



**CCTP: Etude urbaine" PORTE OUEST"  
Vers une transition urbaine des zones commerciale de périphérie**



## Table des matières

INTRODUCTION .....	3
<b>Les secteurs à étudier:</b> .....	5
La zone d'étude : .....	5
1- L'entrée de ville constituée autour de l'axe de la rue de Bretagne: .....	5
2- La zone commerciale de la Grivonnière –Pégase :.....	6
3- la zone économique des Alignés et secteur des Gandonnières.....	7
4- le site " Cœur de Commerces" : Boulevard Louis Armand et Bd des Loges.....	7
<b>I : Phase 1-Inventaire environnement et contraintes</b> .....	8
<b>1- Environnement</b> .....	8
<b>2- Le Fonctionnement et les équipements</b> .....	9
<b>3- Le Recyclage du Foncier et l'attractivité commerciale:</b> .....	10
<b>II Le plan guide d'aménagement à l'échelle du grand secteur – Phase 2</b> .....	12
1-Un Plan Guide fonctionnel à l'échelle du Grand secteur .....	12
2- Des cartes de synthèse par sous-secteur:.....	12
3- Le plan d'action: .....	13
<b>III Les Orientations d'Aménagement –phase 3:</b> .....	13
1- Une OAP thématique Renaturation et désimperméabilisation des friches commerciales et d'activités .....	14
2- Les OAP de secteur et d'entrée de Ville RD57 avec dimension commerciale .....	15
<b>IV Gouvernance et concertation</b> : .....	17
1 La Gouvernance et le suivi de l'étude par la maîtrise d'ouvrage: .....	17
2- Une concertation avec les acteurs du site d'étude:.....	17
3-Organisation du groupement:.....	18
4-Mission générale d'animation du mandataire du groupement.....	19
• Concertation .....	20
• GED : .....	21
4-Formats des livrables: .....	21
5- Durée et délais .....	21
<b>V Sources et annexes à prendre en compte à minima:</b> .....	23

# INTRODUCTION

## A-Introduction Générale

Les activités économiques se développent aujourd'hui dans les secteurs en renouvellement urbain (métropoles, agglomérations, cœur de ville) et dans les secteurs en extension urbaine (petites villes et villes moyennes, certaines agglomérations, espaces portuaires et aéroportuaires). Elles représentent environ 30% des surfaces urbanisées en France et le nombre de zones d'activités serait d'environ 17 000, voire davantage si on intègre les espaces aménagés le long des routes départementales et nationales.

Les collectivités ont longtemps mis l'accent sur l'aménagement de zones d'activités économiques dédiées, en raison des nuisances provoquées par certaines activités (industrie lourde, entreposage et logistique, construction, etc.) ou afin d'offrir des terrains d'activité à bas prix pour des activités fortement consommatrices d'espaces (automobile, logistique). Certaines zones, aménagées par des investisseurs privés, se sont développées dans des conditions identiques. Les sites et zones d'activités créés ou étendus ont répondu aussi à des objectifs d'attractivité économique et d'emplois pour les territoires.

Cependant, la recherche de sobriété foncière et les mutations de l'économie liées aux transitions numérique et écologique incitent les collectivités à concevoir des stratégies foncières, à faire évoluer leurs pratiques d'aménagement, et à revoir leurs conditions d'intervention en limitant les créations et les extensions de foncier économique. Ces changements nécessitent :

- de mobiliser davantage la boîte à outils de l'aménagement et de la planification,
- et d'analyser les données foncières et immobilières pour concevoir une stratégie d'intervention capable d'appréhender les besoins fonciers et immobiliers

## B-Un Défi relevé par Laval Agglomération

Laval Agglomération a engagé dès 2021 une réflexion sur le devenir des zones commerciales de son territoire.

Elle a approuvé en décembre 2022 sa stratégie commerciale intercommunale déclinée en un plan d'actions.

Il prévoit l'élaboration d'une action numéro 10 " Un plan Guide Porte Ouest" et rappelle ceci: le secteur d'entrée de ville de l'Agglomération, à cheval sur les communes de St Berthevin et Laval, dit " Porte Ouest", s'est construit au fil du temps sans vision d'ensemble et selon une logique d'aménagement à la parcelle.

Le secteur "Porte Ouest" est site à fort enjeu :

- il est caractérisé par la présence de la plus importante offre commerciale de l'agglomération.
- c'est une entrée d'agglomération pour St Berthevin et Laval avec un fort enjeu de mobilité et d'attractivité
- Ces grandes zones dédiées au commerce et à l'activité, éloignées des centres urbains au moment de leur création sont désormais en cœur urbain. Le changement d'image, le traitement des espaces voire la mutation future de certaines portions de ces zones d'activités et donc en question pour les 2 communes.

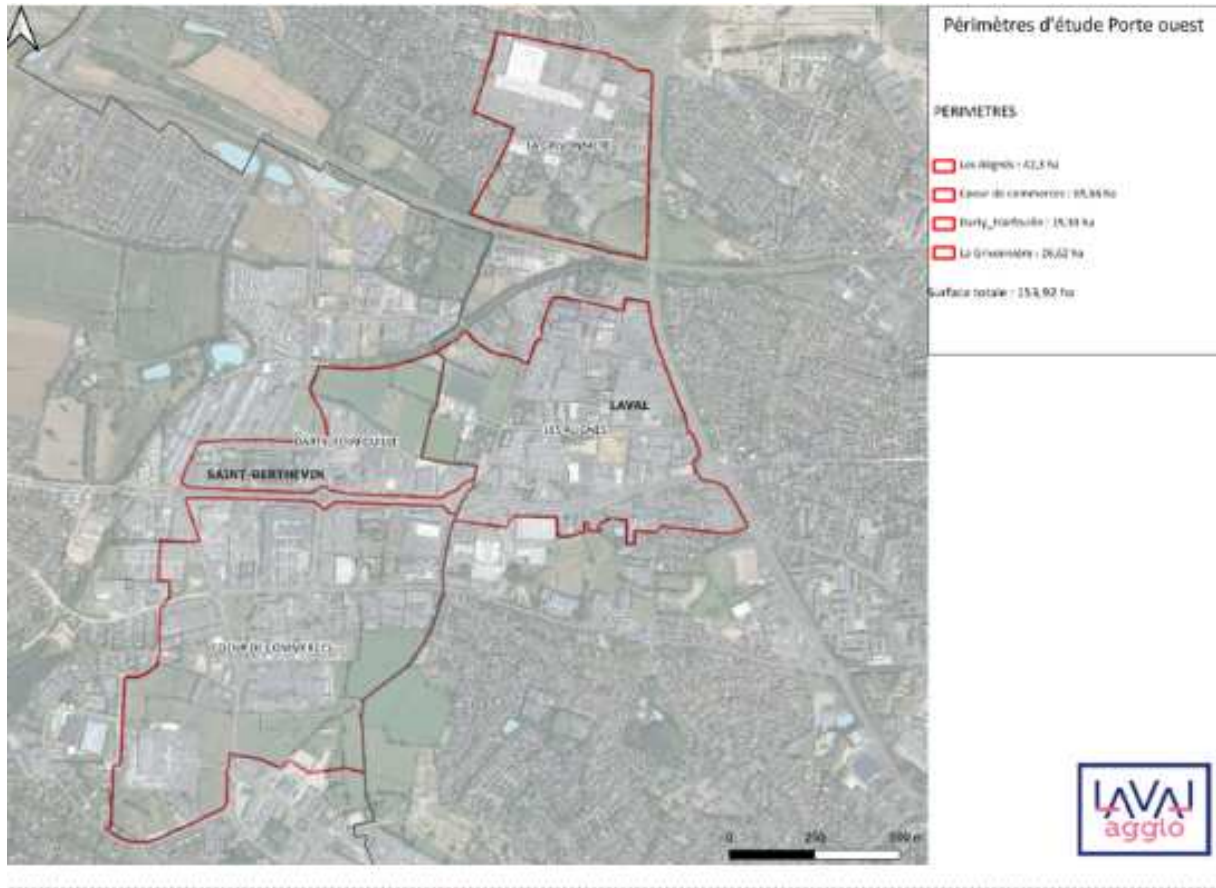
L'objectif de cette étude est d'identifier les secteurs mutables, les potentiels de recyclage du foncier et de mettre en œuvre une politique d'intensification urbaine, d'attractivité pour engager la transition écologique qui est au cœur de la politique territoriale de l'agglomération.

Laval Agglomération entend engager cette réflexion en intégrant dans la méthodologie, les enjeux de l'urbanisme favorable à la santé en prenant mieux en compte le contexte environnemental de secteurs étudiés, les mobilités, le changement climatique et en adoptant une méthode pour créer les conditions favorables au renouvellement urbain et au recyclage du foncier dont on connaît la complexité.

La mission sera confiée à un groupement pluridisciplinaire organisé autour d'urbanistes-architectes- paysagiste fortement engagés dans les démarches de transition écologiques avec une expérience avérée dans le renouvellement urbain.

## Les secteurs à étudier:

### La zone d'étude :



## 1- L'entrée de ville constituée autour de l'axe de la rue de Bretagne:



## 2- La zone commerciale de la Grivonnière –Pégase :



### 3- la zone économique des Alignés et secteur des Gandonnières



### 4- le site " Cœur de Commerces" : Boulevard Louis Armand et Bd des Loges



Ce site est un cœur commercial dynamique à conforter conformément à la stratégie commerciale.

## I : Phase 1-Inventaire environnement et contraintes

Une phase inventaire diagnostic , intégrant des entretiens avec les acteurs du territoire ( propositions à faire à la MO) débutera l'étude.

Le candidat propose une méthodologie qui réponde à minima aux souhaits exposés ci – dessous.

- Les éléments de diagnostic devront permettre de compléter les rubriques de contexte dans la trame des OAP existantes en ajoutant la prise en compte d'un urbanisme favorable à la santé et la problématique du ZAN.
- L'angle économique est un des prismes d'entrée dans la mesure où les zones d'études accueillent de l'activité économique majoritairement et que les secteurs de commerce, notamment, sont identifiés comme potentiellement mutables à long terme (Cf la stratégie commerciale intercommunale).
- Le candidat proposera l'ajout de tout élément ou analyse susceptible de répondre au mieux à l'objectif de cet état des lieux.
- Définir le périmètre d'étude qui donnera lieu au plan guide d'aménagement

### 1- Environnement

Afin d'envisager la mutation des secteurs et déterminer leur usage à terme, il convient de recueillir les éléments qui démontreront si oui ou non les zones peuvent accueillir des populations sans atteinte à la santé humaine.

Ce recueil permettra d'alimenter une grille d'analyse par critère qui servira à la prise de décision sur les usages futurs et mutations envisageables.

Il convient d'intégrer dans cette phase la prise en compte des éléments du SRADDET ( feuille de route Eviter Réduire Compenser, L'urbanisme favorable à la santé, les écosystèmes hydrogènes ), le PCAET de Laval Agglomération et du PRSE4 de la Région Pays de la Loire, SDAGE ET SAGE Mayenne, notamment.

Ainsi il est demandé à minima de:

-Prendre en compte le contexte législatif et règlementaire en vigueur pour répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience, code de l'urbanisme et à l'ensemble des textes applicables

- Réaliser des relevés de la qualité de l'air ( 5 relevés à positionner ), évaluation du bruit environnant ( 5 relevés à positionner) ,

comptages routiers ( à partir des comptages routiers en possession de Laval Agglomération) ,



repérage des éléments paysagers et naturels ( haies, arbres isolés intéressants ou remarquables ( selon la définition du PLUi), mares, zones humides ( repérage visuels selon indices de couverture de sol) et cônes de vues via un repérage et un inventaire de terrain ( sur parcelle privée après accord du propriétaire),

historique du sol: pollution l'inondabilité ( cf note hydraulique),

tout élément qui permettra d'évaluer les éléments favorables ou défavorable au changement d'usage, et à l'occupation humaine,

- Repérer les éléments visuels de patrimoine et de biodiversité qui ne sont pas déjà présents au PLUi et réaliser une carte de synthèse de l'ensemble des éléments à conserver , préserver, renforcer,

## 2- Le Fonctionnement et les équipements

Il est demandé à minima de:

-Réaliser une Synthèse des fonctionnements à l'échelle du grand secteur ( cf partie périmètre d'étude) et de chaque sous-secteur : les circulations, les ruptures, les trames vertes et bleues, les chemins , carte du foncier, l'analyse urbaine et morphologique, repérage des friches bâties et non bâties...

- Réaliser un inventaire des équipements publics : offre, capacité, analyse, accès ( écoles, santé, commerces alimentaires, services à la personne...) ;

- Reprendre l'analyse de l'offre commerciale par type ( alimentaire, service à la personne), des typologies des industries etc, à partir des éléments de diagnostic et d'analyse déjà relevés par l'étude de la stratégie Commerciale réalisée en 2022.

- Synthétiser la desserte des TC et mobilités proposées sur le secteur : distances aux arrêts, cadences, fréquentation): proximité ou éloignement des principaux sites fréquentés du commerce et des services et analyser les déplacements : zones de chalandise.

- de synthétiser les comptages routiers, les difficultés aux carrefours, points noirs routiers, remontées de files seront décrites ( recensement auprès du Département, Laval aggro et Communes gestionnaires de voirie, y compris les comptages), les itinéraires cycles matérialisés et aménagés, dans une rédaction accompagnée de cartographies repérant les enjeux et points essentiels.

Les itinéraires cycles matérialisés et aménagés : carte de synthèse des enjeux et points à améliorer, aménagements à prévoir.

Pour les livrables, il est demandé des supports cartographiques lisibles et adaptés aux échelles, et une note explicative qui accompagne.

Tous les supports sont remis en format de présentation et supports modifiables, fichiers informatiques.

La liste ci –dessous n'est pas une méthodologie, le candidat proposera une méthode de travail qui intègre et coordonne ces différents éléments.

### 3- Le Recyclage du Foncier et l'attractivité commerciale:

La Stratégie commerciale intercommunale a pour but de répondre aux objectifs d'attractivité tout en accompagnant et en anticipant la mutation des zones identifiées.

L'identification des fonciers mutables tiendra compte de cet objectif, des études prospectives de mobilité réalisées par Laval Agglomération ( direction des mobilités) , et le candidat établira une grille d'analyse avec des critères qui permettront d'orienter le choix de la collectivité sur les futurs usages.

Le candidat analysera à minima:

- La Densité et la perméabilité : analyse de l'occupation des sols tels que définis par la loi Climat et résilience et les données disponibles aux fichiers fonciers et OCS GE , mais aussi par un repérage et relevé sur le terrain ( le nombre de jours de terrain sera un critère d'appréciation de l'offre): analyser les potentiels de surfaces mutables , les bâtis intéressants à conserver et ceux à démolir ou à reconvertir , ....

- Il proposera une analyse sur les éléments d'alerte sur la dureté foncière : type de propriétaire, occupation par une activité en cours, pollution ( analyse basias basol, recherche historique , IGN remonter le temps , Préfecture, archives municipales ) , type de sol ( remblais ... ?), propriétaire...

- Analyse de l'accessibilité, état et capacité des réseaux s'il y a lieu ( en lieu avec la DGA de la Transition Ecologique au Quotidien ) , risques, ...

- Analyser les secteurs ou ensembles commerciaux fragilisés ou pouvant l'être en raison d'un changement des modes de consommation, de l'offre , du type de cellule commerciale sur la base de l'étude d'inventaire conduite par Laval économie et fournie au prestataire retenu.

- Relever, si le potentiel existe pour un ou des sites de renaturation pour la mise en œuvre des mesures compensatoires environnementales ( relevé qui pourra alimenter une OAP renaturation et désimperméabilisation des friches commerciales à chiffrer en option)

- La Route de Paris et Rue de Bretagne seront analysées en tant qu'entrée de ville: analyse du front urbain, des reculs, du traitement des abords, mobilier urbain, type d'occupation...

Le livrable de cette phase est le classement des potentiels par dureté de mutabilité: foncier nu mais aussi artificialisé, foncier bâti à démolir, proposer un tableau de classement et une méthode pour lister les opportunités foncières en fonction de la facilité ou non à les reconverter en fonction des usages discutés avec la maîtrise d'ouvrage ( conformément à la charte commerciale et au PLUi)

Pour ce faire des cartes de synthèse à des échelles adaptées à sa lisibilité seront fournies (réalisées sous Qgis ou Arcgis), support PPT, et remise d'une notice explicative qui accompagne une grille d'analyse.

**Pour cette phase d'environ 5 sites de 2 à 4 hectares.**

La phase 1 comprend une consultation des acteurs selon un panel choisi en accord avec la MO et fera l'objet d'une phase de préparation en Comité technique puis Comité de pilotage Restreint.

La phase est validée pour passer à la phase suivante par approbation en comité de pilotage Elargi.

## II Le plan guide d'aménagement à l'échelle du grand secteur – Phase 2

### 1-Un Plan Guide fonctionnel à l'échelle du Grand secteur

Réaliser à minima:

- Une ou des cartes de synthèses des enjeux , points problématiques et potentiels à traiter et mettre en avant : problématiques de circulation-accès, environnement et pollution, repérages des périmètres des sites mutables et leur fiche d'identité , les points à résoudre pour la circulation piétonne et cycle, l'accès à la nature, les flux routiers, les pistes de réflexion pour mutualiser les parkings – mini pôles d'échanges multimodaux ( en lien avec la direction des mobilités de la collectivité)
- identifier foncier es grands ensembles et leurs usages à conforter ou à muter: usage commercial, mixte, habitat...

Méthodologie et rédaction à proposer à la Maîtrise d'Ouvrage.

### 2- Des cartes de synthèse par sous-secteur:

Cette phase 2 devra aboutir à des propositions de plan guide- schéma directeur d'aménagement identifiant pour chaque sous-secteur indentifié en accord avec la MO:

- les secteurs urbanisables : renouvellement, inclusion urbaine, densification et construction,
- la destination des îlots urbanisables ou renouvelables : tertiaire, enseignement, équipements, sport et loisirs, logement ...
- les centralités à créer ou à conforter en comprenant le parc de l'Aubépin comme un cœur vert du quartier et un ensemble d'espaces de nature à l'échelle de l'agglomération
- les axes principaux à valoriser qui feront la trame pour bâtir le développement du secteur, avec une convergence vers la gare (le secteur gare est la porte d'entrée au centre-ville)
- les espaces publics à repositionner, redimensionner, requalifier (espaces publics, parvis, places, lieux de rencontres, commerces, équipement public) mais aussi les entrées de ville
- les cheminements à reconnecter ou requalifier (mais également une trame de voies douces qui rende accessible directement les centralités et équipements)
- les équipements à programmer (culture, sport, maison des étudiants ...)
- les commerces à conforter

L'ensemble sera regroupé dans un plan guide, sur lequel des variantes seront discutées avec les élus, le comité de pilotage pour aboutir à un plan guide partagé et un phasage de réalisation pour chaque sous-secteur identifié.

Il sera demandé des représentations graphiques permettant d'échanger sur le projet à toutes ses échelles.

Il s'agira de fournir :

- un schéma d'insertion urbaine des sous-secteurs dans leur environnement global
- des schémas directeurs par sous-secteurs et leurs différentes variantes
- des illustrations, coupes urbaines et profils de voiries,
- une modélisation 3D avec projection des mutations possibles

Les supports cartographiques présentés se déclineront vers des scénarios programmatiques et feront l'objet d'un phasage (court, moyen long terme)

A ce stade, une analyse de la compatibilité avec le PLUi devra être intégrée comme une information ou une alerte sur la nécessité de leur mise en compatibilité ( avec une information sur la procédure requise).

### 3- Le plan d'action:

Le schéma directeur se déclinera en actions.

Pour la lisibilité des actions, des fiches par projet seront proposées identifiant la maîtrise d'ouvrage, les contraintes, les moyens, les financements à mobiliser.

Un calendrier en découlera qui intégrera l'ensemble des études techniques à conduire pour chaque action ou sur chaque sous-secteur (cas par cas du code de l'environnement, loi sur l'eau, étude géotechnique, plan topo ...) , mais également l'ensemble des contraintes , le plan local d'urbanisme pour la partie règlementaire, mais également l'enchaînement des opérations entre elles.

A partir de profils types, un chiffrage au ratio sera établi à ce stade pour l'aménagement des espaces publics, réseaux ( hors constructions).

Un travail de hiérarchisation des différentes actions sera établi.

Il sera demandé de fournir:

- la notice explicative du projet et des éléments programmatiques
- une évaluation globale du coût des travaux et la définition des lots de travaux ( au ratio)
- un planning prévisionnel des travaux incluant les phases d'études règlementaires nécessaires ( étude loi sur l'eau, étude d'impact ...)
- le rapport de synthèse de l'avant projet sommaire reprenant l'ensemble de ces éléments

## III Les Orientations d'Aménagement – phase 3:

Laval Agglomération demande que le candidat réalise des OAP conformes et intégrables directement à son PLUi.

En lien avec le service Planification, le candidat veillera à réaliser ses projets sous Qgis/ArcGis conformément au canevas fourni par la MO. La trame de rédaction, les cartes d'illustration

seront, à minima, conformes aux OAP existantes sauf demande contraire de la MO ou évolution souhaitée en cours d'étude.

La maîtrise d'ouvrage est ouverte à une proposition de refonte d'OAP pour qu'elle réponde aux nouveaux objectifs du ZAN, urbanisme favorable à la santé, qui n'ont pas été pris en compte lors de l'élaboration de notre PLUi.

Pour prendre en compte les nouveaux enjeux du changement climatique, de l'économie de la ressource, les OAP s'attacheront à répondre aux enjeux déclinés au SRADDET : mobilités durables, limitation de l'imperméabilisation, construction à basse consommation et sobriété énergétique, place des énergies renouvelables, gestion économe du foncier ( mieux identifier les besoins nécessaires à l'accueil de population et d'activités nouvelles, orienter prioritairement le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine, renaturer les espaces artificialisés lorsque c'est possible).

Plus précisément, il est demandé de livrer:

- une OAP thématique renaturation et désimperméabilisation des friches commerciales
- de l'ordre de 3 à 5 OAP de secteur sont à réaliser selon des découpages à proposer à la MO qui se basent sur les périmètres des ZA fournis ( voir Partie 1 localisation de l'étude du CCTP), dont une OAP d'entrée de ville aux abords de la rue de Bretagne D57.

L'ensemble des projets Qgis-Arcgis , supports visuels, rédaction sont remis à la MO, conformément à sa charte graphique ainsi qu'en version de présentation et modifiables.

## 1- Une OAP thématique Renaturation et désimperméabilisation des friches commerciales et d'activités

L'objectif est de désimperméabiliser les zones identifiées comme majoritairement artificialisées, sous-utilisées pour contribuer à

- la réintroduction du végétal et le maillage du quartier par une trame verte;
- la reconfiguration des espaces de vie pour une mixité des usages ;
- l'amélioration du cadre de vie et la lutte contre les îlots de chaleur ;
- la connexion entre quartiers par modes doux ;
- la gestion des eaux pluviales en surface par le biais de noues.
- remettre un rôle au sol et à la Terre ( exemple de travaux :  
[https://www.cerema.fr/system/files/documents/2019/10/c\\_users\\_michalczyk\\_documents\\_des\\_solutions\\_pour\\_la\\_ville\\_de\\_demain\\_retour\\_article\\_presentations\\_jt\\_08\\_10\\_2019\\_bdef.pdf](https://www.cerema.fr/system/files/documents/2019/10/c_users_michalczyk_documents_des_solutions_pour_la_ville_de_demain_retour_article_presentations_jt_08_10_2019_bdef.pdf))

Il conviendra de proposer une rédaction d'OAP thématique " désimperméabilisation<sup>i</sup> et renaturation" comportant des objectifs chiffrés de désimperméabilisation sur la zone d'étude, localisant les zones potentielles de renaturation et préconisation de replantation, place de l'eau, lutte contre les îlots de chaleur, objectifs d'absorption du bruit et de la pollution environnante,

L'objectif est également d'inciter à l'initiative privée pour des actions sur foncier privé : fiche pratique, recommandations, illustration des bonnes pratiques.

## 2- Les OAP de secteur et d'entrée de Ville RD57 avec dimension commerciale

Les OAP de secteur seront rédigées et conçues conformément au cadre prévu par le code de l'urbanisme.

Elles respecteront la charte graphique des orientations d'aménagement et de Programmation du PLUI de Laval Agglomération.

NB: les OAP qui remettraient en cause le PADD du PLUi approuvé nécessiteront une révision du document d'urbanisme.

Le prestataire pourra toutefois faire une proposition de refonte des OAP.

Le livrable OAP de secteur avec dimension commerciale devra à minima:

- cibler les secteurs préférentiels pour le renforcement/développement du commerce, du tertiaire et de l'artisanat en lien avec la stratégie commerciale intercommunale,
- cibler les secteurs prioritaires pour de la mutation du commerce vers du logement,
- cibler les secteurs prioritaires pour de la mixité des fonctions,
- sectoriser selon la surface de vente le type de commerce à privilégier ( contrainte de taille des cellules commerciales, accès, visibilité ...)
- rédaction argumentée sur les principes de sobriété foncière/optimisation du foncier ( mutualisation des stationnements, espaces communs, densification...)
- qualité des espaces publics et identification de la ou des centralités ( quartier vivable, espaces publics présents et équipés pour être fréquentés)
- conditions de mutation vers du logement ou mixité des fonctions : commerce en RDC, effet vitrine, alignements sur voies ...
- préconisation pour la mixité sociale et une offre diversifiée de l'habitat ( *en lien avec le service Habitat* ) typologies de logements éventuelle
- principes d'aménagement des voirie/organisation desserte,
- préservation/renforcement des corridors écologiques, espaces et éléments naturels
- adaptation des constructions aux changements climatiques ( voir infra sur la prise en compte du SRADDET ...)

- Pour l'OAP d'entrée de Ville autour de la RD 57, rue de Bretagne, plus particulièrement:
- intégrer et au besoin réajuster les profils en travers réalisés dans le cadre de l'étude " rurbanisation à long terme" par ma direction des mobilités ( ajout des accès nécessaires au renouvellement urbain, aux nouveaux secteurs d'habitats éventuels ...)
- établir des séquences paysagères et les porosités
- définir les gabarits , hauteurs, alignements

Une étude Mobilités- site propre a été menée par Laval Agglomération entre 2020 et 2022. La phase de finalisation " rurbanisation à long terme autour de la rue de Bretagne" a permis le choix d'un scénario possible de réaménagement des voies pour accueillir les mobilités douces, TC et VL. Cette étude sera fournie au candidat retenu pour alimenter sa réflexion sur l'OAP d'entrée de Ville demandée ici .

La méthodologie de réalisation de l'étude qui sera proposée par le candidat prendra en compte la concertation demandée et détaillée au IV-2 " une concertation avec les acteurs du site d'étude"



## IV Gouvernance et concertation :

### 1 La Gouvernance et le suivi de l'étude par la maîtrise d'ouvrage:

-Le suivi de l'étude est assurée par le service urbanisme du Département intelligence de l'Espace.

-La Vice-Présidente Aménagement et Cadre de Vie de Laval Agglomération est pilote l'étude.

#### Les instances de travail et de décisions mises en place

- **Un comité technique** échange sur les documents de travail, la méthode , l'organisation. Il est composé d'environ 8 à 10 techniciens et du responsable de l'étude. Il réunit un ou deux référents par domaine d'action publique: mobilités, environnement, activités-commerces, Conseil Départemental, ...
- **Un comité de pilotage restreint** autour de quelques élus référents et de l'élue pilote : Vice présidente à l'Aménagement et Cadre de Vie, Vice Présidente au Développement Economique, Vice-Présidente aux mobilités, Maire de St Berthevin ou son représentant , Maire Ville de Laval ou son représentant.

Le "COFIL restreint" valide les supports à présenter au comité de pilotage partenarial et discute des contenus et orientations

- **Un comité de pilotage partenarial dit Elargi** avec les Vice-Présidents Mobilités, environnement et transition alimentaire, développement économique, Conseil Départemental direction des Routes et Président , CCI et Chambre des Métiers, les directions générales adjointes .... ( environ 30 participants). A l'issue du comité de pilotage élargi la phase 1 et 2 sont réputées livrées à la remise du compte-rendu, sous réserve de l'accord de la responsable de l'étude ( conformité des livrables avec le CCTP)

Le candidat propose un calendrier prévisionnel qui coordonne la phase de lancement, périodes d'entretiens, points techniques ( avec la responsable étude et l'élue et son directeur) , puis à minima 4 COTECH suivi de 4 COFIL restreints et 2 Comités de pilotage "élargis" ( cf *définition infra*), ainsi que des points techniques d'échanges réguliers.

### 2-Une concertation avec les acteurs du site d'étude:

Le prestataire proposera une méthode de concertation qui permette de recueillir les informations nécessaires aux usages, vie des commerçants, zones de chalandises, besoins.

Il prévoit à minima:

- une dizaine d'entretiens avec des représentants des entreprises et ou riverains présents sur chaque sous secteur à définir avec la MO . Les entretiens peuvent être regroupés.
- un entretien de démarrage de mission avec la direction des mobilités, le service habitat, Laval Economie, le service urbanisme et environnement. Ils peuvent être regroupés.
- Une déambulation d'une demi journée sur le terrain avec élus, techniciens et acteurs du site choisis avec la MO.
- des ateliers de concertation:
  - un à 3 ateliers avec les acteurs concernés ( liste à définir en lien avec la MO) en phase état des lieux-enjeux pour porter une information sur le déroulement de l'étude, retour sur les résultats, consultation sur les attendus de l'étude et les grandes orientations pressenties,
  - une autre séance d'un à 3 ateliers en phase de conception des OAP ; proposer les outils et méthode de co-construction des éléments de programmation lors de la phase d'écriture des OAP
  - une réunion finale de rendu ouverte à tous les participants à l'étude.

méthode à proposer:

- La MO organise les ateliers de travail, sélectionne et convoque les participants proposés par le prestataire, organisation matérielle ( salle, projection),
- Le prestataire s'assure de toute la partie méthodologie, supports de consultation, animation des groupes pour les ateliers de concertation ainsi que la rédaction des CR pour les ateliers et les COPIL à remettre dans un délai de 10 jours à compter de l'évènement. En cas de retour de correction des supports, le prestataire dispose de 8 jours pour corriger.

Il tient compte des remarques émises en Comité de pilotage pour poursuivre en phase suivante.

### 3-Organisation du groupement:

Le mandataire constituera un groupement pour répondre à l'ensemble des compétences requises et thématiques à aborder dans l'étude.

La coordination du groupement sera assurée par le cabinet d'urbanisme.

Les prestations à assurer par le mandataire du groupement qui découleront du présent marché comprennent:

- la coordination des différents membres du groupement et la diffusion de l'information au sein du groupement,
- la formulation et la présentation des propositions des études

- la présence aux réunions nécessaires, comités techniques et de pilotage, dans le cadre des missions du marché,
- la centralisation des échanges, des facturations et l'établissement des notes de suivi du contrat.

Le marché de maîtrise d'œuvre urbaine impose au mandataire du groupement des obligations de résultat.

Le prestataire garantit une veille juridique et réglementaire et informe Laval Agglomération des réglementations en vigueur, et l'avertit des évolutions législatives susceptibles d'impacter les thématiques abordées dans la mission.

Le prestataire met en œuvre, de sa propre autorité et sous sa seule responsabilité, tous les moyens nécessaires à l'accomplissement des missions et l'obtention des résultats.

En conséquence, tous les moyens et modalités décrits dans le présent cahier des charges ou tous les documents qui y sont cités ne sont que des éléments minimaux et ne sont pas limitatifs.

Les compétences requises obligatoires : urbanisme aménagement, architecture, paysage, conduite de concertation, biodiversité/écologie/eau, mobilité VRD, programmation urbaine, développement économique-commerce.

Le candidat adapte le temps passé pour chaque spécialité en fonction de l'importance de la compétence dans la mission.

#### 4-Mission générale d'animation du mandataire du groupement

La Collectivité demande à chaque démarrage de phase le planning prévisionnel ajusté et actualisé dans sa méthode pour fixer les réunions.

Les invitations sont faites par la Collectivité ainsi que la diffusion ( mais non la rédaction) des supports et comptes-rendus aux participants.

La Collectivité assure l'organisation logistique : réservations de salle , matériel dès lors que le prestataire a indiqué son besoin ( projection, tables ...)

- Préparation et animation des Comités techniques

La présence du prestataire est obligatoire à chaque Comité technique. Néanmoins, le prestataire pourra exceptionnellement solliciter une visioconférence dans le cas où il ne pourrait être présent physiquement ou selon décision prise au cours de la phase de négociation du marché.

L'ordre du jour est établi conjointement entre la collectivité et le prestataire puis soumis au responsable du projet pour validation. Les documents présentés sont intégralement préparés par le prestataire qui les soumet à la collectivité pour visa au plus tard 8 jours avant la date du Comité technique. La collectivité se réserve le droit d'exiger toute modification ou amendement qu'elle jugerait utile. Le cas échéant, la collectivité pourra transmettre lesdits documents à tout autre partenaire, si elle le juge nécessaire à la bonne marche du projet. Par défaut, les documents seront projetés sur écran. Il pourra néanmoins être demandé au prestataire de les imprimer, si nécessaire.

Sauf circonstance exceptionnelle, ou accord de la collectivité, les comptes rendus de séance seront rédigés par le prestataire qui pourra solliciter la collectivité pour relecture et compléments.

- **Préparation des comités de pilotage restreints et élargis**

Les Comités de pilotage auront lieu à Laval ou à St Berthevin (les lieux pourront varier selon les ordres du jour et les disponibilités des salles). La présence du prestataire est obligatoire à chaque Comité de pilotage restreint ou élargi ( sauf accord de la collectivité). Néanmoins, le prestataire pourra exceptionnellement solliciter une visioconférence dans le cas où il ne pourrait être présent physiquement. Il appartiendra au prestataire de tout mettre en œuvre pour assurer la qualité des échanges lors de la visioconférence.

L'ordre du jour est établi conjointement entre la collectivité et le prestataire puis soumis à la Collectivité pour validation. Les documents présentés sont intégralement préparés par le prestataire qui les soumet au responsable du projet pour visa au plus tard 8 jours avant la date du Comité de pilotage. La collectivité se réserve le droit d'exiger toute modification ou amendement qu'elle jugerait utile. Le cas échéant, la collectivité pourra transmettre lesdits documents à tout autre partenaire, si elle le juge nécessaire à la bonne marche du projet. Par défaut, les documents seront projetés sur écran et transmis à la collectivité. Il pourra néanmoins être demandé au prestataire de les imprimer, si nécessaire.

Sauf circonstance exceptionnelle, les relevés de décision seront rédigés par le prestataire qui pourra solliciter le responsable du projet pour relecture.

La Collectivité assure la diffusion des compte-rendus.

- **Concertation**

### **Réunions de travail Prestataire / Laval agglo**

En tant que de besoin, la collectivité ( le / la responsable du projet) sollicitera des réunions de travail avec le prestataire. Suivant l'avancement du projet et les problématiques rencontrées, la collectivité organisera un à deux points techniques de travail mensuels. Ces points s'effectueront soit à distance par tout moyen approprié (téléphone, visio...) soit dans les locaux de la collectivité. durée : 1h env.

- GED :

Le prestataire met en place et alimente une plate forme avec tous les documents de travail et de validation, comptes-rendus et donne un accès à toute personne dès lors que la demande est validée par le responsable du projet de la collectivité.

#### 4-Formats des livrables:

Les livrables seront remis en format de présentation mais également sous format informatiques ,

Les supports de présentation PPT seront accompagnés des notes descriptives écrites synthétiques dans une rédaction qui permette une compréhension pour tous (pouvant servir à la rédaction des articles de la lettre d'information de Laval agglomération, ou du site internet ou encore comme support d'information aux élus)

Les présentations en COPIL Restreint et COPIL Elargi seront synthétisées autant que possible pour réduire le temps de projection des supports et laisser place à la discussion.

Les supports de présentation sont remis 8 jours calendaires avant la séance de COTECH, ou COPIL afin de laisser à la MO la prise de connaissance du document.

#### 5- Durée et délais

Le candidat propose un échéancier prévisionnel qui ne **dépasse pas 12 mois**

##### Calendrier prévisionnel

###### I – Inventaire environnement et contraintes- phase 1:

1-environnement

2-fonctionnement et équipements

3- analyse de la mutabilité du foncier et attractivité commerciale

Y compris les phases de validation et la concertation : 3 à 4 mois ou 4 à 5 mois

**Le candidat proposera un calendrier prévisionnel qui décompose les phases de rendus et livrables, les réunions cotech, comité de pilotage restreint et comité de pilotage élargi, ainsi que la période d'organisation d'une première session d'atelier de concertation,**

###### II- le plan guide et la consolidation d'un scénario- Phase 2

3 à 5 mois

### III Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP thématique " désimperméabilisation-renaturation des friches commerciales

OAP de secteur et une OAP entrée de Ville

Y compris les phases de validation et la concertation: 5 à 6 mois

Le candidat proposera un calendrier prévisionnel qui décompose les phases de rendus et livrables, les réunions cotech, comité de pilotage restreint et comité de pilotage élargi, ainsi que la période d'organisation d'une seconde session d'atelier de concertation,

## V Sources et annexes à prendre en compte à minima:

Cadre réglementaire et législatif lié à la planification et à l'urbanisme,

Documents de planification régionale

PLUi de Laval Agglomération,

Charte de la stratégie commerciale intercommunale de LA adoptée en décembre 2022 (ANNEXE 1)

Observatoire de l'artificialisation des sols

Fiche CEREMA :

[https://www.cerema.fr/system/files/documents/2022/11/2022\\_plaquette\\_desimpermeabilisation.pdf](https://www.cerema.fr/system/files/documents/2022/11/2022_plaquette_desimpermeabilisation.pdf)

Fiche Atelier " Repenser la périphérie commerciale" :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/2022-10/Fiche%20strat%C3%A9gie%20de%20territoire%20%28r%C3%A9seau%20Commerce%2C%20ville%20%20territoire%29.pdf>

le Rapport National sur la limitation de l'artificialisation des sols,

l'observatoire régional des espaces naturels agricoles et forestiers ,

L'inventaire des zones d'activités économiques ( VOIR AVANCEMENT)

les fichiers fonciers

L'occupation du sol ( données OCS GE)

Urban Simul

Cartofriches... etc

Etude Laval Agglomération sur le commerces, l'inventaire des ZAE et potentiel de densification

Etude de la direction des mobilités sur la "rurbanisation à long terme " autour du Bd Duguesclin, RD 57

---

i