

DELIBERATION

Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

Conseil Communautaire du	7 décembre 2018
--------------------------	-----------------

à	16h00
---	-------

N°ordre	134
N° identifiant	2018-0619

Titre	Renouvellement du Quartier Gare à Poitiers
-------	--

Rapporteur(s)	M. Bernard CORNU
Date de la convocation	16/11/2018

Président de séance	M. Alain CLAEYS
Secrétaire(s) de séance	Diane GUÉRINEAU et François BLANCHARD
Membres en exercice	91
Quorum	

Présents	65	M. Alain CLAEYS - Président M. Guy ANDRAULT - M. El Mustapha BELGSIR - M. Jean-Claude BOUTET - M. Philippe BROTTIER - Mme Christine BURGÈRES - M. Francis CHALARD - M. Jean-Louis CHARDONNEAU - M. Dominique CLÉMENT - M. Bernard CORNU - M. Patrick CORNAS - M. Michel FRANÇOIS - Mme Anne GÉRARD - M. René GIBAULT - Mme Pascale GUITTET - M. Gérard HERBERT - M. Daniel HOFNUNG - Mme Florence JARDIN - M. Gilles MORISSEAU - Mme Joëlle PELTIER - M. Fredy POIRIER - Mme Eliane ROUSSEAU - Mme Corine SAUVAGE - M. Gérard SOL - M. Aurélien TRICOT Membres du bureau M. Daniel AMILIEN - M. Jacques ARFEUILLERE - Mme Martine BATAILLE - M. Gérald BLANCHARD - M. François BLANCHARD - M. Jean-Daniel BLUSSEAU - Mme Nicole BORDES - M. Patrick BOUFFARD - M. Dominique BROCAS - M. Christophe CHAPPET - M. Jacky CHAUVIN - M. Jean-Marie COMPTE - Mme Jacqueline DAIGRE - M. Gérard DELIS - M. Dominique ELOY - Mme Catherine FORESTIER - Mme Christiane FRAYSSE - M. Hervé GARCIA - Mme Nelly GARDA-FLIP - Mme Jacqueline GAUBERT - Mme Diane GUÉRINEAU - M. Olivier KIRCH - Mme Véronique LEY - M. Claude LITT - M. Maguy LUMINEAU - M. Jean-Luc MAERTEN - Mme Marie-Christine MARCINIAK - Mme Francette MORCEAU - M. Bernard PERRIN - Mme Patricia PERSICO - M. Bernard PETERLONGO - M. Christian PETIT - M. Sylvain POTIER-LEROUX - Mme Marie-Dolorès PROST - M. Nicolas REVEILLAULT - Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT - Mme Véronique ROCHAIS-CHEMINÉE - Mme Christine SARRAZIN-BAUDOUX - Mme Peggy TOMASINI les conseillers communautaires M. Christian GIRARD le conseiller communautaire suppléant
----------	----	--

Absents	15	M. Michel BERTHIER - M. Jérôme NEVEUX Membres du bureau M. Joël BIZARD - Mme Ghislaine BRINGER - M. Olivier BROSSARD - M. Claude FOUCHER - M. Jean-François JOLIVET - M. Jean-Michel CHOISY - M. Serge LEBOND - M. Philippe PALISSE - M. Christian RICHARD - Mme Cécile RUY-CARPENTIER - M. Michel SAUMONNEAU - M. Daniel SIRAUT - M. Alain VERDIN les conseillers communautaires
---------	----	--

Mandats	12	Mandants	Mandataires
		Mme Coralie BREUILLÉ	Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT
		Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT	Mme Jacqueline DAIGRE
		M. Claude EIDELSTEIN	Mme Pascale GUITTET
		Mme Michèle FAURY-CHARTIER	Mme Peggy TOMASINI
		M. Abderrazak HALLOUMI	Mme Nicole BORDES
		M. Yves JEAN	M. Gilles MORISSEAU
		M. Laurent LUCAUD	M. Patrick CORONAS
		Mme Marie-Thérèse PINTUREAU	Mme Jacqueline GAUBERT
		M. Edouard ROBLOT	M. Sylvain POTHIER-LEROUX
		M. Alain TANGUY	M. Francis CHALARD
		Mme Laurence VALLOIS-ROUET	M. François BLANCHARD
		Mme Nicole MERLE	M. Christian GIRARD
Observations		<p>L'ordre est : de 1 à 42, 84, 85, 165, 166, de 43 à 52, de 86 à 88, de 53 à 56, 57 retirée, de 58 à 82, de 93 à 99, 83 et 89 retirées, de la 90 à 92, de 100 à 117, de 134 à 160, de 162 à 164, 161, de 118 à 133, les 167 et 168 (motions).</p> <p>Sortie de Mme Christine BURGÈRES et de M. Gérard DÉLIS. Retour de Mmes Diane GUÉRINEAU et Peggy TOMASINI.</p>	

Projet de délibération étudié par:	03-Commission aménagement de l'espace communautaire et équilibre social de l'habitat 02-Commission attractivité
Service référent	Direction Générale Politiques territoriales Direction Relations territoriales

L'agglomération de Poitiers a toujours fait le choix stratégique de l'implantation de la gare de Poitiers en milieu urbain. Alors que d'autres grandes villes souffrent aujourd'hui d'un éloignement de leurs gares TGV, cette stratégie s'est révélée gagnante.

La mise en service en 2008 d'un pôle multimodal, souvent cité en référence au niveau national, a permis d'irriguer le territoire de Grand Poitiers en connectant la LGV aux TER, aux cars, aux bus et aux vélos. Le quartier de la gare de Poitiers est devenu la porte d'entrée majeure de la communauté urbaine. Grâce à l'aménagement de l'espace public aux alentours de la gare et du pôle multimodal, il s'est développé et modernisé.

Avec plus de 4 millions de personnes par an qui utilisent la gare de Poitiers, 16 allers-retours par jour vers Paris et 12,5 vers Bordeaux, 3600 voyages par jour en TER sur les lignes Poitiers-Châtellerault-Tours, Poitiers-Angoulême ou Poitiers-La Rochelle, plus de 200 000 arrivées ou départs par an entre la gare routière et le territoire (TER, transports scolaires, « Cars Macron », cars internationaux...), c'est aujourd'hui un quartier ouvert sur le territoire national, régional, et sur l'ensemble de la communauté urbaine.

A. Un nouvel essor pour le quartier de la gare participant au développement de l'ensemble de l'agglomération

Aujourd'hui, Grand Poitiers récolte les bénéfices de ces choix stratégiques. Son attractivité se renforce grâce à ses atouts territoriaux : ses équipements universitaires et de recherche, son Palais de Justice, son offre de soin et de santé dont le CHU, sa vie culturelle, sportive et associative, son territoire varié avec une grande qualité de vie, sa complémentarité urbain-rural, mais aussi grâce à sa très grande facilité d'accès avec Paris et les régions en croissance (Nouvelle Aquitaine et Pays de la Loire notamment). Sans avoir les inconvénients d'une métropole, Grand Poitiers en a les fonctions métropolitaines. Son attractivité est confortée par l'ouverture de la LGV SEA en juillet 2017, qui place désormais l'agglomération de Poitiers à seulement 1h15 de Paris et 1h de Bordeaux.

Les derniers palmarès de la presse nationale témoignent d'une nouvelle notoriété : Le magazine *L'Express* daté d'octobre 2018 désigne l'agglomération comme première ville où il fait bon vivre dans le Sud-Ouest, cinquième ville pour entreprendre, septième ville où il fait bon travailler, devant La Rochelle, Niort et Angoulême. L'agglomération est vue par SeLoger.com comme l'une des cinq villes françaises où il faut investir.

Une deuxième phase d'aménagement du quartier de la gare s'impose désormais pour répondre à ces nouvelles attentes. Des sociétés en développement, souvent dans une logique de desserrement de leurs activités situées en région parisienne, cherchent à s'implanter dans les centres urbains d'agglomérations de taille moyenne pour éviter les contraintes et les coûts des métropoles. Elles cherchent tout particulièrement des sites et des locaux disponibles en milieu urbain, à proximité des gares et qui offrent un panel de services répondant à leurs besoins ou à ceux de leurs salariés.

Il s'agit d'une demande urbaine, portée par le besoin de connexion à la LGV. Ce projet s'inscrit totalement dans la stratégie de développement de l'agglomération. Il devra proposer une offre complémentaire et non concurrente à celle des zones d'activités de Grand-Poitiers dont le développement et la requalification restent une priorité et répondent à d'autres besoins pour un certain nombre de secteurs économiques.

L'enjeu est donc clair : répondre à cette nouvelle demande des entreprises pour développer les activités génératrices d'emplois sur le territoire de Grand Poitiers. Il faudra pour cela compléter l'offre existante en développant une offre foncière et immobilière sur le quartier de la gare. Pour que Grand Poitiers en tire tous les bénéfices économiques, celle-ci devra être à la hauteur des exigences des investisseurs et des acteurs économiques régionaux et nationaux, dans des conditions économiques de mise sur le marché qui soient concurrentielles par rapport à l'offre de territoires comparables.

C'est pour ces raisons que l'environnement de la gare doit être repensé, car il présente aujourd'hui une image en décalage avec les ambitions de l'agglomération dont il est la porte d'entrée. Plusieurs freins à son attractivité doivent être levés: une offre de stationnement devenue insuffisante, un boulevard globalement peu qualifié, irriguant le quartier mais s'intégrant aussi dans la circulation de l'agglomération, une rivière peu mise en valeur, un bâti souvent dégradé, quelques friches, une connexion avec la « ville haute » illisible et peu engageante.

B. Un quartier de l'agglomération renouvelé et résolument actif, multimodal et connecté

Les défis à relever sont nombreux et relèvent tous des ambitions portées par le Projet de Territoire de l'agglomération voté en mai 2018 : le défi de la notoriété du territoire en améliorant l'image de sa principale entrée, le défi de la création d'activités dans un quartier d'affaires à développer, le défi de l'accueil des touristes, actifs, chef d'entreprises qui découvriront Grand Poitiers à partir de la gare, le défi de la transition énergétique et de l'environnement grâce à une réflexion sur l'optimisation de la performance énergétique dans le quartier, et bien sûr le défi de la mobilité, puisque le quartier du pôle multimodal est au cœur des déplacements de Grand Poitiers.

L'analyse de l'occupation actuelle du quartier, l'identification des atouts et faiblesses de son fonctionnement, la concertation avec les habitants et usagers et le dialogue avec les acteurs et porteurs de projets, permettront dans les mois qui viennent de préciser le diagnostic et d'élaborer des propositions de renouvellement du quartier.

Il est possible cependant dès aujourd'hui de se fixer deux objectifs :

- 1- Relever le défi de la transition énergétique et du numérique
 - faire de ce quartier un hub d'électro-mobilité (stationnement, recharge, échange) permettant tous types de déplacements dans Grand Poitiers et rappelant les implantations d'acteurs industriels de portée mondiale dans le domaine du stockage et de la gestion intelligente de l'énergie ;
 - expérimenter des boucles énergétiques courtes (petit hydrolien sur la Boivre, photovoltaïque en toitures, remontée de calories sur assainissement, micro-éolien, etc.) pour marquer l'image responsable du quartier ;
 - S'engager à des rénovations du bâti permettant d'atteindre un niveau de performance énergétique élevé, sans pour autant nuire à l'esthétique existante, et profiter de cette rénovation pour mettre en œuvre l'intelligence des réseaux au profit du confort de ce quartier ;
 - Placer le Numérique au service du projet et des publics : la gestion des données ouvertes au service de l'électro-mobilité et de la performance du bâti, l'information aux visiteurs et utilisateurs, la définition des espaces d'accueil d'entreprises, les technologies au service de l'éducation seront autant de marqueurs.

- 2- Faire un quartier à vivre, attractif et irriguant l'agglomération

Il s'agit de faire du quartier de la gare un quartier de l'agglomération, d'où les habitants, les porteurs de projets, les actifs, les touristes arrivent et circulent vers l'ensemble du territoire. Le quartier sera connecté au reste du centre-ville de Poitiers, en complémentarité avec le projet de réinvention et de révélation du Palais des ducs d'Aquitaine, autre projet phare du programme cœur d'agglo.

Ceci suppose des opérations de renouvellement urbain qui devront :

- créer des synergies avec l'ensemble du territoire communautaire, d'une part en complétant le système de déplacements pour aller vers une offre pour tous, interconnectée et évolutive, et

d'autre part en orientant les voyageurs et touristes dès la gare vers les lieux de médiation du patrimoine, de l'offre culturelle, touristique et plus largement de l'offre de divertissement de l'ensemble de la communauté urbaine ;

- insérer cet espace économique dans un pôle de vie renouvelé mêlant activités, emploi, mobilités, habitat, services, hébergement et fonctions récréatives, sportives et culturelles et faire du quartier de la gare une vitrine du territoire pour les visiteurs arrivant à Poitiers en s'appuyant sur les composantes du cadre urbain et paysager (la Boivre, la vallée, les coteaux, les éléments bâtis et leur diversité,...). Ceci peut passer par l'intégration des expérimentations et innovations sur les nouveaux usages et attentes des différentes cibles;
- construire un cadre de vie fonctionnel et agréable pour l'ensemble des usagers et des habitants, notamment en redonnant à l'espace public tout son rôle dans la qualification de l'intermodalité du quartier et dans le maillage avec le plateau, les quartiers ouest et l'ensemble de l'agglomération, en mettant à profit la parfaite multi-modalité du quartier et sa proximité avec l'université, le CHU et l'aéroport (au plus 15 minutes en transport collectif), et en favorisant les modes doux (à pieds ou à vélo) pour tous les déplacements internes au quartier en accompagnement de la reconfiguration de l'axe Grand Cerf.

C. Une méthode partenariale

Ce processus de valorisation et transformation du quartier doit s'inscrire dans une double temporalité. En effet la démarche d'ensemble doit permettre :

- de rendre opérationnels à court terme des premiers projets immobiliers sur des emprises foncières maîtrisées
- de construire un cadre urbain attractif (donner une perspective / montrer une ambition) pour le plus long terme garantissant la pertinence et la cohérence des actions qu'elles relèvent de l'initiative publique ou privée.

Pour intéresser des investisseurs et utilisateurs, leur permettre de se projeter sur le quartier renouvelé, il est nécessaire de mettre en place une démarche associant accompagnement des projets au fil de l'eau et co-construction d'un cadre urbain adapté à l'ambition portée par Grand Poitiers. Certains acteurs du territoire déjà présents sur le site doivent pouvoir trouver leur place dans le dispositif, notamment la SNCF et ses filiales, le CNFPT, Orange. Plus largement, les acteurs institutionnels intervenant notamment dans les domaines de la mobilité, du développement économique, du commerce, de l'hébergement et du logement doivent également être associés à l'élaboration du projet. Les habitants, les usagers du quartier doivent aussi être partie prenante dans les choix qui seront opérés tout au long de l'élaboration et de la réalisation du projet de renouvellement urbain.

Les réflexions seront conduites pendant l'année 2019 en lien avec les acteurs du territoire, institutionnels et privés, et la population de façon à faire de ce quartier un morceau de ville à part entière qui porte une image positive de l'ensemble du territoire, à la fois lieu de résidence permanente mais aussi lieu de vie active, ouvert et accueillant envers les usagers et les personnes de passage (touristes, actifs, étudiants, ...).

Une concertation large sera mise en place dès le lancement des premières études et se poursuivra tout au long du processus. Elle fera l'objet d'une délibération d'un prochain conseil communautaire.

Le pilotage de ce projet fera appel à plusieurs politiques publiques conduites par Grand Poitiers. Il s'agit notamment du développement urbain et de l'aménagement du territoire, du développement économique et de l'attractivité, de la transition énergétique et de la mobilité, de l'aménagement des quartiers, des espaces publics et de l'environnement.

Pour construire le projet global, il est proposé de faire appel, en accompagnement des services de la collectivité, à un ou des prestataires qui, après un diagnostic, composeront les bases d'un programme et l'inséreront dans un cadre urbain approprié, le tout répondant aux objectifs et à l'ambition de l'agglomération.

Des propositions de scénarios seront faites, intégrant les différentes temporalités et les cadres juridiques. Des processus de mise en œuvre devront être déclinés et accompagnés d'éléments financiers permettant de définir les investissements publics et privés nécessaires et le modèle socio-économique et environnemental du projet. C'est sur la base de tous ces éléments que la collectivité pourra se déterminer sur la suite de l'opération.

Certaines études devront dépasser le cadre strict du quartier pour s'intéresser à un périmètre plus vaste de réflexion. Il en sera vraisemblablement ainsi pour les questions de besoins en stationnement qui sont d'ores et déjà identifiés, avec notamment un parking en ouvrage dans le quartier de la gare, et celles concernant les mobilités vu le rôle central du pôle multimodal dans les dispositifs existants.

Parmi les composantes du programme à définir, il conviendra d'analyser en particulier celles relevant :

- du développement économique et touristique (qualification de la demande)
- de l'habitat (mixité et modèle économique, innover dans la production de l'habitat collectif)
- du patrimoine bâti et architectural (requalification du bâti, la diversité de l'existant comme une opportunité)
- des équipements publics (qualification du besoin pour quel rayonnement, quels enjeux)
- de la mobilité (quels trafics pour chacun des modes, y compris les circulations piétonnes, quel partage des usages)
- des espaces publics et privés et du paysage avec une situation particulière en fond de vallée dans un espace contraint par le relief et les composantes urbaines (boulevards, voies ferrées, activité ferroviaire, rivière, liens avec la ville haute et les autres quartiers)

Sans attendre la définition du projet global et la mise en œuvre d'opérations d'aménagement, des opportunités foncières se dessinent. Elles permettront de commencer à transformer l'image et les usages de ce quartier très rapidement. Elles concernent notamment des propriétés de la Ville (la caserne de pont Achard, le secteur en face de la place Duguesclin), la propriété de Grand Poitiers boulevard du Grand Cerf achetée il y a quelques années et un bien en continuité de celui de la Ville en face de la place Duguesclin. Les études conduites récemment, qui ont abouti à l'élaboration d'un schéma urbain ou plan programme sur une partie du nord du quartier, permettent d'ores et déjà de guider la réflexion sur le devenir de ces espaces.

Des appels à projets seront lancés à partir de cahiers des charges tournés principalement vers des activités économiques.

Après examen de ce dossier, il vous est proposé :

- d'approuver les objectifs de renouvellement du quartier de la gare de Poitiers
- d'autoriser le Président à engager les études et appels à projets relatifs à ce programme
- d'inscrire les recettes et dépenses liées au programme dans le budget
- d'autoriser le Président à solliciter des subventions pour financer ce programme.

POUR	71	
CONTRE	0	
Abstention	3	M. Jacques ARFEUILLÈRE, M. Christophe CHAPPET, Mme Christiane FRAYSSE
Ne prend pas part au vote	2	Mme Christine BURGÈRES, M. Gérard DELIS

Pour le Président,



RESULTAT DU VOTE

Adopté

Affichée le	14 décembre 2018
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	14 décembre 2018
Identifiant de télétransmission	086-200069854-20181207- lmc193732-DE-1-1

Nomenclature Préfecture	8.4
Nomenclature Préfecture	Amenagement du territoire