

MARCHÉ PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

ETUDE DE RESTRUCTURATION ET D'OPTIMISATION FONCIÈRE D'UN ILOT-TEST DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DU VERN À LANDIVISIAU (29)

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES ET PARTICULIÈRES (C.C.T.P.)

N° de marché : 2025-M3-1

ARTICLE 1 – PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1.1 – Présentation de la Communauté de communes du Pays de Landivisiau

La Communauté de communes du Pays de Landivisiau, constitue un territoire attractif regroupant 19 communes. Elle recense 33.667 habitants d'après les données de l'INSEE en 2021, pour 12.945 emplois sur une surface foncière de 40.419 ha.

Situé à proximité du Pays de Brest, le territoire de la communauté de communes du Pays de Landivisiau a connu dans la décennie 2000 un essor démographique conséquent (passage de 28.502 habitants en 1999 à 32.063 habitants en 2010) qui tend à se ralentir ces dernières années (variation annuelle moyenne de la population de +0,2% entre 2015 et 2021 contre +1,1% sur la période 1999-2010). Si ce dynamisme démographique profite à l'ensemble du territoire, il apparaît particulièrement marqué à l'ouest du territoire et sur les communes traversées par la RN12.

Le territoire de la communauté de communes du Pays de Landivisiau est couvert par le schéma de cohérence territoriale du Léon, adopté le 13 avril 2010. Un nouveau schéma de cohérence territoriale est actuellement en cours d'élaboration depuis l'été 2022 à l'échelle du Pays de Morlaix, rassemblant les territoires de Morlaix Communauté, de la CC du Pays de Landivisiau et de la CC Haut Léon Communauté.

Le document est, depuis mars 2025, au stade de l'arrêt du projet. Le projet d'aménagement stratégique du SCOT arrêté présente dans son chapitre 3 l'objectif de « poursuivre ses efforts en faveur du développement et de la diversification de son économie ».

Le PAS oriente le développement économique autour des axes suivants :

- Développer l'économie bleue et les biotechnologies marines ;
- Accompagner le développement industriel ;
- Développer les activités artisanales, commerciales et de services aux habitants ;
- Favoriser un tourisme compatible avec les équilibres du territoire.

A travers la seconde orientation, il est précisé que le développement industriel passe « *par le renouvellement des pratiques d'accueil, dans le contexte national d'évolution vers le Zéro Artificialisation Nette. Les collectivités locales accompagneront le développement préférentiel des projets au sein des zones d'activités économiques existantes, par une offre immobilière et foncière attentive aux besoins* ».

L'approbation prévisionnelle du SCOT est prévue en fin d'année 2025 ou début d'année 2026.

Le territoire de la commune de Landivisiau est couvert par un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 16 décembre 2021. Depuis le 1^{er} janvier 2022 la communauté de communes du Pays de Landivisiau exerce la compétence PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

Par délibération du 18 janvier 2022, le conseil communautaire a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, le PADD a été débattu au dernier trimestre 2024 sur l'ensemble des communes et en conseil communautaire le 17 décembre 2024.

L'axe 3 du PADD s'intitule « Développer et diversifier notre économie locale » et repose sur 4 actions :

- Disposer de capacités d'accueil suffisantes pour le développement de l'économie locale ;
- Favoriser le développement de l'activité commerciale ;
- Préserver l'activité agricole ;
- Développer l'activité touristique et de loisirs.

A travers l'action « disposer de capacités d'accueil suffisantes pour le développement de l'économie locale » est identifié notamment le fait « d'organiser une offre foncière et immobilière suffisante pour accueillir les entreprises désireuses de développer leurs activités sur le territoire, de proportionner les capacités d'accueil au regard des objectifs de modération de la consommation des espaces agro-naturels, de favoriser la densification des espaces d'activités et le réinvestissement des friches industrielles et artisanales ou encore de renforcer l'attractivité des espaces économiques en agissant sur la qualité du cadre environnemental et paysager, l'accessibilité, les connexions notamment en modes doux, la desserte numérique, le déploiement de services ».

L'arrêt du PLUiH est prévu à l'automne 2026 et l'approbation au printemps 2027.

En matière de développement économique, le territoire de la communauté de communes du Pays de Landivisiau accueille 14 espaces d'activités d'intérêt communautaire à vocation industrielles, logistiques, entrepôts et artisanales, dont certaines bénéficiant d'une proximité immédiate de la RN12 (axe Rennes-Brest) :

- Plouzévédy : Zone de Mescanton et Zone de Berven ;
- Plouvorn : Zone de Triévin, Zone de Kerabellec ;
- Guiclan : Zone de Kermat ;
- Landivisiau : Zone du Vern, Zone du Fromeur, Zone de Creac'h Iller ;
- Bodilis : Zone Croix des Maltotiers ;
- Lampaul-Guimiliau : Zone de la Tannerie ;

- Commana : Zone de Ty Douar ;
- Sizun : Zone de Bel-Air, Zone de Vergraon, Zone du Pont-Bleu.

Des projets d'extension sont en cours sur les espaces d'activités Kermat à Guiclan et du Vern à Landivisiau.

Au titre des obligations liées à la loi Climat et Résilience (article L.318-8-2 du code de l'urbanisme), la communauté de communes a engagé en 2023 une mission d'inventaire des zones d'activités réalisée avec l'accompagnement du BE (bureau d'études) Praxidev et ayant permis de recenser les propriétaires des parcelles en ZA, les occupants et les terrains vacants.

Cet inventaire a fait l'objet d'une présentation et d'une délibération approuvant les conclusions de cette démarche en conseil communautaire.

Elle a également engagé un travail d'élaboration d'un schéma de développement économique avec l'accompagnement du BE Praxidev impliquant des actions fléchées vers l'optimisation du foncier économique. Le schéma de développement économique a fait l'objet d'une présentation en comité de pilotage le 26 septembre 2024.

Par le passé, la communauté de communes a déjà engagé un travail de renouvellement urbain et d'optimisation foncière à l'échelle de la zone du Fromeur sur la commune de Landivisiau. Cette démarche a été accompagnée techniquement et financièrement par l'EPF Bretagne dans le cadre d'une convention d'étude puis d'une convention opérationnelle signée le 22 décembre 2020 et modifiée par avenant du 26 novembre 2021.

Un travail de recyclage de la friche industrielle GAD à Lampaul-Guimiliau a également été entrepris avec l'accompagnement de l'EPF dans le cadre d'une convention opérationnelle signée le 16 juin 2017 modifiée par avenant du 10 octobre 2023, conduisant, sur les fonciers recyclés (après déconstruction et réhabilitation de sols) à créer de nouvelles conditions d'accueil d'entreprises sans consommation foncière.

Au sein de la zone d'activités du Vern, la CC Pays de Landivisiau dispose d'un hameau d'entreprises, bâtiment relais comprenant 4 bureaux de 50 m², et 4 ateliers d'une surface totale de 250 m², donnant également accès à une cour intérieure fermée permettant le stockage de matériaux et le stationnement.

La Communauté de communes a également structuré une bourse à l'immobilier d'entreprises listant les locaux disponibles à la vente et à la location sur le territoire.

1.2 – Présentation de la zone d'activités du Vern

La zone d'activités du Vern est une zone plutôt industrielle située au nord du tracé de la RN12. Elle s'étend sur une emprise foncière de 96,03 ha et accueille entre 130 et 140 (132) entreprises. Dans le cadre de l'élaboration du volet économique du PLUiH, la communauté de communes a lancé en fin d'année 2022 une enquête par questionnaire en ligne au profit des entreprises implantées dans la zone. 41 entreprises sur les 132 présentes représentant 11 secteurs d'activités différents ont eu l'occasion de s'exprimer sur :

- L'évolution de leur effectif et leur chiffre d'affaires ;
- Le statut d'occupation du foncier ou de l'immobilier (entreprise locataire ou propriétaire) ;
- Les motivations à l'implantation sur site ;
- Les besoins en termes de Ressources Humaines et les projets d'investissement dans les prochaines années (capacité à libérer du foncier notamment...) ;
- L'analyse de la situation de la zone au regard : de l'accessibilité, des lieux de résidence des salariés, des mobilités, de l'énergie et du développement durable, des relations inter-entreprises...

Les résultats de ce questionnaire seront remis au candidat retenu.

Il ressort de cette démarche de questionnaire que la zone se caractérise par :

- Une diversité des activités avec néanmoins une dominante d'activités industrielles, de transports, de commerces de gros et de construction ;
- une hétérogénéité de la taille des effectifs avec des entreprises particulièrement importantes en termes de nombre d'emplois ;
- une forte proportion d'entreprises déclarant un chiffre d'affaires supérieur à 500.000€, stable voir en progression ;
- un partage équilibré entre entreprises propriétaires (industries, transports, entreposage) et locataires (tertiaire, commerce, construction) ;
- les critères de l'accessibilité et de la proximité pour expliquer le choix d'implantation dans la zone,
- une image globalement positive voire très positive.

Des pistes d'amélioration peuvent néanmoins être identifiées :

- améliorer l'accessibilité autre qu'automobile (mode doux et leur sécurisation, transports en commun...) ;
- améliorer la voirie interne et leur référencement, lisibilité ;
- améliorer la qualité des espaces verts ;
- structurer les échanges inter-entreprises par la création d'un réseau économique local (sur ce point il est indiqué qu'une démarche vers l'élaboration d'un club d'entreprises avait été amorcée par la CCPL (hors ZA) mais qu'elle n'a pu aller jusqu'à la concrétisation du fait de l'absence d'implication d'entreprises moteurs-relais) ;

- développer les services de restauration (une offre existe à l'échelle de la zone : Moulin d'Elise (boulangerie), Relais du Vern (restaurant) mais celle-ci apparaît à étoffer), les espaces d'agréments, la mutualisation de locaux et services entre entreprises.

1.3 – Descriptif du projet, présentation de la commande

Dans la continuité de ces premières analyses, la communauté de communes du Pays de Landivisiau, conformément aux orientations du projet de SCOT du Pays de Morlaix et du projet de PLUiH souhaite lancer une mission d'étude de restructuration et d'optimisation foncière d'un îlot-test situé au sein de la zone d'activités du Vern.

Cet îlot a été identifié au regard de la combinaison d'un certain nombre d'enjeux ciblés et pouvant permettre d'élaborer une méthode-type de travail répliquable à l'avenir dans l'évolution d'autres espaces d'activités du territoire :

- Quel devenir pour les terrains qui abritent des locaux d'habitation et ponctuellement présents sur site : ressource foncière à recycler ou diversité d'usage à sanctuariser ?
- Quelles possibilités d'optimisation foncière (parcelles libres, sous-utilisées...) tout en prenant en compte l'enjeu de conservation d'un maillage de continuités écologiques, d'espaces verts d'agréments au sein de la zone d'activités ;
- Comment retravailler des locaux vacants privés ou sans usage ;
- Comment recomposer spatialement la zone d'activités (remembrement, anticipation des perspectives de développement de certaines entreprises) et intégrant les capacités de mutualisation de certains usages (stationnement, stockage...) ;
- Comment améliorer l'offre de services (restauration...) et les synergies inter-entreprises au sein de la zone, sans impacter la restauration de centre-ville.

Il est donc attendu du prestataire qu'il approfondisse le diagnostic de l'îlot-test au sein de la zone d'activités (**phase 1**), qu'il établisse des scénarios de réaménagement de l'îlot correspondant (**phase 2**) à court (moins de 5 ans) et moyen termes (entre 5 et 10 ans), puis enfin qu'il approfondisse le scénario retenu dans le cadre d'une feuille de route précise de l'évolution de la zone distinguant les opérations menées sous maîtrise d'ouvrage intercommunale, les missions d'accompagnement des entreprises et de stimulation de l'initiative privée et les enjeux d'encadrement du projet global par le document d'urbanisme notamment (**phase 3**).

ARTICLE 2 – PRÉSENTATION DE LA MISSION

2.1 – Présentation de la mission, problématique et attente de la Collectivité

L'objectif global de l'étude est d'analyser, via une approche multithématique urbaine, environnementale, paysagère, le fonctionnement actuel d'un îlot-test de la zone d'activités du Vern et d'identifier les potentiels d'optimisation foncière et d'intensification des usages.

Il conviendra de tenir compte de la capacité des infrastructures actuelles (desserte, réseaux) à accueillir ce potentiel d'optimisation foncière et des besoins liés aux activités économiques existantes et futures (aires de stockage, espaces de circulation et de stationnement...).

La réflexion aboutira à l'établissement de propositions de scénarii d'aménagement et à l'établissement d'une feuille de route intégrant une déclinaison pré-opérationnelle du scénario retenu et de l'ensemble des éléments permettant de cadrer et développer les évolutions à apporter au sein de l'îlot-test correspondant.

Les propositions s'attacheront à prendre en compte les objectifs suivants :

- Développement économique : Assurer la pérennité et le développement de l'activité économique et permettre l'accueil de nouvelles activités ;
- Sobriété foncière : Identifier les gisements fonciers et proposer une optimisation du parcellaire existant en étudiant les possibilités de découpage/remembrement foncier et d'évolution des bâtiments/existants ;
- Environnement et paysage : Préserver les éléments environnementaux et paysagers (espace boisé, zone humide, etc.) situés dans le périmètre d'étude. Préserver au maximum l'état actuel de la biodiversité et maintenir/développer les corridors écologiques ;
- Énergie-Développement Durable : Définir des principes d'aménagement (orientation des bâtiments, imperméabilisation des sols, mobilité, etc.) favorisant la performance énergétique des bâtiments et des espaces publics ;
- Déplacements : favoriser les mobilités actives, le transport en commun et le covoiturage.
- Harmonie des usages : Veiller à la compatibilité des usages actuels et futurs en tenant compte de l'environnement immédiat et de son évolution.



ARTICLE 3 – DESCRIPTIF DE LA MISSION

3.1 – Phase 1 : diagnostic multithématique synthétique et simplifié de la zone d'activités et diagnostic foncier à l'échelle de l'îlot test

Pour la première phase de diagnostic, il est attendu du candidat une analyse au temps T0, correspondant à l'état existant de la zone d'activités du Vern (et non uniquement de l'îlot-test identifié) par une analyse multithématique. Plus qu'une compilation des données relatives à la zone d'activités et son territoire, il est attendu de la part du prestataire une véritable lecture des enjeux du site qui pourront dans un second temps alimenter le programme global de restructuration de l'îlot test.

Au regard des démarches et réflexions déjà engagées sur le territoire (inventaire des zones d'activités, élaboration du PLUIH, du schéma de développement économique...) il est attendu du prestataire qu'il mobilise avant toute chose les données, informations, études existantes puis qu'il les synthétise et approfondisse certains points insuffisamment détaillés.

L'analyse devra notamment porter sur les éléments suivants :

3.1.1. Analyse sommaire et synthétique du contexte économique du territoire

Pour dresser cette analyse, le candidat retenu est invité à mobiliser de façon préférentielle les données du schéma de développement économique, et celles collectées et valorisées dans la cadre de l'observatoire économique déployé par le service développement économique de la CCPL. Il n'est donc pas attendu du candidat retenu de procéder à l'établissement du diagnostic économique du territoire communautaire. Il s'agit simplement de comprendre le contexte économique du territoire élargi et de percevoir à quel niveau se positionne la zone d'activités du Vern dans l'offre foncière à vocation économique du territoire en analysant :

- L'organisation des autres espaces d'activités économiques, des projets d'extension ou de création, de l'offre foncière et immobilière disponible au sein de ces espaces....
- Les filières économiques porteuses à l'échelle de l'intercommunalité et les secteurs d'activités à privilégier.

3.1.2. Analyse de la zone d'activités du Vern

➔ Positionnement de la Z.A. du Vern dans les documents stratégiques et de planification

Il s'agit d'analyser le cadre stratégique de la ZA du Vern (Positionnement de la ZA dans le SCOT du pays de Morlaix, dans le PLU actuel et le futur PLUiH de la CCPL, dans le schéma de développement économique).

→ Positionnement de la Z.A. dans son contexte géographique

Cette étape aura pour but de faire le point sur les connexions à envisager avec les tissus voisins, d'étudier **spécifiquement les franges du périmètre de la ZA**, et le positionnement par rapport aux axes, l'interface activités/habitat.

→ Diagnostic économique

Pour cette partie, il est attendu du candidat retenu de procéder à une analyse sommaire et synthétique du contexte économique de la zone d'activités dans son ensemble, en considérant que, les études récemment engagées (schéma de développement économique avec enquête entreprises, inventaire des zones d'activités, plan local d'urbanisme intercommunal) ont déjà permis de parfaire la connaissance du tissu économique de la zone correspondante, sans compter les informations et données régulièrement collectées et mises à jour dans le cadre de l'observatoire économique tenu par le service développement économique de la CCPL.

Par ce diagnostic économique, il s'agit donc de dresser le portrait du tissu économique de la zone principalement sous la forme de données et chiffres clés.

En revanche, le candidat retenu est invité à profiter de cette séquence pour qualifier avec davantage de détail le tissu d'entreprises qui se déploient sur l'îlot test. Pour chacune des entreprises et unités foncières de l'îlot, il est attendu de renseigner les informations ci-après énumérées, sachant que la plus grande partie des données sera communiquée par le service développement économique de la CCPL.

- Entreprises présentes sur l'îlot :
 - o Nom du propriétaire
 - o Nom de l'entreprise
 - o Date d'implantation
 - o Nombre de salariés et potentiels en termes d'emplois
 - o Nature des activités (Code NAF)
 - o Age du dirigeant
 - o Chiffre d'affaires + santé financière
 - o Surface des locaux (en mobilisant les données des fichiers fonciers)
- Mouvement d'entreprises au sein de l'îlot :
 - o Implantations d'entreprises
 - o Départs d'entreprises
 - o Vacance (sites et locaux)

→ Diagnostic fonctionnel (voiries/réseaux/stationnement), environnemental, architectural et paysager

Il est attendu du candidat retenu de dresser, en premier lieu, un portrait simplifié et synthétique de la zone d'activités économiques dans ses dimensions fonctionnelles, environnementales et paysagères.

Cette étape vise notamment à préciser l'organisation générale de la zone (déplacements, stationnement, réseaux, ...) et à cibler les principales sensibilités environnementales et paysagères. Il s'agit notamment de relever les éventuels dysfonctionnements et points négatifs, qui seront à résoudre dans la définition du projet de restructuration. Pour ce faire, il est attendu du candidat retenu d'exprimer ce diagnostic principalement sous la forme de cartes thématiques problématisées et synthétiques. Il ne s'agit pas de dresser le portrait de la zone dans le détail mais plutôt de replacer l'îlot test dans son contexte. En revanche, le candidat retenu devra profiter de cette séquence pour développer et renforcer cette analyse thématique sur l'îlot test et ses abords.

- Accessibilité de la zone :
 - o Accessibilité routière, desserte et trafics
 - o Desserte par les transports en commun
 - o Accès pour les piétons et vélos
 - o Signalisation externe, panneaux de jalonnement
 - o Transport de marchandise
- Circulations internes :
 - o Desserte routière interne/hiérarchisation du réseau viaire
 - o Voirie : catégorie, statut, trafics
 - o Statut : état et entretien des voies
 - o Organisation des circulations douces (piétons, vélos)
- Stationnement :

- Parcs de stationnement existants : privés et publics
- Besoins de stationnement : éventuels dysfonctionnements actuels (insuffisance des capacités de stationnement, stationnement sauvage)
- Sécurité des déplacements :
 - Sécurité routière : accidents, localisation des lieux dangereux
- Réseaux (en fonction des données disponibles sans nécessité de procéder à des investigations techniques complémentaires) :
 - Eclairage public
 - Etat des réseaux, fonctionnement, gestion
 - Réseaux eaux pluviales et eaux usées
 - Etat des réseaux, maîtrise des rejets, conformité de la réglementation actuelle, dysfonctionnements, perspectives d'évolution
 - Télécommunications : Réseaux existants : éligibilité ADSL, SDSL, fibre optique, offre/prestataire. Besoins des entreprises en matière de télécommunication
- Signalétique :
 - Signalétique interne : RIS, plans, panneaux indiquant les entreprises
 - Publicité
 - Marquage des entrées de la ZA

➔ Diagnostic environnemental : (énergie, gestion de l'eau, espaces verts, pollution, ...)

Il s'agit ici d'opérer un état des lieux des sensibilités environnementales de la zone et d'identifier les éventuels secteurs pollués en ciblant avec davantage de force ceux susceptibles de se trouver dans l'ilot test, en considérant que le devenir des terrains correspondants peut être conditionné par la nature des pollutions en présence.

- Inventaire des principales activités susceptibles d'avoir des effets sur l'environnement et les nuisances (ICPE)
- Inventaire des sites pollués
- Intégration de la zone dans son environnement et relevé des principales sensibilités environnementales (cours d'eau, zones humides)
- Traitement des eaux pluviales et des eaux usées,
- Collecte des déchets
- Imperméabilisation des sols

➔ Diagnostic architectural et paysager

- Qualité du paysage et de l'architecture
- Formes urbaines
- Etat des espaces publics
- Transitions espaces privés/publics, analyse des systèmes de transition, système de clôtures...

➔ Diagnostic service/animation de zone

Les services aux entreprises de la ZA : Cette étape a pour but de dresser un état des lieux des services apportés aux entreprises de la zone et des réseaux formels ou informels existants entre les entreprises. Ils constituent en effet une ressource potentielle pour la restructuration du secteur.

- Services aux entreprises :
 - Services communs : inventaire, fonctionnement des services, attentes des entreprises
 - Services de proximité : inventaire, attente des entreprises (crèche, logements pour les salariés...)
- Animation de la ZA :
 - Relation des entreprises avec les différents échelons de collectivités
 - Existence d'une association d'entreprises, d'un réseau d'animation, d'un club d'entrepreneurs

➔ Diagnostic juridique-urbanistique

Il s'agit à ce niveau d'opérer une analyse critique des règles d'urbanisme (PLU, servitudes, ...) et autre réglementation s'appliquant à la zone servant à identifier un T0 et anticiper les futures évolutions du document d'urbanisme (pour rappel le PLUi-H étant en cours d'élaboration).

➔ Diagnostic foncier (voir en annexe la proposition de méthode de référentiel foncier proposé par l'EPFB*) à l'échelle de l'ilot test uniquement potentiellement élargi sur ses franges en fonction des enjeux identifiés.

Il s'agira d'identifier, en complément du travail sur les unités foncières vacantes mené dans le cadre de l'inventaire loi Climat et Résilience, les potentiels d'optimisation foncière (densification des unités foncières sous-denses, vacance, remembrement, surélévation du bâti existant...) à l'échelle des parcelles privées et/ou publiques pour cibler les futurs secteurs d'intervention foncière, puis qualifier ces gisements (en décrire les principales caractéristiques).

Dans la mesure où ce travail pourrait par la suite être élargi à l'ensemble de la zone d'activités puis à l'échelle de l'ensemble des zones d'activités du territoire, il est attendu que le prestataire propose une méthodologie automatisable (données mobilisées, traitements mis en œuvre...) sous un format qui puisse permettre son appropriation, son exécution et son actualisation par les services de la communauté de communes sans appui extérieur.

Le prestataire devra par ailleurs veiller à ce que les données et traitement soient interoperables tout en tenant compte des standards définis (standard CNIG sites économiques). Ce diagnostic foncier devra conduire à (à l'échelle de l'îlot test) :

- La qualification de l'occupation des sols par catégorie d'usages (par photo-interprétation, relevé de terrains et collecte des données foncières)
 - o Bâti en renseignant notamment les informations suivantes :
 - date de construction
 - dimensions
 - état général
 - fonctions/usages
 - o Voirie
 - o Aires de stationnement,
 - o Aires de Stockage,
 - o Equipements techniques
 - o Espace végétalisé,
 - o Infrastructure de gestion des eaux
- Identification des locaux d'activités vacants, en vente, en friche ou pollués
- Identification des fonciers vacants ou en friches (dents creuses, parcelles non bâties, réserves foncières)
- Identification des parcelles sous-occupées
- Etude de la domanialité foncière à l'intérieur de la zone :
 - o Propriétés publiques/privées, principaux propriétaires, unités foncières
- Qualification des gisements (description des caractéristiques de chacun des biens identifiés d'après une grille de lecture fournie)

➔ Diagnostic marché foncier/marché immobilier

Il s'agit à partir de la mobilisation des données DV3F, des données collectées par la CCPL et des premières analyses réalisées par le CEREMA, d'analyser les mutations recensées à l'échelle de la zone, de comprendre les secteurs en cours de mutation et d'analyser les prix pratiqués.

- Diagnostic des mutations foncières dans la zone à partir de l'analyse des données
- Demande de Valeur foncière : prix des transactions, volume des transactions, nombre de transactions.
- Prix de vente immobiliers (terrains et locaux)
- Loyers dans la ZA

3.1.3. Réalisation d'entretiens avec des personnes ressources, et entretiens complémentaires avec certaines entreprises ou propriétaires identifiés au regard des enjeux de recomposition spatiale de l'îlot

Ces entretiens ont pour objectif d'identifier la perception par les acteurs institutionnels du territoire de la ZA, de son image et de son contexte territorial, afin de définir les enjeux de restructuration. Ces entretiens qui restent à définir pourraient notamment se tenir avec les partenaires suivants :

- Commune de Landivisiau
- CCPL
- Agences immobilières spécialisées en immobilier d'entreprises
- Commercialisateurs/Promoteurs/Développeurs d'enseignes
- CCI-CMA

Le prestataire remobilisera également les résultats de l'enquête menée auprès des entreprises par la CCPL dans le cadre de l'établissement du PLUi-H et dont la synthèse est évoquée ci-avant.

Enfin à l'échelle des fonciers mutables ou à reconfigurer/remembrer identifiés dans l'îlot-test, il s'agira de mener des entretiens (selon des conditions qui restent à fixer) avec les entreprises et les propriétaires concernés pour mieux comprendre les besoins d'évolution.

3.1.4. Analyse des usages de la ZA

Afin de compléter les analyses mentionnées ci-dessus, il est attendu du candidat retenu d'analyser et qualifier les usages (principalement par des visites de terrain et donc par l'observation) de l'espace. Il s'agit notamment de préciser la manière avec laquelle les salariés, professionnels, personnes en transit, clients, riverains utilisent l'espace

(déplacements, stationnement, agrément, ...). Cette analyse pourra permettre d'identifier d'éventuels conflits d'usages, dysfonctionnements qui seront à traiter dans les scénarii de restructuration de l'îlot test.

3.1.5. Préprogrammation

Cette étape servira à déterminer la nature des activités susceptibles de prendre dans la zone d'activités et en particulier dans l'îlot test. La CCPL attire néanmoins l'attention sur le fait que cette zone d'activités accueille pour l'essentiel des activités industrielles, artisanales, de logistique, de transport, ... et qu'elle a pour ambition de privilégier ce type d'activités. Il faut également noter que cette zone d'activités ne figure pas parmi les sites ciblés par le projet de SCoT du pays de Morlaix pour l'accueil d'activités commerciales.

Cette étape devra pour le moins réinterroger les ambitions exprimées ci-dessus en étroite concertation avec les représentants de la CCPL.

Livrables :

- Diagnostic complet : écrit, cartographie, reportage photos. Compilation et synthèse des différents entretiens réalisés
- Diagnostic synthétique croisant les différents items analysés devant conclure à :
 - o Une présentation simplifiée des forces et faiblesses de la ZA
 - o Une présentation renforcée de l'îlot test avec en particulier
 - Un focus sur le potentiel de renouvellement et d'optimisation foncière
 - Un focus sur les projets des entreprises aujourd'hui en place
 - o Une présentation des éventuels projets/prospects
- Note de synthèse sur les choix opérés en matière de programmation pour l'avenir de l'îlot test
- Note de synthèse des entretiens réalisés

Concertation :

Il est attendu du candidat retenu de proposer une méthode pour la concertation qui doit être menée avec les représentants des entreprises et les propriétaires des terrains de l'îlot test.

La CCPL n'a pas pris de décision sur la manière avec laquelle cette concertation doit être menée, sachant qu'elle pourra, selon les circonstances, prendre la forme de réunions, ateliers, entretiens individuels, ...

3.2 – Phase 2 : Scénarii d'aménagement de l'îlot test (schéma global)

Cette étape vise à déterminer plusieurs hypothèses d'aménagement possibles à l'échelle de l'îlot-test et de ses abords immédiats. Une analyse des impacts de chacun des scénarii à l'échelle de la ZA sera à réaliser. Ces scénarii comprendront les éléments ci-dessous :

- Définition des principes d'aménagement/requalification/optimisation foncière (plan guide)
 - o Schéma d'aménagement opérationnel
 - o Proposition de découpage de lots en tenant compte des besoins des entreprises : récupération foncière
 - o Identification des secteurs mutables, de renouvellement urbain et de recyclage foncier
 - o Identification des possibilités de mutualisation de certaines emprises entre entreprises
 - o Segmentation possible de certains bâtiments pour l'accueil de nouvelles entreprises
- Préprogramme de réalisation : bilan opérationnel, échéancier, montage, intervention des partenaires possibles (en distinguant les opérations envisagées sous maîtrise d'ouvrage collectivité, des opérations laissées à l'initiative privée mais encadrées par la puissance publique...)
- Pré-Estimation financière des travaux par poste
- Pré-Estimation des coûts de récupération foncière
- Stratégie de négociation avec les entreprises en matière d'optimisation foncière (mobilisation d'outils réglementaires et fiscaux...).

Livrables :

- Note de synthèse justifiant les choix opérés et le parti-pris d'aménagement des différents scénarii proposés complété des documents graphiques
- Plan de situation et plan Masse à l'échelle de l'îlot test et de ses abords avec spatialisation de la programmation projetée et esquisses d'aménagement
- Zooms par secteurs
- Coupes transversales/longitudinales à l'échelle adaptée
- Analyse Avantages/Inconvénients pour chacun des scénarii formulés en fonction d'une grille d'analyse fondée notamment sur une approche économique.
- Calendrier prévisionnel

Concertation : Réunion de présentation des différents scénarios proposés et échange avec les entreprises sur le(s) choix d'aménagement.

3.3 – Phase 3 : Approfondissement pré-opérationnel du scénario retenu

Un scénario sera retenu à l'issue de la phase 2. La phase 3 servira à approfondir ce scénario en détaillant avec davantage de précisions les grands principes d'organisation spatiale et urbaine du projet (plan guide) :

- Fixer les grands principes d'aménagement nécessaires à l'intérieur du site ainsi qu'à sa périphérie,
- Assurer durablement le fonctionnement et accompagner les transformations, ses invariants tout comme ses conditions d'évolutivité,
- Fixer les périmètres opérationnels de projets opportuns,
- Préciser l'impact foncier,
- Définir les orientations programmatiques pertinentes pour ce site à vocation industrielle et artisanale (activités admises et nécessaires à l'échelle du site et des espaces mutables),
- Clarifier les conditions d'accueil de ces fonctions (définition du réseau viaire tous modes),
- Permettre de mesurer les implications financières pour le commanditaire,
- S'assurer du degré d'adhésion de l'ensemble des acteurs concernés et de leur volonté de poursuivre sur les voies proposées.

Livrables :

La définition technique et financière du Plan Guide donnera lieu plus spécifiquement à un rendu composé de :

- Rapport
 - o explicitant le contexte et l'état initial du site, les principes et objectifs du projet et le parti d'aménagement retenu ;
 - o définissant les objectifs et les orientations retenues au niveau environnemental ;
 - o précisant le programme prévisionnel des constructions et le programme prévisionnel des équipements publics ;
 - o précisant les principes de phasage de l'opération en lien avec les aspects fonciers, techniques, économiques et sociaux ;
- Plan masse général au 1/1000ème permettant d'expliciter l'organisation du projet (maillage viaire, accès, emprises constructibles, implantation du bâti, gabarits, domanialité...) ; Plan masse détaillé au 1/500ème ; Détails éventuels au 1/200ème ;
- Axonométrie d'ensemble du projet, inscrit dans son environnement et établi sous plusieurs angles de vue ;
- Modélisation 3D du scénario retenu sous format informatique
- Note et schémas d'intentions pour l'aménagement des espaces publics (l'emploi d'images de référence peut être envisagé)
- Schémas illustrant les grands principes du projet (organisation générale, désenclavement et circulations, valorisation du paysage).
- Un plan de domanialité qui précisera les éventuels espaces à acquérir pour un fonctionnement global pertinent en termes d'accessibilité
- L'estimation du coût prévisionnel (au ratio) des travaux, détaillée par nature de travaux (tableau Excel) et par phase opérationnelle.

ARTICLE 4 – ORGANISATION GÉNÉRALE

4.1 – Délais

Le démarrage de la mission est envisagé à compter du mois d'avril 2026

La durée d'études est fixée à 3 mois pour chacune des 3 phases.

La durée globale de la mission est donc envisagée sur 9 mois, hors délais de validation par la collectivité, maître d'ouvrage.

4.2 – Coût

Le coût HT de la mission sera décomposé par phase et devra tenir compte des documents à fournir, des réunions d'animation auprès des élus et des partenaires devant figurer par phase.

4.3 – Documents disponibles

Tableau récapitulatif des études et documents disponibles :

- SCOT du Pays de Morlaix
- PLUi-H de la communauté de communes du pays de Landivisiau (documents de travail)
- PLU de la commune de Landivisiau

- Inventaire des zones d'activités économiques
- Schéma de développement économique
- Questionnaire aux entreprises de la zone d'activités du Vern

4.4 – Maîtrise d'ouvrage et suivi de la mission

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la communauté de communes du pays de Landivisiau. Le suivi de la mission est assuré par la communauté de communes du pays de Landivisiau en partenariat avec l'établissement public foncier de Bretagne.

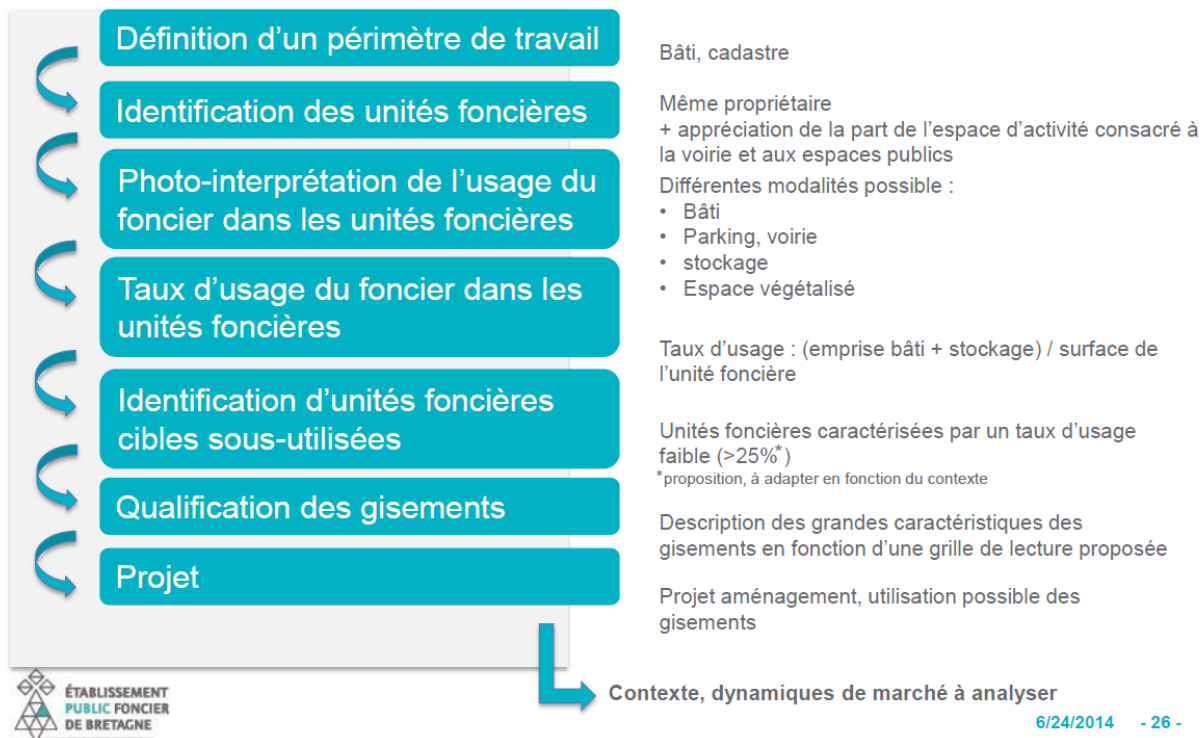
4.5 – Contacts

- Nicole Jézéquel, responsable du pôle « Economie et Tourisme », Communauté de communes du pays de Landivisiau, n.jezequel@paysdelandi.com
- Yann Lucas, responsable du pôle « Aménagement », Communauté de communes du pays de Landivisiau, y.lucas@paysdelandi.com

Proposition de méthode



Une démarche en plusieurs étapes successives :



Qualification des unités foncières cibles



N°

À L'UNITÉ FONCIÈRE/PARCELLE

DESCRIPTION DU BIEN :

- Références cadastrales :
- Adresse du gisement :
- Surface (en m²) :
- Parcelle bâtie ou non :
- Localisation de la parcelle dans la zone :

DURETÉ FONCIÈRE :

- Nombre – statut du/des propriétaire(s) :
- Statut d'occupation :

FINANCIER – COÛTS :

- Distance des réseaux (desserte) :
- Déconstruction (état du bâti, type de construction...) :
- Suspicion de pollution :
- Prix estimatif d'acquisition :

Extrait cadastral

Photographie

POTENTIEL D'AMÉNAGEMENT :

- Règlementaire (zonage, ER...) :
- Servitude administrative d'urbanisme : (zone humide, agricole...) :
- Configuration du site (surface, topo, largeur de parcelle) :
- Accessibilité :

BILAN :

- Projet envisagé :
- Action foncière pressentie :
- Temporalité :
- Acteur à mobiliser :

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

6/24/2014 - 40 -