

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT



**reconversion de
la fonderie de
Port-Brillet**

SOMMAIRE

1

PRÉAMBULE

3

LAVAL AGGLO

5

PORT-BRILLET

7

FONDERIE

17

**CANDIDATURE
RÈGLEMENT**

19

ANNEXES

PRÉAMBULE

L'ancienne fonderie de Port-Brillet a été le siège d'une importante activité industrielle depuis le XVIIème siècle. Le site a été exploité jusqu'en 1988 sous différentes enseignes avant de devenir PEBECO Mayenne (groupe FOCAST) qui concevait des pièces en fonte en moulage mécanique ou en moulage main. Le site a fermé ses portes en 2011.

Propriété de Laval Agglomération depuis 2022, le site de 8 hectares entame une réhabilitation complète.

L'ambition pour la reconversion de la Fonderie se situe à deux niveaux :

- **retrouver de l'activité économique sur site**
- **imaginer une entrée de site ayant une vocation à dimension plus citoyenne**

Début 2023, le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine Atelier Ruelle a été mandaté, via un marché public, pour mener une étude visant à explorer les possibles pour la reconversion du site.

Ces études et travaux sont pilotés et coordonnés par la Société Publique Locale Laval Mayenne Aménagements.



UN APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT COMME POINT DE DÉPART

Laval Agglomération est propriétaire d'un foncier de 8 hectares au cœur de l'agglomération, en lisière d'autoroute, pouvant présenter un intérêt stratégique afin d'y développer et aménager un lieu d'activités économiques, solidaires et culturelles. Ce projet de par sa nature et sa localisation, présente des enjeux forts en termes de développement économique et de respect de l'environnement pour le territoire. Elle apparaît donc comme un projet d'intérêt général pour Laval Agglomération et ses acteurs économiques.

Il a été décidé de lancer un **AMI (appel à manifestation d'intérêt)** ouvert à un large panel de propositions, sans invariants programmatiques, afin d'assurer que le projet garde une cohérence au besoin d'exploitation et à sa viabilité.

La collectivité souhaite préserver certains éléments patrimoniaux, le dialogue reste à privilégier entre les porteurs de projets et la collectivité. (cf annexes)

Seules certaines fonctions seront écartées d'emblées, conformément à la réglementation en place et de sorte à éviter les nuisances sonores et visuelles : Industrie SEVESO, centre de logistique et habitat.

Cet AMI a pour objectif de confier à une équipe disposant du savoir-faire, et des compétences métiers, **la charge de concevoir, construire et exploiter sous sa propre responsabilité tout ou partie du patrimoine foncier et d'en assumer la viabilité économique.**

UN PROJET PARTENARIAL

La reconquête de la Fonderie de Port-Brillet s'inscrit dans un projet global à l'échelle de la commune et est accompagnée par plusieurs programmes nationaux :



Programme
Territoires d'Industrie



Label
Petites villes de demain



Label
Territoires d'engagement

Enfin, toute la réflexion sur le devenir de ce patrimoine industriel est menée en concertation avec les partenaires et habitants de Port-Brillet et des communes voisines.



LAVAL AGGLO



Situé au cœur du Grand Ouest, Laval Agglomération compte **34 communes pour 117 000 habitants.**

Avec sa vitalité économique, son pôle d'enseignement supérieur (recherche et innovation), sa plateforme de réalité virtuelle, sa qualité de vie, ses services à la population et son attrait touristique, Laval Agglomération est une agglomération dynamique qui attire de nouveaux habitants !

Le tissu économique de Laval Agglomération est riche et diversifié, comprenant **des grandes entreprises internationales** telles que Lactalis, Séché Environnement, Wilo, Leader, CEVA... ainsi que **des entreprises familiales** comme Gruau, GYS, Maille Création... qui contribuent à sa forte vitalité.

Laval Agglomération représente **34% des établissements mayennais** et affiche l'un des taux de chômage **les plus bas** de France.

Les projets économique majeurs au sein de Laval Agglomération :

- Parc Grand Ouest (PGO) : grands fonciers pour projets industriels stratégique
- Plateforme rail-route St Berthevin
- Réaménagement de la place du 11 Novembre, avec construction des Halles de Laval
- Pôles de transformation de Laval (Ferrié, LGV, 11-Novembre)
- Laval Agglomération lauréat du "Plan de transformation des zones commerciales"

117 000

habitants

6 000

étudiants du bac+2 au doctorat

10 000

entreprises dont des leaders mondiaux

70

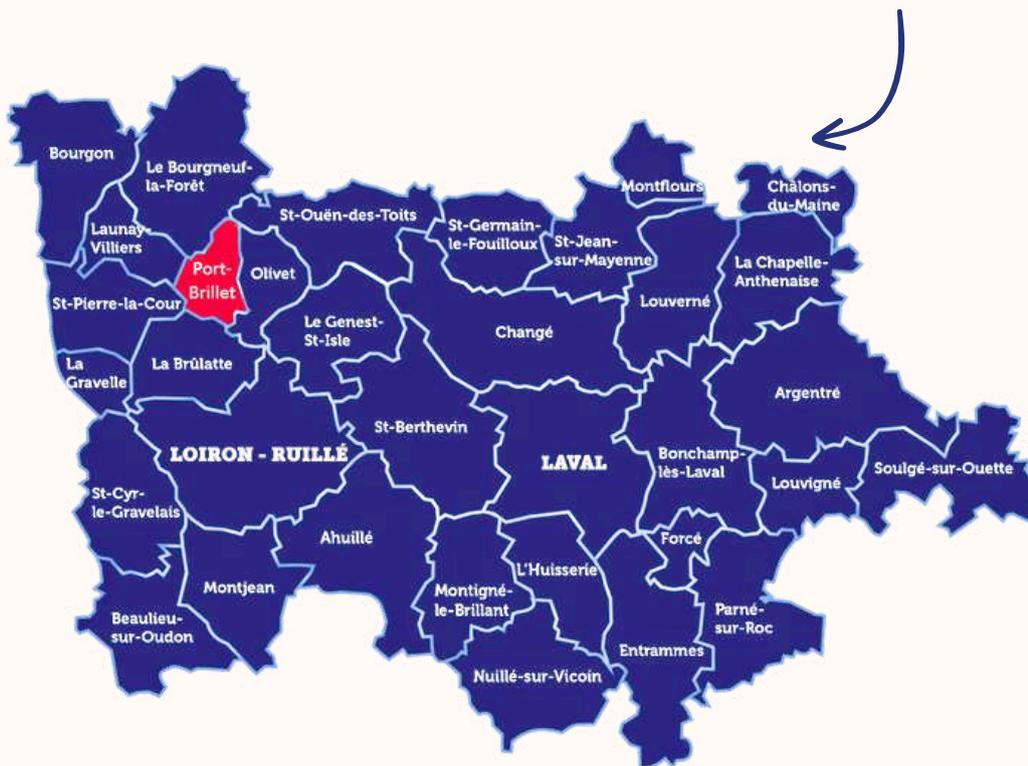
minutes de Paris en TGV

57 784

emplois

34

communes de Laval Agglomération



PORT-BRILLET

Commune de Laval Agglomération, Port-Brillet est un des pôles structurants du canton de Loiron, à mi-chemin entre le pays de Laval et le pays de Vitré.

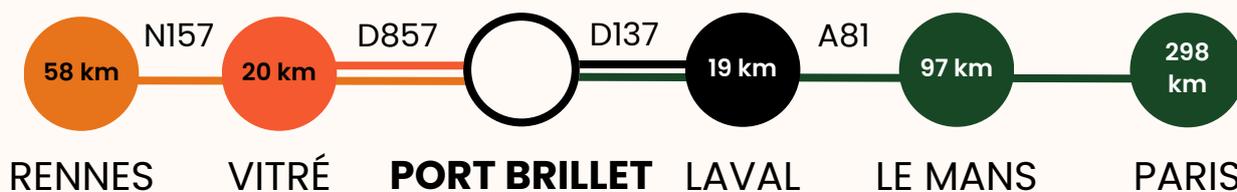
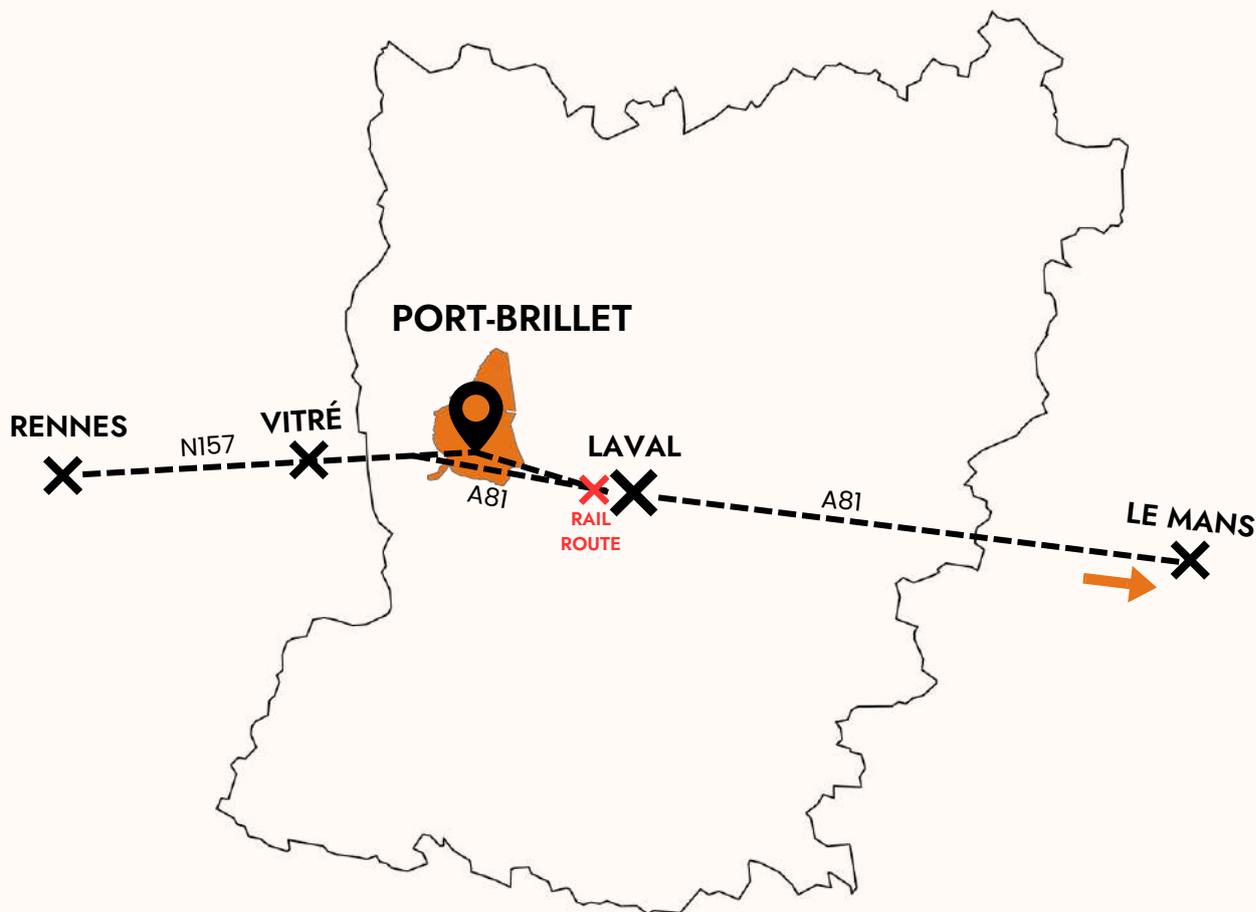
Port-Brillet s'inscrit désormais dans une dynamique d'agglomération. Laval Agglomération lui apporte les services complémentaires (SDIS, EHPAD, écoles, collège, pharmacie, gendarmerie...) et structure un développement harmonisé avec les communes environnantes.



La municipalité engage des réflexions et des projets visant à améliorer la qualité de vie de ses habitants et l'attractivité de la commune. Les habitants peuvent participer à l'élaboration des projets au travers de commissions extra-municipales et des consultations citoyennes.

Source des chiffres clés : INSEE

PORT-BRILLET, UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE AU COEUR DE LA DYNAMIQUE DU GRAND OUEST



43 min de Rennes en train
12 min de Laval et de Vitré en train
8 trajets par jour Laval - Port-Brillet
13 trajets par jour Port-Brillet - Vitré



51 min de Rennes par la **N157**
24 min de Vitré
22 min de Laval
1h06 du Mans par l'**A81**

Laval Agglomération dispose d'un terrain stratégiquement situé pour accueillir **une plateforme multimodale rail-route** sur le site de l'ancienne base de travaux LGV de Saint-Berthevin. Des offres sont actuellement à l'étude.

LA FONDERIE

UN PROJET DE CARACTÈRE POUR LA VILLE DE PORT BRILLET

La fonderie évolue d'une logique d'entreprise familiale, insulaire et verticale, vers une approche ouverte sur la communauté et participative. Il s'agit de démocratiser la fonderie pour favoriser son appropriation par tous.

CONCEVOIR UN PROJET EXEMPLAIRE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL

- Valoriser et ouvrir les espaces naturels.
- S'inscrire dans une démarche de consommation énergétique ambitieuse.
- Réemploi des matériaux.

ACCUEILLIR DE NOUVELLES ACTIVITÉS

- Redévelopper un poumon économique fort sur Port-Brillet, en s'appuyant sur l'écosystème déjà en place (village d'artisans, ZA).

REDONNER VIE À UN SITE EMBLÉMATIQUE DU TERRITOIRE

- Créer et inventer de nouveaux espaces, en complément du centre-bourg.
- Préserver au maximum la valeur historique et architecturale du patrimoine.



UN GRAND ESPACE DES POSSIBLES

- A l'heure du ZAN, ce site fait partie des dernières opportunités de développement sur des fonciers de ce dimensionnement (pour rappel 8 hectares) sur l'agglomération lavalloise.
- Réinventer le devenir économique d'un site à fort passé industriel connecté au centre-bourg de Port-Brillet en plein réaménagement, à proximité d'une gare ferroviaire.
- Un cadre paysager exceptionnel avec une exemplarité environnementale (recyclage foncier, respect de la biodiversité, ...).
- L'histoire d'un site et la mémoire de ses ouvrières et ouvriers sans la figer, en la mettant en mouvement, à la façon des anciens rouages de la fonderie.
- C'est faire apparaître en filigrane les éléments caractéristiques de la fonderie : le ruisseau enterré, la chaudière, la cheminée, le St Eloi, etc.)

L'ambition pour la reconversion de la fonderie de Port-Brillet se situe à deux niveaux : d'une part, retrouver de l'activité économique sur site (plutôt orientée activité productive) ; d'autre part, imaginer une entrée de site ayant une vocation à dimension plus citoyenne, de place publique - sur la partie nord du site et les bâtiments les plus anciens, qui accueille en partie des mesures compensatoires.

UN SITE MODULABLE PERMETTANT À DIFFÉRENTES ACTIVITÉS DE S'INSTALLER

A ce jour, le site a vocation à accueillir des activités économiques dont le devenir est ouvert. A ce stade, et dans le cadre des études préalables qui ont été conduites, des intentions ont été dessinées.

1. PÔLE ÉCOCONSTRUCTION ET ÉCO ACTIVITÉS

L'économie circulaire se développe depuis plusieurs années sur Laval Agglomération avec des entreprises engagées telles que Séché Environnement, Alternatri, New Loop, Athena Recyclage, l'Association Bois Debout, Les pieds sur terre etc...

2. ARTISANAT / INDUSTRIE DU LUXE

Laval Agglomération hérite d'un savoir-faire dans les filières du textile et de la mode avec des entreprises telles que : Renaissance Textile, TDV Industries, ALM, Toiles de Mayenne, Femilux, Confection de l'Huissier, Société Nouvelle Concorde, Maille Création, Longchamp, Atelier Verde...

Plus d'infos : <https://www.paysdelaloire-eco.fr/ressources-analyses/textile-mode/entreprises/>

3. DÉVELOPPER LE VILLAGE DES ARTISANS

Le village d'artisans accueille 20 artisans, auxquels s'ajoutent 4 entreprises situées sur le parc d'activités Le Bois aux Moines à La Brulatte. L'objectif est de renforcer et préserver la vocation économique de cet espace.

4. ACTIVITÉ COMMERCIALE

Offrir une offre commerciale supplémentaire à celle existante : supérette, boulangerie, coiffeur, tabac-presse, restaurant, pharmacie, opticien, esthéticienne...

Cahier d'inspirations :



Ces travaux sont des sources d'inspirations possibles dans différents secteurs, mais dans le cadre de la réhabilitation du site, l'agglomération reste ouverte à l'échange et au dialogue sur la co-conception du projet.

DE LA FORGE À LA FONDERIE

Haut-fourneau et forêts

Port-Brillet n'existe pas encore, mais les forges sont déjà là. Ce sont les plus importantes de l'Ouest. Elles n'ont pas été implantées là par hasard. Il y a du minerai de fer et le secteur est très boisé. On y façonne des canons, des boulets et du fer en barres vendu sur des marchés. Le métal finira en clous et en serrures

1622

Une commune née de la forge

Port-Brillet voit le jour en tant que commune, grâce à l'insistance des forgerons. Pendant des décennies, le dirigeant du site est aussi le premier magistrat de Port-Brillet.

1874

Le temps des dettes

La fonderie emploie 650 personnes mais les caisses de la Société générale de fonderie (SGF), propriétaire depuis les années trente, sont au plus bas. Elle vend ses usines. Port-Brillet fait partie du lot. Un dépôt de bilan plus tard, la fonderie de Port-Brillet bat pavillon Pebeco en 1989.

1985

Le temps des rachats

David Alleaume, cadre du groupe Valois (dont dépend désormais Pebeco) rachète l'usine, fait l'acquisition d'autres fonderies en France, fonde le groupe Focast. Il le revend en 2010 à une multinationale luxembourgeoise. Moins d'un an plus tard, Pebeco est placé en redressement judiciaire. C'est le début de la fin.

1997

La fonderie ferme 2011

2012 **Sécurisation du site**

Rachat par Laval Agglomération 2022

2022

Diagnostics pour état des lieux multithématique du site

2023

Plan-guide par l'Atelier Ruelle (4 ateliers de Concertation)

2023

2023

Procédures réglementaires

(Autorisation de rejet, Dossier Loi sur l'eau, Dérogation Espèces Protégées)

2024

Travaux de dépollution, désamiantage et déconstruction partielle

& Mise en place des mesures compensatoires pour les espèces protégées.

2024

Laval Agglomération investi près de 4 millions d'euros

d'ingénierie, de travaux de déconstruction et de dépollution pour faciliter la reconversion du site.

Obtention du fonds friche Etat-Région (650 000€) et du fonds friche ADEME (1 160 400€) / signature du mandat avec LMA

2025

Fin de travaux de dépollution, désamiantage et déconstruction des bâtiments en péril

Plus d'informations sur le passé de fondeur à Port-Brillet



CHIFFRES CLÉS

83 400

m² de surface



30 000 m² de surfaces
bâties peuvent être
réhabilitées

3

bâtiments à forte valeur
patrimoniale du début
du XIX^e siècle



5 minutes à pied
du centre-bourg

5

zones de pollution
traitées entre 2023
et 2024



3 minutes à pied
de la gare

4

millions d'euros
d'investissements par
Laval Agglomération



40 entreprises
présentes à Port-Brillet

4

bâtiments gelés
pour la préservation
de la faune

Site de l'ancienne fonderie de Port-Brillet : orientations d'aménagement



Numéro	Fonction initiale	Surface batie m²
1	Bureaux, infirmerie	275
2	Stockage de matériels désaffectés	400
3	Réfectoire	327
4	Garage + extension	247
9	Entretien, laboratoire, outillage	520
10	Magasin service électrique	210
11	Transformateur électrique	350
14	Stock matériel	33
15	Emprise magasin entretien	120
16	Installation de fusion de fonte	
17A	Bâtiment St-Eloi	2 743
17B	Noyautage, fonderie, ébardage, usinage	7 447
18	Peinture + stockage	1 068
19	Auvent	
20	Montage des produits finis en fonte	3 060
21	Stockage de palettes et déchets	
22	Stockage de vitres (pour foyers fermés)	160
24	Garage locomotive	108
25	Local désaffecté	30
27	Transformateur	82
28	Décapage, émaillage	2 710
35	Stockage de produits finis, expéditions	2 065
36	Atelier soudure	1 285
37	Hall stockage	300
38	Stockage des produits finis	1 700
39	Tôlerie	1 330
40	Stockage de matériel désaffecté	1 204
41	Tôlerie	1 910
42	Stockage de matériel désaffecté	680
43	Local désaffecté	960
44	Stockage de matériel désaffecté	1 376
45	Tôlerie	1 944
46	Stockage de bentonite en sacs papier sur palettes – stockage de grenaille	1 505
47	Local entretien	522
48	Stockage produits finis et emballage	2 616
49	Montage cuve	3 882
50	Archives	95
51-52	Stockage éviers	3 280

TOTAL EXISTANT:
46 544

DONNÉES TECHNIQUES

A ce jour, des premiers travaux de désamiantage, déconstruction, dépollution, réflexion de programmation urbaines ont déjà été conduits par la collectivité.

Des analyses structurelles de l'ensemble des bâtiments restent à conduire en fonction de l'intérêt sur l'usage des bâtiments.

Des plans élaborés par LMA permettent d'identifier :

- Les bâtiments existants qui restent suite aux démolitions
- Les bâtiments dont la fonction a été fléchée dans le plan guide qui peut donner des premières idées validées par la maîtrise d'ouvrage, mais également être amenée à évoluer
- Les bâtiments dont la fonction reste à déterminer

L'intégralité des études déjà conduites seront consultables par les porteurs de projets qui le souhaitent en s'adressant directement à la collectivité.

Retrouvez les diagnostics réseaux en annexe 7.

RÉSEAUX

Il n'existe pas de réseau HTB sur la commune de Port-Brillet.

Le réseau HTB le plus près se trouve à St Pierre La Cour (Alimentations Lafarge et Poste Source de Croqueloup).

L'ensemble du réseau aérien a été déposé en mai 2024 (dépose de réseau aérien HTA (20 000 Volt)), afin de sécuriser des travaux de démolition.

- Eau pluviale : réseau à proximité
- Eau usée : réseau à proximité
- Gaz : site non desservi

Retrouvez les diagnostics réseaux en annexe 5.

CANDIDATURE

MODE DE CONSULTATION

Le mode de consultation retenu est celui d'**un appel à candidature**.

L'AMI est sans dépôt d'offre. Le principe est de recueillir des marques d'intérêts et de commencer un dialogue avec les opérateurs intéressés.

Selon les candidatures reçues, une deuxième phase de sélection sera mise en place afin de définir plus précisément les critères de sélection retenus.

Les candidats devront :

- Fournir quelques références de réalisation
- Donner des premières intentions de programme

Il est proposé aux candidats de venir visiter le site sur demande selon les disponibilités.

MODE DE DIFFUSION

L'AMI a un mode de **diffusion classique** (presse) ainsi que **des temps de présentation et d'échanges physiques** divisé en :

- Un temps spécifique pour les acteurs locaux
- Un temps à Paris organisé au SIMI.

CALENDRIER

- Lancement de l'AMI : **novembre 2024**
- Rencontre locale : **jeudi 14 novembre 2024**
- Rencontre à Paris : conférence au **SIMI le mercredi 11 décembre à 14h**

RÈGLEMENT

MESURE DE PUBLICATION DE L'AMI

Laval Agglomération déposera cet AMI sur **ses différents canaux de diffusion et dans des revues spécialisées.**

COMPENSATION FINANCIÈRE POUR LES CANDIDATS NON RETENUS

Laval Agglomération dans le cadre de l'AMI se laisse toute latitude sur les suites à donner. Il n'est pas prévu d'indemnisation financière des candidats non retenus.

MODALITÉS DE FORMALISATION ET DE DÉPÔT DU DOSSIER

Le dossier de candidature est à envoyer à **Valentin Régnier** - **valentin.regnier@laval-economie.fr** avant **le 31 janvier 2025.**

RENSEIGNEMENTS

Les compléments d'information relatifs à la présente consultation pourront être obtenus auprès de l'agence Laval Économie : **Valentin Régnier** – 06.81.42.76.71 – **valentin.regnier@laval-economie.fr**

ADAPTATION DU DOSSIER

Laval Agglomération se réserve le droit, durant la phase d'étude des dossiers par les candidats, d'apporter des adaptations au dossier de consultation. Dans ce cas, tous les candidats seront informés des modifications apportées. Laval Agglomération prolonge, le cas échéant, le délai de remise des candidatures.

ABANDON DE LA PROCÉDURE

Laval Agglomération se réserve le droit de ne pas donner suite à la présente procédure, notamment dans le cas où aucune candidature ne répond aux critères exprimés au sein de présent dossier.

ANNEXES

ANNEXE 1

PRÉSENTATION DE LA FONDERIE

[VOIR LE DOCUMENT](#)

ANNEXE 2

LE DIAGNOSTIC HISTORIQUE

avec les datations bâtiment par bâtiment

[VOIR LE DOCUMENT](#)

ANNEXE 3

LE PLAN GUIDE

dans lequel se trouve le descriptif des acteurs économiques et le lien avec le projet petite ville de demain

[VOIR LE DOCUMENT](#)

ANNEXE 4

LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE PONCTUEL RELATIF A L'ÉTAT DE CONSERVATION STRUCTURES

[VOIR LE DOCUMENT](#)

ANNEXE 5

LES DIAGNOSTICS RÉSEAUX

[VOIR LE DOCUMENT](#)

ANNEXE 6

LE BILAN DE LA CONCERTATION

[VOIR LE DOCUMENT](#)

ANNEXE 7

DIAGNOSTIC STRUCTURE POLLUTION, BIODIVERSITÉ – RÉSEAUX

[VOIR LE DOCUMENT](#)

ANNEXE 8

MANDAT ÉTUDES ET TRAVAUX

[VOIR LE DOCUMENT](#)

ANNEXE 9

MESURES COMPENSATOIRES

[VOIR LE DOCUMENT](#)

ANNEXE 10

DIAGNOSTIC PVD

[VOIR LE DOCUMENT](#)



LAVAL ÉCONOMIE

23 PLACE DU GÉNÉRAL FERRIÉ
53000 LAVAL

02 43 49 86 00
CONTACT@LAVAL-ECONOMIE.FR



LAVAL MAYENNE AMÉNAGEMENTS

17 RUE FRANCHE COMTÉ
53000 LAVAL

02 43 91 45 25
CONTACT@GROUPEMENT-LMA.FR



OCTOBRE 2024