la place du Général de Gaulle qui a déjà été aménagée par la commune. Lors de la présentation orale, il est important de montrer aux élus que nous prenons en compte les aménagements déjà réalisés. Ensuite, la place Alexandre 1^{er} et Albert 1^{er}, qui se suivent au Sud de la commune. Face aux halles historiques, c'est sur ces dernières que se déroule le marché au veau hebdomadaire. Ces raisons ont motivé notre choix de les aménager en priorité. Dans la même catégorie, nous retrouvons la place du Général Leclerc située plus à l'Est. Celle-ci fait le lien entre le centre et l'espace devant la mairie qui est très agréable. Sans l'aménagement de cette zone, on perd de la cohérence entre tous ces espaces qui ne sont plus que considérés individuellement. Et, enfin, la place de l'église et l'espace devant la mairie comme espace à aménager à long terme.

Concernant la voie traversante, la municipalité a déjà aménagée la portion de la rue du Dr Petit en direction de Flers. Très bien réalisé, avec des arbres et des ralentisseurs le long de la route tout en conservant un nombre suffisant de place, cet aménagement rend l'entrée du bourg beaucoup plus

agréable tant pour les voitures que pour les piétons. Nous avons donc proposé de le poursuivre en direction d'Argentan.

Pour finir, les liaisons à mobilités douces ont été réfléchies par rapport au dynamisme de Briouze dans le département. Au Sud de la commune, on retrouve l'Étang de l'Enclos qui rejoint grâce à un sentier aménagé le marais du Grand-Hazé. Véritable site touristique ornaïs, cet espace naturel sensible classé Natura 2000 d'environ 200 hectares, constitue un important atout attractif pour la commune de Briouze. Voulant déjà favoriser son accès depuis le centre-bourg, la municipalité a aménagé un espace pour les piétons le long de la route départementale. Toutefois, lors de notre visite, nous n'avons pas été satisfaits par celui-ci, très peu sécurisant et constitué uniquement d'une bande blanche avec des gravillons rouge pour délimiter la partie piétonne de celle automobile. Nous avons donc proposé l'aménagement d'un autre itinéraire, un parcours situé à travers champs. Bien que la mise en place de celui-ci nécessite de racheter une portion de parcelle au propriétaire du champ, M. Jacques FORTIS, le maire de Briouze, a convenu qu'il s'agissait d'une bonne alternative. Nous avons donc eu l'idée de rejoindre cette zone humide avec le futur deuxième pôle de la commune : la gare. En effet, après avoir regardé le document fourni par l'ORT, nous avons vu que le quartier de la gare est prédisposé à devenir un deuxième centre. Ce développement prévoit une réhabilitation du bâtiment de la SNCF, ainsi que la mise en place d'un nouveau tiers-lieu. Déjà présent, cela permet également de valoriser la voie verte qui part de la gare de Briouze pour rejoindre 22 km plus au sud la ville de Bagnoles de l'Orne. Ainsi, nous avons un itinéraire de mobilité douce qui parcourt la ville du Nord au Sud en reliant deux pôles d'intérêts de la commune.

b) Attractivité commerciale à conserver

Déterminer les orientations d'aménagement en termes d'attractivité commerciale consiste principalement à définir un périmètre commercial à protéger, qui servira dans le futur PLU des communes. La zone ainsi définie ne doit pas être surdimensionnée par rapport au potentiel commercial de la commune, car une fois dans le périmètre de protection d'un document d'urbanisme, il n'est plus possible de changer sa destination pour en faire du logement. Cette carte (Figure 10) nous permet également de mettre en lumière les commerces à réinvestir en priorité, majoritairement présents dans le centre.

Dans le cas de Briouze, le périmètre de protection que nous avons imaginé inclut tous les locaux commerciaux qui entourent les places dont nous avons parlé dans l'aménagement public. Nous avons également prolongé cet espace le long de la rue Dr Petit en direction de Flers, car il s'agit d'une zone commerçante dans la commune et qui encadre les aménagements de voies publiques prévues.

Nous avons également identifié deux commerces à réinvestir en priorité. Situé en plein cœur des places centrales, l'ancien Crédit mutuel, encore en très bon état, se trouve à un emplacement stratégique. Le second, à l'angle de la rue du Dr Petit et de la rue de Falaise, possède de grands locaux et une large devanture. Au même titre que le premier, il se situe en plein cœur de la commune. Lors de notre entrevue, le maire nous a également informé qu'il devrait être repris par une fleuriste.

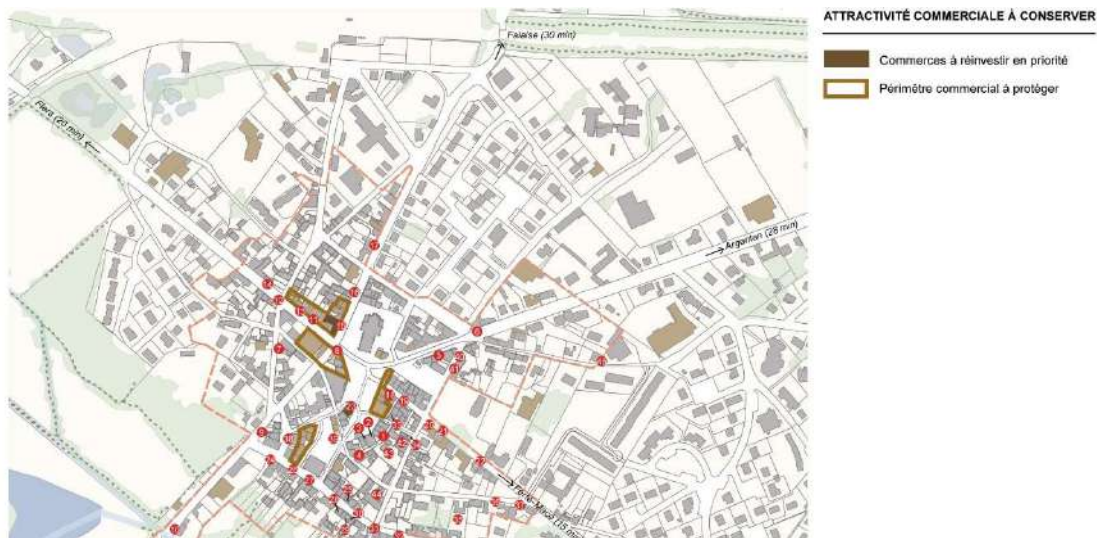


Figure 10 : Carte des orientations sur l'aménagement public sur la commune de Briouze.
Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre

c) Habitat à renouveler

Ce dernier axe vise à mettre en avant quatre zones différentes sur la commune : les gisements fonciers, le renouvellement urbain, le foncier à densifier et le logement à réactiver. Toutes les zones n'apparaissent pas sur chacune des communes. Selon ses enjeux et son potentiel, nous choisissons ce qui nous paraît le plus pertinent. Les gisements fonciers correspondent à de grandes zones sans habitations, entourées par des routes déjà existantes pour favoriser les déplacements. Il s'agit de potentiels emplacements pour des lotissements. Les unités foncières faisant l'objet d'un renouvellement urbain sont celles pour lesquelles il est nécessaire de démolir pour construire du neuf. À l'inverse, le foncier à densifier peut l'être en découpant le parcellaire uniquement. Enfin, les logements à réactiver sont ceux qui ont été identifiés comme vacants lors de notre analyse.

Pour la commune de Briouze (Figure 11), nous avons fait le choix de prioriser la réactivation des logements plutôt que la densification du foncier. Cela a été motivé par le fait que la zone de vacances que nous voulons réactiver comporte beaucoup de logements. Or, vu l'évolution démographique de la commune, si les élus concentrent leurs efforts sur les logements à réactiver, il n'est pas pertinent de commencer à densifier sur la même période. La demande en logement est assez faible pour que nous puissions séparer chronologiquement les deux opérations.

Concernant les logements à réactiver, nous avons choisi de le faire en priorité le long de Grande Rue. Lors de nos visites de site, nous avons constaté qu'il s'agit d'une des plus anciennes rues de la commune, avec des maisons traditionnelles et très bien conservées. Cela s'est confirmé lors de l'analyse du bâti dans la grille Excel : on y trouve beaucoup de maisons qui ont été construites pendant le XVII^e siècle. Toutefois, nombreux de ces logements ont été identifiés comme vacants, que cela soit par le site Urbansimul (légende « vacants depuis au moins un an » sur la carte) ou par nous-même sur le terrain (légende « vacants apparents » sur la carte). Or, la presque totalité de ces bâtis sont, certes inoccupés, mais en très bon état. De plus, la rue étant très large, il serait facile de la mettre en avant en ajoutant des arbres ou en végétalisant les pieds de façade. Dans une commune très minérale comme Briouze, il est essentiel de penser à renaturer les espaces. Il s'agit donc d'un axe qui comporte de nombreux logements vacants en très bon état et que l'on peut embellir aisément. Ainsi, sans

engendrer beaucoup de frais pour la commune, Grande Rue pourrait faire l'objet d'une politique qui permettrait de réactiver les logements. Lors de la présentation devant les élus, le maire de Briouze M. Jacques FORTIS, nous a communiqué que la majorité des logements étaient aujourd'hui en train d'être réutilisés. Notre choix d'emplacement pour les logements à réactiver s'est donc avéré être une bonne idée.

Pour le foncier à densifier, nous avons voulu prendre des zones dans lesquelles il y avait un nombre important d'unités foncières à densifier. Cela permet aux élus de faire une opération à grande échelle, et donc plus simple à mettre en œuvre. En outre, comme explicité en amont, notre projet se veut global sur la commune. C'est pourquoi, nous avons privilégié les emplacements situés à proximité des places que nous voulons mettre en avant, pour donner de la cohérence et encadrer les espaces publics du centre-bourg.

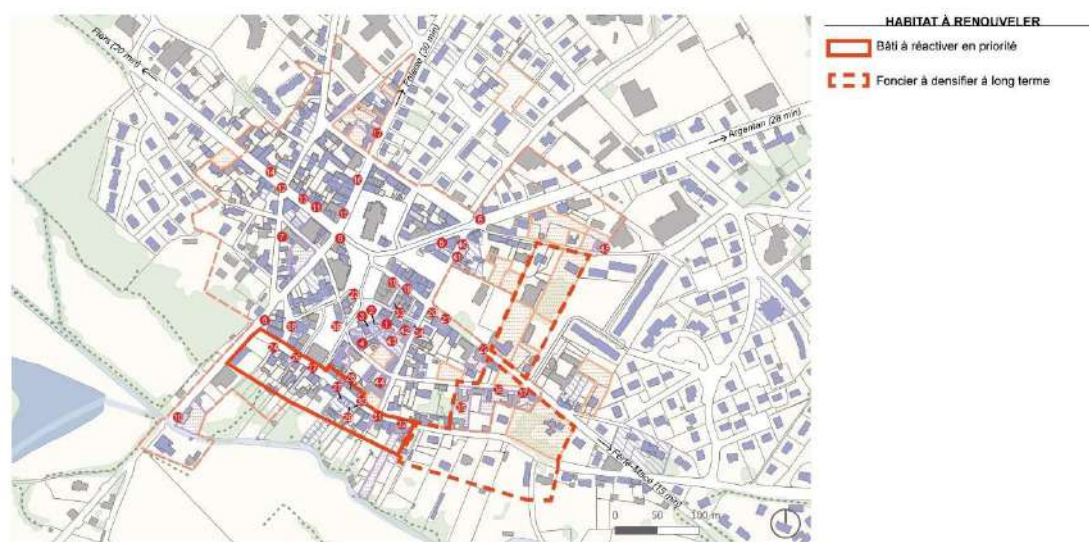


Figure 11 : Carte des orientations sur l'habitat à renouveler sur la commune de Briouze
Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre

d) Carte globale

Les trois axes d'orientations sont rassemblés dans une autre carte afin de se rendre compte de la cohérence entre ceux-ci. Sur la commune de Briouze (Figure 12) on peut facilement voir que les solutions proposées dans les trois thèmes sont liées les uns aux autres.

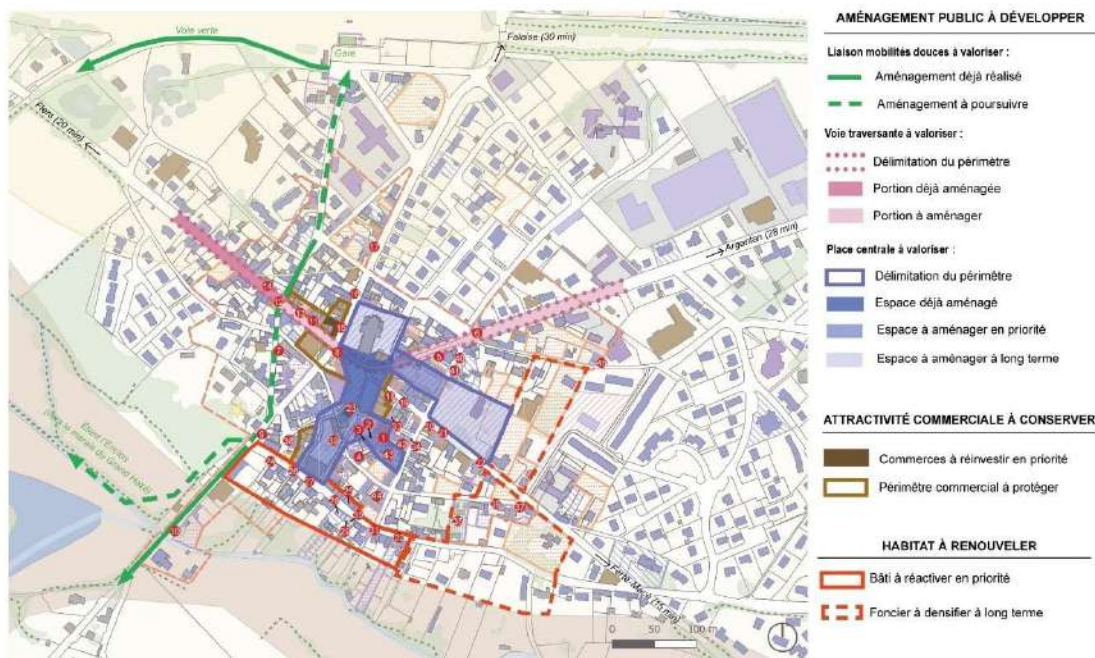


Figure 12 : Carte de l'ensemble des orientations sur la commune de Briouze
Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre

C. Présentation des livrables aux élus

Une fois notre étude terminée, nous l'avons présentée aux élus concernés. Lors de notre stage, nous avons pu assister à deux présentations : celle de la commune de La Carneille et celle de Briouze. Pour les autres études, les réunions se sont réalisées après notre départ de l'Agence 61. Lors de ces réunions, il y avait un réel échange entre les commanditaires – principalement Monsieur le maire - et l'Agence. Dans les deux réunions auxquelles nous avons assisté, nous avons été entre sept et huit personnes présentes. Mais ce chiffre peut varier, selon la présence d'invités tiers. Lors de la réunion sur la commune de Briouze, nous avons pu compter parmi nous Mme Sybille DE CARCOUET, ancienne élève de Polytech Tours et directrice de l'aménagement de Flers Agglo. Mme Fantine VAVASSEUR, chef de projet « Petite ville de demain » de Flers Agglo était également présente.

À la suite de ces réunions, un compte-rendu est réalisé avec l'ensemble des modifications à apporter à notre livrable. Même si nous n'avons pas eu l'occasion de faire face à ce cas de figure, il est possible que la municipalité ne soit pas satisfaite de notre manière de traiter cette étude foncière. Dans ce cas, il nous aurait été demandé de reprendre notre méthode de travail depuis le début.

Dans l'ensemble, les élus que nous avons rencontrés ont été très satisfaits par notre étude et la manière donc nous l'avions abordée. Les retours ont donc été majoritairement positifs.

D. Les autres communes de la mission

Pour notre mission, en plus de Briouze, nous avons réalisé l'étude foncière de trois autres communes : Athis-de-l'Orne, Ségrie-Fontaine et Ronfeugerai. À cela, nous pouvons ajouter l'étude réalisée en amont par notre tuteur sur La Carneille. Nous n'allons pas les détailler ici, mais, tous nos livrables, contenant l'analyse de la commune et les orientations d'aménagement, sont présent de l'annexe 7 à 11.

La différence majeure entre ces cinq communes est leur taille : on peut distinguer Athis-de-l'Orne et Briouze, dont le nombre d'habitants est respectivement de 2 500 et 1 500, alors que pour les trois autres communes, il est inférieur à 600. La taille de la commune va fortement conditionner le temps qu'on passe à réaliser l'étude. Le nombre de bâtis analysés par la grille est généralement corrélé à celui-ci et les aménagements que l'on propose seront moins complexes sur une petite commune. On peut toutefois noter que le nombre de fiches pour Athis-de-l'Orne est nettement inférieur à celui de Briouze (16 contre 45), cela s'explique par un développement différent. Lors du terrain, nous nous sommes rendu compte que la première s'est construite de façon plus intelligente. Cela se ressent particulièrement dans l'organisation au globale et plus particulièrement dans le nombre de commerces et de logements.

IV. Description des cinq livrables de la mission

A. Une présentation devant les commanditaires

Comme évoqué précédemment, nous avons effectué cinq fois la même mission sur cinq communes différentes. Chacune a fait l'objet d'un livrable, sous forme de diaporama, et présenté lors de réunion. Le ou la maire de la commune concernée, la chargée de projet de PVD ainsi que d'autres personnes intéressées par le dossier ont été conviées à ces présentations. Communiquer notre travail au maire était le principal objectif et nos diaporamas ont été articulés autour de cette idée.

Peu rémunéré et représentant un important volume horaire, le travail de maire dans le milieu rural est très différent de celui dans les grandes villes. Les communes ne font pas face aux mêmes difficultés financières et leurs objectifs urbanistiques sont différents. Il arrive que les élus n'aient pas ou peu de connaissances en aménagement. Nous avons travaillé sur une commune nouvelle dont le maire, celui d'Athis-Val-de-Rouvre (Alain LANGE), devait s'occuper d'un territoire équivalent à huit anciennes communes. Dû à sa taille, il n'avait pas une connaissance exhaustive de chacun. Ainsi, l'élément le plus important à nos yeux était de réaliser un diaporama le plus simple à la compréhension possible. Il ne fallait pas perdre nos auditeurs avec des informations superflus.

Nous avons donc dû présenter l'état des lieux, notre analyse et les orientations d'aménagements que nous avons réalisés. Le tout dans un document simple, mais n'omettant aucune information principale. Notre idée a été de réaliser une succession de cartes en incrémentant les informations au fur et à mesure que l'on avançait dans le rapport. Ainsi, les commanditaires pouvaient se repérer sur les premières cartes qui étaient très simples. Nous pouvions les complexifier par la suite sans leur faire perdre le fil.

B. Fonctionnement des différentes parties des livrables

Notre diaporama a été réalisé sur InDesign, logiciel de mise en page fonctionnant par lien. Ce logiciel trouve un intérêt majeur lors de la création de documents comprenant beaucoup d'images. Le tout avec une qualité suffisamment bonne pour être imprimé sur du A3. La charte graphique est imposée, il s'agit de celle d'Ingénierie 61. Notre tuteur ayant déjà réalisé la présentation de La Carneille, nous nous sommes fortement appuyés sur son document pour réaliser les nôtres. L'organisation et l'enchaînement des cartes sont ainsi les mêmes pour les cinq études foncières. Tous nos livrables sont

présentés de l'annexe 7 à 11. Pour plus de clarté, ils peuvent être feuilletés simultanément à la lecture de ce paragraphe.

Ainsi, la structure du livrable s'articule en sept parties :

- *Partie 0 : Le préambule.* Cela correspond à un rappel des objectifs de la mission, ainsi que les consignes données par le commanditaire, dans notre cas Flers Agglo.
- *Partie 1 : Contexte.* Elle permet de faire une courte présentation de la commune, tout en la replaçant dans son contexte géographique. Cette partie vise à rappeler où on se situe et dans quelle situation au sein du département. Cette partie est rapidement évoquée lors de la transmission d'informations aux élus, mais sert surtout pour tout autre personne à qui le document pourrait être transmis et qui ne connaîtrait pas le territoire.
- *Partie 2 : Analyse réglementaire.* On y retrouve des cartes indiquant le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire, les sections cadastrales, diverses contraintes urbanistiques (par exemple : zones humides, ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), protection des monuments historiques, ...) auxquels la commune peut faire face, ainsi que l'occupation des sols.
- *Partie 3 : Diagnostic à l'échelle du territoire.* Il s'agit de la partie la plus vaste de notre travail. Elle contient la grande majorité des cartes réalisées grâce aux SIG (Système d'Information Géographique) sur les différentes communes. Nous avons veillé à ce que la mise en page reste la même et que l'échelle change le moins possible, toujours dans l'objectif de se faire parfaitement comprendre par les élus. Les cartes s'enchaînent donc en incrémentant au fur et à mesure les données que nous avons récoltées sur le terrain et depuis le bureau. Elles commencent par un état des lieux avec des photos aériennes, un plan, la carte d'état des lieux, celle des unités foncières selon leurs propriétaires et celle du parcellaire. S'ensuit une analyse de la zone d'étude : le niveau de contraintes, les monuments historiques, les principales voies de circulation avec l'emplacement des stationnements, les espaces publics et le patrimoine historique. On ajoute maintenant les cartes sur la typologie des bâtis : la carte des services et équipements publics, celle des commerces, activités et associations, suivit de celle des logements, puis celle des rez-de-chaussée valorisables, ensuite celle du bâti dégradé, des unités foncières identifiées comme friches et en dernier celle du foncier sous-exploité. Enfin, une dernière carte qui compile toutes ces informations : la carte d'analyse globale. Souvent peu lisible, elle vise surtout à donner une vision d'ensemble sur la commune.
- *Partie 4 : Analyse du parcellaire et du bâti.* Cette partie présente notre analyse de la commune. Nous avons d'abord repris la carte d'analyse globale, tout en lui ajoutant des pastilles rouges sur les bâtiments qui ont fait l'objet d'une fiche. Après cette carte, sont présentes les différentes grilles d'analyses de tous les bâtiments concernés.
- *Partie 5 : Orientations d'aménagement.* Nous présentons dans cette partie nos idées pour l'aménagement de la commune. Comme expliqué précédemment, elles suivent trois axes principaux : l'aménagement public, l'attractivité commerciale et l'habitat. Toujours dans un souci de compréhension, nous découpons chaque axe en deux cartes. Une première avec des informations déjà montrées en amont, mais en ne sélectionnant que celles qui sont utiles dans le contexte. Une seconde, identique à la première, mais en ayant ajouté nos orientations

d'aménagement sous forme de dessin, grâce à InDesign. La carte des orientations est accompagnée d'un cours texte, identique sur les cinq communes, qui explique ce qui est envisagé. Enfin, une dernière carte qui regroupe les trois axes d'aménagement afin d'avoir un aperçu global à l'échelle de la commune. Au total, cette partie comporte sept cartes.

- *Partie 6 : Annexe.* Cette dernière partie contient le glossaire ainsi que les sources des données que nous avons utilisées.

V. Bilan personnel

A. Retour sur notre mission

En conclusion sur nos missions, nous avons été engagés par le Conseil départemental de l'Orne pour réaliser cinq études foncières, dont une qui avait déjà été effectué par notre tuteur de stage Émilien LAVICE. Dans le temps imparti, nous avons eu le temps de réaliser notre mission dans son intégralité.

Nous avons apprécié plusieurs aspects de ce stage. Tout d'abord, dans la mission en tant que tel, les sorties sur le terrain. Nous sommes allés sur site en autonomie à raison d'une journée toutes les deux semaines environ. Ces sorties ont servi aussi bien à compléter notre analyse qu'à confronter nos idées d'orientations et leurs mises en situations réelles. Malgré l'omniprésence de la pluie au sein de la région normande, nous avons pris goût à quitter le bureau le temps d'une journée. De plus, à la différence de nos projets à Polytech, nous avons travaillé sur une mission concrète, qui avait pour but de servir les élus dans leurs décisions futures. Cet aspect-là fut une vraie source de motivation durant notre stage. Nous avons envie de bien faire, mais surtout de proposer quelque chose de réaliste et d'utile aux communes. Le fait de pouvoir réaliser un projet dans sa globalité a été un élément très apprécié de notre stage.

Sur le plan organisationnel, nous avons eu une grande autonomie. Nous avons la liberté totale de nous organiser comme bon nous semblait. Les visites sur sites ont aussi été réalisées majoritairement sans accompagnement. Notre tuteur a su nous responsabiliser quant à notre mission, tout en restant disponible pour nos remarques, nos incompréhensions et nos questions. Nous avons aussi pu revenir sur l'étude que notre tuteur avait déjà réalisée, afin d'y émettre des critiques pour améliorer la façon d'aborder la mission. Nous avons véritablement apporté notre jugement et notre manière de travailler dans ces études. De plus, même si nous nous sommes réparti les tâches durant ce stage, nous avons veillé à ce que chacun de nous soit au courant de ce que l'autre faisait afin d'avancer véritablement ensemble et d'approfondir nos connaissances à tous les deux.

Dans les aspects un peu plus négatifs concernant la mission, les analyses des communes étaient très similaires entre elles. Un sentiment de répétition s'est fait sentir au fur et à mesure que notre mission avançait sur ce point. La nouveauté n'apparaissait vraiment que lors des choix d'orientation d'aménagement. Mais ces orientations ont aussi été ressenties négativement par certains aspects. Lorsque nous avons travaillé sur des petites communes, nous avons fait face à un nombre de choix d'orientation très limité. Les petites communes ayant moins de budget à disposition, les possibilités sur celles-ci sont forcément moindres. Ce que nous avons pu proposer était moins intéressant que sur les plus grandes communes.

Dans l'organisation maintenant, il y a assez peu de point négatif à relever. Le plus important est sûrement que, malgré le fait que nous ayons réalisé intégralement quatre études sur les cinq, nous n'avons pas pu présenter nous-même nos travaux devant les élus. C'est notre tuteur qui a présenté nos travaux, car c'est à lui que l'agence a donné la tâche de réaliser ces études foncières.

En globalité, cela reste un bilan très positif, nous avons tous les deux été très satisfaits de notre stage sur les différents points qui le compose. Le sujet du stage nous a fortement intéressés, nous avons appris beaucoup de choses. Nous sommes fières de ce que nous avons rendu, nous nous sommes bien entendu avec l'équipe, et même très bien entendu avec notre tuteur de stage.

B. Difficultés rencontrées

La plus grande difficulté à laquelle nous avons dû faire face a été de s'approprier la mission. Nous avons passé beaucoup plus de temps sur notre première étude, afin de comprendre le fonctionnement de chaque partie et la manière de les réaliser. Cette difficulté a été accompagnée par une autre, celle de la prise en main de certains logiciels. Nous avons dû nous replonger dans nos cours de Qgis pour réussir à le maîtriser comme nous le voulions. Nous avons aussi dû apprendre à nous servir du logiciel InDesign, qui nous était alors totalement inconnu. Si les difficultés rencontrées n'étaient pas très importantes individuellement, c'est l'accumulation de celles-ci au début de notre stage qui nous aura pris le plus de temps.

En outre, comme expliqué précédemment, bien communiqué a été essentiel pour notre projet et, dans notre cas, cela passe beaucoup par la symbolologie que nous choisissons pour nos cartes. En particulier pour les cartes d'orientations, nous avons cherché à ce que la représentation soit la plus identique d'une commune à une autre, tout en nous adaptant aux contraintes de lisibilité. Le choix des symbolologies a entraîné de nombreux débats entre nous et avec notre tuteur. Nous avons dû nous y reprendre à plusieurs fois pour chaque commune.

C. Apport personnel

Lors de ce stage, nous avons pu bénéficier d'une très bonne entente entre agents de l'agence d'ingénierie. Nous avons vu à quel point une bonne cohésion pouvait faciliter le travail de groupe. De plus, nous avons profité d'un cadre de travail exemplaire : des bureaux spacieux et des chaises confortables, mais aussi un grand parc au sein des locaux qui nous permettait de manger très régulièrement dehors. Un bon cadre de travail est aussi important dans la motivation que les employés peuvent ressentir.

D. Apport professionnel

Ce stage a été particulièrement enrichissant d'un point de vue professionnel. L'un des éléments qui nous a le plus marqués est sans doute la différence entre travailler sur une grande ville et sur une commune plus rurale. Durant nos études, nous avons surtout appris à travailler sur la ville de Tours, ou une ville de taille moyenne aux alentours. Ici, nous avons dû adapter notre manière de raisonner pour apporter des solutions réalistes à des communes qui faisaient entre 2 000 et 300 habitants. Les projets pensés sont forcément moins importants en termes de taille et de coût. Les enjeux sont très différents, et la population rurale a des attentes qui ne sont pas du tout similaires à une population urbaine. Cette différence d'échelle se fait aussi ressentir avec les élus, leurs places et les attentes

auxquelles ils font face. Ici, les rapports de force sont différents et les commerces exercent une forte influence sur les élus.

Également, travailler avec des élus aura eu une forte influence dans notre travail et notre communication. Lorsque l'on juge négativement un projet porté par la municipalité, projet avec une influence majeure sur l'évolution de la commune, il nous est difficile d'apporter un jugement critique sur ce projet. Notre tâche demande donc aussi de se faire comprendre et de faire accepter nos analyses par les élus.

Sur une note un peu plus négative, durant 13 semaines, nous nous sommes concentrés sur une seule mission. Ainsi, nous n'avons pas eu l'opportunité de découvrir l'ensemble des métiers présents au sein de l'agence. Nous ne savons que vaguement sur quoi nos collègues ont travaillé durant notre stage. Nous pensons qu'il aurait été pertinent de pouvoir étendre notre connaissance au-delà de notre mission, mais aussi sur les missions de nos collègues et leurs manières de procéder.

Mais il ne s'agit là que d'un léger point négatif. Nous avons pris énormément de plaisir à travailler au sein de cette agence, et nous sommes ravis des connaissances que nous avons acquises durant cette période.

Table des figures

Figure 1 : Paysages typiques de l'Orne. En haut à droite : Village de Saint-Léonard-des-Bois ©MAGNIER Alexandre. En haut à gauche : Vaches Prim'Holstein à la pâture ©Perlinkinso. En bas à droite : Marais du Grand-Hazé de Briouze ©Conseil départementale de l'Orne. En bas à droite : Maison en pierre ©MAGNIER Alexandre	4
Figure 2 : Population par tranches d'âges dans l'Orne. Source : INSEE.....	5
Figure 3 : Cartographie des communes de l'Orne adhérentes à Ingénierie 61 en 2021. Source : Ingénierie 61.....	6
Figure 4 : Organigramme d'Ingénierie 61. Correction : Aujourd'hui MARTINS de ALMEDA Denis est Directeur Adjoint et LEGAY Matthieu est Adjoint. Source : Agence départementale d'Ingénierie.....	7
Figure 5 : Localisation des cinq communes de l'étude les unes par rapport aux autres et au sein du département de l'Orne. Source : HUGUET Célia	8
Figure 6 : Carte des orientations sur l'aménagement publics sur la commune de Briouze. Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre	14
Figure 7 : Carte des orientations sur l'aménagement publics sur la commune de Briouze. Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre	15
Figure 8 : Carte d'analyse globale avec les fiches bâtis Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre	18
Figure 9 : Carte des orientations sur l'aménagement publics sur la commune de Briouze. Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre	Erreur ! Signet non défini.
Figure 10 : Carte des orientations sur l'aménagement publics sur la commune de Briouze. Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre	Erreur ! Signet non défini.
Figure 11 : Carte des orientations sur l'habitat à renouveler sur la commune de Briouze Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre	Erreur ! Signet non défini.
Figure 12 : Carte de l'ensemble des orientations sur la commune de Briouze Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre.....	23

Table des tableaux

Tableau 1 : Grille d'analyse utilisé pour l'étude de La Carneille. Source : LAVICE Émilien	Erreur ! Signet non défini.
Tableau 2 : Zoom sur « Espace extérieur » de la grille d'analyse utilisé pour l'étude de La Carneille. Source : LAVICE Émilien.....	Erreur ! Signet non défini.
Tableau 3 : Zoom sur « Qualité du périmètre » de la grille d'analyse utilisé pour l'étude de La Carneille. Source : LAVICE Émilien.....	12
Tableau 4 : Zoom sur « Qualité du périmètre » de la grille d'analyse utilisé pour l'étude de La Carneille. Source : LAVICE Émilien.....	16
Tableau 5 : Grille d'analyse finale. Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre	17

Table des annexes

Annexe 1 : Présentation des différents services du Conseil départemental de l'Orne. Source : Conseil départemental de l'Orne.....	31
Annexe 2 : Organigramme du Conseil départemental de l'Orne. Source : Conseil départemental de l'Orne.....	32
Annexe 3 : Périmètre ORT sur les communes d'Athis-de-l'Orne : Athis-Val-de-Rouvre, La Carneille, Ronfeugeraï et Ségrie-Fontaine. Source : Flers Agglo.....	34
Annexe 4 : Périmètre ORT sur la commune de Briouze. Source : Flers Agglo.....	36
Annexe 5 : Fiches actions correspondant à notre mission sur la commune d'Athis et de Briouze. Source : Flers Agglo.....	37
Annexe 6 : Première version de la grille d'analyse du bâti sur Excel. Source : LAVICE Emilien.....	39
Annexe 7 : Livrable réalisé sur la commune d'Athis-Val-de-Rouvre. Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre.....	40
Annexe 8 : Livrable réalisé sur la commune de la Carneille. Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre	41
Annexe 9 : Livrable réalisé sur la commune Ronfeugeraï. Source : Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre	42
Annexe 10 : Livrable réalisé sur la commune Ségrie-Fontaine. Source : Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre	43
Annexe 11 : Livrable réalisé sur la commune Briouze. Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre	44

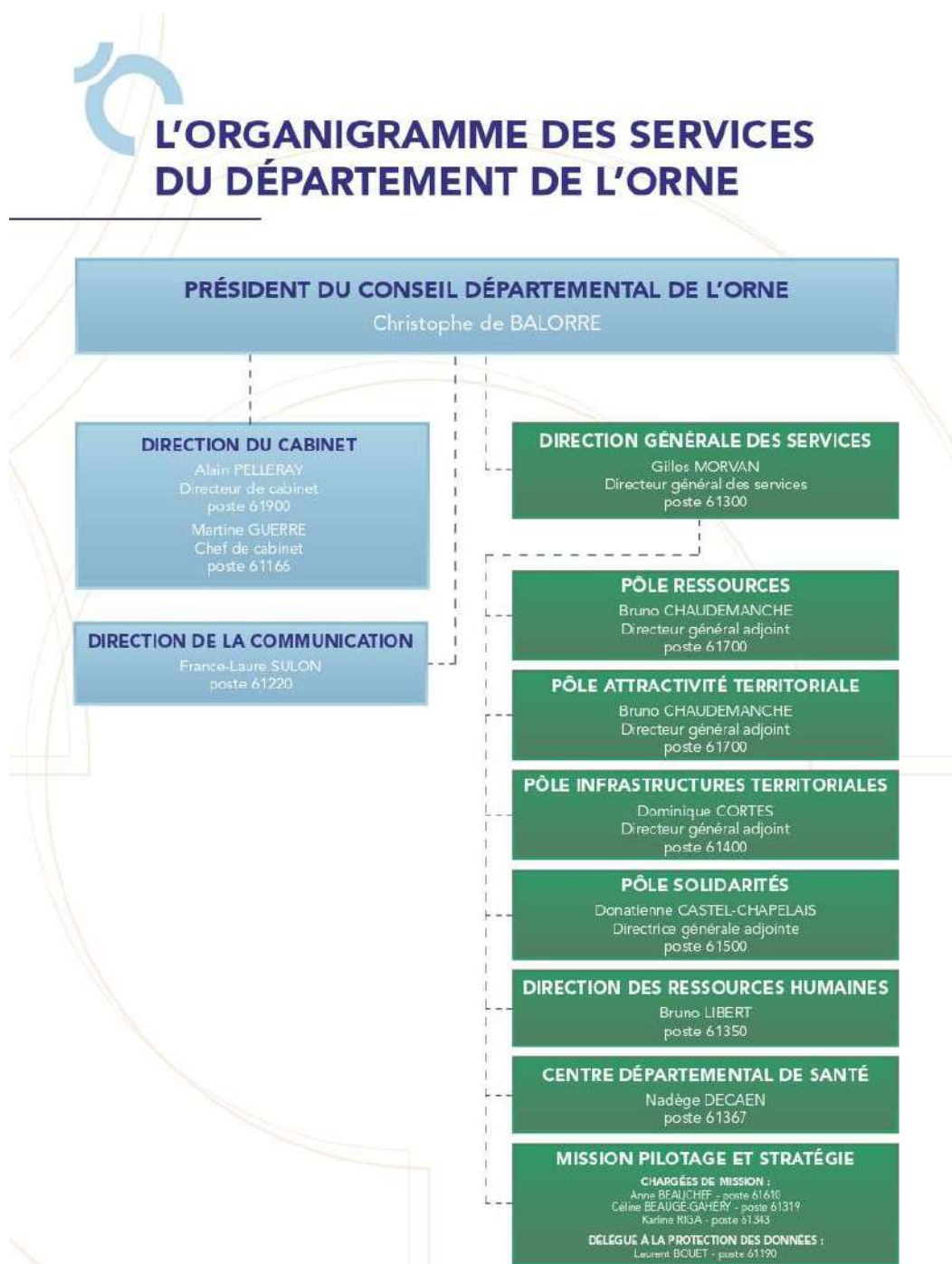
Références bibliographiques

- « Bilan démographique 2017 : la population normande stoppe sa progression - Insee Analyses Normandie - 50 ». Consulté le 8 août 2024. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3613257>.
- « Dossier complet – Commune de Briouze (61063) | Insee ». Consulté le 16 août 2024. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-61063#chiffre-cle-1>.
- « Logements selon la catégorie en 2021 | Insee ». Consulté le 8 août 2024. https://www.insee.fr/fr/statistiques/2012722#tableau-TCRD_002_tab1_departements.
- « Population estimates - All - Ville de Paris | Insee ». Consulté le 12 août 2024. <https://www.insee.fr/en/statistiques/serie/001760155>.

Annexes

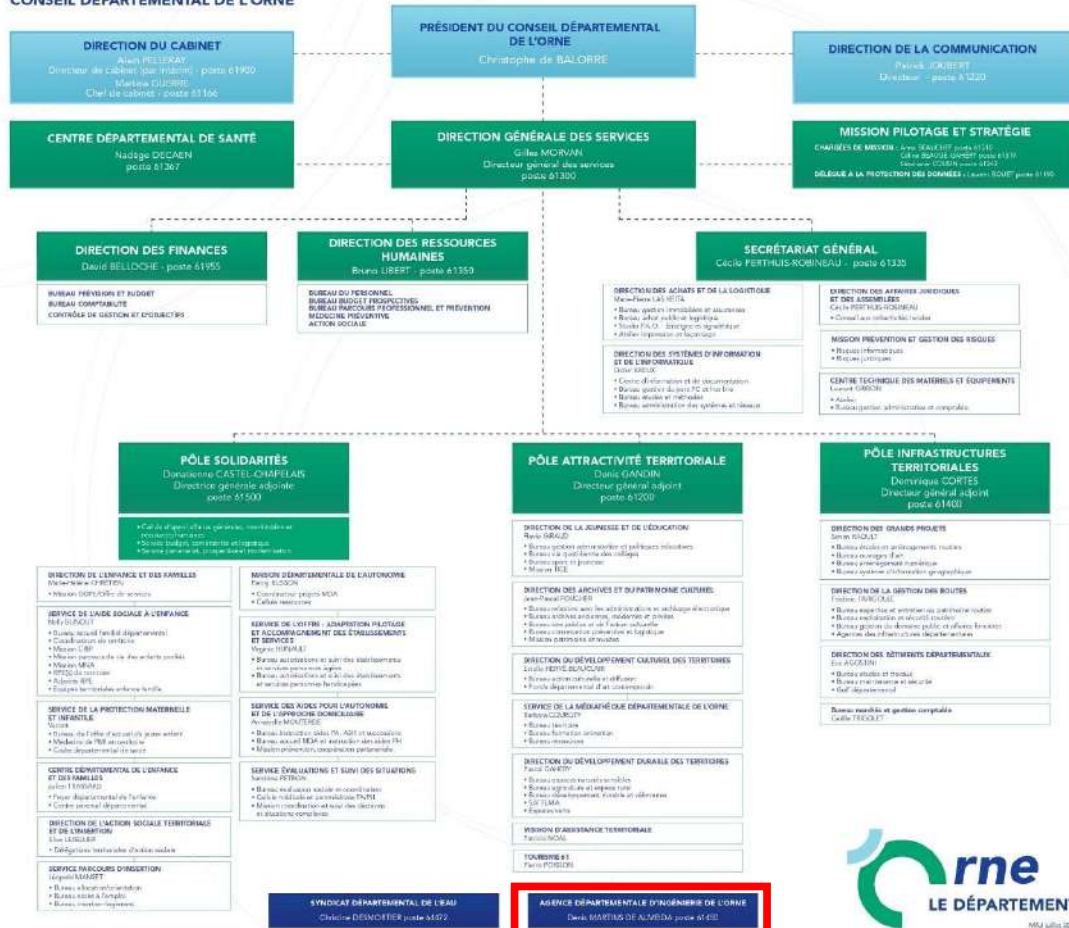
Annexe 1 : Présentation des différents services du Conseil départemental de l'Orne.

Source : Conseil départemental de l'Orne



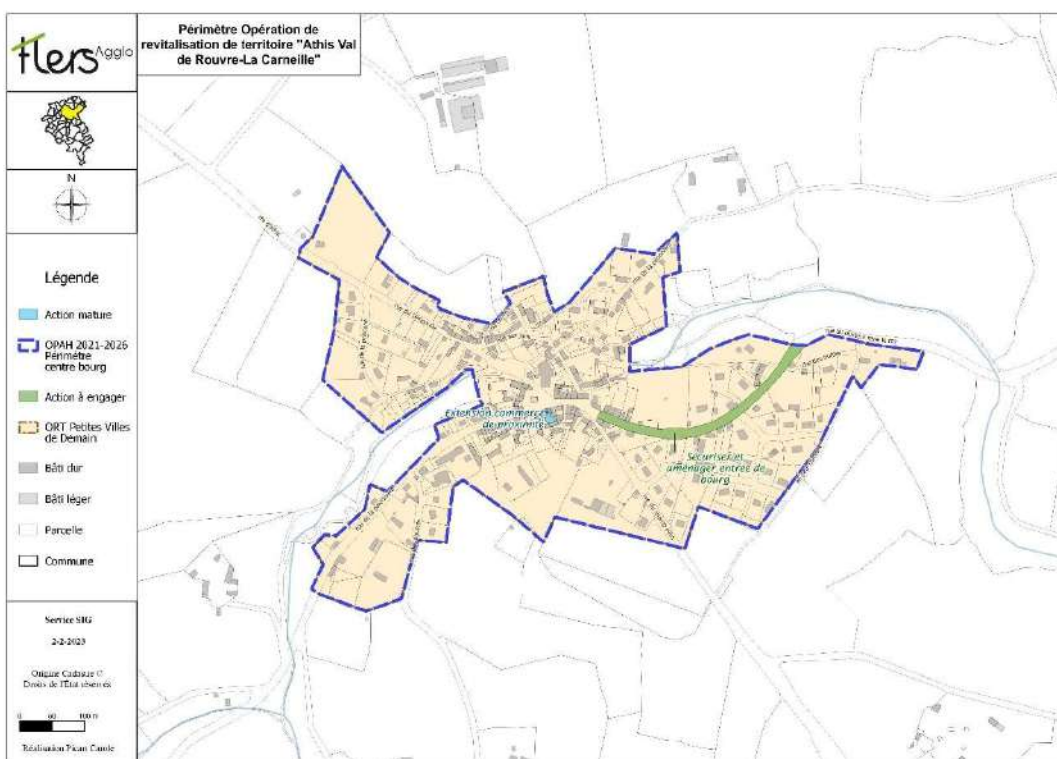
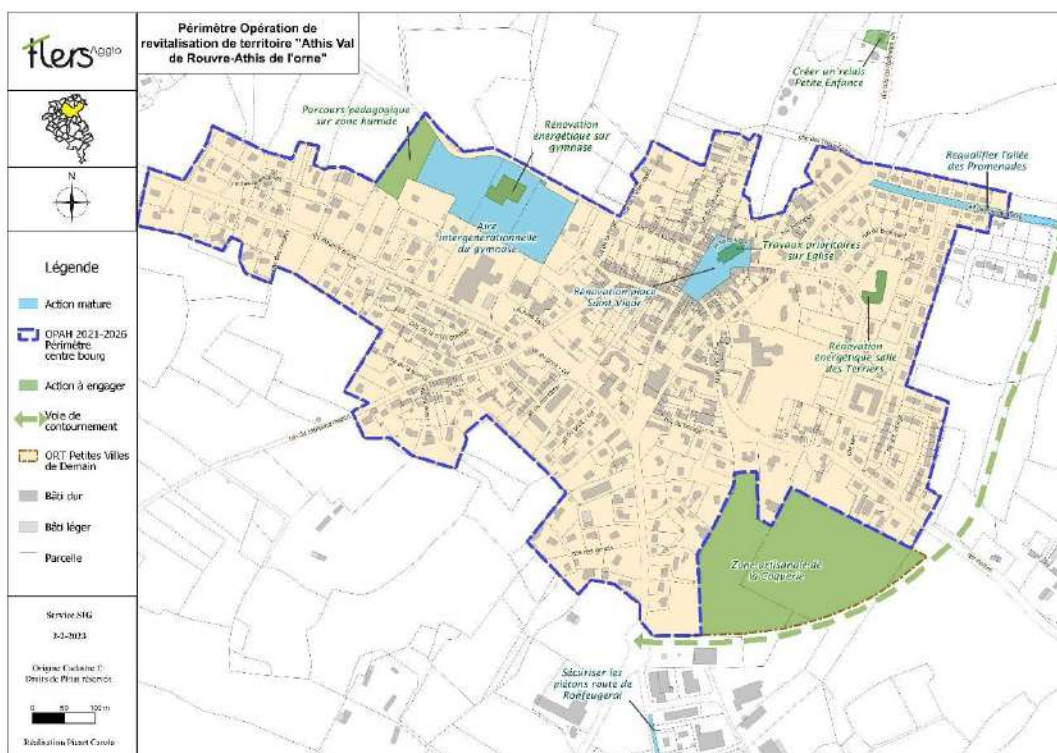
Rapport de stage de 4A – HUGUET Célia et MAGNIER Alexandre

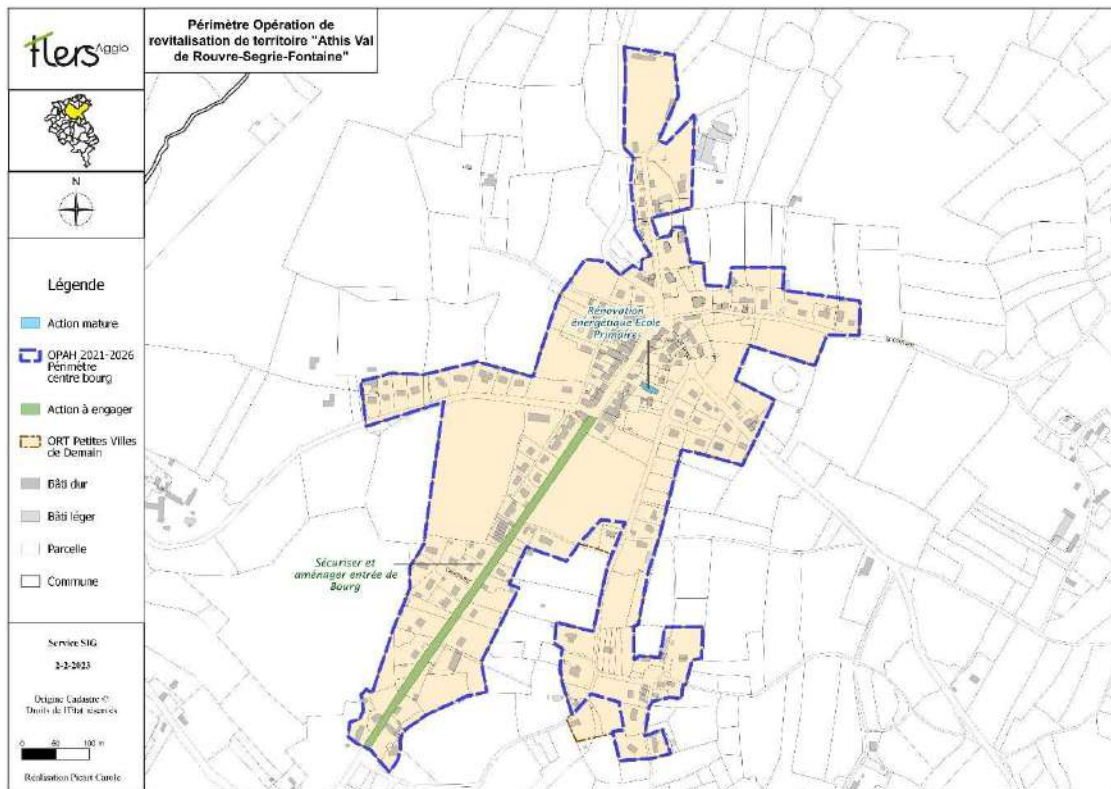
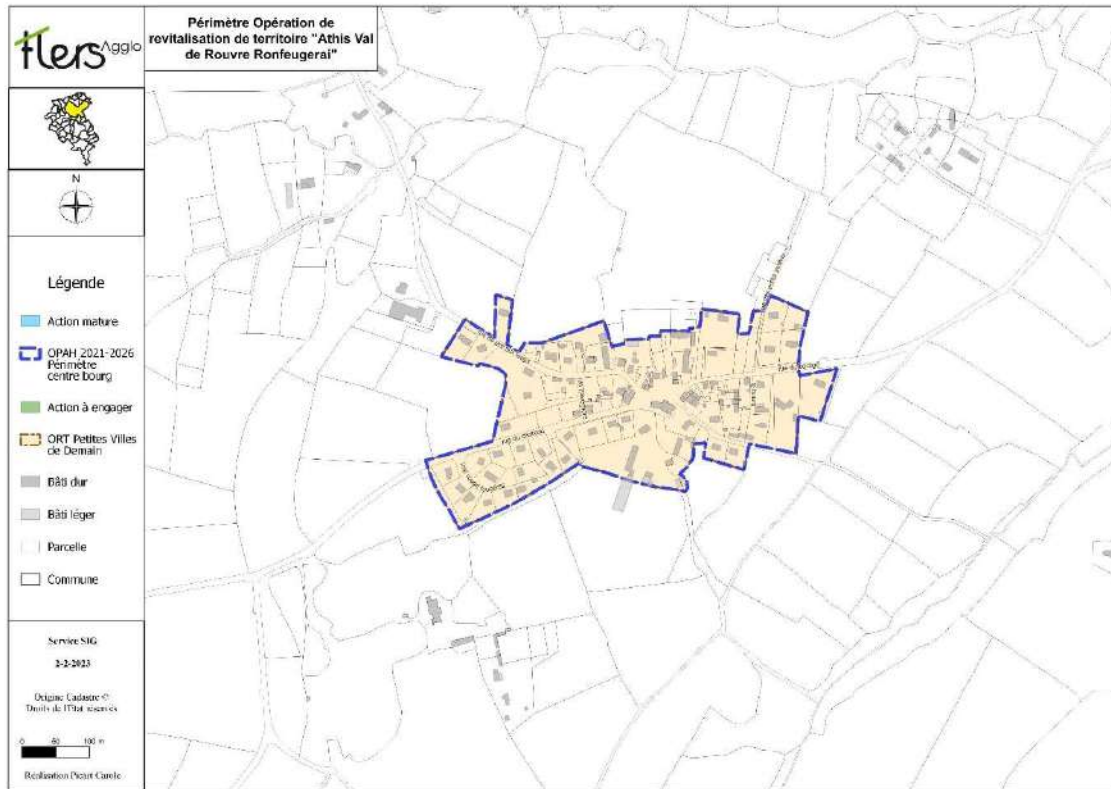
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'ORNE



Annexe 3 : Périmètre ORT sur les communes d'Athis-de-l'Orne : Athis-Val-de-Rouvre, La Carneille, Ronfeugeraï et Ségrie-Fontaine.

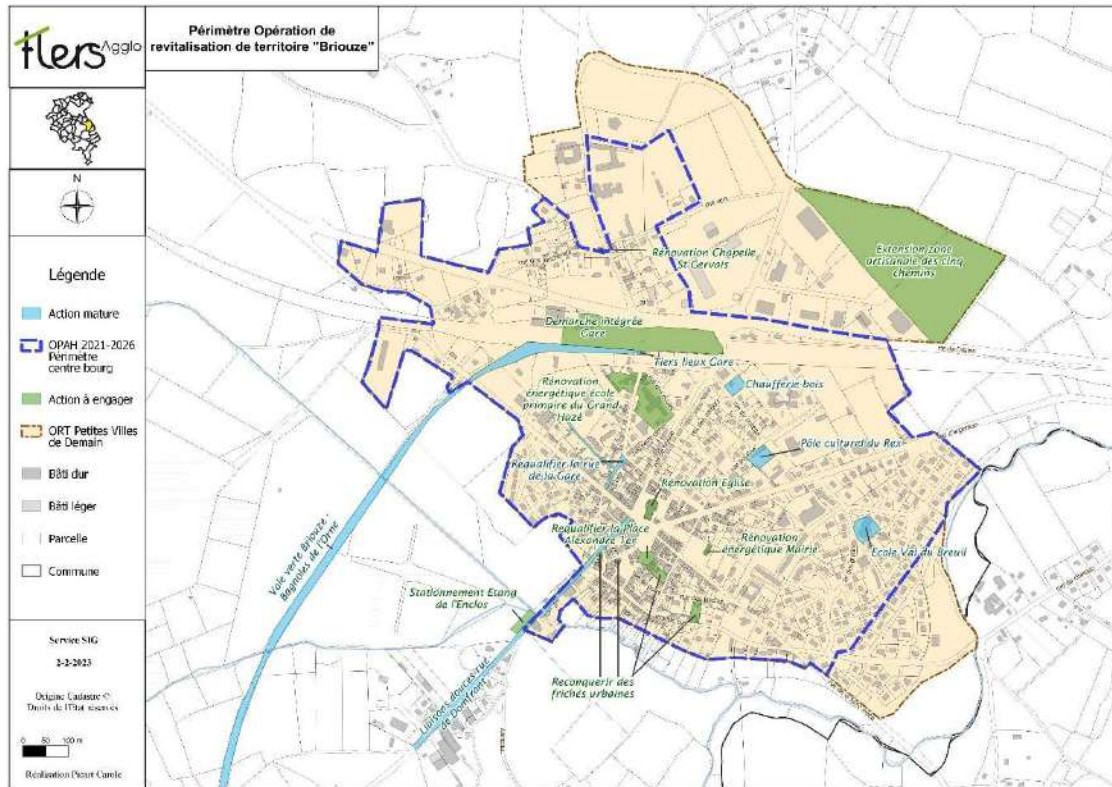
Source : Flers Agglo





Annexe 4 : Périmètre ORT sur la commune de Briouze.

Source : Flers Agglo



Annexe 5 : Fiches actions correspondant à notre mission sur la commune d'Athis et de Briouze.

Source : Flers Agglo

DESCRIPTIF DE L'ACTION Athis-Val-de-Rouvre	
Axe stratégique	Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-bourg
Nom de l'action	AM 1-4 : Identifier le potentiel foncier bâti et non bâti
statut	En projet
Niveau de priorité	Moyen
Pilotage fiche action	Flers Agglo Direction Aménagement du Territoire/Sibylle de Carcouët/02 33 98 44 24
Description générale	L'étude consiste à élaborer un bilan du potentiel en densification et en mutation. <pre> graph TD A[Identifier le potentiel en densification et mutation] --> B[Densification du foncier nu et partiellement bâti] A --> C[Par le recyclage urbain mutation des terrains bâtis] B --> D[Le foncier nu] B --> E[Le foncier partiellement bâti] D --> F[les dents creuses] E --> G[division parcellaire] C --> H[Reconversion, changement de destination...] C --> I[Evolution de la forme urbaine] I --> J[densification, intensification] I --> K[démolition reconstruction] </pre>
Objectif de l'action	Ce repérage du foncier est un préalable pour détecter le potentiel de renouvellement urbain et de densification dans les centralités et de définir les outils adaptés pour mobiliser ce foncier
Conséquences sur centralité	Les résultats attendus de cette étude visent à définir une stratégie pour mobiliser le potentiel foncier bâti et non bâti sur le cœur de bourg, en prenant en considération l'intérêt architectural du bâti existant.
Partenaires	Agence départementale d'ingénierie/commune
Dépenses définitives	██████████
Plan de financement définitif	████████████████████
calendrier	Lancement de l'étude : 2 ^{ème} semestre 2023
Indicateurs de suivi et d'évaluation	Indicateur : Respect date de lancement Phase de repérage : recensement des gisements bâtis et non bâtis. Phase de terrain : Qualifier le gisement, écrire leurs caractéristiques principales afin, pour la collectivité, de maîtriser leur potentiel d'aménagement. Phase de priorisation : Définir une stratégie d'intervention
Annexes	Ø

DESCRIPTIF DE L'ACTION Briouze	
Axe stratégique	Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-bourg
Nom de l'action	AM 1-5 : Identifier le potentiel foncier bâti et non bâti
statut	validée
Niveau de priorité	Moyen
Pilotage fiche action	Flers Agglo Direction Aménagement du Territoire/Sibylle de Carcouët
Description générale	L'étude consiste à élaborer un bilan du potentiel en densification et en mutation dans le périmètre de l'opération de revitalisation de territoire (zone agglomérée). <pre> graph TD A[Identifier le potentiel en densification et mutation] --> B[Densification du foncier nu et partiellement bâti] A --> C[Par le recyclage urbain mutation des terrains bâtis] B --> D[Le foncier nu - les dents creuses] B --> E[Le foncier partiellement bâti - division parcellaire] C --> F[Reconversion, changement de destination...] C --> G[Evolution de la forme urbaine - densification, intensification - démolition reconstruction] </pre>
Objectif de l'action	Ce repérage du foncier est un préalable pour détecter le potentiel de renouvellement urbain et de densification dans les centralités et de définir les outils adaptés pour mobiliser ce foncier.
Conséquences sur centralité	Les résultats attendus de cette étude visent à définir une stratégie visant à mobiliser le potentiel foncier bâti et non bâti sur le cœur de bourg, en lien avec le PLU de Briouze, en prenant en considération l'intérêt architectural du bâti existant.
Partenaires	Agence départementale d'ingénierie / commune
Dépenses prévisionnelles	
Plan de financement prévisionnel	
calendrier	2 ^{ème} semestre 2023
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<u>Indicateurs</u> : respect phase de lancement <u>Phase de repérage</u> : recensement des gisements bâtis et non bâtis. <u>Phase de terrain</u> : Qualifier le gisement écrire leurs caractéristiques principales afin, pour la collectivité, de maîtriser leur potentiel d'aménagement. <u>Phase de priorisation</u> : Définir une stratégie d'intervention
Annexes	Ø

Annexe 6 : Première version de la grille d'analyse du bâti sur Excel.

Source : LAVICE Émilien

PHASE DE REPERAGE

Nom de la commune :	
Adresse postale :	
Numéro cadastral :	

FICHE TYPE DE GISEMENT CARACTERISE

A / Cartographie

Critères	N°	Option 01	Option 02	Option 03	Notation
I / Données réglementaires	Scott, PAO, OAP, ...	1			
	PLU, servitudes, ER, ...	2			
II / Etat des lieux	Géométrie de la parcelle	3	Parcelle trop étroite à exclure	Rapport longueur/largeur proportionné	
	Taille de la parcelle	4			
	Emprise au sol	5	Le bâti représente 100% de sa surface totale	Le bâti ne représente que % de sa surface totale	
	Constructibilité	6	Densité maximale autorisée atteinte	Sous-densément occupé par rapport à la densité théorique portée par les documents « cadres »	
III / Accessibilité	Proximité du réseau routier	7	A moins de 10 m	A moins de 50 m	A plus de 50 m
	Proximité de places de stationnement	8	A moins de 10 m	A moins de 50 m	A plus de 50 m
	Proximité des transports en commun (bus, gare...)	9	A moins de 500 m	A moins de 5 km	A plus de 5 km
IV / Contexte urbain	Vocation de la zone	10	Commerce	Commerce et logement	Résidentielle
	Continuité des espaces d'activités	11	-	+	++
	Présence de commerces alimentaires (boulangeries, charcuterie, épicerie...)	12	A moins de 100 m	A moins de 500 m	A plus de 500 m
	Présence de services (médecin, école, pharmacie, coiffeur...)	13	A moins de 100 m	A moins de 500 m	A plus de 500 m
V / Données environnementales	Impacts	14	-	+	++
VI / Degrés d'interventions	Potentiel de mutabilité	15	Densification	Division	Autre

B / Analyse qualitative

Critères	N°	Option 01	Option 02	Option 03	Notation
I / Données réglementaires	-	1			
	Etat du foncier	2	Bâti	Non bâti (dents creuses)	
II / Etat des lieux	Occupation du sol	3	Tout commerces	Rd: Commerces + Logements	Tout logement
	Type du bâti	4	Commerce	Maison individuelle	Logement collectif
	Espace extérieur	5	Oui	Non	
	Stationnements	6	Oui	Non	
	Occupation apparente	7	Occupé	Vacant	
	Etat apparent	8	Très vétuste	Vétuste	Récent
	Accessibilité PMR	9	Oui, ascenseur	Oui, plain-pied	Non (marches...)
III / Accessibilité	Mutualisation des espaces (parking...)	10	Oui	Non	
	Fonctionnement de l'Etat (accès, desserte, réseau...)	11			
	Situation géographique	12	Centre bourg	Première couronne	Périphérie
IV / Contexte urbain	Vie du site	13	Front de rue	Vie d'accessibilité partagée	Autre
	Qualité architecturale	14	-	+	++
	Contexte paysager	15	-	+	++
	Qualité du site	16	-	+	++
	Defauts du site	17			
	Risques potentiels	18	Amiante	Pollution	Autres
V / Données environnementales	Identification de la mutabilité apparente	19	Commerces	Rd: Commerces + Logements	Résidentielle
VI / Degrés d'interventions	Potentiel de mutabilité	20	Densification	Division	Autre (à démolir...)
	Réhabilitation	21	Superficielle	Légère	Lourde

C / Analyse quantitative

Critères	N°	Option 01	Option 02	Option 03	Notation
Bâti	Statut de propriété	1	Privé - monopropriété	Privé - copropriété	public
	Nombre de pièces	2			
	Surface du bâti	3			
	Années de construction	4			
	Cat. de Logements	5	Résidence principale	Résidence secondaire	Vacance
	Statut d'occupation	6	Propriétaire	Locataire	
	Logements sociaux	7	Oui	Non	
	Ancienneté d'occupation du bâti	8			
	Travaux réalisés	9			
	Tax énergétiques réalisés	10			
	Monuments historiques	11	Bâti classé	Bâti inscrit	-
	Durée de la vacance	12	moins de 5 ans	Entre 5 et 10 ans	Plus de 10 ans
	Prix au m²	13			

D / Données sociologiques

Critères	N°	Population commune 2010	Population commune 2025	
Commune	Tranche d'âge	1		
	Sexe	2		
	Taille du ménage	3		
	Composition du ménage	4		
	Catégorie socio professionnelle	5		
	Revenus	6		
	Activités, loisirs, sports, loisirs, châteaux	7		
	Équipement automobiles des ménages	8		

Annexe 7 : Livrable réalisé sur la commune d’Athis-Val-de-Rouvre.

Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre

Annexe 8 : Livrable réalisé sur la commune de la Carneille.

Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre

Annexe 9 : Livrable réalisé sur la commune Ronfeugeraï.

Source : Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre

Annexe 10 : Livrable réalisé sur la commune Ségrie-Fontaine.

Source : Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre

Annexe 11 : Livrable réalisé sur la commune Briouze.

Source : HUGUET Célia & MAGNIER Alexandre



POLYTECH[®]
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

HUGUET Célia
MAGNIER Alexandre
2023-2024

Études foncières de deux communes de l'Orne d'environ 2000 habitants

- Identification du potentiel foncier bâti et non bâti -

Résumé

Ce rapport, élaboré dans le cadre de notre stage de quatrième année à l'école Polytech Tours, présente les travaux que nous avons réalisés au sein de l'Agence départemental d'Ingénierie de l'Orne. Notre mission a été d'étudier cinq communes rurales pour identifier leurs potentiels fonciers bâti et non bâti. Découpé principalement en trois étapes, soit l'analyse globale, l'analyse plus spécifique de certains bâtis et l'élaboration d'orientations stratégiques, nous avons pris grand plaisir à effectuer notre mission.

Mots Clés : Étude foncière, identification du bâti, commune rurale, Orne.

Abstract

This internship report, prepared as part of our fourth-year internship at Polytech Tours, presents the work we carried out at the Orne Departmental Engineering Agency. Our mission was to study five rural municipalities to identify their built and undeveloped land potential. The project was primarily divided into three stages: a general analysis, a more specific analysis of certain buildings, and the development of strategic recommendations. We thoroughly enjoyed carrying out our mission.

Keywords: land studies, building identification, rural municipality, Orne

Tuteur entreprise :
LAVICE Émilien, Architecte-urbaniste

Tuteur académique :
LOPEZ DOMINGUEZ Diana

Structure d'accueil :
Conseil départemental de l'Orne, 27 Boulevard de Strasbourg