

# Commune de La Haye-Fouassière

## Département de Loire-Atlantique (44)



### **Elaboration d'un Plan Guide**

*Projet d'Aménagement du centre-bourg de la Haye-Fouassière*



**Cahier des Clauses Techniques  
Particulières (CCTP)**

***Date et heure limites de remise  
des offres : 25/10/2021 à 12h00***

## SOMMAIRE

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Le contexte communal .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Principaux enjeux du « Cœur de bourg » .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Le périmètre de l'étude.....</b>	<b>11</b>
<b>4. Organisation de l'étude attendue .....</b>	<b>13</b>
<b>5. Organisation et déroulement de la mission.....</b>	<b>18</b>
<b>6. Précisions liées au marché.....</b>	<b>20</b>

## Préambule

La commune de la Haye-Fouassière souhaite établir et mettre en œuvre un programme d'actions pour la reconquête du centre-bourg sur le long terme sous la forme d'un **plan guide** : vision du fonctionnement et de l'organisation du centre-bourg à l'horizon 2050 !

Le souhait est de proposer une **approche transversale, participative et opérationnelle** pour la prise en compte des problématiques urbaines, sociales, culturelles et économiques lors d'un projet stratégique de requalification du centre-bourg.

Inspiré du Plan de référence réalisé en 2017, il s'agit de réinterroger des facteurs de développement d'une commune comme la Haye-Fouassière en prenant en compte, les usages, les pratiques, les services, équipements, l'habitat le tout étant passé au crible des enjeux environnementaux et climatiques.

L'objectif à long terme est de **redonner de l'attractivité au centre-bourg** en proposant des solutions visant à :

- Éviter la consommation foncière liée à l'extension urbaine, et ainsi préserver les espaces naturels et agricoles,
- Accueillir de nouveaux habitants pour renforcer la vie sociale et économique du bourg,
- Préserver la qualité urbaine et architecturale, lutter contre la vacance et la dégradation des biens bâtis,
- Participer à l'effort de construction de logements dans des secteurs déjà « équipés »,
- Prendre en compte l'objectif de redynamisation et développement du commerce en cœur de ville.

Le renforcement et la pérennisation de l'activité commerciale de proximité dans le centre-bourg est indispensable pour conforter la position de la Haye-Fouassière en tant que centralité d'équilibre d'avenir à l'échelle du SCoT du Pays du Vignoble Nantais.

La commune souhaite soutenir le développement de l'offre de proximité et l'économie sociale et solidaire via des dispositifs inspirants ou à créer.

### Résumé de la mission attendue

La mission a pour objet la **réalisation d'un Plan Guide pour le centre-bourg** de la commune de la Haye-Fouassière.

L'objectif de cette étude est de définir une stratégie d'ensemble pour le centre-bourg :

- **améliorer la lisibilité des espaces** et
- **qualifier les différentes fonctions du centre-bourg**

tant en matière d'espace public, d'habitat, services, de peuplement, de commerces que d'activités économiques.

Cette étude est à mettre en lien avec les différents projets d'aménagements et d'équipements en cours sur le territoire.

A partir d'un état des lieux, l'objectif est de proposer des **scenarios d'aménagement** et les **modalités de mise en œuvre** opérationnelle sur les secteurs qui seront identifiés ainsi qu'une **temporalité** mais également de proposer des **expérimentations** à travers des aménagements éphémères, et tester ainsi la faisabilité des orientations ainsi que leur acceptation par la population. L'étude devra faire part à la **concertation et l'association des habitants**, au travers d'animations et de réunions.

# 1. Le contexte communal

## 1.1. Contexte géographique

La Haye-Fouassière est une commune de 1181 hectares, située sur la rive droite de la Sèvre Nantaise. Le territoire est localisé à moins de 10 min de l'Agglomération Nantaise.



*Situation géographique de la Haye-Fouassière*

Véritable porte du Vignoble Nantais, elle s'inscrit dans la première couronne péri-urbaine du Pôle Nantais. Fort de sa situation géographique et la présence du tram-train (Nantes-Clisson). En 2017, 79% des actifs de la commune travaillaient dans une autre commune du département de la Loire Atlantique.

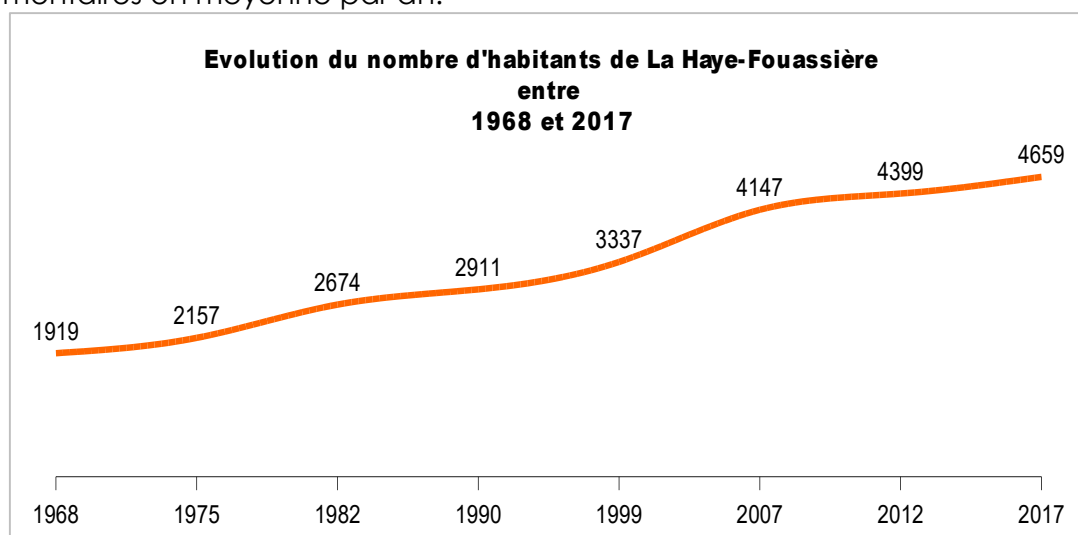
**La situation géographique de la Haye-Fouassière** (le long de la RN 249 reliant Nantes à Bressuire, à proximité du passage du TRAM-TRAIN Clisson/Nantes, à proximité de l'Agglomération Nantaise, l'offre de parcs d'activités pourvoyeurs d'emplois) **est un véritable atout** favorisant la progression démographique.

## 1.2. Contexte démographique, social et économique

### ❖ Evolution de la population (DGF)

Au recensement INSEE de 2017, la commune de la Haye-Fouassière comptait 4659 habitants. La population légale au 1<sup>er</sup> janvier 2021 comptait **4675 habitants**.

Depuis 2007, la commune a accueilli 512 nouveaux habitants, soit près de 50 habitants supplémentaires en moyenne par an.



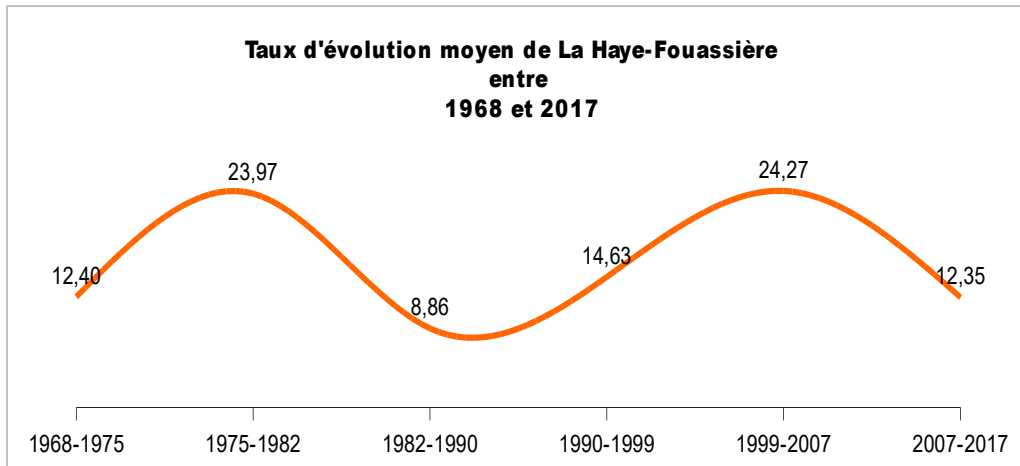
Depuis la fin des années 60, la commune n'a pas connu de régression de sa population. Le développement démographique s'est fait progressivement jusqu'aux environs des années 2000 où l'on constate une dynamique un peu plus forte.

Des projets urbains à moyen terme (2021-2024), comme la ZAC de la Sèvre et l'ouverture de zones 2AU à l'urbanisation, vont avoir une forte influence sur l'évolution démographique de la commune.

Estimation de l'impact des projets urbains					
Opérations	Nombre de logements	Taille des ménages (estimation)	Nombre d'habitants	Temporalité	Population communale estimée* base 2020
Beau Soleil (1AU)	25	2.3	+57	2021-2022	<b>5204*</b>
L'astrée (1AU)	30	2.3	+69	2021-2022	
ZAC de la Sèvre	96	2.3	+221	2021-2024	
<b>Total</b>			<b>+347</b>	<b>2021-2024</b>	

*\* Cette estimation ne prend pas en compte les évolutions foncières (ventes, divisions...)*

Taux d'évolution en %						
1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2017
X	12,40	23,97	8,86	14,63	24,27	12,35



Si l'on observe que le taux d'évolution annuelle de la commune oscille régulièrement entre 1968 et 2017, on pourra constater que la commune n'a jamais connue d'évolution négative sur cette période.

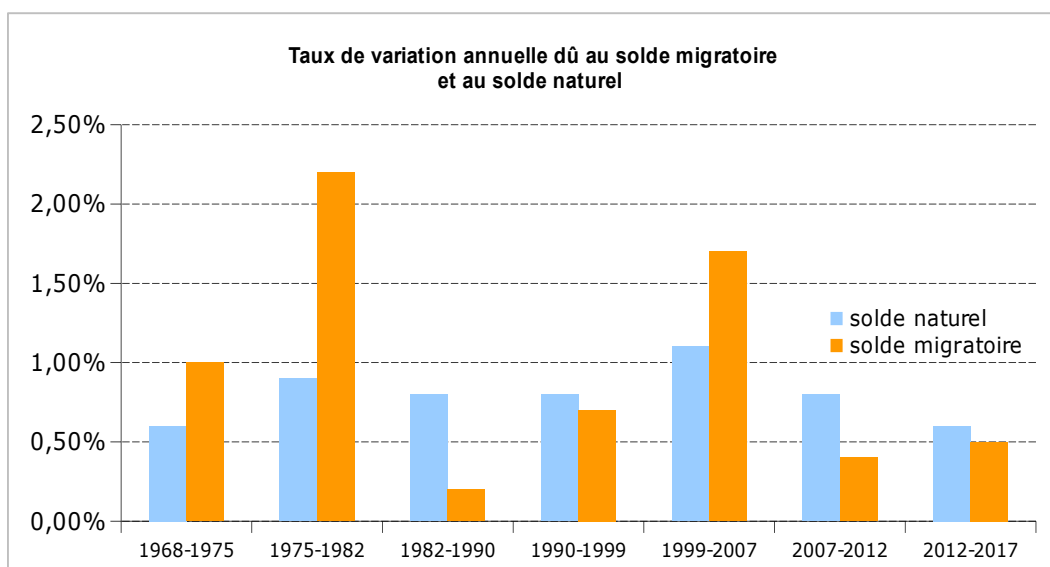
La courbe démographique montre des périodes de développement important qui résulte d'un évènement particulier (développement économique, développement d'infrastructure et de services) et des périodes de baisse qui est la conséquence d'un important développement antérieur.

La dernière période qui est en cours sera moins marquée que les précédentes. En effet, le SCoT et le PLU contribuent à une planification du développement plus homogène. Le PLH adopté au niveau de l'agglomération fixe un objectif de création de 35 logements par an sur les 6 années à venir.

### ❖ Caractéristiques démographiques et socio-économiques

L'évolution de la population peut être analysée suivant deux indicateurs :

- ➔ Le solde naturel : qui traduit la différence entre les naissances et les décès,
- ➔ Le solde migratoire : qui indique les mouvements de population (arrivées / départs).



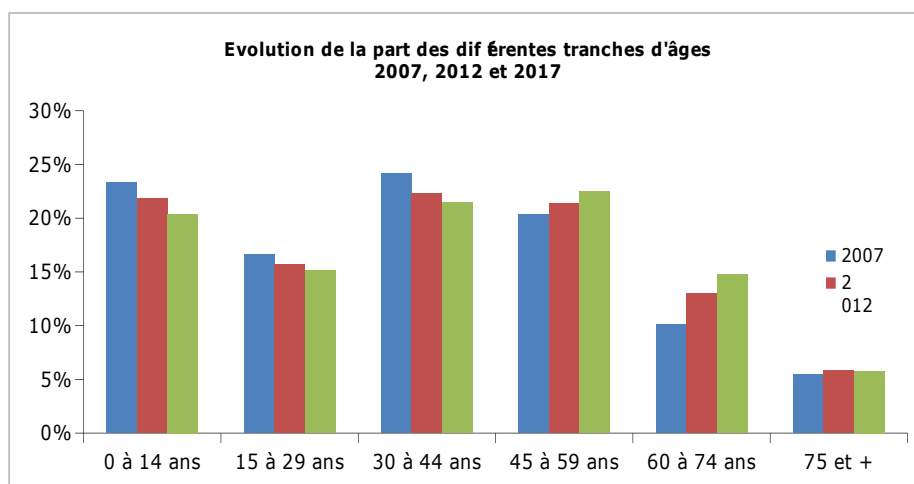
Entre 1968 et 1982, c'est le solde migratoire qui soutient fortement la croissance démographique de la commune. Entre 1982 et 1999, c'est le solde naturel qui soutient le développement de la population, les habitants arrivés sur la période précédente sont certainement à l'origine de cette inversion.

On constatera que le solde migratoire joue, de nouveau, un rôle dans le développement communal entre 1999 et 2007. Entre 2007 et 2012, c'est le solde naturel qui contribue au développement démographique.

L'évolution démographique de la Haye-Fouassière est soutenue tantôt par le solde migratoire puis par le solde naturel. On constatera que la commune n'a pas connu de solde négatif ce qui souligne son caractère attractif (contexte économique, situation géographique).

La structure de la population a très légèrement évolué entre 2007 et 2017. On peut constater que la tranche d'âge la plus représentée et celle des 30-44 ans, il s'agit de la tranche active de la commune. Elle est à mettre en lien avec la tranche d'âge des 0-14 ans qui sont très certainement leurs enfants. Même si l'on peut constater un léger recul de ces tranches d'âges entre 2007 et 2017, on peut les considérer comme stable au regard de l'évolution démographique sur la période.

En ce qui concerne la tranche d'âge des 45-59 ans on notera entre 2007 et 2017, une légère augmentation (environ 1 point). En ce qui concerne les 60 et plus, il s'agit de la progression la plus significative sur la période avec une augmentation de près de 3 points.



Ainsi, la répartition par âge de la population tend vers un très léger vieillissement de la population communale. Ce vieillissement est à nuancer par la forte représentation en nombre des 30-44 ans.

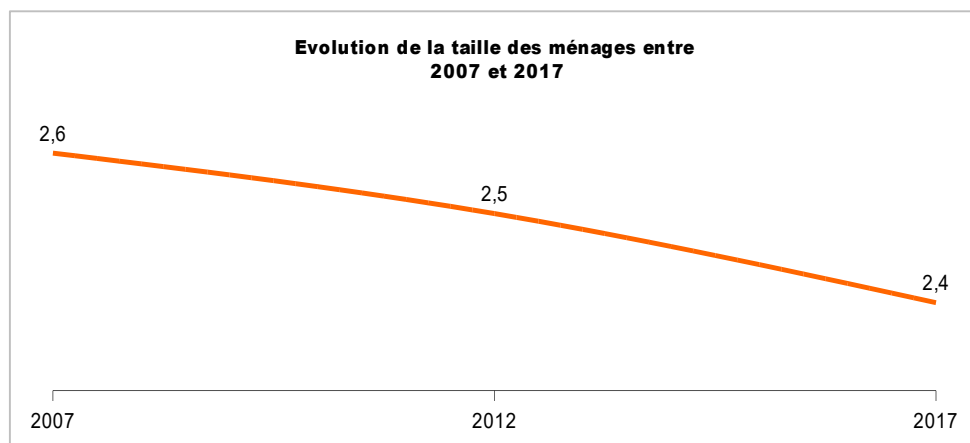
L'évolution de la structure de la population, y compris dans sa dimension sociale, économique et culturelle, demande à ce que l'offre en terme de logements (taille, type, ...), et d'équipements soit adaptée aux nouveaux besoins et aux usages émergents.

La taille des ménages à la Haye-Fouassière sur la période 2007-2017 a tendance à diminuer ; deux phénomènes expliquent cette répartition :

- L'arrivée récente de jeunes ménages
- La décohabitation qui touche la structure des ménages.

C'est le fait, entre autres, des jeunes qui quittent le foyer parental pour s'installer ailleurs, mais également des ménages qui ont moins d'enfants et du développement de famille monoparentale.

Il importe de tenir compte de ce constat afin de faire coïncider l'offre de logements sur le territoire communal et les besoins de la population.



Ce qui implique, à augmentation de population constante, une mise sur le marché plus importante de logements susceptibles de répondre à la demande.

L'évolution de la structure des ménages induit également une adaptation nécessaire des types de logements afin que les ménages de petites tailles en augmentation puissent continuer à trouver une offre compatible avec leurs besoins nouveaux et spécifiques.

## 2. Principaux enjeux du « Cœur de bourg »

Le centre historique du bourg de La Haye Fouassière s'est implanté au carrefour de la RD74 qui traverse la Sèvre Nantaise et de la RD 359 qui relie Vertou au Pallet.

La commune a connu, de longue date, une forte expansion qui a conduit à l'intégration des hameaux de La Rairie et du Port.

Le bourg constitue le pôle fonctionnel de la commune avec ses commerces, services de proximité en centre-bourg et la concentration des équipements publics et d'intérêt collectif.

Les extensions urbaines se sont effectuées dans un 1<sup>er</sup> temps, au Sud et au Nord-Est de la zone urbaine et ce, déjà sous forme de lotissements successifs.

### 2.1. Les axes pour le travail de réflexion et les attentes

#### Habitat

Les nouveaux quartiers d'habitat sont implantés au Nord-Ouest, vers le pôle d'équipements de sports et de loisirs.

La typologie d'habitat développée est caractéristique d'un tissu pavillonnaire plutôt lâche (habitat individuel en retrait des voies, au milieu de sa parcelle) où l'habitat groupé ponctue parfois la trame.

Les quartiers d'habitat au Nord du centre-bourg a permis la constitution d'une trame viaire hiérarchisée avec la création d'axes inter quartiers, ce qui limite les flux de circulation en centre-bourg.

Les enjeux en matière d'habitat sont :

- ➔ **Diversification de l'offre de logements** afin de répondre aux besoins et capacités financières de l'ensemble des habitants, actuels et futurs, et ainsi favoriser une mixité sociale et générationnelle.
- ➔ **Un développement maîtrisé de l'offre de logements en centre-bourg** permettant l'accueil de nouveaux ménages recherchant ce type d'habitat et la maîtrise de l'extension urbaine : consommation d'espace limitée, prise en compte des capacités des équipements, qualité urbaine.
- ➔ **La préservation de l'environnement et la mise en valeur des paysages** via un habitat respectueux de l'identité des communes et participant à un cadre de vie de qualité



: travail sur les formes urbaines, densité qualitative et lutte contre les occupations impropres de terrains.

## Commerce

### **Une offre commerciale peu satisfaisante...**

Avec une dizaine de commerces et services, Le Haye-Fouassière affiche un niveau moyen de structuration de l'armature commerciale.

### **Une offre située au centre bourg...**

Les commerces et services se situent principalement dans le centre-bourg en majorité aux abords de la D74 sans lisibilité et effet de centralité.

En effet, les fonctions commerciales du centre bourg apparaissent éclatées. Ce déficit d'effet de masse et d'effet de placette, nuisent à la visibilité de l'offre et à son efficacité. La commune dispose d'un centre-bourg, de commerces mais pas de véritable centralité commerciale. C'est notamment le cas de l'actuelle superette et de l'ancien traiteur situé en arrière de la D74.

- **Développer une offre commerciale pertinente et attractive** pour répondre aux nouvelles attentes de la population et aux nouvelles populations.
- **Revaloriser « le secteur commercial »** par l'amélioration des conditions de commercialité et de fréquentation du centre-bourg
- **Conforter l'identité du centre-bourg** en inscrivant le développement commercial de la commune dans un plan d'aménagement urbain cohérent.

## Patrimoine bâti remarquable et équipements publics

La commune est dotée de nombreux équipements et services qui sont répartis à proximité immédiate du centre-bourg.

La commune de La Haye- Fouassière ne dispose pas d'un patrimoine bâti remarquable en dehors de la maison noble de Rochefort et de trois demeures qualifiées de châteaux qui étaient autant de seigneuries au Moyen-Age.

Quelques villages ont gardé une structure urbaine ancienne balisée par des habitations datées des XVIIIème et XIXème siècles.

Le cœur de bourg a été profondément transformé au cours des années 80 laissant la place à l'automobile, faisant disparaître une partie du bâti (notamment rue de la Garenne) et en minéralisant le paysage urbain (place des Huit Vignerons, place de l'Abbé Leduc, ...)

## Espace urbain non bâti

L'espace urbain est également un patrimoine. Son organisation, les évolutions doivent prendre en compte la géographie, le toponyme des lieux, le parcellaire, .... Ce sont des éléments qui peuvent faire l'objet d'une valorisation et être également des éléments de projets. La place particulière de l'« Arbre en ville » doit être analysée comme élément de paysage, vecteur de biodiversité et de bien-être.

- **Redonner une identité, un attrait, au patrimoine, aux espaces urbains** qui encerclent l'église et peuvent ainsi contribuer à faire vivre pleinement le cœur de bourg.
- **Optimiser / exploiter / mettre en valeur la place du végétal** : un des marqueurs patrimoniaux fort de la commune est le végétal. Le projet urbain doit prendre en compte la place du végétal sur le plan écologique et patrimoniale et pas seulement comme un élément de mobilier urbain.

## Culture et Loisirs

Actuellement un seul équipement à vocation culturelle et événementielle : la salle Sévria. Une bibliothèque dans un local restreint accolé à la Mairie.

L'école de musique (compétence communautaire) excentrée sur la zone de Bellevue (ancienne maison des vins).

- **réunir les espaces culturels** (bibliothèque, école de musique, espaces d'exposition,

...)de la commune en cœur de bourg et permettre ainsi une proximité avec les écoles, centralité de l'activité.

→ **Développer un tiers lieu**, un projet collectif, voulu et porté par les habitants, associations et la collectivité.

## 2.2. Les autres notions importantes à prendre en compte

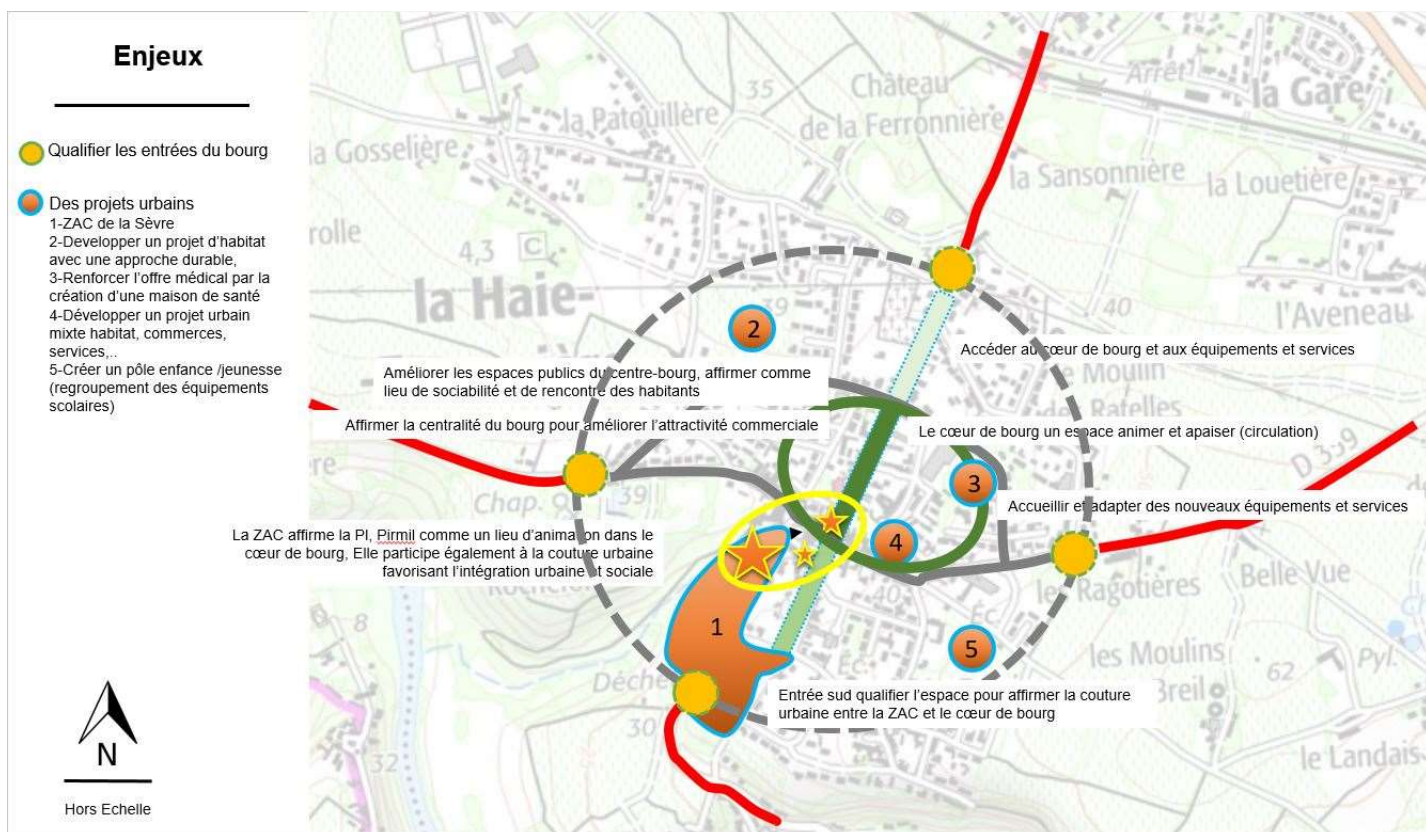
### Accessibilité, sécurité et mobilité

Le bourg de La Haye-Fouassière est au cœur du croisement de deux liaisons aujourd'hui très fréquentées (un axe Sud-Nord qui relie St Fiacre sur Maine, Maisdon-sur-Sèvre à la 2x2 Nantes/Cholet et un axe Est-Ouest qui relie Le Pallet à Vertou), aussi, la circulation d'un nombre important de camions générée par l'activité de la carrière de la Faubretière est un élément contraignant quant à la mobilité, la sécurité et l'accessibilité.

La municipalité a lancé un travail de co-construction d'un schéma communal des voies douces via la mise en place d'un comité consultatif faisant place à des associations communales ou du pays et aux habitantes et habitants. Le calendrier prévisionnel permettra de disposer avant l'automne 2021 d'un plan de réseaux reliant les principaux pôles d'habitats aux pôles d'activités. Ce travail en concertation avec les citoyens viendra s'articuler autour du réaménagement du cœur de bourg : modification du plan de circulation, transformation de la rue du bois Geffray en plateau piétonnier (accessibilité, sécurité, secteur apaisé...), transformation du Boulevard Bernard Verlynde en voie de liaison, ...

### Futurs aménagements urbains déjà prévus

Il conviendra également de prendre en compte les impacts des futurs aménagements urbains déjà prévus (comme la ZAC de la Sèvre, le Pôle Enfance Jeunesse) en matière de circulation, de fréquentation, ... et plus largement la place de la voiture dans l'espace public



### 3. Le périmètre de l'étude

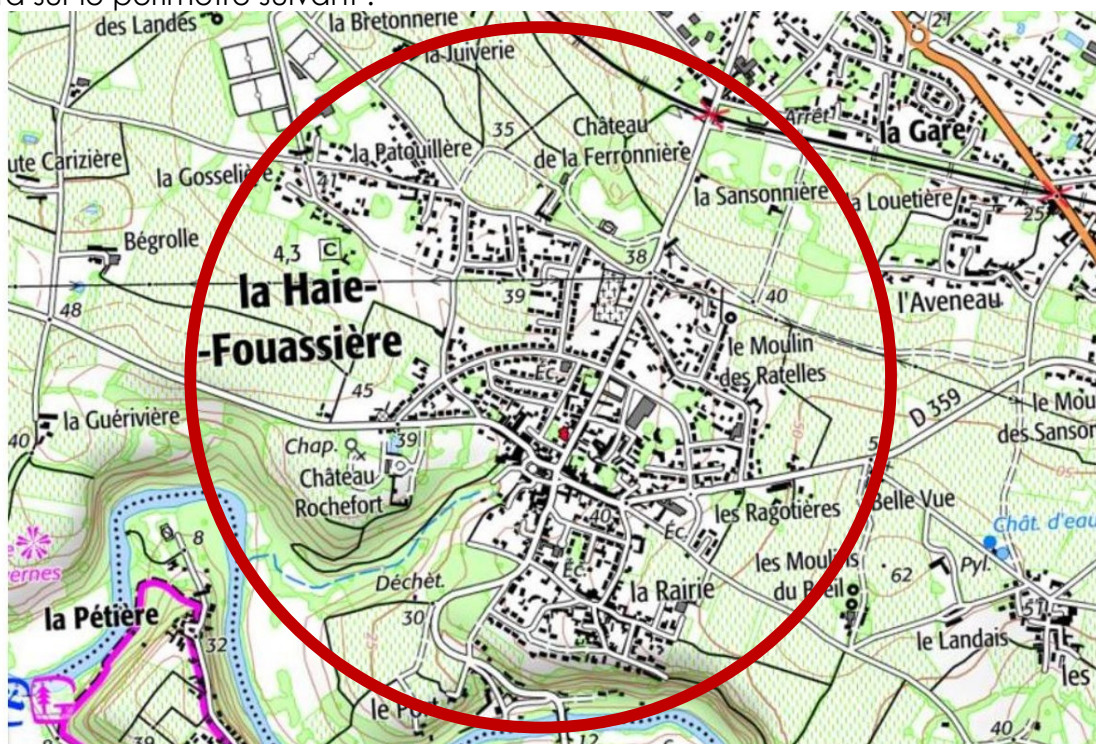
L'étude portera sur le périmètre suivant :

**Projet Cœur  
de bourg**

Périmètre d'étude



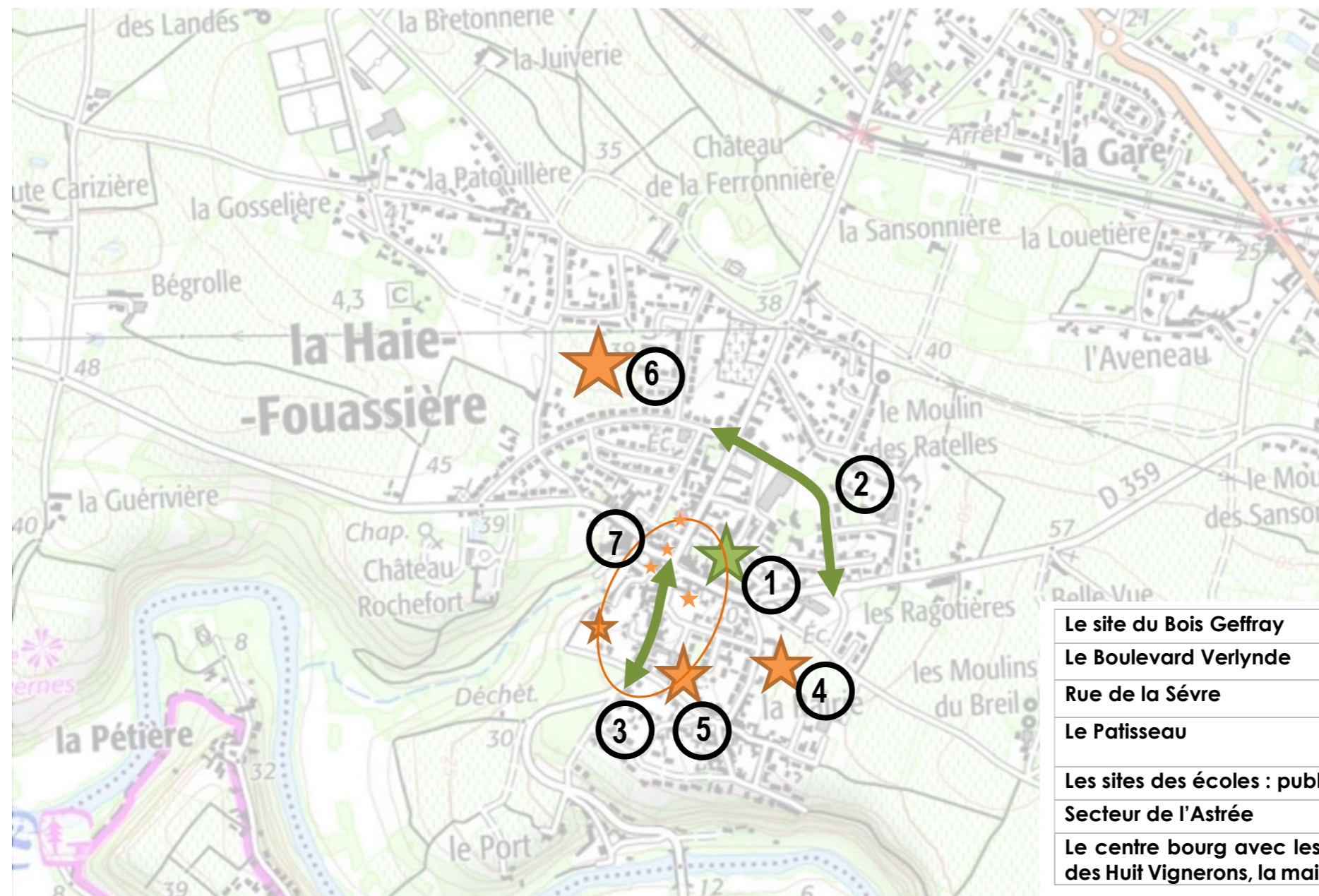
Hors Echelle



Le prestataire pourra proposer des évolutions justifiées de ce périmètre.

La commune a déjà identifié des **secteurs de projets** :

Site/secteur		Nature du projet	Degré d'intention	Contexte /Etat d'avancement
Le site du Bois Geffray	<b>1</b>	Habitat/activité ?/services ?	Certitude	Maitrise foncière/stratégie et programme de déconstruction en cours
Le Boulevard Verlynde	<b>2</b>	Espace public	Certitude	Intentions programmatiques : limiter la vitesse, donner plus de place aux modes doux, paysage/biodiversité
Rue de la Sévre	<b>3</b>	Espace public	Certitude	Axe faisant le lien avec le futur quartier (ZAC). Enjeux de sécurité et qualité espace public
Le Patisseau	<b>4</b>	Equipements publics/habitat	Incertitude	Secteur 2AU►1AU / pas de maitrise foncière/Affirmation d'un pôle enfance/jeunesse (école(s) - Pôle Jeunesse- restauration scolaire) ?
Les sites des écoles : public /privée	<b>5</b>	Projet urbain	Incertitude	Intention en lien avec l'intention sur le Paiseau/ îlots mutables.
Secteur de l'Astrée	<b>6</b>	Projet urbain / Habitat	Incertitude	Secteur 2AU►1AU / pas de maitrise foncière / travail sur OAP à engager
Le centre bourg avec les places Pirmil, de l'Etang, des Huit Vignerons, la mairie, l'ancien presbytère, ...	<b>7</b>	Projet urbain	Incertitude	Maitrise foncière en grande partie yc immobilier/ usages ? fonctions ? occupation ? / Ilots mutable à évaluer



Le prestataire proposera un affinage des secteurs de projets selon leur cohérence.

## 4. Organisation de l'étude attendue

### 4.1. Attentes principales de l'étude

L'étude s'organisera en 3 phases principales :

#### 1. Diagnostic et Analyse :

- a. **de la structuration et de l'attractivité du centre-bourg** à partir de l'analyse social, économique et culturelle, et notamment du foncier et de l'immobilier permettant d'identifier les potentiels en renouvellement urbain du bourg
- b. **des secteurs et des potentiels** existants, sous-exploités, ...

2. **Elaboration de stratégies d'aménagements et d'usage** : Réflexion globale sur l'aménagement du centre-bourg en formalisant un cadre avec des principes structurants, précis mais flexibles et évolutifs. Issu du contexte économique, technique, social et des mutations de la commune, elle mettra notamment en évidence les secteurs stratégiques et les actions prioritaires et leur nature : espace public, îlot mutable, habitat, ...

3. **Programme de mise en œuvre opérationnelle** : précisant les outils opérationnels et financiers à mettre en place (outils règlementaires, outils incitatifs en termes d'habitat et conventions, outils de maîtrise publique du foncier, outils fiscaux, ...). Les montages financiers et opérationnels ainsi que les articulations institutionnelles entre différents acteurs feront l'objet d'une attention particulière.

- **Conception d'aménagements plus précis sur des sites de projets** identifiés, affirmés à l'aide d'esquisses urbaines et/ou architecturales et de chiffrages

**Tout au long de l'étude** sera mise en place une **démarche participative** afin de concevoir un projet urbain partagé par la population. Il s'agira d'établir un dialogue et des actions autour du projet.

### 4.2. Les phases de l'étude

#### 4.2.1. Concertation / Association de la population

**Tout au long de la mission**, l'association de la population est l'un des gages de réussite pour une pleine appropriation du projet. Le dialogue devra être établi avec les habitants autour de l'état des lieux et des objectifs du projet. Des phases d'expérimentation seront également mises en place afin de disposer des retours des habitants et/ou usagers du centre-bourg afin d'évaluer l'efficacité des solutions proposées.

L'offre du prestataire comprendra des outils de concertation d'association de la population, en fonction des phases de l'étude, de leur pertinence mais aussi en accord avec le maître d'ouvrage, parmi (à minima) :

- Des ateliers de concertation thématiques
- Deux ou trois réunions publiques d'informations
- Des balades urbaines
- Une exposition sous forme de panneaux en mairie, dans la rue, ...

- La mise à disposition d'un registre
- Des propositions d'actions de sensibilisation et d'animation qui permettront de participer à la communication du projet auprès d'un public le plus large possible (moments festifs, visites d'opérations similaires, chantier expérimental, appropriation de l'espace public d'un lieu ...)
- .....

et la préparation des supports pour ces réunions du comité de pilotage (COPIIL).

Le prestataire proposera le public-cible à associer selon les enjeux et la thématique.

### 4.2.2. Phase 1 : Diagnostic et Analyse de la structuration et du fonctionnement du centre-bourg

Il s'agit dans cette phase d'analyser l'état existant du centre-bourg et ses possibilités de mutation. Les études déjà existantes (tableau ci-dessous) seront synthétisées par le prestataire et des analyses complémentaires seront conduites.

Document	Maitre d'ouvrage	Prestataires/instances	Année
Schéma communal des voies douces	Commune	Comité consultatif	2021
Etude armature commerciale	Commune	Non désigné au moment de la rédaction du présent CCP	2021-2022 (en cours)
Etude CAUE centre bourg	Commune	CAUE 44	2014-2015
Etude CAUE Bois Geffray	Commune	CAUE 44	2015
Etude Plan Guide 2017	Commune	INSITU – AREA – Canopée	2017

#### Organisation urbaine, des caractéristiques architecturales et paysagères du centre-bourg

Il s'agit de l'analyse de la situation et de la morphologie du centre-bourg, de la composition de la trame bâtie, de la qualité des espaces publics, de l'identité visuelle, patrimoniale et paysagère du centre-bourg.

#### Rapport population / usages

Il s'agira de porter un regard sur la population du centre-bourg : caractéristiques des ménages, situations financières, description de l'occupation du parc de logements, identification des populations spécifiques, relevés des situations rencontrées nécessitant un accompagnement social, ...

L'équipe devra proposer une approche pour mieux comprendre les choix résidentiels des habitants résidants dans ou à l'extérieur du centre bourg, qualifier les facteurs attractifs ou « répulsifs » du centre-bourg (espace public, habitat, commerces, services, l'espace public...) et identifier les leviers indispensables à sa revitalisation.

Lors de cette phase, le partage du diagnostic réalisé et des réflexions engagées avec les habitants est indispensable.

En ce qui concerne les usages, il s'agit d'analyser les pratiques mais également les ressentis et l'appropriation des usagers : piétons, homme, femme, clients des commerces, usagers des services, touristes, automobilistes... De relever les dysfonctionnements potentiels et lieux d'appropriations ou fonctions appréciées sur le site.

#### Parc de logements et marché immobilier

Il s'agit d'analyser les caractéristiques du parc de logements de la commune (caractéristiques du parc social, du parc privé...), son évolution par rapport aux objectifs du PLH, le fonctionnement du marché immobilier (rythme de la construction, montant et rythme des transactions immobilières et foncières...), la demande en logements exprimée

auprès des professionnels de l'immobilier du territoire, la présence ou non de copropriétés, la présence ou non de situations d'habitat indigne et de ménages se trouvant dans des situations de précarité énergétique, la présence de situations de non-adaptation des logements à des personnes en situation de handicap ou de vieillissement.

### Offre de commerces, de services et d'équipements

Une stratégie d'attractivité commerciale pour le centre-bourg devra être proposée en la mettant en cohérence avec l'ensemble des services proposés et équipements. Une analyse précise du fonctionnement de l'ensemble sera réalisée afin d'évaluer si l'offre répond aux besoins actuels et futurs.

### Mobilité sur le territoire

Les transports en commun ou à la demande mis en place par les collectivités seront identifiés ainsi que les modes de déplacement privilégiés des habitants actuels. Origine/destination, les modes de déplacements et analysés au regard de leur efficacité jusqu'au centre-bourg.

### Enjeux de développement durable

Les enjeux de développement durable et les modalités de production énergétique présentes sur le territoire seront identifiés.

### Patrimoine bâti/non bâtis et secteurs de projets

Le prestataire analysera tout particulièrement le potentiel d'aménagement en fonction de sa pertinence afin de confirmer ou modifier les priorités.

Il établira une identification des biens (foncier et immobiliers) mobilisables (vacants, à l'abandon, en vente, en friche, foncier de la collectivité, ...) et une classification de l'intérêt urbain architectural et patrimonial dans les secteurs stratégiques.

Pour chacun des biens mobilisables, une visite sera prévue afin de :

- dresser un état des lieux précis, technique et sanitaire et
- les classer suivant leur degré de vétusté et de niveau d'investissement éventuel à y porter (à démolir, à réhabilitation lourde/moyenne/légère, ...).

Le prestataire présentera sa méthodologie, les moyens et les critères pour mener cette expertise en s'appuyant sur des exemples concrets déjà réalisés.

#### Livrable attendu

Une fiche descriptive par bien mobilisable/mutable sera établie

### Contraintes techniques et réglementaires

Il s'agit de l'identification de l'ensemble des composantes naturelles (topographie, hydrographie...), des risques (PPRI, risques en lien avec le PCS) et des contraintes réglementaires et servitudes s'appliquant au centre-bourg.

#### Livrables attendus

Le rendu attendu prendra la forme d'un document de **diagnostic général sur le centre-bourg**, accompagné des documents et illustrations graphiques nécessaires à sa compréhension.

Il devra présenter à minima :

- Une synthèse illustrée des thématiques développées ci-dessus
- Une caractérisation des secteurs stratégiques prioritaires
- Les enjeux de développement durable sur la commune et les objectifs partagés

### 4.2.3. Phase 2 : Stratégie d'aménagement et d'usage

Il s'agit de proposer un **projet urbain global et cohérent** avec les enjeux de la commune permettant le renouvellement du centre bourg.

Cette phase devra aboutir à un projet urbain concerté et partagé au travers d'un ou deux scénarios de programmation et d'aménagement du centre-bourg. **Il s'agira également de proposer une hiérarchisation des secteurs de projets.**

#### Définition des principes généraux d'aménagement du centre-bourg

Elle sera établie par le croisement et la mise en perspective des pistes de réflexions engagées lors des ateliers de concertations, des différents enjeux, du sens de priorité souhaité par les élus, et du résultat des différentes analyses en phase précédente de l'étude. Ceci devra aboutir au dessin d'un projet urbain faisant apparaître les potentialités d'évolution du centre bourg.

Dans la prise en compte nécessaire du développement durable, le projet devra aborder les points suivants :

- La **stratégie de développement du centre-bourg**, l'organisation des circulations, des espaces publics par secteur stratégique
- La **stratégie et la programmation en matière d'habitat**,
- La **stratégie commerciale et en matière d'équipements publics**

en fonction des enjeux de développement durable (mobilité, gestion de l'eau, énergie, lots de chaleur/fraicheur, place du végétal, ...)

#### Priorisation des scénarios d'aménagement

Quelques critères permettant de cibler la priorisation :

- **critères d'état des ensembles bâtis** (insalubrité, vacance, détérioration, vieillissement, ...)
- **potentialités des espaces non bâtis**
- **freins potentiels** à la mise en œuvre (réglementation, configuration du site, accessibilité, ensoleillement, densité bâtie, ...)
- **intérêt urbain ou patrimonial** (ensemble bâti, distance au centre, espace public)

Cette phase permettra à la collectivité de disposer d'une vision stratégique proposant une planification dans le temps et dans l'espace des actions à engager afin de mettre en œuvre un projet urbain cohérent et évolutif.

Dans cet esprit, le projet distinguera les orientations à caractère structurantes (trame urbaine, infrastructure, ...) des orientations pouvant évoluer dans le temps (densification, destination des sols, ...).

Parmi les secteurs projets, et à l'issue de toute la stratégie globale, le prestataire identifiera en accord avec la collectivité **1 ou 2 secteurs prioritaires** pouvant amorcer la requalification du centre-bourg (projet urbain ? espace public ? démolition/construction ?...)

Le prestataire devra expliciter sa méthodologie permettant d'ajuster les secteurs stratégiques et de justifier ceux prioritaires.

Ce ou ces secteurs seront développés de façon plus approfondie dans la phase opérationnelle, qui sera conçue dans l'objectif de donner à voir auprès des acteurs locaux et de la population le potentiel du centre-bourg.



### Livrables attendus

Le rendu final de cette phase doit être envisagé comme un **document encadrant le développement futur du bourg**.

Il devra présenter à minima :

- Le projet urbain sera décliné **graphiquement** et par des **fiches actions** (descriptif, enjeux et objectifs du développement durable, programme, références, phasage, chiffrage, procédures...)
- Un **cahier de recommandations / orientations** pourra être établi afin de sensibiliser les porteurs de projet à la préservation des qualités architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, dans le cas de réhabilitation, extension ou construction neuve et selon chaque typologie de bâti observée dans le centre-bourg (ex : maison de bourg, villa urbaine, ...).
- Une **cartographie** mettant en lumière les grands principes d'intervention (acquisition publique, incitation financière à la réhabilitation, ...) et leurs priorités sera réalisée.
- Pour la communication : **2 panneaux de présentation** au format AO
- **Document « note de synthèse »** du projet
- **L'analyse multicritères** des secteurs stratégiques et la méthodologie d'aboutissement à la définition du ou des deux secteurs prioritaires retenus

### 4.2.4. Phase 3 : Programme de mise en œuvre du projet : pistes opérationnelles

Sur l'ensemble secteurs de projets retenus une analyse précise du bâti et de son occupation sera réalisée. Ceci permettra de cibler les **opérations de requalification** urbaine à prévoir (selon logement/service/commerce, stratégie foncière).

Une **enveloppe prévisionnelle** des coûts liés à chaque action prévisionnelle sera indiquée dans le programme.

#### Programme d'opérations à l'échelle du centre-bourg

Il s'agit dans cette phase d'accompagner la collectivité pour la traduction et la mise en œuvre concrète du projet identifié. A l'échelle du centre-bourg, la stratégie pourra se traduire par les interventions suivantes :

- Accompagnement à la **mise en place des actions d'aménagement** (actions précises, moyens humains, matériels et financières, anticipation de conventionnement, ...)
- Conseils sur les **modifications réglementaires** à apporter aux documents d'urbanisme pour assoir la stratégie de redynamisation du centre-bourg (ex : conseil sur des orientations d'aménagement et de programmation, ...)
- Conseil sur les **outils fiscaux ou juridiques** pouvant être mis en place (ex : fiscalité sur les biens vacants, ...)
- ...

#### Programme d'opérations à l'échelle des secteurs de projets

Le ou les scénarios d'aménagement seront précisés afin de déterminer :

- Les **interventions foncières à prévoir** (ex : réhabilitation, démolition, acquisition, ...), en fonction de la nature du bien (*habitat, espace public, équipement, commerce, ...*)
- Les **aménagements envisagés** en matière de circulation, de structuration, de raccordement aux infrastructures, ...
- Le **bilan financier prévisionnel** pour la restructuration du secteur en mettant en évidence les coûts d'acquisition, des interventions techniques (sur la base de ratios) et les recettes pouvant être escomptées

- Les **outils juridiques** à mettre en place pour la mise en œuvre du projet sur ce secteur : outils favorisant les acquisitions foncières (droit de préemption urbain, déclaration d'utilité publique, ...), nécessaires à l'aménagement (formalité déclarative, modalités de désignation des opérateurs, ...)

### **Livrables attendus**

Le rendu final de cette phase devra présenter à minima :

- Un **document de synthèse** des actions à mettre en œuvre à l'échelle du centre-bourg en détaillant leurs modalités de mise en place, un échéancier et leurs coûts pour la collectivité (le format pourra être précisé lors des étapes de concertation avec le maître d'ouvrage, notamment peut-être par le biais de **FICHE PROJET** (mode opératoire, coût, ...)
- **Une ou plusieurs esquisses** seront réalisées pour apprécier les aménagements proposés.

Il est attendu que le prestataire mette en œuvre des **supports communicants**. Une attention particulière devra donc être apportée à la qualité des supports visuels utilisés

## **5. Organisation et déroulement de la mission**

### **5.1. Pilotage de l'étude**

#### **Le comité de pilotage**

Un comité de pilotage (COPIL) sera constitué et présidé par Monsieur le Maire.

Il sera chargé du suivi et de la validation de l'étude, comprendra les élus désignés, le DGS et le DST.

La maîtrise d'ouvrage se réserve la possibilité d'associer au COPIL, des structures d'expertises techniques pouvant contribuer au projet telles CAUE44, CCI44, l'EPF, ...

Le COPIL fixera les orientations de l'étude et procédera à la validation des X phases.

#### **Le comité technique**

Un comité technique (CT) sera composé d'agents administratifs et techniques de la commune assistés des structures qui seront jugées opportunes. Le CT sera chargé de conduire l'étude et de faciliter le recueil des informations et de décisions nécessaires à son avancement.

#### **Le groupe de suivi**

Le groupe de suivi est un élément important du projet car il doit inclure les usagers du centre bourg au sens large (habitants, commerçants, services publics). Il s'agit de constituer une équipe de travail proactif sur les enjeux du centre-bourg. Ce groupe de suivi dont la composition devra être déterminée lors de la réunion de démarrage n'est pas une instance décision, il aura pour tâche d'accompagner le projet lors des différentes phases.

## 5.2. Planning et délais

Le délai d'exécution de l'étude est fixé à 12 mois maximum, délai d'approbation de chacune des phases inclus.

Le prestataire retenu proposera, dès le lancement de l'étude, un échéancier prévisionnel de répartition de la durée de chacune des phases de la prestation, intégrant les dates de réunions prévisionnelles et de validation d'étape par le COPIL, convenues avec le Maître d'Ouvrage

## 5.3. Livrables attendus

Les livrables spécifiques sont précisés dans chaque phase de l'étude. 

De façon plus générale, les documents intermédiaires et définitifs de l'étude se feront en couleur, sous forme de rapport papier et/ou de documents numériques aux formats classiques de type .doc, .xls, .pdf, .jpg, .dxf.

Les documents cartographiques éventuels seront rendus en couleur au format A3 ainsi qu'en version numérique.

A l'issue de chaque phase du travail, et afin de les valider, le titulaire du marché remettra **un rapport** accompagné des documents graphiques l'illustrant en 3 exemplaires dont un exemplaire reproductible et un exemplaire figurant sur support numérique.

Au terme de l'étude, le prestataire remettra :

Un **rapport final** accompagné des documents graphiques l'illustrant en 3 exemplaires dont un exemplaire reproductible et un exemplaire figurant sur support numérique

Une **bibliothèque numérique** de toutes les données collectées lors de l'étude sera fournie sous les formats permettant une réutilisation de ces données, voire une modification si les droits le permettent.

Une **note synthétique** (quelques pages) des résultats de l'étude sous format A4, word et pdf.

Ces rendus ne pourront en aucun cas se résumer à la compilation des supports utilisés lors des CT et COPIL, mais bien prendre la forme de rapports d'études exhaustifs et clairs de façon à pouvoir être exploités indépendamment par la suite.

Le parfait achèvement de la mission sera donc conditionné par la transmission par le prestataire à la commune de la Haye-Fouassière, de la totalité des documents cités ci-dessus, réalisés dans le respect :

- ✓ des délais impartis
- ✓ du contenu précisé par le présent cahier des charges
- ✓ des différentes formes de rendu exigées

## 5.4. Moyens fournis au titulaire du marché

Le maître d'ouvrage mettra à disposition du titulaire du marché les documents dont il dispose et fournira toutes les informations nécessaires ainsi que les introductions auprès de ses partenaires pour mener à bien l'étude.

Ces éléments seront précisés lors d'une réunion de lancement.

## 6. Précisions liées au marché

### 6.1. Compétences attendues

Pour mener à bien cette étude, le prestataire devra être pluridisciplinaire, transversal et complémentaire. Il devra partager une vision alternative de l'urbanisme et de l'action sur les sujets de l'aménagement pour favoriser la transition vers un urbanisme durable, partagé et citoyen.

L'équipe devra combiner des compétences dans les domaines suivants :

- ✓ Animation, concertation, démarche participative
- ✓ Urbanisme (avec une bonne pratique en renouvellement urbain)
- ✓ Paysage/environnement
- ✓ Architecture
- ✓ Sociologie
- ✓ Marketing développement local et commercial
- ✓ Programmation (habitat, équipement)
- ✓ Connaissance des types de financements publics pouvant être mobilisés
- ✓ De la construction
- ✓ Des arts
- ✓ De la recherche
- ✓ De l'ingénierie
- ✓ .....

Le titulaire s'engage à désigner un chef de projet désigné parmi les membres de son équipe. Ce chef de projet :

- ✓ sera l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage ;
- ✓ réalisera une part significative de l'étude ;
- ✓ sera obligatoirement présent lors des réunions de présentation des travaux au groupe de pilotage.