

Conseil Communautaire du	27 septembre 2019
--------------------------	-------------------

à	16h00
---	-------

N°ordre	81
N° identifiant	2019-0543

Titre	Convention de partenariat avec la Banque des territoires relative au financement de l'étude concernant le renouvellement du Quartier de la Gare à Poitiers
-------	--

Rapporteur(s)	M. Bernard CORNU
Date de la convocation	06/09/2019

Président de séance	M. Alain CLAEYS
Secrétaire(s) de séance	Mme Coralie BREUILLÉ et M. Gérald BLANCHARD

PJ.	Cahier des charges Réponse du groupement de bureaux d'études retenu Détail du coût de l'étude Convention
-----	---

Membres en exercice	91	
Quorum		

Présents	56	<p>M. Alain CLAEYS - <b>Président</b></p> <p>M. Guy ANDRAULT - M. El Mustapha BELGSIR - M. François BLANCHARD - M. Jean-Claude BOUTET - M. Francis CHALARD - M. Jean-Louis CHARDONNEAU - M. Dominique CLÉMENT - M. Bernard CORNU - M. Patrick CORONAS - M. Claude EIDELSTEIN - M. Michel FRANÇOIS - Mme Anne GÉRARD - M. Gérard HERBERT - M. Daniel HOFNUNG - Mme Florence JARDIN - M. Jérôme NEVEUX - Mme Joëlle PELTIER - Mme Eliane ROUSSEAU - Mme Corine SAUVAGE - M. Gérard SOL - <b>Membres du bureau</b> M. Daniel AMILIEN - M. Jacques ARFEUILLÈRE - Mme Martine BATAILLE - M. Gérald BLANCHARD - Mme Nicole BORDES - M. Patrick BOUFFARD - Mme Coralie BREUILLÉ - Mme Ghislaine BRINGER - M. Dominique BROCAS - M. Olivier BROSSARD - M. Christophe CHAPPET - M. Jacky CHAUVIN - M. Jean-Marie COMPTE - Mme Jacqueline DAIGRE - M. Gérard DELIS - M. Dominique ÉLOY - Mme Christiane FRAYSSE - Mme Nelly GARDA-FLIP - Mme Jacqueline GAUBERT - Mme Diane GUÉRINEAU - M. Abderrazak HALLOUMI - M. Olivier KIRCH - M. Claude LITT - M. Maguy LUMINEAU - M. Bernard PERRIN - M. Bernard PETERLONGO - M. Christian PETIT - Mme Marie-Thérèse PINTUREAU - M. Nicolas REVEILLAU - Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT - Mme Christine SARRAZIN-BAUDOUX - Mme Peggy TOMASINI - Mme Laurence VALLOIS-ROUET <b>les conseillers communautaires</b> M. Christian GIRARD - M. Jean-Marie MAGNAN <b>les conseillers communautaires suppléants</b></p>
----------	----	---

Absents	22	<p>M. Philippe BROTTIER - Mme Pascale GUITTET - M. Gilles MORISSEAU - M. Fredy POIRIER <b>Membres du bureau</b> M. Joël BIZARD - M. Jean-Michel CHOISY - Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT - Mme Catherine FORESTIER - M. Claude FOUCHER - M. Hervé GARCIA - M. Yves JEAN - M. Jean-François JOLIVET - M. Serge LEBOND - Mme Véronique LEY - M. Philippe PALISSE - M. Sylvain POTHIER-LEROUX - M. Christian RICHARD - Mme Cécile RUY-CARPENTIER - M. Michel SAUMONNEAU - M. Daniel SIRAUT - M. Aurélien TRICOT - M. Alain VERDIN <b>les conseillers communautaires</b></p>
---------	----	--

Mandats	13	Mandants	Mandataires
		M. Michel BERTHIER M. Jean-Daniel BLUSSEAU Mme Christine BURGÈRES Mme Michèle FAURY-CHARTIER M. René GIBAUT M. Laurent LUCAUD M. Jean-Luc MAERTEN Mme Marie-Christine MARCINIAK Mme Francette MORCEAU Mme Patricia PERSICO Mme Marie-Dolorès PROST M. Édouard ROBLOT M. Alain TANGUY	M. Francis CHALARD Mme Nicole BORDES Mme Coralie BREUILLÉ Mme Jacqueline GAUBERT M. Gérard HERBERT M. Patrick CORONAS M. Olivier BROSSARD M. Bernard PERRIN Mme Peggy TOMASINI M. Christian PETIT M. Gérald BLANCHARD Mme Jacqueline DAIGRE Mme Anne GÉRARD
Observations	L'ordre de passage des délibérations : 1 à 20, 22 à 27, 29 à 31, 33, 32, 34, 119, 101 à 103, 35, 37 à 40, 116 à 117, 41 à 51, 60 à 80, 104 à 106, 81 à 100, 107 à 115, 53 à 59 et 28. Les 21, 36, 52 et 118 sont retirées.  Sont sortis MM. Francis CHALARD (mandataire de M. Michel BERTHIER), et Claude EIDELSTEIN.		

Projet de délibération étudié par:	03-Commission aménagement de l'espace communautaire et équilibre social de l'habitat
------------------------------------	--

Service référent	Direction Générale des Services
------------------	---------------------------------

Cette étude contribue au Projet de territoire dans sa globalité.

### **Une étude intervenant dans le cadre du programme national Action cœur de ville, dit « Cœur d'Agglo » :**

Poitiers a été retenu parmi les 222 territoires du programme. Une convention cadre a été signée le 1<sup>er</sup> octobre 2018, afin de définir les principaux éléments de contenu du projet et les modalités de préparation de la convention d'Opération de revitalisation du territoire (ORT), approuvée par délibérations des conseils de Grand Poitiers Communauté urbaine et des villes de Buxerolles (intégrée au programme dans le cadre de la convention d'ORT) et Poitiers en juin et juillet 2019.

Parmi les opérations contenues dans ce programme figure notamment le projet de renouvellement du Quartier de la gare à Poitiers, avec la réalisation d'une étude globale à partir de 2019.

La présente délibération a pour objet de demander une participation au financement de cette étude à la Banque des territoires, sur la base du contrat établi avec un groupement de prestataires.

### **Le contenu de l'étude :**

Il est précisé en annexes à la présente délibération, à travers le cahier des charges établi pour la consultation des prestataires (annexe 1) et la réponse du groupement de bureaux d'études retenu pour l'occasion (annexe 2). L'étude a pour objectifs de :

- construire le projet global en précisant les éléments de la programmation et leur organisation urbaine aux échelles géographiques et fonctionnelles qui seront définies
- élaborer des scénarios d'aménagement et de structuration de l'espace public intégrant différentes temporalités et permettant de composer les éléments du programme à insérer dans le cadre urbain renouvelé. Cela doit permettre de garantir la pertinence et la cohérence des actions à mener qu'elles relèvent de l'initiative publique ou privée. Cela doit permettre également de trouver des synergies, des mutualisations entre la programmation publique et les projets des îlots de construction
- intégrer dans ces scénarios les cadres juridiques et opérationnels pour la mise en œuvre du projet ainsi que les éléments financiers qui permettront d'estimer les niveaux des charges publiques et des investissements privés pour mieux approcher le modèle socio-économique et environnemental qui s'avèrera viable
- élaborer des scénarios opérationnels sur l'îlot Pont Achard comprenant le site actuel du Service départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) propriété de la Ville de Poitiers, le site actuel d'Orange et du foncier occupé par la SNCF en vue de la recomposition urbaine de ce foncier stratégique
- accompagner la collectivité, sur la durée de l'opération, pour assurer au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, la cohérence des projets et leur conformité aux objectifs de la collectivité.

Ce dernier point n'est pas couvert par la présente convention, n'étant pas finançable par la Banque des territoires.

L'étude comporte trois missions, les deux premières étant elles-mêmes subdivisées en deux phases :

- Mission 1 Phase 1 : élaboration d'un plan directeur au stade esquisse
- Mission 1 Phase 2 : plan directeur
- Mission 2 Phase 1 : élaboration de scénarios opérationnels d'aménagement pour l'îlot Pont Achard au stade esquisse du plan directeur
- Mission 2 Phase 2 : scénarios opérationnels d'aménagement pour l'îlot pont Achard au stade plan

directeur

- Mission 3 : mission d'urbaniste en chef pour les projets d'aménagement et de construction.

La mission 3 n'est pas couverte par la présente convention, pour la raison exposée ci-dessus.

Les deux premières missions doivent être réalisées sur 2019-2020.

### Le coût de l'étude et les modalités de financement :

Le coût total des deux premières missions, objet de la présente délibération, s'établit à 233 550 € TTC, se répartissant comme suit et détaillé en annexe 3 :

Éléments de mission susceptibles de faire l'objet d'une participation de la Banque des territoires	Prix TTC
Mission 1 Phase 1 : élaboration d'un plan directeur au stade esquisse	104 400,00 €
Mission 1 Phase 2 : plan directeur	47 760,00 €
Mission 2 Phase 1 : élaboration de scénarios opérationnels d'aménagement pour l'îlot Pont Achard au stade esquisse du plan directeur	55 290,00 €
Mission 2 Phase 2 : scénarios opérationnels d'aménagement pour l'îlot pont Achard au stade plan directeur	26 100,00 €
<b>Total</b>	<b>233 550,00 €</b>

Une subvention d'un montant égal à 50 % de ce montant TTC est sollicitée auprès de la Banque des territoires, soit 116 775 €. La convention en annexe 4 à la présente délibération en définit les modalités de versement. Aucune autre subvention n'est sollicitée pour le financement de cette étude.

### Après examen de ce dossier, il vous est proposé :

- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention jointe en annexe 4 tout document à intervenir sur ce sujet
- d'imputer la recette correspondante, soit 116 775 €, à l'opération 1900 « Quartier de la gare de Poitiers », article 1318 du budget Principal.

POUR	65	
CONTRE	0	
Abstention	1	M. Christophe CHAPPET
Ne prend pas part au vote	3	M. Michel BERTHIER, M. Francis CHALARD, M. Claude EIDELSTEIN

Pour le Président,



RESULTAT DU VOTE

Adopté

Affichée le	4 octobre 2019
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	4 octobre 2019

Identifiant de télétransmission	086-200069854-20190927-115350-DE-1-1
---------------------------------	--------------------------------------

Nomenclature Préfecture	7.5
Nomenclature Préfecture	Subventions

# **ETUDES POUR LE RENOUVELLEMENT DU QUARTIER DE LA GARE – CAHIER DES CHARGES DE LA CONSULTATION**

## **SOMMAIRE**

<b>1- Contexte /Ambition.....</b>	<b>p.2</b>
<b>2- Objet de la consultation /Périmètres.....</b>	<b>p.2</b>
<b>3- Objectifs de la collectivité / Temporalités.....</b>	<b>p.5</b>
<b>4- Pilotage du projet et de l'étude.....</b>	<b>p.7</b>
<b>5- Missions du prestataire.....</b>	<b>p.8</b>
<b>5.1 Définition.....</b>	<b>p.8</b>
<b>5.2 Contenu attendu des prestations.....</b>	<b>p.13</b>
<b>5.3 Déroulement.....</b>	<b>p.15</b>
<b>6- Modalités de la consultation.....</b>	<b>p.15</b>
<b>6.1 Documents à remettre.....</b>	<b>p.15</b>
<b>6.2 Critères de jugement de l'offre.....</b>	<b>p.16</b>
<b>7- Annexes.....</b>	<b>p.16</b>

## **1- Contexte /Ambition**

Le quartier de la gare de Poitiers est devenu la porte d'entrée majeure de la communauté urbaine. Avec la mise en service en 2008 d'un pôle multimodal et l'aménagement de l'espace public aux alentours de la gare, le quartier s'est développé et modernisé contribuant au rayonnement de l'agglomération. L'ouverture de la LGV SEA en juillet 2017 place aujourd'hui l'agglomération de Poitiers à seulement 1h15 de Paris et 1h de Bordeaux faisant du quartier un lieu ouvert sur le territoire national, régional, et sur l'ensemble de la communauté urbaine. Aussi, pour répondre à une demande urbaine croissante d'entreprises recherchant la proximité immédiate de la gare LGV et du centre-ville et pour conforter la dynamique urbaine du quartier, une nouvelle phase d'aménagement du quartier de la gare s'impose pour renouveler l'image et proposer un cadre de vie plus attractif.

### **L'ambition de la collectivité est double :**

- développer un espace urbain à dominante économique /connecté/dynamique/innovant/intermodal et agréable à vivre, véritable vitrine du territoire qui contribue pleinement à la vie du cœur de l'agglomération et au rayonnement du territoire. En s'inscrivant dans le programme « Action Cœur de Ville », il s'agit de faire du quartier de la gare 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 pour tous les usagers (habitants, actifs, étudiants, touristes ...). Pour cela le quartier doit être 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 de Ville ».
- Inscrire cet espace dans l'innovation et la performance pour contribuer à relever le défi de la transition énergétique et du numérique ainsi que celui de la mobilité et de l'intermodalité.

## **2- Objet de la consultation**

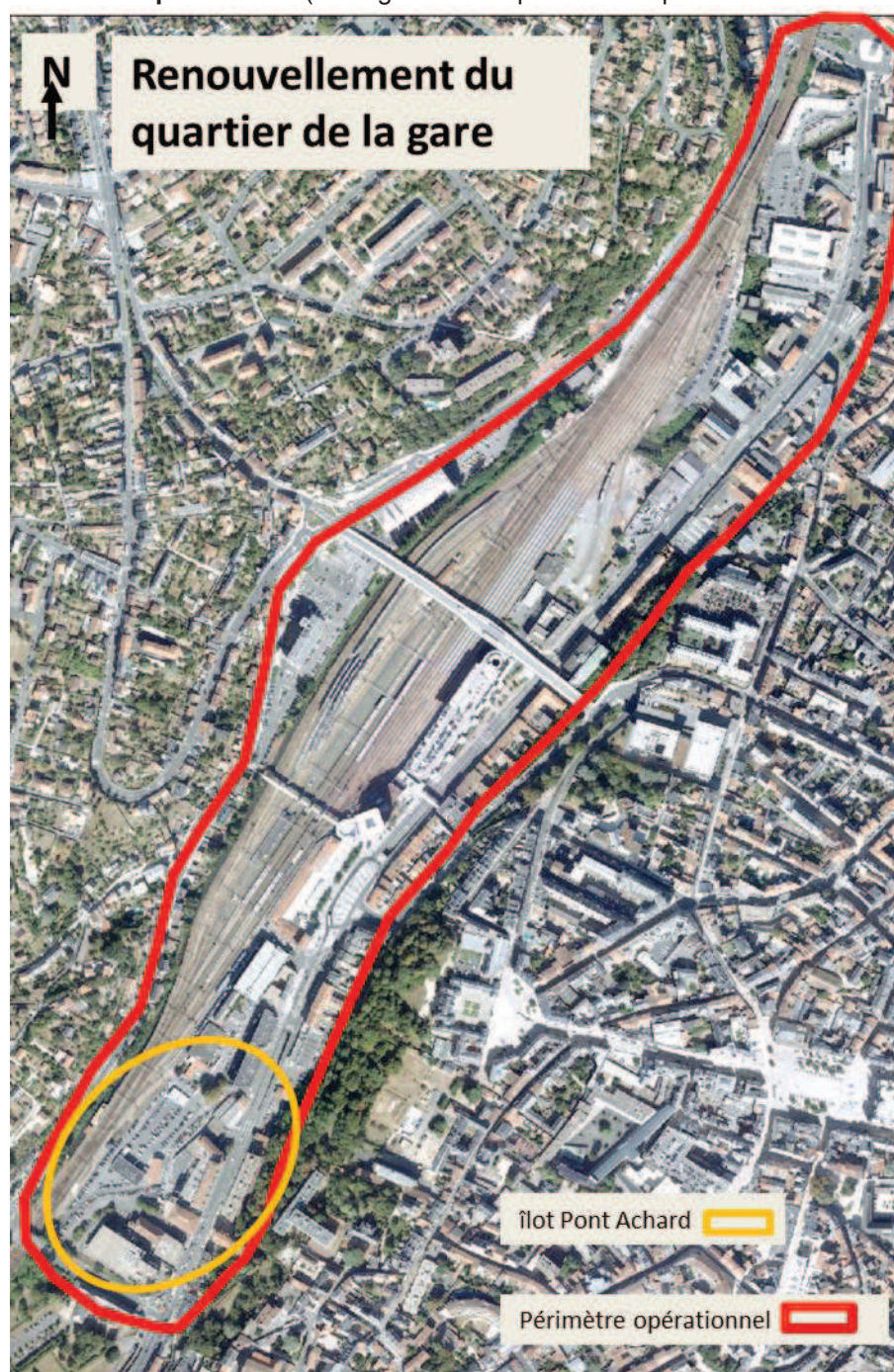
### **L'étude a pour objet de :**

- Construire le projet global en précisant les éléments de la programmation et leur organisation urbaine aux échelles géographiques et fonctionnelles qui seront définies.

- Elaborer des scénarios d'aménagement et de structuration de l'espace public intégrant différentes temporalités et permettant de composer les éléments du programme à insérer dans le cadre urbain renouvelé. Cela doit permettre de garantir la pertinence et la cohérence des actions à mener qu'elles relèvent de l'initiative publique ou privée. Cela doit permettre également de trouver des synergies, des mutualisations entre la programmation publique et les projets des îlots de construction.
- Intégrer dans ces scénarios les cadres juridiques et opérationnels pour la mise en œuvre du projet ainsi que les éléments financiers qui permettront d'estimer les niveaux des charges publiques et des investissements privés pour mieux approcher le modèle socio-économique et environnemental qui s'avèrera viable.
- Elaborer des scénarios opérationnels sur l'îlot Pont Achard comprenant le site actuel du Service départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) propriété de la Ville de Poitiers, le site actuel d'Orange et du foncier occupé par la SNCF (voir plan ci-après et annexe n°2) en vue de la recomposition urbaine de ce foncier stratégique.
- Accompagner la collectivité, sur la durée de l'opération, pour assurer au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, la cohérence des projets et leur conformité aux objectifs de la collectivité.



**Périmètre opérationnel** (voir également repères sur la photo aérienne en annexe 1)



La morphologie, et le fonctionnement du quartier imposent de réfléchir son renouvellement sur un périmètre opérationnel qui s'étend en long de la porte de Paris au pont Achard et qui s'appréhende également dans son épaisseur, en profondeur et en hauteur. Le périmètre opérationnel concerné par les études couvre une superficie de 37 ha environ et est délimité au nord par la place Jean de Berry (Porte de Paris), au sud par le pont Achard, à l'ouest par la rue Maillochon et le bas de l'avenue de Nantes et à l'est par le pied de la falaise côte centre-ville. Il intègre ainsi, à l'ouest, le faisceau des voies ferrées Paris-Bordeaux et les installations en bordure de la rue Maillochon et à l'est, le premier

front bâti en bordure des boulevards du Grand- Cerf et Jeanne d'Arc et du pont Achard. Il s'étend sur plus de 1500m du nord au sud et sa largeur, celle de la vallée, varie entre 130 et 270 mètres.

Cependant pour construire un cadre urbain renouvelé, une nouvelle image du quartier il sera nécessaire de regarder au-delà de ces limites opérationnelles :

- en termes d'accroche paysagère (notamment dialogue nécessaire entre les coteaux),
- en termes de valorisation des usages (notamment renforcement des connexions, des mobilités, de l'offre de stationnement.....)
- pour intégrer, si nécessaire dans le périmètre opérationnel, des espaces/projets connexes qui pourraient contribuer aux objectifs du renouvellement du quartier, présenter des liens fonctionnels et produire des effets cumulés sur l'environnement (par exemple les zones « peu denses » de l'Institut Régional du Travail Social (IRTS) et du secteur maintenance SNCF au sud du pont Achard).

**Il appartiendra au candidat de proposer dans son offre, sa méthodologie pour la définition des périmètres d'études et opérationnel élargi.**

### **3- Objectifs de la collectivité**

Pour porter son ambition, Grand Poitiers se fixe plusieurs objectifs:

- 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, intermodale, 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 ;
- Créer un espace économique (quartier d'affaires) dynamique et innovant permettant d'asseoir le positionnement territorial de Grand Poitiers pour l'accueil et le développement d'activités, sur l'axe Paris-Bordeaux. Il s'agira particulièrement de développer /mobiliser du foncier destiné à de l'activité tertiaire en complément de ce que l'on peut trouver sur le plateau du centre-ville et sur le secteur du Futuroscope en intégrant des expérimentations et innovations sur les nouveaux usages et attentes des différentes cibles ;
- Insérer cet espace économique dans un pôle de vie renouvelé mêlant activités, emploi, mobilités, habitat, services, hébergement et fonctions récréatives, sportives et culturelles en s'appuyant notamment sur le renforcement de l'intermodalité et la connexion au reste du territoire ;
- Construire un cadre de vie fonctionnel et agréable pour l'ensemble des usagers et des habitants en redonnant à l'espace public tout son rôle dans la qualification de l'intermodalité du quartier et dans le renforcement de la lisibilité et de la qualité des connexions fonctionnelles et paysagères avec le centre-ville et les quartiers environnants.

- Inscrire ces perméabilités dans la topographie du site et dans la trame verte et bleue et valoriser le patrimoine paysager notamment au travers de la reconquête des berges de la Boivre et de la constitution d'espaces de respiration et de connexion ouverts au public ;
- 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 ;
- Développer les synergies entre les différents réseaux de distribution d'énergie, existants ou à venir, pour favoriser la production d'énergies renouvelables et son insertion. (smartgrids) ;
- Optimiser les flux énergétiques pour équilibrer l'offre de production et de consommation d'énergie en fonction des potentiels d'ENR disponible (modélisation des flux de déplacements des personnes, identification des Pôles de consommation, temporalité d'occupation des différents bâtiments, etc...), tendre vers le prédictif, l'anticipation et l'adaptation (smartcity).
- 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.

Ce processus de valorisation et de transformation du quartier doit s'inscrire dans une double temporalité. En effet pour montrer l'ambition de la collectivité et donner une perspective aux investisseurs et utilisateurs, la démarche d'ensemble doit permettre de :

- Rendre opérationnels à court terme des premiers projets immobiliers sur des emprises foncières maîtrisées
- Construire un cadre urbain attractif pour le plus long terme garantissant la pertinence et la cohérence des actions qu'elles relèvent de l'initiative publique ou privée.

Ainsi, sans attendre la définition du projet global et la mise en œuvre d'opérations d'aménagement, des opportunités foncières se dessinent. Elles vont commencer à transformer l'image et les usages de ce quartier très rapidement. Elles concernent notamment des propriétés des collectivités (Ville et GPCu) mais également des projets privés. Elles seront à intégrer dans la démarche de construction

du plan directeur.

#### **4- Pilotage du projet et de l'étude**

Le projet de renouvellement du quartier et l'étude objet de la consultation sont pilotés par GPCu. Une méthode partenariale sera mise en place. En effet pour intéresser des investisseurs et utilisateurs, et leur permettre de se projeter sur le quartier renouvelé, il est nécessaire de mettre en place cette 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 sont déjà présents sur le site et doivent être partie prenante dans l'évolution du quartier. Il s'agit notamment de la SCNF et ses filiales, du CNFPT, d'Orange et de la Poste. Plus largement, les acteurs institutionnels intervenant notamment dans les domaines de la mobilité, du développement économique, du commerce, de la qualité architecturale, de l'hébergement et du logement et les propriétaires fonciers et entreprises privées significatifs du quartier doivent également être associés à l'élaboration du projet. Les habitants, les usagers du quartier doivent aussi être impliqués dans les choix qui seront opérés tout au long de l'élaboration et de la réalisation du projet de renouvellement urbain.

L'avancement des études objets de la consultation devra être coordonné avec les premières étapes de la concertation

##### **Les instances de pilotage**

L'ensemble des missions se fera en coordination avec les directions concernées particulièrement celles qui mettent en place les politiques publiques conduites par Grand Poitiers et la Ville de Poitiers sur le quartier. Il s'agit en particulier 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, de la gouvernance du projet de territoire.

Pour conduire les études, Grand Poitiers Communauté urbaine (GPCu) s'est organisée de manière à construire un projet transversal.

Des élus GPCu et Ville de Poitiers fixent les objectifs et les orientations et valident les propositions.

Quatre Directions Générales adjointes sont mobilisées depuis le lancement du projet. Il s'agit des Directions Générales adjointes du Développement urbain et de la Construction, de la Transition énergétique, de l'Attractivité et du Développement économique et des Politiques territoriales. D'autres DGA sont associées selon les sujets (espaces publics ; sports ; équipements publics...). Cet ensemble de directions est chargé d'animer le dispositif et de valider techniquement l'avancement des études.

Le prestataire doit s'inscrire dans ce dispositif de pilotage et dans la démarche de concertation pour l'ensemble de ses missions. **Il lui appartiendra de proposer sa méthodologie dans son offre.**



## **5- Missions du prestataire : définition / contenu attendu des prestations / déroulement /délais/**

### **5.1 Définition des missions**

#### **M1 : Elaboration d'un plan directeur**

Pour cette mission le prestataire disposera de l'ensemble des études déjà réalisées et documents d'orientation dont la liste est détaillée en annexe n° 3. Entre 2008 et 2011 des études de programmation urbaine avec scénarios d'aménagement ont été menées sur la partie nord du quartier entre la porte de Paris et la gare. Les propositions faites alors notamment en termes de valorisation de l'espace public (rapport à la rivière/ quartier d'eau/ parc urbain) pourront utilement être réinterrogées et objectivées. Par ailleurs, dans le cadre de son projet de BHNS, Grand Poitiers a fait étudier, en 2013, des principes d'insertion des sites propres et stations sur les boulevards. Ce travail doit être interrogé au regard des principes d'aménagement des espaces publics qui seront définis. Enfin, la Porte de Paris a fait l'objet, en, 2015, d'un réaménagement complet permis grâce à un fonctionnement innovant du système de Signalisation Lumineuse Tricolore (SLT) fondé sur une étude de trafic.

Il aura également à sa disposition des fiches diagnostic (état des lieux/prospective) dans les domaines suivants :

- **Attractivité - Développement économique**
- **Mobilités /stationnement/transports**
- **Energie et réseaux**
- **Patrimoine bâti – paysage – habitat - foncier**

**Il appartiendra au prestataire de proposer sa méthodologie d'analyse et d'utilisation de toutes ces données dans son offre.**

Parmi les composantes du programme à définir et de l'organisation urbaine à développer, il conviendra d'intégrer aux différentes échelles d'études et au regard des données fournies, particulièrement celles relevant :

- **Du volet économique :**
  - o l'appréhension des stratégies patrimoniales des principaux propriétaires du secteur
  - o l'identification des secteurs économiques « cibles », en renforçant l'existant mais aussi en proposant de nouvelles thématiques possibles et la qualification des utilisateurs potentiels

- **Du volet mobilité avec :**

- L'optimisation du fonctionnement des boulevards et de leurs carrefours en termes de circulation intégrant leur rôle :
  - D'une part dans le système général de circulation de l'agglomération (transit) et d'accès au centre-ville via le Boulevard Solférino
  - D'autre part dans la desserte locale des établissements riverains
  - Enfin dans le réseau de transport en commun urbain (690 passages par jour) et interurbain (accès à la Gare routière)
- L'amélioration des espaces dédiés aux piétons et aux cyclistes en intégrant notamment la complexité du lien gare – plateau. Les évolutions envisageables en matière de nouveaux modes de mobilité (véhicule autonome, etc.) devront être prises en compte.
- L'intégration de l'amélioration de l'information et de la communication pour faciliter les différents usages et optimiser l'intermodalité propre à Toumaï en particulier.

- **Du volet urbain et paysager comportant :**

- La valorisation du patrimoine paysager à l'échelle du grand paysage (coteaux et bords de falaises boisés, fond de vallée, grands ouvrages d'art) et des séquences rythmant la perception proche du quartier (éléments urbains de liaison, boulevards, voies ferrées, gare SNCF, pôle multimodal...). Les îlots de construction et l'espace public doivent contribuer à cette perception globale valorisée. Une attention particulière sera apportée au renforcement de la visibilité et de la capacité de maillage de la rivière (Boivre), avec l'intention de l'ouvrir au public là où cela sera possible. La qualification du paysage est essentielle dans la construction d'une nouvelle image du quartier. Le végétal, dans ses dimensions paysagères, écologiques, énergétiques...devra être privilégié.
- La valorisation de l'eau dans le projet. La Boivre est à la fois une composante structurante du paysage, un vecteur de biodiversité en ville et un exutoire dans la gestion des eaux pluviales. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales devront servir efficacement la programmation et la composition urbaines.
- La valorisation du patrimoine bâti et architectural en s'appuyant sur sa diversité (nature des constructions habitat/activités/équipements et période de construction) et en intégrant la qualité et l'intégration architecturale des projets (requalification du bâti, des équipements et ouvrages publics, qualités d'usages dans la construction) ; Il est à noter que le front est (côté centre-ville) se trouve en Secteur Sauvegardé.
- La qualification de l'espace public notamment dans ses fonctions de connexions avec le plateau. Les cheminements piétons et les transports en commun seront à remettre au cœur du dispositif paysager. S'agissant des boulevards cela doit permettre

d'affirmer leur vocation urbaine et paysagère, dans leurs fonctions comme dans leur composition et leurs ambiances. La présence des voies ferrées en fond de vallée est également un élément du contexte urbain à prendre en compte. Elles ménagent un large espace ouvert qui permet de conserver des vues depuis et sur le quartier.

- **Du volet programmation bâtie** en travaillant sur la mixité des fonctions à accueillir (activités économiques, services, commerces, logement, hébergement, équipements publics/privés...) et en appréhendant au mieux la qualité des usages dans la construction et les nouveaux usages dans les espaces de travail ainsi que la performance énergétique. Il s'agit notamment de prendre en compte :
  - les nouveaux modes d'organisation du travail (impératifs de mobilité des collaborateurs : espaces de travail modulables selon les besoins du jour, bureaux collaboratifs, équipés des nouvelles technologies numériques, connectique...)
  - les considérations relatives à l'ambiance de travail, (toutes solutions contribuant au confort des salariés et proposant l'accès à des services de qualité : cafétéria, salle de fitness, services de conciergerie...)
  - la réversibilité des programmes, en privilégiant une conception hybride permettant la modification éventuelle des usages (bureaux, logements...)
  - la flexibilité et sécabilité des surfaces, en offrant une gamme élargie de solutions d'hébergement (espaces de co-working, petits bureaux cloisonnés mais également open spaces et grands plateaux...)
- **Du volet environnement** intégrant la description des principales caractéristiques de l'état actuel de l'environnement, demandées dans le cadre d'une étude d'impact qui sera réalisée ultérieurement ( article R 122-5 du code de l'environnement), notamment la biodiversité en ville, la qualité de l'eau, des sols et de l'air, les nuisances sonores, le trafic routier et son impact sur les émissions de gaz à effet de serre.
  - Un état des lieux, la définition des enjeux et une première analyse des incidences notables que les projets d'aménagement seraient susceptibles d'avoir sur l'environnement permettront de comparer les différents scénarios au regard de leur impact sur l'environnement et la santé humaine. Le périmètre d'étude, à définir, intégrera les premiers projets connus et les futurs projets potentiels dont les effets cumulés auraient une incidence sur l'environnement.
  - La biodiversité sera intégrée également du point de vue pédagogique en tant que levier pour faciliter l'appréhension des espaces, inciter au cheminement ou à la découverte du quartier.
  - Le domaine de la gestion des déchets devra être traité de manière particulièrement attentive tant au plan des bâtiments (espaces de stockage dûment dimensionnés et

localisés) qu'au plan de l'espace public (aire de présentation). La prévention et la réduction de la production de déchets sont au cœur des programmes de GPCu : la question du compostage collectif sera donc traité tout particulièrement (en incluant une optique sociétale de lien).

- **Du volet transition énergétique** comprenant les actions suivantes:
  - o Agir sur les équipements existants pour réduire la consommation énergétique du quartier (éclairage public, bâtiments, transports)
  - o Implanter un réseau de chaleur permettant de convertir les installations de chauffage existantes aux énergies renouvelables (le choix de l'implantation de(s) la source(s) est primordial en fond de vallée)
  - o Rechercher des espaces et inciter (construction neuves) à l'implantation massive de panneaux photovoltaïques/solaires thermiques intégrés ou sur surfaces imperméabilisées, à proximité du centre historique
  - o Instrumenter le quartier pour modéliser son fonctionnement et ses besoins (réseau Lora, capteurs autonomes, superviseur smart city)

#### **M1.1 Définition des éléments de programme et des principes d'organisation urbaine (stade esquisse)**

Dans une première phase et au regard de l'ensemble des données fournies et des objectifs déjà identifiés, le prestataire aura à formuler :

- les composantes programmatiques
- les intentions d'organisation urbaine

Cela doit permettre de montrer une première image (niveau esquisse) du projet global comprenant les éléments de programme et d'organisation urbaine en particulier ceux relevant du volet mobilité du volet urbain, du volet environnemental et du volet programmation bâtie.

A la lecture de cette esquisse nous devons comprendre les stratégies d'aménagement de l'espace public qui devront être mises en place, les enjeux environnementaux soulevés et les conditions d'accroche et d'insertion des futurs programmes de constructions à ce stade en particulier pour les projets déjà lancés comme celui de l'îlot Du Guesclin porté par la Ville (dont l'appel à projet figure dans la liste des documents fournis pour la prestation). Les stratégies des acteurs principaux seront appréhendées dès ce stade afin d'identifier les îlots à enjeux forts et leur contribution au futur plan directeur.

Cela permettra d'engager la deuxième phase de cette mission.

- o **M1.2 Elaboration du plan directeur**



Dans un deuxième temps le plan directeur qui doit guider les actions d'initiatives publique ou privée sera élaboré. Celui-ci comprend des scénarios d'aménagement et de structuration de l'espace public intégrant différentes temporalités. Il fixe également le cadre, les orientations du développement des îlots de construction stratégiques, qui auront été identifiés en phase 1, notamment dans leur interface avec l'espace public et les éléments de programmation urbaine identifiés. Il intègre une première analyse des impacts qui permettra en phase opérationnelle de bâtir les études d'impact éventuellement nécessaires à chaque projet.

Il permet de mettre en œuvre les actions de développement sur l'espace public notamment celles relevant de la connectivité, de la mobilité, de la transition énergétique. Cela doit servir à définir le périmètre des futures études de MOE sur les espaces publics et d'avant-projet des équipements liés au développement de l'axe « transition énergétique » dont les pivots sont la mobilité et la connectivité.

Ces scénarios seront accompagnés d'éléments financiers permettant de chiffrer les aménagements de l'espace public et d'estimer le coût des équipements contribuant notamment à la mobilité, au stationnement (automobile, deux roues motorisés, vélos) et à la connectivité.

Des processus opérationnels et cadres juridiques seront proposés permettant de mettre en œuvre le cadre urbain dans un calendrier prévisionnel adapté au rythme envisagé de transformation du quartier.

**Il appartiendra au prestataire de proposer, dans son offre, sa méthodologie d'élaboration du plan directeur en respectant les deux phases.**

## **M2 – Elaboration de scénarios opérationnels d'aménagement pour l'îlot Pont Achard**

Pour cette mission le prestataire disposera des études déjà réalisées sur une partie du site (liste en annexe n°3).

Cette mission concerne un îlot situé au sud du quartier (voir plan et annexe 2) sur le front ouest du boulevard qui comprend les propriétés de la Ville de Poitiers (occupés notamment par le SDIS), d'Orange, de SNCF Mobilités et Réseau et les terrains de la copropriété de la résidence Lamartine occupés par la SNCF.

Le site est destiné à évoluer à court terme en particulier pour ce qui concerne une partie des terrains d'Orange et ceux de la Ville (départ des pompiers envisagé en 2020). A ce jour, il n'est pas encore identifié de stratégie particulière de la SNCF.

L'objectif recherché est de fournir à la collectivité les analyses et hypothèses programmatiques et de composition en vue de l'élaboration d'un cahier des charges de consultation pour le renouvellement

de l'ensemble de l'îlot. Le renouvellement de ce site doit être envisagé de manière globale (4 propriétés confondues) et au regard du projet de renouvellement du quartier particulièrement pour ce qui concerne son interface avec l'espace public (stationnement, relation à la rivière, ouverture sur le boulevard, façade urbaine...) et ses éléments de programme. La programmation doit être tournée principalement vers des activités économiques.

La mission pourra comprendre l'élaboration du cahier des charges ainsi qu'un suivi de la consultation (avis sur les offres et négociations notamment) sur l'ensemble du site dans la mesure où tous les propriétaires s'inscrivent dans cette démarche intégrée. Si ce n'est pas le cas, ces deux prestations se limiteront au foncier de la ville. Sur ce foncier, une réflexion préalable sera menée par la collectivité sur les usages possibles du bâtiment de la caserne. Un appel à manifestation d'intérêt sera lancé par la collectivité. Le travail du prestataire se fera en interface avec cette démarche.

Parmi les autres questions qui se posent sur le site de la ville de Poitiers, le devenir des équipements sportifs, actuellement très imbriqués au reste du site présente un enjeu important au regard de la commercialisation du site.

Pour élaborer ces scénarios opérationnels, le prestataire s'attachera à assurer la cohérence avec le plan directeur aux différents stades de son avancement (esquisse (M2.1) puis plan directeur (M2.2))

**Il appartiendra au prestataire de proposer sa méthodologie dans son offre en respectant le phasage.**

### **M3 : Mission de suivi par un urbaniste en chef**

Cette mission doit permettre d'assurer sur la durée et au fil des réalisations la cohérence des projets et leur adéquation avec les objectifs et l'ambition de la collectivité. Cela nécessite de suivre et d'intégrer les évolutions du plan directeur rendues nécessaires au fil du temps et parallèlement d'examiner la pertinence et la conformité des projets publics et privés qui seront mis en place. Il ne s'agit pas de se substituer aux porteurs de projets mais d'apporter une vision extérieure globale aux maîtres d'ouvrage. Pour cela l'urbaniste en chef aura à discuter non seulement avec les porteurs de projets mais également avec les services de la collectivité concernés et l'ABF.

**Il appartiendra au prestataire de proposer sa méthodologie dans son offre.** La réponse devra être détaillée sur les modalités d'échanges avec les porteurs de projets, de travail et de validation aussi bien en termes de logistique que de calendrier (niveau d'intervention par type de projet, fréquence, phasage des validations....).

## **5.2 Contenu attendu des prestations**

- **Pour le plan directeur**

- Tous documents permettant de comprendre, aux différents stade d'avancement, les enjeux retenus, les besoins programmatiques, et les principes d'organisation spatiale fondateurs des scénarios d'aménagement que ce soit pour l'espace public ou pour les îlots stratégiques de construction. Les questions de temporalités et d'échelles (périmètres) devront être clairement identifiées d'un point de vue foncier, technique et financier. Les processus opérationnels et les stratégies d'acteurs seront bien explicités.

Les documents remis comporteront tout élément concourant à faciliter la lecture des aménagements proposés (photographies, perspectives, image de synthèse...)

**- Pour l'îlot Pont Achard**

- Tous documents permettant de comprendre les orientations générales de la programmation bâtie et les scénarios opérationnels qui inscrivent l'îlot dans le plan directeur à ses différents stades d'avancement. Les enjeux d'une opération globale sur l'ensemble des 4 propriétés seront bien explicités.

**- Pour la M3 :**

Tous documents justifiant la nécessité d'adapter le plan directeur aux évolutions rendues nécessaires.

Les documents permettant d'illustrer les enjeux de ces évolutions et leur contenu.

Tous documents servant le dialogue avec les maîtres-d'ouvrages des opérations à accompagner et permettant la mise en œuvre par les porteurs de projets des prescriptions urbaines architecturales et paysagères identifiées au regard du plan directeur.

Tous les documents produits à l'occasion de cette mission sont propriété de Grand Poitiers. Les documents seront transmis en deux exemplaires sous forme papier couleur A4 (ou A3 pour les illustrations) reproductibles en noir et blanc sans perte d'information et sous format informatique compatible avec l'environnement Windows 7. Les documents devront être proposés dans un format informatique qui permette à Grand Poitiers de les reprendre directement dans un environnement bureautique traditionnel (traitement de texte, logiciel de présentation, tableur). Le centre d'activités Information Géographique du service Technologies Numériques et Territoires de Grand Poitiers fournira les données géographiques de référence nécessaires à l'étude dont elle dispose : cadastre, orthophotographie d'août 2016 à 5 cm, modèle Numérique de Terrain à un pas d'un mètre, filaire de voirie, données IGN (BD TOPO, BD ORTHO, SCAN 25, France Raster). Le prestataire devra remplir une lettre d'engagement afin de formaliser les usages et la fourniture des données de l'étude en retour. Les données seront fournies au format SHAPE ou en geodatabase fichier (version arcmap 10.2) dans le système de projection Lambert 93 CC47 et PDF Adobe, données infographiques (illustrator, gimp...) et image (jpg...).

**Pour les trois missions, il appartiendra au prestataire de proposer sa méthodologie et de préciser dans son offre les documents qu'il souhaite remettre**

### **5.3 Déroulement de la prestation (éléments repris dans le RC)**

#### **Le contrat sera décomposé en deux parties :**

- Une prestation forfaitaire comprenant 2 missions (M1, M2), réparties en deux phases.
- Des prestations à bons de commande (M3) qui peuvent être déclenchés en fonction de l'avancée des projets et des besoins des MOA et de la nécessité d'adapter le plan directeur.

**Les missions 1 et 2** seront lancées dès l'engagement de la prestation. Il sera nécessaire de disposer avant le 11 octobre 2019 des prestations finalisées (après validations techniques) de la première phase des M1 (M1.1) et M2 (M2.1 au stade de l'esquisse du projet global) en vue de leur validation. La phase 2 des deux missions pourra être engagée dès le début de la période de validation politique de la phase 1 (novembre 2019). Pour cette deuxième phase (M1.2 et M2.2 au stade plan directeur) les documents finalisés seront présentés avant le 30 avril 2020 pour validation.

**Il appartiendra au prestataire de proposer sa méthodologie et le calendrier dans son offre.**

#### **La mission 3**

Cette mission à bons de commande se déroule sur le moyen / long terme soit 5 ans.

**Il appartiendra au prestataire de proposer, dans son offre, sa méthodologie et le calendrier de manière coordonnée avec les deux autres missions.**

### **6- Modalités de la consultation : documents à remettre / et critères de jugement de l'offre (éléments repris dans le RC)**

#### **6.1 Documents à remettre**

##### **Un mémoire technique comportant :**

a) la méthodologie proposée : est attendue une note méthodologique de 15 pages A4 maximum précisant les prestations proposées et la méthodologie envisagée pour conduire les missions et répondre en tout point au cahier des charges.

b) la composition et les compétences, expertises des personnes affectées à la mission et moyens matériels : est attendue une note présentant les moyens mobilisés pour cette étude (humains et matériels et logiciels pour exécuter la prestation) avec les noms, qualité et CV des personnes réalisant les études et leurs références sur des études similaires. Les missions impliquent une approche pluridisciplinaire et l'équipe comportera a minima des compétences dans les domaines suivants : urbanisme et aménagement de l'espace, dans leurs dimensions stratégiques et opérationnelles ;

paysage ; programmation urbaine (en particulier en matière d'équipements et de services publics) et immobilière (activités tertiaires/logements/ hébergement) ; circulation/mobilité ; énergie/ environnement et maîtrise de l'environnement juridique des opérations d'aménagement.

Il sera important de bien qualifier le mandataire de l'équipe notamment dans son rôle de coordination, de pilotage et de transversalité sur les 3 missions. Il sera demandé particulièrement un éclairage sur la qualité du prestataire de la mission 3 et sa capacité à faire l'interface avec le plan directeur.

c) organisation et pilotage de la mission : sont attendus comme éléments d'informations :

- les modalités et formes employées pour échanger avec la collectivité et les partenaires pour restituer la prestation
- les éléments justifiant de la disponibilité du bureau d'études
- les éléments permettant de comprendre les modalités de l'intervention de l'urbaniste en chef tant en termes de logistique, de processus à mettre en place que de calendrier envisagé de manière coordonnée avec les deux autres missions.

**Les candidats doivent proposer un prix global et forfaitaire pour les missions 1 et 2.**

**Pour la mission 3**, le candidat proposera un prix /jour et/ou demi-journée (comprenant les déplacements). Le montant maximum de cette mission sera de 50 000 HT.

## **6.2 Critères de jugement des offres**

1. Valeur technique (pondération : 65)

- méthodologie proposée 30%
- composition et compétences, expertise des personnes affectées à la mission et moyens matériels 25%
- organisation et pilotage de la mission précisant notamment les différentes réunions (rythme, périodicité, horaires) 10%

2. Prix des prestations (pondération : 35)

## **7- Annexes**

Annexe 1 : photo aérienne avec repères

Annexe 2 : plan foncier îlot Pont Achard

Annexe 3 : liste des études et documents remis au prestataire

Annexe 4 : liste et contenu des fiches diagnostic

PIÈCES DE L'OFFRE - NOUVELLE PROPOSITION DU 24/06/2019

BOURIETTE & VACONSIN

INTENCITÉ

MODAAL

NOBATEK/INEF4

EXPLAIN CONSULTANCY

ECR ENVIRONNEMENT

METALIVING

# Mémoire technique

ÉLABORATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT DU QUARTIER DE LA GARE DE POITIERS  
15/05/2019

# **SOMMAIRE**

**PREAMBULE : LECTURE DES ENJEUX DU SITE ET DE LA MISSION**

**1. NOTRE APPROCHE METHODOLOGIQUE**

**2. NOS COMPETENCES**

**3. ORGANISATION ET PILOTAGE DE LA MISSION**

**ANNEXE : BENCHMARK RAPIDE**

MÉMOIRE TECHNIQUE

**PREAMBULE :**

**LECTURE DES ENJEUX DU SITE  
ET DE LA MISSION**



## **Enjeux du quartier de la gare de Poitiers**

Le quartier de la gare de Poitiers présente des atouts qui sont autant de ressources pour cultiver des attractivités pérennes :

- La présence de la gare, qui confère au quartier une situation de porte d'entrée majeure de l'agglomération au niveau régional et national et de point de contact entre le centre-ville et l'ensemble du territoire communautaire ;
- Une demande croissante des entreprises recherchant la proximité immédiate de la gare et du centre-ville ;
- Un cadre paysager exceptionnel, avec des vues sur les deux plateaux et la présence de la Boivre ;
- Le programme « Action Cœur de Ville » au sein duquel Poitiers a été retenu en 2018.

Les attractivités à développées présentent de multiples facettes :

- Une centralité renforcée, un pôle de vie multifonctionnel mêlant activités, habitat, services... ;
- Une polarité économique autour d'un équipement structurant du territoire, avec un quartier d'affaire situé sur l'axe Paris-Bordeaux et en complémentarité des activités du secteur du Futuroscope
- Un cadre de vie agréable pour tous les usagers et habitants en valorisant la géomorphologie du site et le paysage ;
- Un quartier marqué par l'innovation et la performance en termes d'électromobilité, de production d'énergie renouvelables, d'optimisation des flux énergétiques et d'utilisation du numérique pour améliorer les services urbains ;
- Un quartier qui reflète une image positive de l'ensemble du territoire.

## **Enjeux de la mission**

Le projet de quartier de la gare articule deux échelles et deux temporalités. D'une part, Il s'agit de se doter d'un outil de projet urbain sur le long terme sur l'ensemble du périmètre et d'autre part, amorcer une réflexion très rapidement sur l'îlot du Pont Achard. Pour autant, on a besoin d'un cadre et d'un projet d'ensemble.

Considérons que le projet d'ensemble se nourrit des enjeux d'opérationnalité à l'échelle de certains îlots stratégiques qui vont faire levier.

L'îlot Achard est en quelque sorte une façon d'entrer dans une problématique plus large. Les actions engagées à l'échelle de ce site permettent de préfigurer une attitude plus globale à l'échelle de tout le quartier.

C'est en ce sens que notre méthodologie se propose d'articuler dès le début une réflexion d'ensemble avec un focus sur l'îlot Achard. Il s'agit pour nous de conduire de front ces deux échelles de réflexion pour les amener ensemble à un bon niveau de définition pour qu'en définitive les décisions que prendront les acteurs sur l'îlot Achard à court terme n'hypothèquent pas les options possibles sur d'autres secteurs du quartier.

Ce « secteur » pourrait servir d' « îlot démonstrateur ». Il s'agit de s'appuyer sur la maîtrise foncière publique pour maximiser l'effet de levier sur le projet et l'impact territorial attendu, pour initier un renouvellement du secteur et inciter les acteurs privés à s'impliquer dans le projet global au sein d'un

véritable partenariat public-privé. Il s'agit aussi d'un projet partenarial, avec un voire plusieurs acteurs économiques centraux (SNCF,...).

### **Composition de l'équipe**

- Agence Bouriette & Vaconsin : urbanisme, architecture, paysage, concertation (mandataire)
- Intencité : programmation commerciale (co-traitant)
- Modaal : programmation économique (co-traitant)
- Nobatek/INEF4 : transition énergétique (co-traitant)
- Explain Consultancy : mobilités (co-traitant)
- ECR Environnement : environnement & ingénierie infrastructures (co-traitant)
- Metaliving : économie créative, transition numérique, concertation (co-traitant)

MÉMOIRE TECHNIQUE

# 1. NOTRE APPROCHE METHODOLOGIQUE

## Phase n°1

### Démarrage de la phase 1 suite à la réunion de lancement

#### Missions menées en parallèle :

- M1.1 - Définition des éléments de programme et des principes d'organisation urbaine (stade esquisse)
- Et M2.1 – Elaboration de scénarios opérationnels d'aménagement pour l'îlot Pont Achard au stade esquisse

**Durée :** 4 mois

**Approche :** revendiquer une certaine liberté : plutôt que de recueillir les requêtes de chacun et d'en faire une synthèse sous forme de compromis, nous souhaitons proposer un récit commun, co-construit avec les acteurs du site (services de la ville, propriétaires fonciers, habitants, acteurs institutionnels).

Le projet d'ensemble va se nourrir du travail réalisé sur l'îlot Pont Achard, et ce dès le début de la phase 1. En effet, la caserne est le bâtiment le plus avancé sur l'espace public du boulevard Pont Achard, créant un « pincement » dans le gabarit du boulevard. Ainsi, l'îlot Pont Achard constitue, en termes d'urbanisme, un « point dur », non seulement du point de vue de la programmation, mais aussi du point de vue des mobilités, de l'emprise de l'espace public... L'îlot Pont Achard est donc l'îlot levier du secteur, et les premières propositions de projet sur ce site viendront très tôt en phase 1.

### A. (Ré)appropriation des enjeux du site et du projet / 1er séminaire

#### Objectifs :

- Capitaliser à partir des études déjà produites
- Partager, au sein de l'équipe et avec les acteurs du site, les enjeux du site et du projet, les premiers questionnements et intuitions
- Définir les points manquants et à creuser particulièrement par la suite

**Durée :** 3 semaines

#### Préparation du séminaire

> Capitalisation sur les diagnostics antérieurs, les données fournies par GPcu et la commune de Poitiers, pour éviter les redondances => Lecture critique des études déjà produites et des documents d'orientation :

Répartition des documents par co-traitants selon une ou plusieurs thématiques :

- Etudes globales et documents réglementaires
- Urbanisme, architecture, paysage
- Développement économique
- Transition énergétique,
- Mobilités
- Attractivité économique
- Environnement
- Patrimoine

> Objectivation et premiers questionnements / ré-interrogations / retours par rapports aux points de vigilances éventuels soulignés lors de la réunion de lancement. Notre approche :

> Travail de prise de recul, « dézoomer »

- À l'échelle du paysage, du socle hydro-géomorphologique, pour appréhender : le dialogue entre les deux coteaux, les continuités écologiques, l'inscription dans le paysage compléter, la mémoire, le génie du lieu
  - À l'échelle du fonctionnement des unités urbaines, pour appréhender : la valorisation des espaces peu denses potentiellement utilisables
  - A l'échelle des réseaux de déplacements... Connexions, mobilités, stationnement....
- Avoir une lecture sensible de l'espace pour valoriser les usages ; arpentage terrain

L'équipe a une très bonne connaissance du site. Fabien Thierry de Metaliving a été directeur financier de la SEM Société d'Equipement du Poitou qui a réalisé en concession d'aménagement la requalification du de ce quartier et la réalisation du pôle multimodal de 2002 à 2008. Christophe Bouriette et Marion Vaconsin ont réalisés au sein de l'agence Bouriette & Vaconsin le Parc de Saint Eloi à Poitiers. Ophélie Tran, chargée de projet à l'agence Bouriette & Vaconsin, a mené en 2017 au sein de SOLIHA Nouvelle-Aquitaine une étude sur les leviers foncier immobiliers en faveur de l'attractivité de Grand Poitiers, avec un focus sur le quartier de la gare de Poitiers.

> Constitution d'une base de travail (cartographie, 3D, état des lieux) à partir des documents de diagnostic fournis par la MO

### **Déroulement du séminaire**

> Travail en salle : présentation d'une synthèse de la lecture des enjeux par chacun des membres de l'équipe d'études

> Diagnostic en marchant avec les porte-paroles des membres de l'équipe + acteurs maîtrise d'ouvrage et techniciens

> Zoom particulier sur l'îlot Pont Achard : échanges avec les propriétaires du site (Ville de Poitiers, Orange, SNCF, CNFPT)

### **Synthèse du séminaire**

> Synthèse réalisée par le mandataire Bouriette & Vaconsin et partage à tous les participants

> Montage des ateliers thématiques de la phase suivante avec identification des participants identifiés et désignés par la MO

**Livrables** : note de synthèse, cartes commentées

## **B. Convergence des expertises pour l'élaboration d'une vision commune / Emergence d'une programmation innovante / 2ème séminaire**

### **Objectifs :**

- Définir les besoins programmatiques et orientations d'aménagement par volets thématiques pour faire ensuite converger les expertises vers une vision commune
- Mobilisation de l'expertise numérique sur volets mobilités, transition énergétique et programmation

**Durée :** 3 semaines

### **Déroulement du séminaire**

> Organisation d'ateliers de travail thématiques sur l'ensemble du périmètre

> Focus sur l'îlot Pont Achard :

Chaque atelier fera un focus sur l'îlot Achard avec comme objet de recherche

- Diagnostic précis, notamment sur le volet architectural et paysager car potentialités dans les espaces et les volumétries, relation à la rivière, patrimoine végétal...
- Inscription dans la cohérence du projet d'ensemble
- Singularité de l'îlot dans le processus de rénovation urbaine

### **Personnes présentes tout au long du séminaire :**

- Personne déléguée de la MO
- Mandataires

### **Personnes mobilisées selon les ateliers :**

- Co-traitants
- 4 Directions Générales adjointes
- Référents acteurs économiques, commerçants et habitants (identifiés par la maîtrise d'ouvrage) présents dans le périmètre d'études

### **Préparation du séminaire**

> Préparation de chaque atelier :

#### **1 / Atelier « Attractivité et développement économique + foncier » / « nouveaux usages / innovation / Numérique » :**

- Stratégies patrimoniales des principaux propriétaires du secteur/ notion de dureté foncière permettant d'appréhender les éventuels freins dans la mise en œuvre du projet / identification des mesures d'accompagnement envisageables pour le transfert/déplacement de certaines activités le cas échéant
- Identifier des secteurs économiques « cibles », en renforçant l'existant mais aussi en proposant de nouvelles thématiques possibles et la qualification des utilisateurs potentiels / Caractérisation des conditions techniques et économiques de développement des différentes typologies de programme dans l'optique de faire coïncider l'offre et la demande.

Complémentarité des programmations immobilières en lien et cohérence avec d'autres secteurs de développement de l'agglomération

- Nouvelles thématiques possibles et la qualification des utilisateurs potentiels
  - o Nouveaux modes d'organisation du travail
  - o Diversité : gamme élargie de solutions d'espace de travail
  - o Réversibilité des programmes, conception hybride, modification éventuelle des usages

Pour appuyer les différents scénarios de programmation économique, nous mobiliserons des données socio-économiques et de marché immobilier suivantes :

- Données foncières et cadastrales : sous réserve de transmission des données MAJIC ou fichiers fonciers (disponibles gratuitement auprès du CEREMA : <https://datafoncier.cerema.fr/donnees/fichiers-fonciers/procedure-obtention>)
- Données socio-économiques : disponibles auprès de l'INSEE (démographie, flux, ...) , de l'URSSAF-Accoss (emploi, ...), ...
- Données marchés immobiliers : permis de construire et Sit@del2, DVF – Demandes de valeurs foncières (<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>), données notaires (PERVAL – sous réserve de disponibilité auprès de la GPcu), meilleurs agents, SeLoger, ...

Nous procédons également à des **entretiens avec quelques acteurs du marché** (5 à 10 entretiens) : promoteurs, investisseurs, commercialisateurs, ... afin de conforter notre vision du marché et des besoins.

#### **Intervenants :**

- Metaliving (animateur-coordonnateur de l'atelier) + Modaal + Intencité + Bouriette & Vaconsin

#### **2 / Atelier « mobilités » :**

Du point de vue des mobilités, la première étape se fondera sur :

- Des relevés terrain permettant d'identifier les usages, les dysfonctionnements, les zones de conflit et situation accidentogènes, la qualité de l'intermodalité, de l'information en gare et aux abords. Les relevés de terrain seront complétés par un reportage photographique mettant en exergue nos observations.

- L'analyse des données disponibles, notamment en termes de comptages, mais aussi de fréquentation du pôle gare, les activités liées aux secteurs urbanisés, l'occupation et la rotation des zones de stationnement.

- Une campagne d'enquête de circulation qui viendra compléter les comptages disponibles sur le boulevard : il s'agit de relever les mouvements tournants, au droit des 4 principaux carrefours de l'axe, 2h le matin et 2h le soir (schéma ci-contre). Ce relevé est indispensable pour objectiver le fonctionnement de ces carrefours et en proposer un dimensionnement optimisé.



L'analyse tiendra compte des spécificités du site, à savoir :

- La géographie impliquant divers niveaux de cheminement pour les piétons, en interne au site de la gare mais aussi dans les liaisons de franchissement des voies, d'accès au centre-ville.
- Les coupures que représentent les voies ferrées, la trémie du boulevard,
- La multiplicité des fonctions actuelles du site : lieu d'emploi, commerce, pôle d'échangeur régional et national, location de véhicules, etc.

**Intervenants :**

- Explain Consultancy (animateur-coordonnateur de l'atelier) + Bouriette & Vaconsin + Nobatek/INEF4 + ECR Environnement

**3 / Atelier Volet forme urbaine & transition énergétique :**

- Agir sur les équipements existants pour réduire la consommation énergétique du quartier (éclairage public, bâtiments, transports)
- Valoriser le patrimoine bâti et architectural : diversité, requalification.....
- Implanter un réseau de chaleur permettant de convertir les installations de chauffage existantes aux énergies renouvelables
- Rechercher des espaces et inciter à l'implantation massive de panneaux photovoltaïques/solaires thermiques
- Instrumenter le quartier pour modéliser son fonctionnement et ses besoins (réseau Lora, capteurs autonomes, superviseur smart city)
- Développer un plan d'ensemble de gestion des déchets pour les bâtiments (espaces de stockage dûment dimensionnés et localisés) et l'espace public (aire de présentation).
- Mettre en place un plan de prévention et de réduction de la production de déchets en incluant une optique sociétale de lien (compostage collectif)
- Identifier les pistes d'action pour être performant énergétiquement

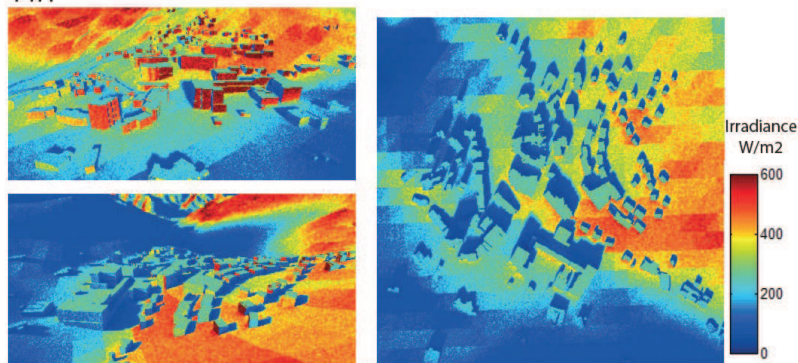
Sur ce volet, NOBATEK/INEF4 proposera des idées et concepts applicables au projet. Elles seront basées sur le diagnostic du site en l'état et sur la recherche d'éléments de benchmark qui pourront nourrir la démarche. L'approche se déclinera en 4 axes d'intervention :

- Diminuer la consommation des bâtiments et équipements existants : un référencement général des bâtiments et équipements consommateurs et producteurs sur l'emprise du projet sera réalisé. Elle permettra de donner un « état 0 » du site et de définir des actions d'amélioration à mettre en œuvre. L'étude permettra de définir la sensibilité des différentes composantes (bâtiments existants, éclairage public, etc.) et de hiérarchiser ainsi les différentes actions à mener. Il sera important d'avoir défini en amont avec la maîtrise d'ouvrage le cap énergétique générale à viser (par ex. « diminution par 2 des consos du quartier à 2040 »)
- Identifier et étudier la faisabilité générale de la mise en œuvre de sources de productions locales d'énergie (énergie solaire, biomasse, géothermie, etc.). Les productions possibles seront comparées aux consommations identifiées précédemment. On étudiera en particulier le rôle que pourront jouer les nouvelles constructions à venir sur le quartier dans cette démarche de production locale. On pourra par exemple, sur la base d'une modélisation 3D simplifiée, quantifier l'énergie solaire disponible sur le site.



Journée ensoleillée de fin décembre - Gourette

14H



Exemple d'étude d'ensoleillement réalisée sur un site urbain (©NOBATEK/INEF4)

- Identifier et étudier la faisabilité générale de la mise en œuvre du réseau de distribution de ces énergies (réseaux de chaleur, solidarité énergétique entre les bâtiments, approche « demand/response », etc.)
- Enfin, on imaginera des principes de suivi et de pilotage général des consommations et productions énergétiques du quartier (smartgrid)

#### Intervenants :

- Bouriette & Vaconsin (animateur-coordonnateur de l'atelier) + Nobatek/INEF4 + Explain Consultancy

#### 4 / Atelier Volet paysage & environnement :

- Valoriser du grand paysage : vues, continuités paysagères
- Améliorer la lisibilité du quartier : séquences, signaux
- Valoriser la présence de la Boivre : visibilité, capacité de maillage, services écosystémiques (régulation des eaux pluviales, usages, ...)
- Valoriser le végétal : paysage, écologie, lutte contre les ilots de chaleur
- Décrire les principales caractéristiques de l'état actuel de l'environnement, demandées dans le cadre d'une étude d'impact (article R 122-5 du code de l'environnement)
- Biodiversité (incluant un point de vue pédagogique)
- Qualité de l'eau, des sols et de l'air
- Nuisances sonores
- Trafic routier et impact sur les émissions de gaz à effet de serre.

ECR Environnement a prévu de réaliser des pré diagnostics permettant de prédéfinir l'état environnemental actuel du projet et les points pour lesquels il va falloir être vigilant dans l'étude d'impact. Pour cela ECR Environnement propose une recherche bibliographique sur la faune et la flore locale, les zones humides, un diagnostic pollution des sols de type LEVE, des analyses dans les eaux de la Boivre ainsi qu'une étude des données connues sur nappe phréatique avec une prise en compte des contraintes du PPRI, la gestion de l'hydraulique urbaine sera prise en compte dans l'état initial. ECR Environnement prévoit également de consulter et synthétiser les données bibliographiques sur l'air ambiant, le bruit et l'impact du trafic routier sur les gaz à effet de serre.

Sur la base des documents fournis par le maître d'ouvrage et du bilan réalisé par ECR Environnement sur l'état des lieux du site, ECR Environnement sera en capacité de déterminer les zones vulnérables et donc les incidences notables du projet sur l'environnement et la santé humaine. En concertation

avec le reste de l'équipe, les propositions d'aménagements du projet prendront en compte ces zones à enjeux forts

**Intervenants :**

- ECR Environnement (animateur-coordonnateur de l'atelier) + Bouriette & Vaconsin

**Synthèse du séminaire**

> Synthèse avec propositions pour croiser les thématiques

**Livrables** : compte-rendu bilan des ateliers thématiques, note de synthèse, cartes commentées

## **C. Co-construction d'une première esquisse et maquette programmatique / 3ème séminaire**

### **Objectifs :**

- Co-construire une première version de l'esquisse et maquette programmatique avec l'ensemble des acteurs du site
- Définir le niveau d'enjeu en termes de développement durable qu'on souhaite atteindre
- Mener de front et articuler : esquisse de programme, spatialisation et maquette financière

**Durée :** 1 mois

### **Préparation du séminaire**

> A partir de la synthèse du séminaire précédent :

#### **Rédaction d'un pré-programme thématisé :**

##### **Intervenants :**

- Bouriette & Vaconsin + Modaal + Metaliving

#### **Spatialisation du pré-programme :**

##### **Intervenants :**

- Toute l'équipe

#### **Première maquette de montage opérationnel :**

##### **Intervenants :**

- ECR Environnement + Bouriette & Vaconsin

#### **Préparation de supports d'échanges (cartes, plans, maquettes 3D et physique)**

### **Déroulement du séminaire**

> Réunion de travail en plénière ; les supports d'échanges sont annotés au fur et à mesure des discussions

> Points abordés :

#### **Programmation urbaine**

- Enjeux hiérarchisés
- Composants programmatiques
- Intentions d'organisation urbaine
- Innovation numérique
- Amélioration de l'impact énergétique et environnementale par rapport à l'état initial

#### **Spatialisation**

- Identification des invariants du projet permettant la tenue de la cohérence dans le temps du projet sans bien entendu empêcher la réversibilité des usages sur le long terme. Travail sur le

rapport au sol, condition d'une bonne complémentarité entre l'espace public et le domaine privé.

- Identification des îlots de construction stratégiques et de leurs conditions d'accroche et d'insertion, en particulier pour les îlots déjà lancés (ex : îlot Du Gesclin). Il ne s'agit pas de donner une image trop figée du projet mais de proposer une stratégie d'aménagement qui consiste à porter l'effort sur certains points forts du projet. Ces points forts permettront de qualifier le site rapidement, ils focaliseront l'attention et susciteront, nous l'espérons, des envies de projets.

### **Maquette pré-opérationnelle & stratégie**

- Réinterrogation du le périmètre d'études et du périmètre opérationnel élargi et les principes d'aménagements décrits dans les études déjà réalisées
- Première approche financière et calendaire / stratégie de maîtrise foncière sur l'ensemble du secteur Gare à travailler, donc y compris le site Pont Achard dont la libération est envisageable dès le 2ème trimestre 2020. L'enjeu sera de bien maîtriser un approfondissement plus rapide sur ce dernier secteur sans entrer en contradiction avec une logique d'ensemble à préserver. La stratégie foncière vise à déterminer, au regard de la logique du projet d'ensemble, les îlots à fort enjeu sur lesquels la collectivité doit concentrer ses efforts (en direct ou avec le concours d'un ou plusieurs opérateurs) afin de maîtriser leur transformation et ainsi se donner les moyens de créer les effets de levier attendus pour la dynamique d'ensemble du quartier. Cette stratégie foncière au service du projet devra toutefois être confrontée aux questions de dureté foncière (calendrier possible de libération, conditions financières, etc...) afin de rester réaliste et compatible avec les moyens alloués à l'opération d'ensemble.

**Intervenants** : l'ensemble des membres de l'équipe

### **Synthèse du séminaire**

> Définition, de manière transversale, d'une première version de l'esquisse.

#### **Livrables** :

Programmation :

- Note d'intention programmatique
- Proposition de positionnement

Spatialisation :

- Esquisse de plan de composition générale au 1/2000ème
- Schéma de secteur Pont Achard au 1/1000<sup>ème</sup>
- Première approche des capacités constructives du site
- Illustrations & Traduction par une maquette 3D

Stratégie pré-opérationnelle :

- Note de synthèse identifiant les freins de blocage et les leviers mobilisables

## **D. Consolidation de l'esquisse / 4ème séminaire**

### **Objectifs :**

- Affiner l'esquisse en travaillant de manière bilatérale avec chacun des acteurs du site mobilisés par la MO

**Durée :** 1,5 mois

### **Préparation du séminaire**

- > Envoi de la première version de l'esquisse aux acteurs de la MO
- > Temps préparatoire pour que les acteurs s'approprient l'esquisse

### **Déroulement du séminaire**

- > Analyse critique de la première esquisse avec les acteurs de la MO
- > Travail avec les acteurs de manière séparée pour bien prendre en compte la spécificité de chacun des regards, prendre le temps de s'accorder, trouver des consensus, co-produire ensemble
- > Approfondissement des différents sujets par thématiques en mobilisant l'expertise des acteurs de la MO compétents
- > Zoom sur l'îlot Pont Achard : points à travailler :
  - Interface avec les espaces publics : stationnement, relation à la rivière, ouverture sur le boulevard, façade urbaine
  - Rapports pleins / vides, épannelage
  - Recherche d'innovations programmatique dans le domaine des activités.
  - Pour la caserne : intérêt architectural indéniable, avec des espaces pouvant être très stimulants pour développer de nouvelles formes d'activités économiques (hangars à camion transformés en ateliers, etc.). Peut être porteuse d'une réflexion sur les nouveaux lieux de l'économie créative, les tiers-lieux, l'urbanisme temporaire... pour accompagner la transformation de ce site.
  - Travail de benchmarking : prendre des innovations en cours, programmes émergents et les confronter à notre site. En interface avec la démarche d'AMI lancé par la collectivité sur le bâtiment de la caserne.
  - Devenir des équipements sportifs ?
  - Besoins en mobilité
  - Développement durable (construction neuve, déconstruction, réemploi...), questions d'énergie (mini-centrales hydroélectriques, mini-éoliennes en bordure des voies ferrées, etc.)
  - Déclinaison de l'esquisse en scénarios selon le degré de maîtrise foncière

- > Mise à jour de la première esquisse

Pour tenir compte du travail critique et des demandes d'améliorations mené dans les ateliers thématiques

- Conception urbaine (formes urbaines, espaces publics et paysage)
- Approfondissement de la programmation urbaine et de la stratégie pré-opérationnelle

- Evaluation des capacités du site en m<sup>2</sup> de SP et en volume sur l'ensemble du projet y compris l'îlot Pont Achard, qui fera l'objet d'une étude plus approfondie. En mission 1 phase 2, cette évaluation des capacités sera affinée tant à l'échelle du plan d'ensemble qu'à l'échelle de l'îlot Pont Achard.

#### **Intervenants :**

- Pour le travail de retour critique sur la première esquisse : Reprise des groupes de travail mise en place précédemment
- Pour la mise à jour de l'esquisse : L'ensemble des membres de l'équipe

#### **Synthèse du séminaire**

Réunion plénière de restitution de l'esquisse consolidée tenant compte du travail critique avec l'ensemble des acteurs mobilisés par la MO

#### **Livrables :**

##### **> Programmation :**

- Note d'intention programmatique
- Proposition de positionnement

##### **> Spatialisation :**

- Esquisse de plan de composition générale au 1/2000<sup>ème</sup>
- Schéma de secteur Pont Achard au 1/1000<sup>ème</sup>
- Première approche des capacités constructives du site
- Illustrations

##### **> Stratégie pré-opérationnelle :**

- Note de synthèse identifiant les invariants à poser dans le plan directeur et les points à laisser volontairement capables d'évolution future

Les comptes-rendus sont diffusés à toutes les personnes rencontrées.

## E. Concertation

### Objectifs :

- Co-construire le projet avec les acteurs locaux.

### Durée : sur toute la durée de la phase 1

La concertation débute dès la phase 1, pour informer et prendre en compte les besoins et idées des acteurs locaux. Des premiers ateliers et prises de contact avec d'une part, les habitants et usagers et d'autre part les acteurs économiques seront effectués.

Le volet concertation est le socle, la base de toute la réflexion et des propositions qui seront faites. L'expression utilisateurs, habitante, usagers constitue le squelette intangible de l'ensemble de la démarche. Diagnostic et concertation sont les fondements mêmes de l'étude. Il n'y a pas une, mais plusieurs approches de la concertation, le cœur de la méthode reposant sur la mise en place d'un environnement, d'une démarche permettant aux différents publics de s'exprimer.

Le design thinking est un vecteur de l'expression de l'expérience habitante. Le Design Thinking est le terme utilisé pour désigner l'ensemble des méthodes et des outils qui aident, face à un problème ou un projet, à appliquer la même démarche que celle qu'aurait un designer. C'est une approche de l'innovation et de son management qui se veut une synthèse entre la pensée analytique et la pensée intuitive. Il s'appuie beaucoup sur un processus de co-créativité impliquant des retours de l'utilisateur final. Nous appliquerons les étapes suivantes avec les habitants, les entreprises, les usagers :

1. Définir : identifier le problème à régler, prioriser le projet et déterminer ce qui en assurera le succès,
2. Rechercher : revoir l'historique des problèmes rencontrés, collecter des exemples d'échecs, identifier les supporteurs, investisseurs et critiques du projet, parler au client final
3. Ideater : identifier les besoins et motivations des clients finaux, générer autant d'idées que possible pour répondre à ces besoins sans les juger, brainstormer
4. Prototyper : combiner, croiser et affiner les idées, créer des brouillons/maquettes/prototypes, recevoir un retour de clients potentiels ou non
5. Sélectionner : revoir les objectifs, faire perdre la propriété de l'idée sélectionnée à celui qui l'a eu, choisir l'idée la plus surprenante, nouvelle et économique...
6. Implémenter (mettre en place) : rédiger le plan d'action et donner les responsabilités, déterminer les ressources nécessaires, délivrer au client
7. Apprendre : Recevoir un feed-back du client final, déterminer si la solution validée répond à l'objectif de départ, identifier les sources d'amélioration.

Bien évidemment, les supports, le socle de la méthode s'appuiera sur les démarches d'ores et déjà engagées par la Ville de Poitiers et le Grand Poitiers, notamment la concertation concernant le Palais ducale.

Nous proposons de réaliser la partie concertation et communication, qui se poursuivra en phase 2, à trois niveaux :

- Une concertation « de proximité » c'est-à-dire avec les habitants et usagers dont le quotidien sera impacté par la réorganisation de l'espace public (stationnement, nouveaux usages, etc.),
- Une concertation avec le tissu économique et culturel local, y compris les acteurs associatifs. Il s'agit de faire émerger des idées qui seront portées par des « ambassadeurs » locaux,

- Une communication avec le tissu économique élargi : marketing territorial à l'extérieur du territoire.

Il sera nécessaire d'adapter le mode de communication et concertation en fonction des publics (modes de vie, contraintes et de calendriers de chacun) : collectivités locales, habitants, entreprises, monde culturel. Il s'agit d'adapter les médias pour proposer une palette de supports de concertation :

- Affichage : panneaux, mise à disposition de plaquettes pour une information générale,
- Ateliers avec certains publics plus impliqués : mise en place d'un cadre d'expression des attentes, des besoins et proposition de solutions opérationnelles,
- Développement d'outils innovants pour le volet économie créative et numérique.

Afin de pouvoir intégrer au mieux chaque public, nous proposons d'utiliser la plateforme Where You Love qui permet de regrouper des utilisateurs ciblés en fonction des sujets traités. Le monde économique étant difficilement mobilisable (temps de présence), une application spécifique sera déployée pour permettre d'une part la création d'un lien entre tous les acteurs (flux tendus d'information, plateforme de partage de données, transmission d'information sur le projet) et d'autre part permettre l'expression des besoins et des avis via un questionnaire ChatBot, analysé et géré par une brique technologique d'intelligence artificielle.

Le principe reste bien évidemment la proposition d'un cadre à la maîtrise d'ouvrage venant enrichir, compléter les actions de concertation habitante déjà déployées.

## **Comité de Pilotage**

Au terme de cette première phase, l'esquisse consolidée sera présentée au comité de pilotage (COPIL).

Les remarques et critiques formulées lors du comité de pilotage seront intégrées dans la réflexion sur l'élaboration du Plan directeur.



## Phase n°2

### Missions menées en parallèle :

- M1.2 – Elaboration d'un plan directeur
- Et M2.2 – Elaboration de scénarios opérationnels d'aménagement pour l'îlot Pont Achard au stade plan directeur

**Durée :** 8 mois

**Approche :** Il ne s'agit pas de construire des scénarios très tranchés, mais de fonctionner par itérations. Compte tenu de la richesse et de la complexité de ce site et d'un certain nombre de variables dans le positionnement des éléments de programme, il s'agit de faire avancer en parallèle un travail sur les structures urbaines et paysagères du site en les croisant avec des tests de faisabilité sur la définition programmatique des différents îlots.

### A. Construction des scénarios par itérations

#### Objectifs :

- Spatialiser : travail sur plans, profils...
- Identifier les leviers d'action pour les îlots de construction stratégique identifiés en M1.1 et les leviers d'actions plus transversaux : leviers fonciers, maîtrise des coûts et opérationnalité, identification des acteurs et porteurs de projets, conditions de mise en œuvre...
- Articuler le projet avec les différents projets connexes
- Définir les périmètres des futures études de MOE l'espace public et d'avant-projet sur les équipements
- Comparer les différents scénarios au regard de leur impact sur l'environnement et la santé humaine
- Objectiver l'amélioration de l'impact énergétique et environnementale par rapport à l'état initial

### Méthode itérative et allers-retours avec la maîtrise d'ouvrage et les acteurs de l'îlot Pont Achard

> La méthodologie du projet doit intégrer une dimension analytique, prospective et anticipatrice. Il est nécessaire de s'adapter à la plastique mouvante du projet tout en fixant assez rapidement quelques grandes règles qui stabilisent la dynamique de projet.

Sur cet îlot, il s'agit de révéler des emprises « capables » encadrées par un projet urbain d'ensemble stabilisé par le Plan directeur. Le plan directeur est pensé ici comme un document cadre qui se définit comme une trame structurante et non comme un objet fini. Le projet du quartier de la gare doit s'envisager comme un terreau des « possibles » adaptable au niveau des îlots et non comme la somme des contraintes de mobilités, de capacités de stationnement, de trames d'espaces publics et de paysage. Le quartier de la gare est d'une grande valeur pour l'agglomération. Il faut en révéler le potentiel et laisser les imaginations créatives locales se positionner. D'une certaine manière, le fait d'avancer conjointement sur le projet d'ensemble et l'îlot Pont Achard nourrit les deux projets car les questions posées à très court terme par l'îlot Pont Achard servent de point de focale pour mobiliser les acteurs et ainsi les amener à penser en même temps à plus grande échelle et à plus long terme. L'îlot Pont Achard est le moteur d'une dynamique de renouvellement.

> Pour l'îlot Pont Achard, deux temporalités :

- A court terme avec la Ville et Orange ; îlots en façade urbaine
- A moyen terme avec la SNCF qui n'a pas encore de stratégie identifiée

=> Travail notamment avec ville et orange pour élaborer des tests de capacités constructives / scénarios opérationnels

## **Thématiques abordées**

### **Forme urbaine, environnement, énergie et recyclage :**

- Croisement entre forme urbaine et enjeux de développement durable
- Travail sur les apports gratuits, les ombres portées, les îlots de chaleur
- Envisager en amont la déconstruction (toute ou partielle) des bâtiments dans une perspective de révéler des potentialités de réemploi ou de recyclage des espaces et des matériaux
- Travail sur la compacité et la rationalité constructive
- Evaluation des capacités du site en m<sup>2</sup> de SP et en volume pour affiner ce qui a été travaillé en phase 1 mission 1
- Façade urbaine :
  - o Épannelage
  - o Relation à l'espace public (ouvertures, parvis...)
  - o Statut des espaces

### **Intervenants :**

- Bouriette & Vaconsin (coordination) + Nobatek INEF4 + ECR Environnement

### **Relation au paysage : rivière et coteaux :**

- Co-visibilité, accessibilité à la rivière
- Insertion dans le paysage du quartier
- Lien avec le centre-ville

### **Intervenants :**

- Agence Bouriette & Vaconsin

### **Mobilités & stationnement, accessibilité :**

- Plan de circulation et de desserte / liaisons douces
- Liaison avec les lignes de transports en commun
- Déploiement de l'offre en stationnement
- Maillage voirie + Maillage liaisons douces

### **Intervenants :**

- Explain Consultancy (coordination) + ECR Environnement + Bouriette & Vaconsin

### **Programmation :**

- Types de programmes
- Estimation des surfaces de plancher attendus par activité (tertiaire, ateliers, économie créative, économie numérique, co-working, opérateurs)

- Estimation des besoins en stationnement
- Travail sur le foncier et l'économie du projet
- Identification des contraintes qui pèsent ou non sur la commercialisation du site

#### **Intervenants :**

- Bouriette & Vaconsin + Intencité + Modaal + Metaliving

#### **Livrables**

Le plan directeur comporte deux cahiers :

> Un cahier de documents graphiques et de textes de commentaires à l'échelle de tout le périmètre d'études garant de la cohérence d'ensemble

> Un cahier de fiches actions qui décomposent le plan directeur en secteurs opérationnels, en thématiques transversales et fiches d'îlot

- Plan directeur :
  - Série de plans par thématique (Paysage, espaces publics, mobilités circulation, programmation, formes urbaines et épannelage)
  - Profils en travers voiries au 1/200<sup>ème</sup>
- Fiches actions par îlot stratégique + fiches actions transversales (ex : préservation biodiversité sur falaises calcaires, etc.) en identifiant : leviers fonciers, maîtrise des coûts et opérationnalité, identification des acteurs et porteurs de projets
- Communication et représentation du projet
  - Perspectives 3D
  - Maquette 3D d'ensemble
  - Travail d'assistance auprès du service communication de la MO
- Pré-Montage opérationnel
  - Estimations financières pour l'aménagement de l'espace public et les équipements (notamment pour la mobilité, stationnement et connectivité)
  - Pré-bilan financier, en tenant compte des montages opérationnels envisagés
  - Identification des sources d'aides financières et de labellisation
  - Identification claire des périmètres et temporalités du point de vue : foncier / technique / financier
  - Calendrier prévisionnel adapté au rythme envisagé de transformation du quartier
  - Processus opérationnels et cadres juridiques
  - Stratégie d'acteurs
- Notice et mémoire de synthèse

## **B. Mise en forme d'un référentiel urbain, architectural et paysager pour compléter le plan directeur**

### **Objectifs :**

La forme urbaine est la résultante d'un processus de co-production. Elle doit révéler des capacités, poser des limites sans bloquer le processus de créativité programmatique et architectural. Pour autant, le quartier gare ne doit pas se résumer à une collection d'interventions singulières.

Le projet doit se fonder sur des principes d'altérités où chaque nouvelle pièce s'inscrit dans un contexte où des éléments préexistent. Dans une perspective de développement durable et pour nourrir une dynamique de co-construction, il est impératif qu'un dialogue s'installe entre les projets. Ce dialogue ne peut être possible que s'il utilise un langage commun partagé par tous.

Le rôle du référentiel n'est pas d'imposer un style ni d'enfermer les projets dans des gabarits pré-établis mais de jeter les bases de ce langage commun.

Le référentiel est un outil de travail par un règlement. Il a pour but d'inspirer la créativité et se susciter l'innovation à travers des exemples, des références, des illustrations, des schémas, ou des croquis de principes. Ce document révèle aux futurs porteurs de projets quelques clés de lecture et donnent quelques règles de grammaire architecturale, urbaine et paysagère.

Ce cahier comportera un volet Innovation numérique.

Ce document est annexé au cahier des charges d'appel à manifestation d'intérêt.

### **Livrables :**

Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères

### **Intervenants :**

- Agence Bouriette & Vaconsin (coordination) + Nobatek INEF4 + Metaliving

## C. Information et communication autour du projet

### Objectifs :

- Assister la MO pour informer, communiquer et valoriser le projet :
  - o A l'échelle locale du quartier : riverains, commerçants, usagers, associations...
  - o A l'échelle plus large : communication élargie pour présenter les opportunités sur le secteur (outil d'attractivité)
- Aider les futurs investisseurs et acteurs économiques à se projeter sur un état futur du quartier grâce par de nouveaux outils de communication numérique
- Construire un récit porteur de messages d'innovation et de créativité

Notre offre comprend 5 images 3D complexes : ces documents seront réalisés par des prestataires perspectivistes extérieurs sous une étroite collaboration. Nous choisissons des perspectivistes paysagistes spécialisées dans le rendu des espaces publics comme Claire Morel ou Elisa Metzger.

Nous vous proposons donc les 5 perspectives détaillées ci-après :

- P1 : vue aérienne : insertion urbaine à l'échelle de l'ensemble du périmètre
- P2 : vue piétonne des espaces publics des boulevards
- P3 : vue piétonne des espaces publics des liaisons avec les plateaux
- P4 : vue aérienne : insertion urbaine à l'échelle de l'ensemble de l'îlot
- P5 : vue piétonne des espaces publics du cœur d'îlot

Notre prix intègre la mise à jour de ces images car par expérience, quand on s'engage dans un processus itératif avec la MO, il n'est pas rare que ces images soient modifiées en cours de définition du projet

Notre équipe a les compétences les outils pour assister la MO à développer de nouvelles façons de médiatiser son projet urbain par le numérique comme l'interface Immersité développée par Nobatek.

### Intervenants :

- Agence Bouriette & Vaconsin (coordination) + Nobatek INEF4 + Metaliving

## **D. Elaboration du cahier des charges étude d'impact et suivi de la consultation**

**Une étude d'impact devra être réalisée selon l'article R 122-5 du code de l'environnement**

### **Objectifs :**

- Elaborer un cahier des charges
- Fournir des avis sur les offres et négociations

Sur l'ensemble du site si tous les propriétaires s'inscrivent dans cette démarche ou sur le foncier de la ville si ce n'est pas le cas.

### **Construction du cahier des charges**

Le cahier des charges sera établi à partir du scénario retenu. Le niveau de cadrage sera à définir avec Le maitre d'ouvrage (état initial à approfondir, faisabilité économique, coûts...).

### **Avis sur les offres et négociations**

Le maitre d'ouvrage pourra consulter ECR Environnement pour noter les offres, notamment d'un point de vue technique, mais également sur les prestations proposées et les tarifs pratiqués.

### **Livrables**

- Cahier des charges
- Avis sur les offres et négociations

## **E. Concertation**

### **Objectifs :**

- Co-construire le projet avec les acteurs locaux.

### **Durée : sur toute la durée de la phase 2**

La concertation, qui a débuté en phase 1 (Cf. phase 1 paragraphe E.), se poursuit en phase 2.

Au-delà de la communication autour du projet (décrite phase 2 paragraphe C.), des ateliers sont réalisés avec d'une part, les habitants et usagers et d'autre part les acteurs économiques.

### **Comité de Pilotage**

Au terme de cette deuxième phase, l'esquisse consolidée sera présentée au comité de pilotage (COFIL).

## Phase n°3

### Mission menée :

- M3 - Mission de suivi par un urbaniste en chef

**Durée :** accord-cadre de 5 ans

**Approche :** la porte d'entrée est le mandataire, qui s'adresse à chacun des co-traitants pour des expertises spécifiques.

## A. Elaboration du cahier des charges et suivi de la consultation pour l'îlot Pont Achard

### Objectifs :

- Elaborer un cahier des charges
- Fournir des avis sur les offres et négociations

Sur l'ensemble du site si tous les propriétaires s'inscrivent dans cette démarche ou sur le foncier de la ville si ce n'est pas le cas.

Le cahier des charges est un outil dosage subtil entre l'affirmation d'une volonté politique et une ouverture laissée à l'imagination et à la créativité des porteurs de projet. Le niveau de cadrage est donc à définir avec la MO.

### Construction du cahier des charges

A partir du scénario retenu.

- Règles de stationnement
- Prescriptions épannelage et façade urbaine.
- Accès et gestion des flux
- Gestion des déchets
- Prescriptions paysagères
- Prescriptions environnementales
- Objectifs développement durable, écoconstruction, énergie

### Avis sur les offres et négociations

L'avis sur les offres portera sur l'ensemble des critères énoncés dans le cahier des charges.

### Livrables

- Cahier des charges
- Avis sur les offres et négociations

### Intervenants :

- Agence Bouriette & Vaconsin (coordination) + Nobatek INEF4 + Metaliving



## **B. Suivi et intégration des évolutions du plan directeur rendues nécessaires au fil du temps**

### **Objectifs :**

- Actualiser le plan directeur au fil du temps

### **Méthode :**

- 1) Collecter et présenter les documents qui montrent la nécessité de l'évolution du plan directeur
- 2) Synthèse des nouveaux enjeux
- 3) Proposition d'évolution du plan directeur et actualisation du référentiel par l'apport des projets retenus sur les îlots au fil de l'avancée des projets

## **C. Examen de la pertinence et la conformité des projets publics et privés mis en place**

### **Objectifs :**

- Apporter une vision extérieure GLOBALE à la maîtrise d'ouvrage
- Assurer la cohérence des projets dans la durée, au fil des réalisations
- Assurer leur adéquation avec les objectifs et l'ambition de la collectivité
- Echanger avec les porteurs de projets, les services de la collectivité, l'ABF

### **Méthode :**

- 1) Mobilisation du plan directeur validé et du référentiel établis en phase 2 comme base commune d'évaluation
- 2) Rencontre avec les porteurs de projet en amont de leurs études
- 3) Lecture critique des projets
- 4) Rencontre avec les porteurs de projet (si nécessaire) pour retour des remarques avant avis
- 5) Rédaction d'une note d'avis

MÉMOIRE TECHNIQUE

## 2. NOS COMPETENCES

## **Bouriette & Vaconsin**

L'agence Bouriette & Vaconsin a été créée en avril 2003 par Christophe Bouriette, architecte DPLG et urbaniste DESS, et Marion Vaconsin, paysagiste DPLG. L'agence rassemble des architectes, des urbanistes, des paysagistes et des agronomes. Nous avons en commun la même conviction, à savoir que tout projet plonge ses racines dans une prise en compte de l'identité du site. Nous nous attachons tout particulièrement à la capacité d'évocation des lieux, aux inscriptions de l'histoire en leur sein, mais aussi aux cadres qu'ils constituent pour les petites scènes de vie quotidiennes. Notre attitude n'est pas de rechercher un geste magistral qui accaparerait l'attention sur lui, mais de susciter le regard et l'affection d'un riverain pour son cadre de vie, de travailler sur la politesse d'usage du monde.

L'approche de l'agence Bouriette & Vaconsin est fondée sur l'idée que les questions d'urbanisme et de paysage sont indissociables. Le projet ne peut se faire qu'à partir d'un croisement de regards et de disciplines, et n'est réussi que dans la mesure où il est issu d'une pensée commune partagée co-écrite. Aussi, il n'y a pas de prédominance d'un regard sur les autres dans notre équipe : chacun a son espace d'expression et participe à toutes les étapes du projet.

L'agence Bouriette & Vaconsin est Lauréate des Albums des Jeunes Paysagistes en 2010 (AJAP), prix décerné par le Ministre de la culture. Notre travail compte, pour l'essentiel, des commandes publiques en milieu urbain. Nos réalisations (parcs, places, halles de marché, cimetières, études urbaines), sont diverses et abordent l'intime aussi bien que les logiques de territoires urbains.

### **Expertises des personnes affectées à la mission**

#### **Christophe Bouriette, architecte DPLG, urbaniste DESS**

Christophe Bouriette est architecte DPLG, urbaniste DESS et co-gérant de l'agence. Face à la complexité inhérente au projet urbain, il propose une démarche itérative pour apprendre, comprendre et ré-imaginer les lieux. Il conçoit le projet urbain comme un système dynamique et ouvert, résultant d'une véritable co-production. Christophe Bouriette est également enseignant à l'École Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage (ENSAP) de Bordeaux et à l'Institut d'Aménagement de Tourisme et d'Urbanisme (IATU), où il travaille depuis plus de dix ans sur les approches des techniques de construction de l'espace : le design urbain, l'eau, la lumière, les aménités, le confort. Christophe Bouriette a travaillé sur de nombreux projets de renouvellement ou création de quartiers : quartier du Prissé à Bayonne, Parc d'Hiver à Mimizan, ZAC Izarbel 1 à Bidart, ZAC Izarbel 2 à Anglet, ZAC Arkinova à Anglet, Campus des Lands de Juzan à Anglet, opération 50000 logements à Blanquefort Secteur Andrian-la-Renney, quartier de la Benaugue à Bordeaux, centre-ville de Blanquefort, opération Campus de Bordeaux / Site Carreire, opération de Renouvellement Urbain Joliot Curie à Bordeaux, éco-quartier de la Ramade à Lormont...

#### **Marion Vaconsin, paysagiste DPLG**

Marion Vaconsin est paysagiste DPLG et co-gérante de l'agence. Elle est par ailleurs Paysagiste Conseil de l'État, enseignante à l'Institut d'urbanisme de Bordeaux (IATU) et administratrice d'Aquitanis, Office Public de l'Habitat de Bordeaux Métropole. A travers ces différentes activités, c'est toujours le paysage qu'elle souhaite défendre et développer. Le paysage n'est pas un décor que l'on consomme ou bien notre miroir aux alouettes, il est notre expression directe du rapport à l'autre et au monde, il nous

nourrit autant que nous le construisons. Ce rapport de réciprocité est constamment au centre de ses préoccupations et de ses projets. Elle apporte son regard à tous les projets d'urbanisme de l'agence.

### **Vincent Desclaux, architecte HMONP, urbaniste DSA**

Vincent Desclaux est architecte HMONP et urbaniste DSA. Il intervient pour les phases de conception des projets (sur les questions de programmation, forme urbaine, mobilité...), le pilotage et la direction des chantiers. Il maîtrise tout le processus de dessin autant dans ses aspects techniques qu'esthétiques, pour créer des supports de travail et d'échange mais également de diffusion. Il gère l'armoire à plans de l'agence.

### **Ophélie Tran, urbaniste, ingénieure agronome**

Ophélie Tran est urbaniste IATU et ingénieure en agronomie-environnement diplômée de Bordeaux Sciences Agro. Elle intervient dans les étapes d'analyse, de propositions stratégiques et de conception avec une approche transversale mêlant analyse environnementale, gestion des espaces naturels et agricoles et relations entre habitat et espace public. Elle compose les livrables, les présentations et les supports de communication, de manière à proposer des documents clairs et appropriables par la maîtrise d'ouvrage.

## **Moyens matériels**

Equipement informatique/ordinateurs : 2 surfaces Pro tablette PC et PC fixes

Serveur/Sauvegarde : 1 Synology-Nas DS216+II, Synology Disk Station DS216+II-serveur NAS-tour pour 2 disques SATA 2.5/3.5b, 2 Disques dur WD Black WD2003FZEX 2 To, 1 disque dur portable externe western 2to

Sécurité : 4 Antivirus Fsecure

Logiciels bureautique : Windows 365 : word, excel, outlook, power point - 4 licences

Graphisme et PAO : Adobe Design (Photoshop, Illustrator, Indesign, Acrobat) - 4 licences

CAO/DAO & Modélisation 3D : Autocad LT 2016 - 3 licences et SKETCHUP Pro - 1 licence

BIM : Revit LT 2016 - 1 licence

Prise de vue : 1 Appareil photo numérique Canon EOS, 1 Caméra numérique Sony Mini DV

Impression : Traceur HP 500 PS A0, Imprimante /scanner A4 A3 Epson work force PRO wf-r8590

## **Intencité**

Chez Intencité nous aimons le commerce, tous les commerces : grand ou petit, de centre-ville ou de centres commercial, ambulant, forain, éphémère, exploratoire, du remaniement de quelques cellules à l'animation d'une dalle et à la création d'un quartier. Chez Intencité, nous pensons commerces, rien que commerces, mais à la pointe. L'équipe d'Intencité réunit sept experts de tous les domaines : urbanisme, enseignes, géomarketing, géographie, sciences sociales, architecture, programmation urbaine. Nous avons déjà 7 ans d'urbanisme commercial et 350 missions au compteur, de l'étude de programmation à la mise en oeuvre de projet, en France et dans quelques destinations conquérantes. Notre credo est que le commerce change à la vitesse où le monde change, les enseignes innovent, les marques se singularisent, le marketing croise le digital, il y a plein d'idées dans l'air, partout dans le monde. Chez Intencité, nous faisons une veille «360°». Nous identifions des lieux à forte identité, ancrés dans l'histoire de leur ville ou de leur quartier, qui mélangent les expériences et rassemblent les gens. Ils attirent les meilleurs talents, stimulent l'imagination de tous et dynamisent nos territoires. Notre conviction reste que la fréquentation des commerces traditionnels reculent lentement mais sûrement. Comment revenir au commercer de la vraie vie ? Car ce qui fait bouger le commerce, ce sont des hommes. Les investisseurs qui créent des boutiques, les élus qui les favorisent, les créateurs d'enseignes et de concepts qui les animent et les consommateurs qui les adoptent. Notre recette fait la part belle à l'expérience. Nous allons vous écouter beaucoup, vous, les commerçants, les habitants, les élus, découvrir votre ville, votre site, votre territoire, votre projet, apprendre et, entre la tendance et votre histoire, inventer votre commerce. C'est un commerce qui vous ressemble et qui vous différencie.

### **Expertises des personnes affectées à la mission**

#### **Nicolas Bonnefoy, co-gérant d'Intencité, direction de projet, programmation & stratégie**

Urbaniste (15 ans d'expériences), Nicolas fonde Intencité en 2011 avec Alexandra Bouftane. Il accompagne des acteurs publics et privés sur des projets de programmation hybride, favorisant la rencontre : île de Nantes, Maison d'arrêt de Nantes et Caserne Mellinet à Nantes, Manufacture des Tabacs à Strasbourg, Hôpital Marguerite de Flandres à Seclin, Hôpital de Saint-Germain en Laye, Caserne Beaumont à Tours, Market Hall de Nanterre, QUIGP à Paris.

#### **Ulrich Soudek, référent mission, expert stratégie & montage**

Urbaniste, Ulrich est un référent de mission expérimenté (5 ans). Spécialiste des processus stratégiques de déploiement commercial, il est intervenu à la fois sur des territoires dynamiques comme Grand Paris Sud (écriture du CIN), Cergy-Pontoise, EPAMarne, SADEV et la Région Hauts-de-France et sur des secteurs plus fragiles : Creusot-Montceau Communauté, Châtellerauld, Angoulême, Carcassonne, Valence-Romans Agglomération, Albertville.

#### **Alexandra Bouftane, co-gérante d'Intencité, expert montage & bilan**

Programmist, Alexandra accompagne depuis 12 ans des aménageurs (ALTER, EPAMSA, Grand Paris Aménagement, SERL, La Fab de Bordeaux Métropole, SEMAEST) pour mettre en oeuvre les programmes imaginés par l'Atelier (centre-ville, quartier, quartier prioritaire). Elle conduit des missions pour la Caisse des Dépôts visant à créer de nouveaux modes d'intervention générateurs d'économie (Perpignan, Est Ensemble, Plaine Commune).

## **Moyens matériels**

Cf. Dossier administratif

## Modaal

Spécialiste du « foncier et de ce que l'on en fait », Modaal est un cabinet de conseil spécialisé en valorisation foncière et accompagnement de projets urbains.

L'équipe de Modaal, pluridisciplinaire : architecte-urbaniste, ingénieur, juriste... intervient auprès des acteurs publics, notamment collectivités territoriales et leurs opérateurs en charge des questions d'aménagement mais également auprès de l'Etat, d'industriels et d'enseignes commerciales, d'acteurs spécialisés.

Fort de ses compétences, le cabinet intervient régulièrement sur de la programmation économique. L'équipe intervient sur le domaine afin de définir l'identité et l'attractivité économique des territoires, d'élaborer un schéma d'accueil des entreprises, l'identification des synergies industrielles.

De nombreuses références en matière de programmation économique, pour des projets urbains en création, extension ou requalification/reconversion :

- Communauté d'agglomération des Portes de l'Isère : mission de programmation (économique et habitat autour de la gare de Bourgoin-Jallieu)
- Communauté de Communes du Pays de Limours : accompagnement au développement stratégique des parcs d'activités de la communauté de communes du Pays de Limours
- Essonne Développement : AMO en matière de programmation dédiée à l'économie
- Grand Paris Seine & Oise : étude de réceptivité d'un tènement foncier dans le cadre du projet EOLE (RER) (titulaire d'un accord cadre)

## Expertises des personnes affectées à la mission

### **Yann Milton, associé fondateur, spécialisé en développement économique, développement territorial et valorisation foncière**

Consultant depuis une vingtaine d'années en développement territorial et valorisation de foncier économique, Yann MILTON dispose d'une double compétence en pilotage de projet et en développement économique. Après avoir exercé une quinzaine d'années au sein de majors du conseil en tant responsable de l'offre développement territorial (pilotage de projets pour des administrations centrales, des collectivités territoriales et des industriels, développement commercial et méthodologique), il a créé le cabinet de conseil Modaal en mars 2014. Depuis 2016, il accompagne la Communauté d'agglomération des Portes de l'Isère dans le cadre du projet d'aménagement autour de la gare de Bourgoin Jallieu. Après avoir établi un état des lieux du marché et du potentiel du site, il a élaboré des scénarii d'aménagement et de montage ainsi que les bilans d'opération en prenant en compte un amortissement des coûts des équipement publics prévus.

### **Edouard Mougin, manager associé, spécialisé en développement économique et territorial**

Manager Associé, Edouard Mougin dispose d'un double cursus EM Lyon et droit public. Après un parcours au sein de la CCI de Lyon et du Cluster Lumière, puis de 3 ans dans l'équipe immobilier de Kurt Salmon, Edouard a rejoint Modaal en avril 2016. Spécialisé en développement territorial et valorisation foncière, Edouard intervient en appui des acteurs publics et des industriels sur des projets de développement économique, de programmation et de marketing foncier. Il pilote la recherche, l'exploitation et la valorisation de données en vue d'intégration dans des outils web : bases de données

entreprises, outils d'analyse foncière et immobilière, cartographie de sites, ... En 2017, il accompagne notamment la communauté de communes du Pays de Limours, à la mise en place d'un plan de stratégie économique pour les parcs d'activités du territoire. Après un diagnostic du fonctionnement du secteur économique en profondeur, il co-construit avec la CC un programme d'actions opérationnelles ainsi que des impacts du transfert.

### **Ségolène Petit, chargée de projets, spécialisée en aménagement urbain**

Ségolène Petit rejoint Modaal en septembre 2018 en tant que chargée de projets. Diplômée de génie civil et urbanisme à l'INSA de Lyon, elle se spécialise en aménagement urbain lors de son échange académique en République Tchèque. En 2019, elle accompagne l'agence d'Essonne Développement en matière de programmation dédiée à l'économie. Elle élabore un état des lieux du développement économique et des parcs d'activités économique du territoire.

### **Moyens matériels**

Cf. Dossier administratif



## **Explain Consultancy**

EXPLAIN est un cabinet de conseil qui propose des améliorations du système de transport.

Nous accompagnons l'Etat, les collectivités locales et les exploitants pour l'élaboration et l'évaluation des politiques, stratégies et projets de transport. Nous accompagnons les promoteurs et les investisseurs dans leurs projets de développement.

Nos compétences portent sur l'optimisation des systèmes de transport, la modélisation des comportements de déplacement, l'évaluation socio-économique des projets, la circulation, les enquêtes de mobilité.

Pour nos clients, l'expérience EXPLAIN, c'est un dialogue, dont le rythme et les modalités sont adaptés à chaque mission pour optimiser la valeur ajoutée et leur permettre de tirer le meilleur parti de l'expertise de nos spécialistes auxquels ils ont accès pendant la durée de la mission.

A travers notre analyse rigoureuse des mobilités et par nos conseils, nous concevons des solutions abordables et durables sur le plan économique, social et environnemental.

Plus d'informations sur [www.explainconsultancy.com](http://www.explainconsultancy.com)

### **Expertises des personnes affectées à la mission**

**Romain Léo, chef de projets, Master 2 Génie Civil & Infrastructures, Master 2 Institut d'Urbanisme de Grenoble**

La double compétence ingénierie / urbanisme de Romain lui assure une vision transversale sur les interactions et rétroactions entre formes urbaines et modalités de fonctionnement des déplacements. Ses compétences en études de trafic et en matière de faisabilité d'infrastructures de transport lui assurent une polyvalence efficace et opérationnelle. Il intervient sur différents types de mission : étude de circulation, études de pôles d'échanges, étude d'impact de projet de BHNS ou de tramway. Il maîtrise les outils de simulation des flux dans l'optique d'optimiser le dimensionnement des espaces publics et réseaux.

**Marie Lalire, Directrice de projet, ingénieure ESTP Paris et Master AMUR de l'ENPC**

Marie dispose de 20 ans d'expérience en planification des transports et études de mobilités. Son expérience couvre les études de planification multimodales et modales, sur le transport de voyageurs et de marchandises, à diverses échelles d'intervention : schéma de mobilité, PLU métropolitains et SCoT, plans de déplacements, plans de circulation, plans de mobilité, pôles d'échange multimodaux, volet mobilité d'opérations d'urbanisme type écoquartier, Schéma de transport voyageurs et/ou marchandises, Etudes modes actifs, Etude transports collectifs, études stationnement, PDU, PGD, PLD, etc.

**Coralie Dougère, Ingénieur chargée d'études UTC**

De par sa formation, Coralie a étudié différents domaines tels que l'urbanisme, l'aménagement des territoires, la planification des transports et la mobilité. Son profil polyvalent lui permet d'intervenir sur différents types de missions : étude d'intermodalité, analyse contextuelle, étude de circulation, bilan socioéconomique...

Depuis son arrivée chez EXPLAIN elle travaille sur des études d'intermodalité (Chelles, Boissy), études de circulation (simulations dynamiques au droit du Pont de Sèvres pour le CD92), études de circulation

et d'accessibilité du pôle commercial de Meyzieu, études stratégiques pour le développement des réseau TC de l'Est et Ouest Lyonnais pour le Sytral. Elle interviendra activement à l'analyse des données et leur présentation.

## **Moyens matériels**

Chaque consultant est équipé d'un ordinateur portable de dernière génération et d'un écran plat. Chacun dispose sur les sites de Montreuil, Lyon, Bordeaux et Lille d'un poste attitré.

Nous disposons d'un serveur d'une capacité de 2 To installé dans nos locaux de Montreuil. Le processus de sauvegarde prévoit d'une part un disque miroir mis à jour en temps réel, ainsi qu'un système de backup hebdomadaire.

En plus d'un ensemble de disques durs externes, l'entreprise dispose d'un espace de stockage de grande capacité (1To) sur un Cloud. Géré par le service Onedrive Entreprise de Microsoft, cet espace respecte des règles de confidentialité strictes, assurant le maximum de sécurité pour les données informatiques.

Divers logiciels de gestion de bases de données et de programmation sont disponibles chez EXPLAIN, ainsi qu'un certain nombre de logiciels spécialisés :

- Suite bureautique Office 365,
- Modélisation : CUBE BASE, CUBE VOYAGER, CUBE ANALYST, VISUM, VISSIM, Transcad.
- Système d'information géographique : QGIS, ArcGis pour CUBE
- Analyse statistique et estimation de modèles : Biogemme, R
- Outils de développement : Visual Basic, Python, C++.

NOBATEK/INEF4 est un centre privé de recherche appliquée, Institut national pour la Transition Énergétique et environnementale du bâtiment. Le centre, qui compte aujourd'hui 67 salariés, est implanté historiquement en Aquitaine, à Anglet (siège social) et Talence. Depuis 2018, il dispose d'une implantation à Paris et Rennes.

La mission du centre est de développer et diffuser des innovations, qu'elles soient méthodologiques, logicielles ou technologiques, pour accélérer la transition énergétique du secteur bâtiment. L'échelle d'intervention du centre va du matériau jusqu'à l'échelle quartier.

Sur l'échelle des opérations d'aménagement NOBATEK/INEF4 mène des travaux qui visent à aider les acteurs à maîtriser l'impact environnemental et énergétique de leurs projets. Parmi les solutions développées on peut noter :

- NEST : outil d'évaluation de l'impact environnemental des opérations d'aménagement
- CHAMAN/ODHEAN : outil d'optimisation et d'aide à la conception des réseaux de chaleur

Par ailleurs, NOBATEK/INEF4 a monté avec l'Université de Pau et des Pays de l'Adour, un laboratoire commun sur la thématique « Architecture et Physique Urbaine » qui travaille principalement à des échelles urbaines.

### Expertises des personnes affectées à la mission

#### Aurélien Henon

Dr. Aurélien Henon est titulaire d'un diplôme d'ingénieur de l'Ecole Centrale de Nantes (ECN) depuis 2005. Il a obtenu son doctorat en énergie de l'ECN en 2008. De 2005 à 2010 il s'est spécialisé dans les domaines de la modélisation thermo-radiative et de la construction énergétique, développant des outils et des méthodes innovantes, il a travaillé dans 3 pays (France, Espagne et Allemagne). Depuis 2009, Il a pu travailler pour plus de 10 projets européens. Il a rejoint NOBATEK/INEF4 en 2011 comme chef de projet. Il est en charge des projets relatifs à la performance énergétique des bâtiments, la simulation thermodynamique ainsi que du développement de processus de prises de décisions dans le choix de solutions dans le domaine de l'efficacité énergétique. Depuis 2017, il est le manager d'une équipe d'ingénieurs chargés de développer des solutions énergétiques pour le secteur du bâtiment (RES pour les bâtiments, prototypage et démonstration, outils de simulation avancés).

#### Alexandre Escudero

Alexandre est titulaire d'une licence de Physique – Chimie (Université Paul Sabatier – Toulouse) et diplômé d'un Master en Mécanique et Energétique (Université Bordeaux 1). Il est depuis 5 ans ingénieur en ACV au sein du pôle « Technologies Innovantes » de Nobatek/INEF4.

Au sein de Nobatek/INEF4, Alexandre réalise des Analyses de Cycle de Vie à différentes échelles (produits de construction, bâtiments, quartier et territoire). Alexandre est également en charge des développements de l'outil NEST® développé par Nobatek/INEF4.

Alexandre est par ailleurs référent « Energie – Carbone ».

## **Moyens matériels**

Cf. Dossier administratif

## ECR Environnement

ECR Environnement est un bureau d'études et de conseils indépendant créé en 1999 par Stéphane RICHARD ; notre groupe dispose aujourd'hui d'environ 230 collaborateurs exerçant dans les domaines de l'environnement, de la VRD, de la topographie et de la géotechnique, véritable atout pour les projets pluridisciplinaires.

ECR environnement intervient sur la totalité de l'arc atlantique et en région PACA depuis son siège établi à Larmor Plage et ses 18 autres agences (Caen, Rennes, Brest, Nantes, Paris, Tours, Bordeaux, Bayonne, Toulouse, Lyon, Chambéry, Amiens, La Rochelle, Cayenne, ...).

Notre mission a pour objet non seulement de répondre à la présente offre mais aussi de conseiller votre structure en participant activement à la concertation et à la diffusion de l'information (technique, réglementaire, ...). C'est sur cette base que la mission que vous nous confiez sera élaborée, afin de recevoir l'adhésion de tous et devenir ainsi une référence.

### Expertises des personnes affectées à la mission

La direction de projet sera réalisée par Véronique COMBY LEDUC, Chargée d'affaire, responsable du service environnement à l'agence de Tours, confirmée dans les études environnementales.

Elle sera l'interlocuteur privilégié de la maîtrise d'ouvrage tout au long de ce dossier et devra lui garantir la qualité de service qu'elle attend, sur tous les plans :

- maîtrise des coûts, des délais, de la qualité des prestations,
- organisation et coordination générale du projet,
- organisation interne de l'ingénierie,
- information permanente, non seulement sur l'avancement général, mais aussi sur les implications générales de toute décision au titre du devoir de conseil de l'ingénierie,
- techniques, de conception et de réalisation.

Autres collaborateurs :

- Un superviseur : Nolwenn LE MENE Chargée d'affaire, responsable du service environnement à l'agence de Nantes, confirmée dans les études environnementales et en sites et sols pollués.
- Un technicien spécialisé en environnement (Etienne GASNIER ou Sarah LATOUR),
- Un chef sondeur sénior et responsable de l'atelier de sondage (non déterminé à l'heure actuelle),
- Un laboratoire d'analyse accrédité COFRAC (Eurofins).

### Moyens matériels

Matériel de terrain

- Ateliers de forage ECOFORE 160 montés sur véhicules tout terrain
- Tarières a main de différents diamètres
- Infiltromètres à niveaux constants

- Sondes piézométriques à signal sonore ou lumineux

#### Logiciels adaptés

- Hydraulique simplifié: ODUC, Covadis et applicatifs Excel ;
- Hydraulique complexe : HEC RAS, Mike ;
- Ombres portées pour l'éolien : WindPro Shadows
- DAO : Autocad 2013
- Images : Photoshop, DesignCad
- SIG : MapInfo

## Metaliving

**METALIVING**, société fondée en Octobre 2018 par Fabien Cauchi (Président de la société Metapolis - spécialisée dans le conseil en stratégie numérique/smart city) et Fabien Thierry (ancien Directeur Régional CAIMMO/COGEDIM...), se positionne comme un acteur innovant du monde de l'immobilier et de l'aménagement, avec la volonté de repositionner « les usages » du territoire, comme prérequis à ses interventions.

- Montage d'opération immobilière et d'aménagement;
- Accompagnement dans la définition et la réalisation de schémas directeurs d'aménagement urbains;
- Expertise Smart City : Data urbaine et immobilière, Smart Building, Concertation Citoyenne, Systèmes Intégrés Urbains, Gouvernance des Projets Urbains, Approche Développement Durable...;
- Une méthodologie innovante des projets immobiliers et urbains :
  - Innovation « humano-centrée » (Design Thinking, ateliers d'idéation,...);
  - Approche intégrée des problématiques urbaines (réseaux, mobilité, bâti, gouvernance...);
  - Utilisation d'outils analytiques et prospectifs basés sur la donnée immobilière (IA, Blockchain,...);
- Accompagnement dans l'expérimentation urbaine et l'innovation (Appel à Manifestation d'Intérêt, dispositif « Cœur de ville », Urbanisme Transitoire...);
- Un écosystème de partenaires spécialisés et innovants (startups de la Proptech, BET spécialisés, acteurs de l'économie sociale et solidaire, ...)

## Expertises des personnes affectées à la mission

### Fabien Thierry, co-fondateur de Metaliving, Promotion Immobilière - Aménagement Urbain

Son expérience dans des structures privées du groupe Caisse des Dépôts, à la Ville de Bordeaux et au sein de grands groupes de promotions immobilières en tant que manager de business unit lui permet d'accompagner les acteurs publics et privés dans leurs prises de décision et leur réorganisation de projets urbains et immobiliers de toutes tailles. Il a notamment participé activement au développement de conception innovante de programmes immobiliers résidentiels et tertiaires, notamment au cœur du projet urbain de la Ville de Bordeaux. Il est spécialiste des nouveaux usages dédiés à la ville de demain. Convaincu de l'importance de l'innovation et notamment de la place des utilisateurs dans la définition des besoins, il met son expérience au service des donneurs d'ordre. Son expertise lui permet d'appréhender les problématiques métiers du client et de s'adapter en conséquence.

### Fabien Cauchi, co-fondateur de Metaliving, Directeur Conseil IT – Numérique

Au fait des problématiques des collectivités locales et de leurs systèmes d'information, aimant la mise en réseau, très impliqué dans différentes associations dont le Syntec numérique dont il est le délégué régional, Fabien Cauchi, par ailleurs fondateur du Club Open innovation à Bordeaux, suit de près depuis plusieurs années l'émergence de la vague de fond "smart city" (NDLR : l'élaboration de "villes intelligentes"). Il voit notamment émerger "une approche plus collaborative, plus ouverte, plus tournée vers le partage" qu'il entend défendre et promouvoir. Les enjeux sont multiples : écologiques, économiques, numériques, relatifs à la démocratie et à l'implication des citoyens... de manière à offrir

un meilleur cadre de vie aux habitants. Il a fondé en 2015 Metapolis, société de conseil et de services spécialisée dans l'accompagnement des projets de transformation numérique des territoires : relation usagers, identité numérique et smart city. Sa principale mission est de contribuer à l'ouverture et à la transformation numérique des territoires, en participant à l'élaboration des outils et de la feuille de route "smart" des acteurs qui bâtissent la ville de demain. Metapolis délivre à la fois des prestations de conseil ainsi que des services numériques et le développement de solutions open source pour accompagner la transformation numérique des services publics et sa gestion.

### **Gersende Gruget, Chargée d'opération immobilière – Ingénierie et Management des Smart Cities**

Après 12 ans d'expérience dans les domaines du management des projets immobiliers et de la construction, Gersende Gruget a choisi d'élargir ses connaissances à l'échelle du territoire, en réalisant le mastère spécialisé "Ingénierie et Management des Smart Cities" de l'École des Ponts Paris Tech. Elle est aujourd'hui chargée d'Opérations Immobilières au sein de Metaliving.



MÉMOIRE TECHNIQUE

## **3. ORGANISATION ET PILOTAGE DE LA MISSION**

## Echanges avec la collectivité et les partenaires pour restituer la prestation

Les échanges avec la collectivité et les partenaires se déclinent en plusieurs modalités (Cf. partie « 1. Notre approche méthodologique ») :

- Les séminaires en phase 1 ;
- Les allers-retours fréquents (sous forme de réunions, échanges mails et téléphoniques ou visio-conférence) en phase 2 ;
- Les comités de pilotage à la fin des phases 1 et 2.

### Méthode itérative

Le principe de la méthode itérative est de passer par une succession d'approximations qui se rapprochent graduellement de la solution recherchée. Cette méthode se construit sur un dialogue constant avec la Maîtrise d'Ouvrage qui précise ses attentes et sa programmation tout en avançant sur la définition du projet urbain. On fonctionne en réagissant sur des propositions assumées comme étant approximatives pour, d'étape en étape, tendre vers une finalisation plus précise. Le dessin et la mise en forme permettent avant tout de visualiser concrètement un projet en cours et ainsi de réagir sur ce qui est montré.

Avec cette méthode, on accepte que la solution ne soit pas le seul produit d'une suite linéaire de raisonnements, passant du général au particulier. C'est prendre acte de la réalité du contexte et admettre que toutes les parties du projet ne peuvent avancer au même rythme. Cette méthode permet aussi d'intégrer des éléments de programme non prévus au départ et ainsi adapter le plan directeur en même temps qu'il se définit. Cette méthode est un processus ouvert.

Le principe de la méthode itérative est la réactualisation concertée et régulière de la définition de l'identité du site, de son plan de référence et de sa stratégie de mise en œuvre. La réactualisation se réalise en trois phases : proposition, discussion, validation, qui seront répétées selon la fréquence nécessaire.

### Supports d'échanges

Cette approche itérative se traduit concrètement par le développement d'outils de construction partagés du projet : de croquis, maquettes d'études 3D simples, vues en profil et en plan faciles à corriger ou à modifier. Cela doit nous conduire à des vérifications sur place, croquis et plans à la main avec la Maîtrise d'Ouvrage pour être sûr que chacun se comprend. La production d'images ou de perspectives de rendu ne doit se faire qu'en fin de parcours.

### Séminaires

Face à la multiplicité des acteurs et des regards portés sur le sujet du quartier de la gare, certains vont préférer s'en remettre à une figure surplombante qui se voit confier seul la responsabilité de donner un cap et porter une vision d'ensemble. Nous n'abordons pas l'urbanisme comme l'imposition d'une vision démiurgique sur un fragment de territoire dont nous serions les seuls habilités à maîtriser. Cette façon de faire peut-être perçue comme « confortable » car elle implique un certain attentisme des services. On attend que le projet soit déjà bien défini pour se prononcer et s'inscrire dans la démarche. A la posture de l'urbaniste qui professe sa lecture sur une estrade, nous préférons le format du séminaire où la connaissance se fabrique ensemble autour d'une table dans un format d'atelier. Notre

méthodologie s'appuie donc sur des séminaires qui vont impliquer les acteurs de la Maîtrise d'Ouvrage dans un processus ouvert de co-production. Il est peut-être utile de rappeler que la co-production ne fonctionne que dans la mesure où la Maîtrise d'Ouvrage s'implique dans la démarche autant que l'équipe de prestataires. Dans cette méthode, L'équipe de prestataires amène le matériau, pose le cadre, propose un ordre du jour mais n'arrive pas avec une solution préconçue.

La méthodologie que nous envisageons ne vise pas à remettre en question les organigrammes, les expertises, ni les répartitions de compétences au sein de la MO mais construit les bases d'un espace de dialogue et de travail commun qui tente de décroquer un peu l'organisation en colonnes qui sépare les différentes directions pour les faire travailler ensemble dans le respect de leurs compétences respectives. L'idée n'est pas de substituer aux acteurs pour leur ôter une part de leur responsabilité dans le projet mais au contraire de faciliter les échanges entre eux du fait de notre qualité de tiers extérieur. C'est en cela que le rôle des prestataires extérieurs est utile et intéressant dans un processus de projet ouvert. Inutile de rappeler que ce seront les acteurs locaux qui porteront le projet dans le temps et que nous nous ne serons que des assistants qui par nos avis et nos conseils les aideront à prendre leurs décisions.

## **Éléments justifiant de la disponibilité du bureau d'études**

L'équipe que nous avons réunie est composée d'expertises extérieures qui vont apporter un regard neuf et distancié par rapport à la situation du quartier Gare de Poitiers et des acteurs locaux et aquitain qui contrebalanceront ce regard par une approche plus ancrée dans leur connaissance des atouts et des contraintes du territoire.

La disponibilité se décline en deux réalités.

Il y a d'un côté la capacité en interne de conduire l'étude. Cette capacité a été vérifiée et confirmée, cette vérification était un préalable qui a présidé au choix de se porter candidat à cette mission. Le plan de charge de nos structures nous permettra d'assurer cette mission complexe et stratégique pour la Métropole du Grand Poitiers. Pour ce qui est du Mandataire, l'agence Bouriette & Vaconsin, beaucoup de nos projets actuels vont passer en phase chantier et nous sommes disponibles pour assurer des missions d'études dans les prochains mois.

De l'autre côté, il y a notre capacité à nous rendre disponibles pour la Maîtrise d'Ouvrage. La clé réside dans l'anticipation et l'organisation préalable par un pilotage efficace. L'agence Bouriette & Vaconsin, mandataire, désignera sa collaboratrice Ophélie Tran comme responsable de ce projet et de l'organisation des relations entre les cotraitants et la Maîtrise d'Ouvrage.

Enfin, disponibilité rime aussi en partie avec proximité. La moitié des membres du groupement et en particulier le mandataire sont bordelais ; la LGV nous permet d'être rapidement sur Poitiers ce qui réduit les temps de transport.

Dernier élément important, notre équipe compte parmi elle un expert en innovation numérique et nous serons à même de proposer à la Maîtrise d'Ouvrage de nouveaux outils de communication et de conduite de processus de projet avec pour objet de trouver des alternatives au déplacement physique des membres du groupement quand ceux-ci ne s'imposent pas ou de permettre à l'ensemble des acteurs autorisés de suivre les avancées du projet par de nouvelles applications numériques.

## **Modalités de l'intervention de l'urbaniste en chef**

Urbaniste Conseil : Christophe Bouriette, architecte-urbaniste

Paysage Conseil : Marion Vaconsin, paysagiste

Assistance & préparation des dossiers : Ophélie Tran, urbaniste

### **Processus**

L'attente de la MO est de faire du quartier gare de Poitiers un lieu d'invention et d'innovation à l'échelle de la Métropole de Poitiers et en tenant compte des spécificités et de l'identité de la ville et de son territoire. Il s'agit de trouver le bon positionnement, à ce jour cette question reste complexe. Elle ne trouvera vraiment sa réponse qu'en se nourrissant des apports, des initiatives et de l'imagination des acteurs économiques actuels et futurs. Cet enjeu est une question de développement économique mais cela vaut aussi pour la forme urbaine et l'urbanisme. Pour la mission de conseil de l'urbaniste en chef, il s'agit donc d'être plus dans la stimulation, la motivation que dans l'exercice d'un contrôle ou d'une censure sur les projets. Le processus à mettre en place est un processus d'accompagnement de soutien et de valorisation de la créativité. Comme dit précédemment, l'enjeu de l'urbaniste en chef est de construire les bases d'un dialogue stimulant et ce, très tôt dans le processus d'élaboration du projet. Compte tenu des deux temporalités du projet (Plan directeur / Ilot Pont Achard), la mission d'urbaniste conseil est liée à la mission de conception urbaine. Christophe Bouriette sera au centre du processus de conception du projet urbain pour être à même d'assurer la mission d'urbaniste conseil.

### **Format**

Le format d'intervention de l'urbaniste en chef est celui de l'atelier de projet.

L'agence Bouriette & Vaconsin a l'expérience de la maîtrise d'œuvre dans des contextes de renouvellement urbain et d'écoquartier, le plus souvent en qualité de mandataire. Nous connaissons les techniques, les coûts, les normes, les contraintes et les marges de manœuvre. L'agence a travaillé pour des maîtrises d'ouvrages publiques, des bailleurs sociaux et des promoteurs. Nous connaissons chacune des contraintes et des logiques propres à chaque type de maîtrise d'Ouvrage.

Cette connaissance fine des enjeux de la maîtrise d'œuvre nous permet d'apporter une certaine expertise dans le suivi des projets et en particulier sur l'articulation avec l'aménagements des espaces publics. Nous saurons où placer le bon niveau d'exigence et l'explicitement clairement aux équipes de maîtrises d'œuvre. Par ailleurs, nous avons l'expérience des jurys de concours, des dialogues compétitifs et des commissions d'appel d'offres.

La méthode consiste à poser des invariants et à dessiner les contours entre ce qui relève des options fermes validées par la MO et des marges de manœuvre laissées aux concepteurs.

Nous envisageons cette mission sous plusieurs angles :

- Pédagogie : il ne suffit pas de dessiner des plans ou de remettre un cahier de prescriptions, il faut l'expliquer ;
- Accompagnement de la Maîtrise d'Ouvrage dans ses prises de décision. Dans un projet, il y a toujours des choix à faire même en temps de chantier. Souvent en l'absence d'architecte et de paysagiste conseil, les problèmes sont abordés sous le seul angle de la réponse technique, fonctionnelle ou normative. Notre rôle est d'amener dans le débat notre culture de l'art urbain, de l'architecture et du paysage pour aider la MO à prendre sa décision en ayant pris toute la mesure des enjeux du projet. Cet accompagnement est aussi très précieux pour défendre les options environnementales souvent un plus complexes à mettre en œuvre qui sont les premières à être remis en cause quand des arbitrages budgétaires arrivent sur la table ;
- Evaluation. Ce volet de mission consiste à examiner les plans, profils et carnet de détails en présence des concepteurs pour évaluer l'adéquation Programme-Projet. C'est rare, mais il est parfois nécessaire de recadrer les acteurs du projet pour qu'il ne perde pas de vue les objectifs initiaux de la commande qui leur a été passé. Là aussi, c'est souvent le volet environnemental ou le paysage qui font les frais de certaines dérives. Il faut se faire les avocats du projet urbain et du développement durable.

Notre rôle d'architecte-urbaniste conseil se pense davantage comme un suivi régulier et vigilant du projet avec une certaine souplesse qui doit cependant nous conduire à un haut niveau d'exigence. L'objectif est d'explicitier autant une démarche de projet d'urbanisme et de paysage qu'un degré d'exigence quant à sa résolution formelle attendu des promoteurs.

La mission d'architecte-conseil sera elle aussi adossée à une mission sous-jacente de paysagiste-conseil assurée au sein de notre équipe. L'investissement des paysagistes de l'agence Bouriette & Vaconsin se fera selon la nature et l'échelle des projets à étudier. Cependant, pour que le projet urbain se concrétise avec le niveau d'exigence souhaité et affiché par la Maîtrise d'Ouvrage, il est important que les préoccupations environnementales et paysagères se déclinent à toutes les échelles des projets, des plus importantes aux plus modestes. Marion Vaconsin définira les orientations communes à chacun pour que les différents porteurs de projet soient en mesure de construire collectivement un projet de paysage et d'aménagement urbain explicite et cohérent.

Cette mission se déroulera de la façon suivante :

- Exposé du cahier des charges et explication aux porteurs de projet, promoteurs, architectes (1 réunion) ;
- Réunion pour examen de leurs propositions (3 réunions) re-cadrage des candidats ;
- Examen de leur proposition finale, des pièces du permis de construire.

Chaque réunion fera l'objet d'un compte rendu à l'adresse des différents acteurs.

Christophe Bouriette assistera en personne aux côtés de la Maîtrise d'Ouvrage aux réunions de présentation des dossiers par les porteurs de projet.

Chaque réunion fera l'objet d'un compte-rendu assorti éventuellement d'un schéma ou d'un plan précisant les remarques faites durant la réunion.

Cette mission exige d'être disponible, flexible et opiniâtre.

Afin d'assister la Maîtrise d'Ouvrage et d'animer les réunions de synthèse avec les Porteurs de projet et Moe tiers, nous produirons des notes programme sur les enjeux programmatiques des du plan directeur situés à la parcelle

Dans le détail, les préconisations porteront donc sur des aspects très techniques (niveaux de seuil, côtes de terrassement, solutions de gestion des EP, amenées des fluides, assainissement et côtes de raccordement ou encore limites d'emprise de chantier et respect des ouvrages réalisés etc.) mais aussi des aspects urbains, architecturaux et paysagers posant des exigences en matières de qualité de rapport au sol, d'urbanité des façades, de positionnement des entrées du public, du rapport à l'espace public, de traitement de tous les édifices techniques ou de gestion des entrées-sorties des immeubles, des aires de livraisons et des points de collecte des déchets.

Inversement, nous intégrerons les plans des différents projets au fur et à mesure de leur avancement.

Cette mission sera principalement portée par Christophe Bouriette. Cependant, les enjeux paysagers sont tels que Marion Vaconsin sera étroitement associée à cette démarche d'analyse des projets de Promoteurs, et d'auto-promotion. L'objectif est de faire peser, sur le projet et sur les opérateurs ou promoteurs candidats, un haut degré d'exigence en matière d'environnement et de paysage. Marion Vaconsin définira les orientations communes à chacun pour que les différents porteurs de projet soient en mesure de construire collectivement un projet de paysage et d'aménagement urbain explicite et cohérent.

Cet investissement se traduira par la participation conjointe de l'architecte et du paysagiste, dans la relecture du cahier des charges, l'assistance dans le choix des candidats et dans l'examen des projets.

## **Détail des prestations de la mission**

### **Mission d'adéquation du parti d'aménagement en phase opérationnelle :**

- Rédaction de notice-programme pour les appels à manifestation d'intérêt
- Visite de site avec les porteurs de projet
- Participation à des jurys, concours, auditions, commissions d'appel d'offres
- Analyse des projets pour vérifier la conformité avec la fiche de lot et le cahier de prescriptions
- Rédaction d'avis argumentés inclus
- Actualisation du schéma d'aménagement (Intégration des projets au fur et à mesure

### **En phase esquisse :**

- Rédaction de notice-programme à intégrer dans les CCTPs des missions de moe + AMO sur la formulation des critères de sélection
- Visite de site préalable avec les équipes retenues
- Analyse des dossiers de candidatures et rédaction d'un rapport d'analyse
- Participation à des jurys, auditions, commissions d'appel d'offres
- Rédaction d'avis argumentés sur les jurys

### **En phase AVP (selon les besoins de la MO) :**

- Réunion techniques validation du projet sur pièces graphiques et pièces écrites
- Réunion de validation des planches test, palettes matériaux, palette végétale, mobilier urbain et éclairage
- Rédaction d'avis argumentés sur les jurys

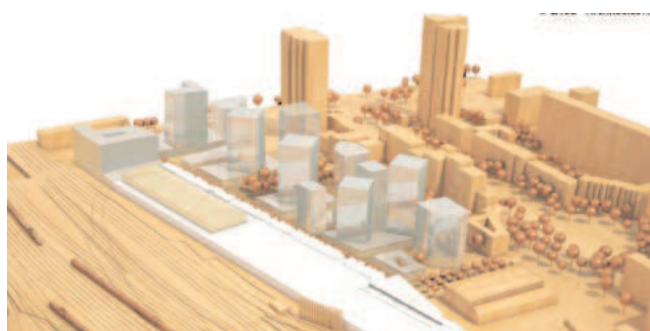
MÉMOIRE TECHNIQUE

## **ANNEXE : BENCHMARK RAPIDE**



## Parmi les projets développés à proximité des gares (benchmark rapide)

*Exemple de Chapelle International – Paris*



PUP pour le financement  
des équipements publics

Un lotissement

Aménageur : Espaces  
ferroviaires

Parmi les investisseurs  
SOGARIS

104 000 m<sup>2</sup>

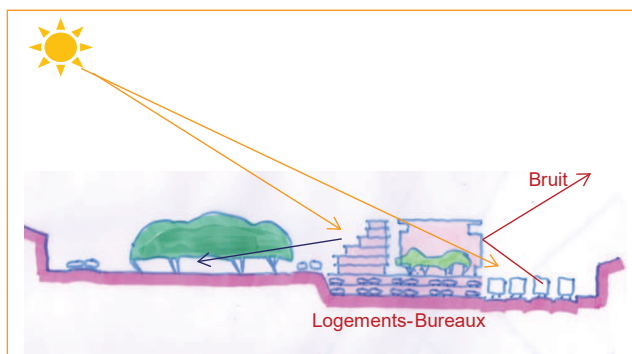
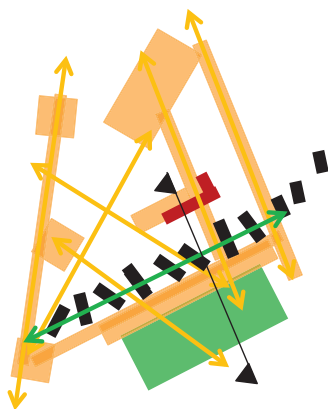
56 000 m<sup>2</sup> logements

40 000 m<sup>2</sup> Hôtel logistique

41 000 m<sup>2</sup> Bureaux

6 000 m<sup>2</sup> Equip. publics

Exemple de Thonon-gare sur les emprises SNCF (2 ha) :



Scénario mixte (18 800 m<sup>2</sup> SDP) :

- 25 % logements sociaux
- 20 % logements abordables (3 500 € / m<sup>2</sup>)
- 5 % logements standing
- 40 % de bureaux
- 10 % de commerces

5,3 M€

Recettes  
potentielles

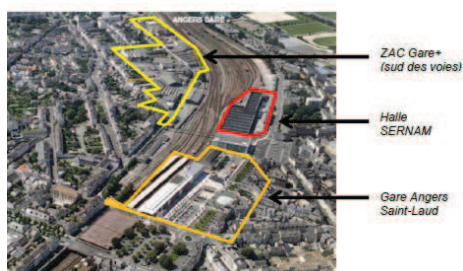
4,8 M€

Dépenses \*

Une charge foncière a  
priori positive qui  
permet d'engager des  
discussions avec le  
propriétaire.

- : approche incluant les dépenses de démolition, dépollution, d'équipements publics et d'aménagement pour rendre le site constructible

Quelques illustrations de projets gare et de mixité programmatique :



**Angers :**

- 65 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- 20 000 m<sup>2</sup> de logements
- 4 500 m<sup>2</sup> de commerces
- Equipements : parkings, crèche, pépinière d'artistes, grand espace vert

**La Roche-sur-Yon :**

- Un quartier d'affaires (25 000m<sup>2</sup> de bureaux)
  - 500 logements
  - Des commerces
  - Des services publics
- Des espaces publics (aménagements paysagers)



*Pôle gare confié au Groupe Giboire*



*Immeuble de bureaux achevé, Clairmarais*

**Reims :**

- Un tiers de tertiaire pour constituer un quartier d'affaires
- Un tiers de logements
- Un tiers pour les loisirs (golf, hôtels, restaurants)
- Des commerces
- Des équipements : clinique, école, crèche, espaces publics

**Sur la base de ces quelques exemples, les enseignements suivants peuvent être identifiés :**

- Un **dialogue étroit avec la SNCF**, d'autant plus dans le contexte de réunification avec ex-RFF. La SNCF via ses structures (SNCF Immobilier, Espaces Ferroviaires) se montrant même intéressée sur les sites stratégiques pour porter et / ou aménager,
- Un **rôle de vitrine des sites** qui peuvent être mis au service d'une logique de marque territoriale (porte d'entrée, flux, ...),
- Dans la plupart des cas, la proposition d'une **offre mixte** articulée autour du **résidentiel** (logement, voire hôtellerie), de **l'activité économique** avec une forte présence de tertiaire, d'autant plus sur les emprises à proximité des voies, et de commerces.
- En termes d'offre économique, **l'exploitation du potentiel « gare » pour expérimenter et développer de nouveaux espaces de travail et de services.**

BOURIETTE & VACONSIN  
PAYSAGE, ARCHITECTURE, URBANISME  
69 COURS DE LUZE, 33300 BORDEAUX  
+33 (0)5 57 87 25 67  
INFO@BOURIETTEVACONSIN.COM  
BOURIETTEVACONSIN.COM

PIÈCES DE L'OFFRE - NOUVELLE PROPOSITION DU 24/06/2019  
BOURIETTE & VACONSIN  
INTENCITÉ  
MODAAL  
NOBATEK/INEF4  
EXPLAIN CONSULTANCY  
ECR ENVIRONNEMENT  
METALIVING

# Chiffrage des missions

ÉLABORATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT DU QUARTIER DE LA GARE DE POITIERS  
15/05/2019

Marché public de prestations intellectuelles relatif à l'élaboration du projet global de renouvellement du quartier de la gare

Décomposition du Prix Global et Forfaitaire

		Nb jours	Prix	TOTAL
Mission 1 Phase 1 : Elaboration d'un plan directeur /au stade esquisse				
	Coût HT	134		87000
	Coût TTC			104400
Mission 1 Phase 2 : plan directeur				
	Coût HT	64		39800
	Coût TTC			47760
Mission 2 Phase 1 : élaboration de scénarios opérationnels d'aménagement pour l'îlot pont Achard/ au stade esquisse du plan directeur				
	Coût HT	67,5		46075
	Coût TTC			55290
Mission 2 Phase 2 : scénarios opérationnels d'aménagement pour l'îlot pont Achard / au stade plan directeur				
	Coût HT	35,5		21750
	Coût TTC			26100
Mission 3 (bon de commande) voir le BPU mission d'urbaniste en chef pour les projets d'aménagement et de constuction				
	Coût HT			
	Coût TTC			
	Total HT			194625
	Total TTC			233550

## **Bordereau des prix unitaires**

### **(pour la partie à bons de commande)**

	<b>Directeur de projet</b>		<b>Chef de projet</b>	
<b>Prestation</b>	<b>Prix HT /demi- journée</b>	<b>Prix HT /jour</b>	<b>Prix HT /demi- journée</b>	<b>Prix HT /jour</b>
<b>M3 : Mission de conseil et de suivi des projets de construction et d'aménagement par un urbaniste en chef</b>	450	850	300	550

Marché public de prestations intellectuelles relatif à l'élaboration du projet global de renouvellement du quartier de la gare

Décomposition du Prix Global et Forfaitaire

		Bouriette & Vaconsin		Intencité		Modaal		Nobatek/INEF4		Explain Consultancy			ECR Environnement		Metaliving		TOTAL	Nombre de jours
		mandataire		co-traitant		co-traitant		co-traitant		co-traitant			co-traitant		co-traitant			
		urbanisme, architecture, paysage		programmation commerciale		programmation économique		transition énergétique		mobilités			environnement		transition numérique économie créative & innovation			
		Journées	Réunions	Journées	Réunions	Journées	Réunions	Journées	Réunions	Journées	Enquêtes	Réunions	Journées	Réunions	Journées	Réunions		
		650	400	850	400	850	400	800	450	650	600	650	500	450	1000	500		
Mission 1 Phase 1 : Elaboration d'un plan directeur / au stade esquisse																		
A. (Ré)appropriation des enjeux du site et du projet																		
Lecture critique des études déjà produites et des documents d'orientation		1				1		2		1			1			1		7
Etablissement d'un fond documentaire et d'une cartographie 3D de l'existant		3																3
Réunion de travail avec Grand Poitiers			1															
1er séminaire : travail en salle + diagnostic en marchant			1		1		1		1			1		1		1		7
Rédaction d'une note de synthèse du 1er séminaire		1						0,5							0,5			2
B. Convergence des expertises pour l'élaboration d'une vision commune																		
Diagnostic économique & commercial				2		3									1			6
Diagnostic mobilités										4	4							8
Diagnostic urbain, paysager et foncier		3				0										0		3
Diagnostic environnemental													7					7
Volet programmation bâtie		1													1			2
Volet transition énergétique								4										4
Préparation des ateliers : création de supports visuels et cartographies		1	0,5	1		1		2		1								6,5
2ème séminaire : atelier 'Mobilités'			0,5									1						1,5
2ème séminaire : atelier 'Forme urbaine' & Transition énergétique'			0,5						1									1,5
2ème séminaire : atelier 'Attractivité et développement économique + foncier'+ programmation : nouveaux usages / innovation / numérique'			0,5		1	0,5										1		3
2ème séminaire : atelier 'Paysage et environnement'			0,5										1		1			2,5
Rédaction d'une note de synthèse du 2ème séminaire et propositions pour croiser les thématiques		3				1,5		0,5		1,5						1		7,5
C. Co-construction d'une première esquisse et maquette programmatique																		
Rédaction d'un pré-programme		2				1		0,5		2						1		6,5
Spatialisation du pré-programme		5				0		1		6								12
Réunion de travail avec Grand Poitiers			1															

Première maquette du montage opérationnel		2												1			3
Préparation du 3ème séminaire : création de supports d'échanges (cartes, plans...)		3			0,5		0,5		1								5
3ème séminaire : réunion de travail en plénière		1				1		1			1				1		5
Rédaction d'une note de synthèse du 3ème séminaire et définition, de manière transversale, d'une première version de l'esquisse		2					0,5		2								4,5
<b>D. Consolidation de l'esquisse</b>																	
Réunion de travail avec Grand Poitiers		1															
4ème séminaire : rencontres thématiques avec les acteurs de la MO par expertises		2,5			0	0		1			1			1			5,5
Synthèse des comptes-rendus des rencontres du 4ème séminaire		2															2
Spatialisation de l'esquisse consolidée		4						1,5									5,5
Evaluation des capacités du site (m² de SP et volumes)		2													1		
Rédaction d'un programme (Stade Esq)		1			0		0,5		1,5								3
Rédaction d'une note de synthèse préopérationnelle (Stade Esq)		1							0,5								1,5
<b>E. Concertation</b>																	
Préparation		1												1			2
Animation de réunions		2												2			4
<b>COPIL : prise de décisions</b>		1				1						1					3
	Coût HT	24 700	5 200	2 550	800	7 225	1 200	10 800	1 800	13325	2400	2600	4000	900	6500	3000	87 000
	Coût TTC	29640	6240	3060	960	8 670	1 440	12 960	2 160	15990	2880	3120	4800	1080	7800	3600	104 400
																	<b>134</b>
Mission 1 Phase 2 : Plan directeur																	
<b>A. Construction des scénarios par itérations</b>																	
Conception et mise en forme graphique :																	0
> Espaces publics / mobilités		3							1,5								4,5
> Formes urbaines, paysage, énergie, développement durable, environnement		4						3									7
> Programmation urbaine / innovation / montage opérationnel d'ensemble		3			2									1			6
Réunion de travail avec Grand Poitiers		1															
Première analyse des impacts pour préfigurer les études d'impacts éventuelles en phase opérationnelle		1															1
Mise en forme graphique et rédaction des notices explicatives / maquettes 3D		5						1,5									6,5
Bilan des surfaces		1															1
Estimation des coûts d'aménagement		4													1,5		5,5
Réunions de travail 'techniques' avec les acteurs de la MO		3				1		2							1		7
<b>B. Mise en forme d'un référentiel urbain, architectural et paysager pour compléter le plan directeur</b>		4						2									6
<b>C. Information et communication autour du projet</b>																	
Réalisation de perspectives 3D complexes :																	
> P1 : vue aérienne : insertion urbaine à l'échelle de l'ensemble du périmètre		1,5															1,5
> P2 : vue piétonne des espaces publics des boulevards		1,5															1,5
> P3 : vue piétonne des espaces publics des liaisons avec les plateaux		1,5															1,5
> Mise à jour des perspectives 3D		1															1
A l'échelle locale du quartier : riverains, commerçants, usagers, associations...		2													0		2
A l'échelle plus large : communication élargie pour présenter les opportunités sur le secteur (outil d'attractivité)		2													1		3



D. Elaboration du cahier des charges etude d'impact												3				3	
E. Concertation																	
Préparation														1		2	
Animation de réunions														1		3	
COPIL : prise de décisions																1	
	Coût HT	20 475	4 400	0	0	1 700	400	5 200	900	975	0	0	1500	0	2000	2250	39 800
	Coût TTC	24 570	5 280	0	0	2 040	480	6 240	1 080	1170	0	0	1800	0	2400	2700	47 760
																	64
Mission 2 Phase 1 : élaboration de scénarios opérationnels d'aménagement pour l'ilot pont Achard / au stade esquisse du plan directeur																	
A. (Ré)appropriation des enjeux du site et du projet																	
1er séminaire : travail en salle + diagnostic en marchant => Echanges avec les propriétaires fonciers du site Pont Achard			1			0		1						1			3
Rédaction d'un focus Ilot PontAchard dans la note de synthèse du 1er séminaire		1						0,5									1,5
B. Convergence des expertises pour l'élaboration d'une vision commune																	
Diagnostic économique - zoom sur l'Ilot Pont Achard						1								1			2
Diagnostic mobilités - zoom sur l'Ilot Pont Achard										1							1
Diagnostic urbain, architectural, paysager et foncier - zoom sur l'Ilot Pont Achard		3															3
Diagnostic environnemental - zoom sur l'Ilot Pont Achard																	0
Volet programmation bâtie - zoom sur l'Ilot Pont Achard		1				1								0,5			2,5
Volet transition énergétique - zoom sur l'Ilot Pont Achard								4									4
Réunion de travail avec Grand Poitiers			1														
Préparation des ateliers : création de supports visuels et cartographies - zoom sur l'Ilot Pont Achard		1						0,5		1					1		3,5
2ème séminaire : atelier 'Mobilités'			0,5									1					1,5
2ème séminaire : atelier 'Forme urbaine' & Transition énergétique'			0,5					0,5	1								2
2ème séminaire : atelier 'Attractivité et développement économique + foncier+programmation : nouveaux usages / innovation / numérique			0,5			0,5	1							1	1		4
2ème séminaire : atelier 'Paysage et environnement'			0,5														0,5
Rédaction d'une note de synthèse du 2ème séminaire et propositions pour croiser les thématiques - zoom sur l'Ilot Pont Achard		1								1							2
C. Co-construction d'une première esquisse et maquette programmatique																	
Rédaction d'un pré-programme		1				0,5		2		2							5,5
Spatialisation du pré-programme		2				0,5		3									5,5
Première maquette du montage opérationnel		1						0,5						0,5			2
Réunion de travail avec Grand Poitiers			1														
Préparation du 3ème séminaire : création de supports d'échanges (cartes, plans...)		1				0,5											1,5
3ème séminaire : réunion de travail en plénière			1				1		1						1		4
Rédaction d'une note de synthèse du 3ème séminaire et définition, de manière transversale, d'une première version de l'esquisse		2						0,5							1		3,5
D. Consolidation de l'esquisse																	
Réunion de travail avec Grand Poitiers			1														
4ème séminaire : rencontres séparées par expertises			2,5									1					3,5

Synthèse des comptes-rendus des rencontres du 4ème séminaire - Focus Ilot Pont Achard		1					0,5							1			2,5
Spatialisation de l'esquisse consolidée - Focus Ilot Pont Achard		3					1							0,5			4,5
Rédaction d'un programme (Stade Esq) Focus Ilot Pont Achard							1,5		1						1		3,5
Rédaction d'une note de synthèse préopérationnelle (Stade Esq) Focus Ilot Pont Achard																	0
<b>COPIL : prise de décisions</b>		1															1
	Coût HT	11 700	4 200	0	0	3 400	800	11 200	1 575	3900	0	1300	0	0	5500	2500	46 075
	Coût TTC	14 040	5 040	0	0	4 080	960	13 440	1 890	4680	0	1560	0	0	6600	3000	55 290
																	<b>67,5</b>
Mission 2 Phase 2 : scénarios opérationnels d'aménagement pour l'îlot pont Achard / au stade plan directeur																	
<b>A. Construction des scénarios par itérations</b>																	
Conception et mise en forme graphique :																	
> espaces publics / mobilités		2															2
> formes urbaines, paysage, énergie, développement durable, environnement		3					1										4
> Programmation urbaine / innovation / montage opérationnel d'ensemble		2				2								0,5	1		5,5
Réunion de travail avec Grand Poitiers		1															
Mise en forme graphique et rédaction des notices explicatives / maquettes 3D		3															3
Réalisation de perspectives 3D complexes :																	
> P4 : vue aérienne : insertion urbaine à l'échelle de l'ensemble de l'îlot		1,5															1,5
> P5 : vue piétonne des espaces publics du cœur d'îlot		1,5															1,5
> Mise à jour des perspectives 3D		1															1
Bilan des surfaces		1															1
Estimation des coûts d'aménagement		2															2
Réunions de travail 'techniques' avec les acteurs de la MO		3				1	2								1		7
<b>D. Concertation</b>																	
Préparation		1												1			2
Animation de réunions		2												1			3
<b>COPIL : prise de décisions</b>		1											1				2
	Coût HT	11 700	2 800	0	0	1 700	400	800	900	0	0	0	0	450	1 500	1 500	21 750
	Coût TTC	14 040	3 360	0	0	2 040	480	960	1 080	0	0	0	0	540	1800	1800	26 100
																	<b>35,5</b>
Mission 3 (bon de commande) voir le BPU mission d'urbaniste en chef pour les projets d'aménagement et de construction																	
	Coût HT																
	Coût TTC																
Totaux par co-traitant	Total HT	68 575	16 600	2 550	800	14 025	2 800	28 000	5 175	18 200	2 400	3 900	5 500	1 350	15 500	9 250	194 625
	Total TTC	82 290	19 920	3 060	960	16 830	3 360	33 600	6 210	21 840	2 880	4 680	6 600	1 620	18 600	11 100	233 550
Total global par co-traitant	Total HT	85 175		3 350		16 825		33 175		24 500			6 850		24 750		194 625
	Total TTC	102210		4020		20190		39810		29400			8220		29700		233550

BOURIETTE & VACONSIN  
PAYSAGE, ARCHITECTURE, URBANISME  
69 COURS DE LUZE, 33300 BORDEAUX  
+33 (0)5 57 87 25 67  
INFO@BOURIETTEVACONSIN.COM  
BOURIETTEVACONSIN.COM

**CONVENTION DE COFINANCEMENT D'ETUDES**

***Dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » de Grand Poitiers***

***Etude de renouvellement du quartier de la gare***

**Caisse des Dépôts –  
Grand Poitiers Communauté urbaine  
A.86589 – C.91913**

**Entre :**

La **Caisse des dépôts et consignations**, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis 56, rue de Lille 75007 Paris, représentée par Monsieur Patrice Bodier en sa qualité de Directeur Délégué Poitiers, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté portant délégation de signature de Monsieur le Directeur Général en date du 14 novembre 2018.

ci-après indifféremment dénommée la « CDC » ou la « Caisse des Dépôts » d'une part,

**et :**

**Grand Poitiers Communauté urbaine**, ayant son siège 15 Place du Maréchal Leclerc - CS 10569 - 86021 Poitiers Cedex, représentée par Monsieur Alain CLAEYS, en sa qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 1<sup>er</sup> avril 2016,

ci-après dénommée « le Bénéficiaire »

ci-après désignées ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

## IL A ETE EXPOSE CE QUI SUI :

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Ce groupe remplit des missions d'intérêt général en appui des politiques publiques conduites par l'Etat et les collectivités locales. En son sein, partenaire privilégié des collectivités territoriales, la Banque des Territoires accompagne la réalisation de leurs projets de développement. A ce titre, elle souhaite renforcer son appui aux acteurs du territoire, mieux répondre à leurs besoins.

Via la Banque des Territoires, la Caisse des Dépôts intervient en qualité de prêteur et d'investisseur avisé et de long-terme dans les domaines d'utilité collective insuffisamment pris en compte par le secteur privé afin de générer des effets d'entraînement et de favoriser la constitution de partenariats publics-privés.

A ce titre, lors de la signature de la convention-cadre « Action Cœur de Ville » le 1<sup>er</sup> octobre 2018, la BDT a convenu avec la communauté urbaine de Grand Poitiers d'accompagner l'étude programmatique concernant le renouvellement du quartier de la gare.

Une nouvelle phase d'aménagement du quartier de la gare s'impose aujourd'hui pour répondre à la demande urbaine croissante d'entreprises recherchant la proximité immédiate de la gare LGV et du centre-ville. L'ambition de la collectivité est de développer un espace urbain à dominante économique, connecté, dynamique, innovant, intermodal et agréable à vivre, véritable vitrine du territoire. Le quartier de la gare doit être connecté au reste du centre-ville en complémentarité avec le projet du Palis des Ducs d'Aquitaine, autre projet phare du programme « Cœur de ville ».

L'étude a pour objet d'élaborer des scénarios d'aménagement et de structuration de l'espace public, d'intégrer dans ces scénarios les cadres juridiques et opérationnels pour la mise en œuvre du projet ainsi que les éléments financiers, d'élaborer des scénarios opérationnels sur l'îlot Pont Achard (site actuel du SDIS, site d'Orange et foncier occupé par la SNCF) en vue de la recomposition urbaine de ce foncier stratégique. Le projet impose de réfléchir le renouvellement du quartier gare sur un périmètre qui s'étend de la porte de Paris au pont Achard, représentant une superficie d'environ 37 ha.

Les objectifs de la collectivité sont multiples : créer un espace économique (quartier d'affaire) dynamique et innovant, orienter les voyageurs et touristes dès la gare vers les lieux de visite, insérer cet espace économique dans un pôle de vie renouvelé, construire un cadre de vie fonctionnel et agréable.

Toutes les dimensions sont intégrées dans ce projet : développement économique (entreprises), habitat, espaces publics, bâtiments et équipements publics, offre de service, mobilités douces (électro-mobilité), innovation, numérique, énergies renouvelables (petit hydrolien, photovoltaïque), attractivité.

## **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **Article 1 : Objet de la Convention**

La présente convention et ses annexes (ci-après la « **Convention** »), a pour objet de définir les modalités pratiques et financières du partenariat entre la CDC et le Bénéficiaire pour la réalisation de l'étude de renouvellement du quartier de la gare de Poitiers, ci-après désignée l'« **Etude** », dont le projet de cahier des charges est porté en annexe 1.

### **Article 2 : Modalités de réalisation de l'Etude**

#### **2.1 : Collaboration entre les Parties**

Le Bénéficiaire est le maître d'ouvrage et le seul responsable de la réalisation de l'Etude. Il prend à sa charge la relation avec un éventuel prestataire (ci-après, le « **Prestataire** ») et en informe la CDC dans le cadre d'un comité de suivi de l'Etude visé à l'article 2.2.1 (ci-après le « **Comité de Suivi** »).

Dans la mesure où la réalisation de l'Etude est confiée au Prestataire, celui-ci sera sélectionné par le Bénéficiaire dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la commande publique.

Pour la réalisation de l'Etude, le Prestataire sélectionné est un groupement dont le mandataire est l'agence Bouriette & Vaconsin, *Société à responsabilité limitée, 447 864 976 R.C.S Bordeaux, 69 cours de Luze, 33300 BORDEAUX*.

Le Bénéficiaire s'engage à conclure toute convention utile pour la réalisation de l'Etude et l'obtention de la propriété intellectuelle de l'ensemble des droits qui y sont attachés, aux fins de leur cession, telle que prévue à l'article 6 [*Communication et Propriété intellectuelle*] ci-après.

A ce titre, le Bénéficiaire prend à sa charge le versement de la rémunération du Prestataire.

##### **2.1.1 : Comité de Suivi**

Les Parties conviennent de réunir un Comité de Suivi dont le rôle est de s'assurer de l'état d'avancement des travaux de l'Etude.

Le Comité de Suivi, présidé par le représentant légal du Bénéficiaire, sera composé de représentants du Bénéficiaire et de représentants de la CDC.

L'organisation et le secrétariat du Comité de Suivi sont réalisés par le Bénéficiaire.

Le Comité de Suivi se réunira selon le calendrier suivant :

- [A la signature de la Convention pour approuver les orientations générales de l'Etude et le projet de cahier des charges joint en annexe 1],
- Dans les jours suivant la remise des rapports intermédiaires, telle que visée à l'article 2.2 [*Résultats de l'Etude et Calendrier*] ci-après.
- Dans les jours suivant la remise du rapport final constituant l'Etude, telle que visée à l'article 2.2 [*Résultats de l'Etude et Calendrier*] ci-après.
- A tout moment, dans les jours faisant suite à une demande adressée par l'une des Parties.

### **2.1.2 : Suivi de l'Etude**

La CDC sera associée à la réalisation de l'Etude selon les modalités suivantes :

- le Bénéficiaire tient régulièrement informé la CDC de l'avancée des travaux de l'Etude et lui transmet pour information les travaux intermédiaires de l'Etude et le rapport final constituant l'Etude, tels que visés à l'article 2.2 ci-après,
- la CDC sera conviée à l'ensemble des réunions du Comité de Suivi aux fins de transmission des remarques et préparation de la validation, par le Bénéficiaire, des travaux intermédiaires et finaux de l'Etude précités.

En outre, le Bénéficiaire accepte que les modalités de réalisation de l'Etude puissent donner lieu à une évaluation par la CDC ou par tout organisme mandaté par elle.

### **2.2 : Résultats de l'Etude et Calendrier de réalisation**

Les résultats attendus et le calendrier de l'Etude sont précisés à l'annexe 1.

L'ensemble des résultats de l'Etude, le ou les éventuels rapports intermédiaires et le rapport final sont ci-après désignés ensemble les « **Livrables** ».

Les Livrables devront être transmis à la Caisse des Dépôts à l'adresse suivante :

Caisse des dépôts et consignations,  
Délégation Poitiers  
Capitole V - 14 Boulevard Chasseigne  
86036 Poitiers Cedex  
A l'attention de Guy Morvan.

La durée de l'Etude sera de 12 mois à partir de septembre 2019.

## **Article 3 : Responsabilité et assurances**

### **3.1 : Responsabilité**

L'ensemble des actions menées dans le cadre de l'Etude est initié, coordonné et mis en œuvre par le Bénéficiaire qui en assume l'entière responsabilité. De plus, les publications et bilans issus de l'Etude (notamment publication sur Internet et publication papier) seront effectués sous la responsabilité éditoriale du Bénéficiaire.

Il est expressément précisé, dans cette perspective, que la Caisse des Dépôts ne saurait assumer ou encourir aucune responsabilité dans le cadre de l'utilisation, par le Bénéficiaire, de son soutien dans le cadre de l'Etude, notamment pour ce qui concerne les éventuelles difficultés techniques, juridiques ou pratiques liées à l'activité du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire s'engage notamment à respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables aux actions qu'il entreprend et notamment procéder, le cas échéant, aux déclarations nécessaires auprès de la CNIL conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978.

Les Parties conviennent que le Prestataire est entièrement responsable de l'exécution de l'Etude et de l'ensemble des travaux y afférent.

En conséquence, le Bénéficiaire ne pourra rechercher la responsabilité de la CDC en cas de mauvaise exécution de l'Etude.

Le Bénéficiaire s'engage à respecter, le cas échéant, les règles légales et réglementaires applicables à la commande publique.

### **3.2 : Assurances**

Le Bénéficiaire s'assure que le Prestataire bénéficie d'une assurance responsabilité civile générale couvrant de manière générale son activité pendant toute la durée de l'Etude. Le Bénéficiaire s'engage à ce que le Prestataire maintienne cette assurance et puisse en justifier à la Caisse des Dépôts à première demande.

### **Article 4 : Modalités financières**

Le coût total de réalisation de l'Etude menée par le Bénéficiaire s'élève à 233 550 € (Deux cent trente-trois mille cinq cent cinquante euros) TTC.

#### **4.1 : Montant de la subvention de la Caisse des Dépôts**

Au titre de la présente Convention, la CDC versera une subvention d'un montant maximum total de 116 775 € (Cent seize mille sept cent soixante-quinze euros) TTC.

#### **4.2 : Modalités de versement**

La subvention sera versée selon les modalités suivantes :

- 50% à la signature de la présente Convention,
- 50% à la présentation de l'Etude au Comité de Suivi, telle que visée à l'article 2.2 [*Résultats de l'Etude et Calendrier*] de la Convention,]

Ce montant couvre l'intégralité de la subvention versée par la Caisse des Dépôts au titre de la présente Convention.

Ce montant est ferme et représente 50% du coût total TTC de l'Etude, dont le budget total prévisionnel avec mention de tous les partenaires et de leur pourcentage de financement figure en annexe 3 de la présente Convention.

Il est expressément entendu entre les Parties que le solde du budget total prévisionnel de l'Etude est pris en charge par le Bénéficiaire ou par les autres partenaires éventuels du Bénéficiaire.

La Caisse des Dépôts versera au Bénéficiaire le montant de la subvention, après réception des appels de fonds, accompagnés d'un RIB du compte ouvert au nom du Bénéficiaire, envoyés par le représentant habilité du Bénéficiaire, et mentionnant en référence le numéro Lagon de la Convention, aux coordonnées suivantes :

*Caisse des Dépôts  
Direction de l'exécution des opérations financières, Caissier général DEOFF2  
Plateforme d'exécution des dépenses  
56, rue de Lille  
75356 Paris 07 SP*



Le règlement de la subvention sera effectué, par virement bancaire, sur le compte du Bénéficiaire dont les coordonnées bancaires devront avoir été préalablement transmises à la Caisse des Dépôts.

#### **4.3 : Utilisation de la subvention**

La subvention versée par la CDC, telle que visée ci-dessus, est strictement réservée à la réalisation de l'Etude, à l'exclusion de toute autre affectation.

En cas de non-respect de cette obligation, le montant de la subvention dont l'emploi n'aura pu être justifié, fera l'objet d'un reversement à la CDC sur simple demande de cette dernière.

#### **Article 5 : Confidentialité**

Le Bénéficiaire s'engage à veiller au respect de la confidentialité des informations et documents concernant le groupe Caisse des Dépôts, de quelle que nature qu'ils soient et quels que soient leurs supports, qui lui auront été communiqués ou dont il aura eu connaissance lors de la négociation et de l'exécution de la Convention, sous réserve des informations et documents transmis par la Caisse des Dépôts aux fins expresses de leur divulgation dans le cadre de l'Etude.

L'ensemble de ces informations et documents est, sauf indication contraire, réputé confidentiel.

Le Bénéficiaire s'engage à veiller au respect par ses préposés et sous-traitants éventuels, de cet engagement de confidentialité.

Sont exclues de cet engagement :

- les informations et documents qui seraient déjà dans le domaine public ou celles notoirement connues au moment de leur communication,
- les informations et documents que la loi ou la réglementation obligent à divulguer, notamment à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire compétente.

La présente obligation de confidentialité demeurera en vigueur pendant toute la durée de la Convention et pour une durée de deux (2) années à compter de la fin de la Convention, quelle que soit sa cause de terminaison.

#### **Article 6 : Communication - Propriété intellectuelle**

##### **6.1 Communication par le bénéficiaire**

Toute action de communication, écrite ou orale, menée par le Bénéficiaire et impliquant la Caisse des Dépôts fera l'objet d'un accord de principe par la Caisse des Dépôts. La demande sera soumise à la Caisse des Dépôts dans un délai de 15 jours ouvrés. La Caisse des Dépôts s'engage à répondre dans un délai de 3 jours ouvrés.

En cas d'accord de la Caisse des Dépôts, le Bénéficiaire s'engage à apposer ou à faire apposer en couleur, le logotype « Banque des Territoires » en version identitaire selon les modalités visées ci-après, et à faire mention du soutien de la Banque des Territoires de la Caisse des Dépôts lors de toutes les interventions ou présentations orales dans le cadre d'opérations de relations publiques et de relations presse, réalisées dans le cadre de la Convention, pendant toute la durée de la convention.

Le format, le contenu et l'emplacement de ces éléments seront déterminés d'un commun accord entre les Parties, en tout état de cause, leur format sera au moins aussi important que celui des mentions des éventuels autres partenaires du Bénéficiaire. De manière générale, le Bénéficiaire s'engage, dans l'ensemble de ses actions de communication, d'information et de promotion à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée de la Caisse des Dépôts.

A ce titre, le Bénéficiaire s'oblige à soumettre, dans un délai minimal de quinze (15) jours avant sa divulgation au public, à l'autorisation préalable et écrite de la Caisse des Dépôts, le contenu de toute publication ou communication écrite ou orale relative à la participation de la Caisse des Dépôts.

La Caisse des Dépôts pourra, pendant ce délai, demander des modifications ou s'opposer à toute communication qu'elle estimera de nature à porter atteinte à son image ou à sa renommée.

Toute utilisation, représentation ou reproduction des signes distinctifs de la Caisse des Dépôts par le Bénéficiaire non prévu par le présent article, est interdite.

Aux seules fins d'exécution et pour la durée des obligations susvisées, la Caisse des Dépôts autorise le Bénéficiaire dans le cadre de cette convention, à utiliser la marque française semi-figurative « Banque des Territoires Groupe Caisse des Dépôts » n° 18-4.456.085 (version identitaire du logotype Banque des Territoires) et en cas de contraintes techniques, et dans ce seul cas, la version carrée du logotype Banque des Territoires à savoir la marque française semi-figurative « Banque des Territoires & logo » n° 18/4.456.087, conformément aux représentations jointes en annexe. La Caisse des Dépôts autorise ainsi en outre le Bénéficiaire à utiliser dans ce cadre, la marque française semi-figurative "Groupe Caisse des Dépôts » et logo n° 16/4.250.914.

A l'extinction des obligations susvisées, le Bénéficiaire s'engage à cesser tout usage des marques susvisées et des signes distinctifs de la Caisse des Dépôts, sauf accord exprès contraire écrit.

### **Communication par la Caisse des Dépôts**

Toute action de communication, écrite ou orale, impliquant le Bénéficiaire fera l'objet d'un accord de principe par le Bénéficiaire. La demande sera soumise au Bénéficiaire dans un délai de 2 jours ouvrés. Le Bénéficiaire s'engage à répondre dans un délai de 2 jours ouvrés.

De manière générale, la Caisse des Dépôts s'engage, dans l'ensemble de ses actions de communication, d'information et de promotion, à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée du Bénéficiaire.

Dans ce cadre, le Bénéficiaire autorise expressément la Caisse des Dépôts à utiliser la « Marque Bénéficiaire ».

### **6.2 Propriété intellectuelle**

Dans le cadre de la Convention, le Bénéficiaire autorise expressément la Caisse des Dépôts à reproduire, représenter, adapter et diffuser les Livrables sur tous supports et par tous moyens, à titre non exclusif et gratuit, à des fins de communication interne pour la durée légale de protection des droits de propriété intellectuelle afférents à ces Livrables et pour une exploitation à titre gratuit.

En conséquence, le Bénéficiaire s'engage à obtenir la cession de l'ensemble des droits de propriété intellectuelle nécessaires à la présente autorisation et garantit la Caisse des Dépôts contre toute action, réclamation ou revendication intentée contre cette dernière, sur la base desdits droits de propriété intellectuelle. Le Bénéficiaire s'engage notamment à faire son affaire et à prendre à sa charge les frais, honoraires et éventuels dommages et intérêts qui découleraient de tous les troubles, actions,

revendications et évictions engagés contre la Caisse des Dépôts au titre d'une exploitation desdits droits conforme aux stipulations du présent article.

### **6.3 : Liens hypertextes**

Dans le cadre de l'Etude, la Caisse des Dépôts autorise expressément le Bénéficiaire à établir un ou des liens hypertextes simples pointant vers son site situé à l'adresse <https://www.caissedesdepots.fr/banque-des-territoires>, et ce pour la durée de diffusion des communications relatives à l'Etude.

A ce titre, la Caisse des Dépôts garantit le Bénéficiaire contre toutes actions, réclamations ou revendications intentées par des tiers en raison des contenus figurant sur les sites Internet <https://www.caissedesdepots.fr/banque-des-territoires> et notamment les documents ou données disponibles sur le site objet des liens, ou de l'utilisation ou de la consultation de ce site Internet.

Réciproquement, le Bénéficiaire autorise expressément la Caisse des Dépôts à établir un ou des liens hypertextes simples pointant vers son site situé à l'adresse <https://www.grandpoitiers.fr/>, et ce pour la durée de diffusion des communications relatives à l'Etude.

A ce titre, le Bénéficiaire garantit la Caisse des Dépôts contre toutes actions, réclamations ou revendications intentées par des tiers en raison des contenus figurant sur son site Internet <https://www.grandpoitiers.fr/>, notamment les documents ou données disponibles sur le site objet des liens, ou de l'utilisation ou de la consultation de ce site Internet.

### **Article 7 : Durée de la Convention**

La Convention prend effet à compter de sa signature par les Parties et est conclue pour une durée déterminée, qui s'achèvera au plus tard qui s'achèvera au plus tard après le versement du solde de la subvention de la CDC dans les conditions prévus aux présentes, sous réserve des articles 5 [confidentialité] et 6 [Communication et propriété intellectuelle] et 8.3 [Restitution], dont les stipulations resteront en vigueur pour la durée des droits et obligations respectives en cause.

### **Article 8 : Résiliation**

#### **8.1 : Résiliation pour faute**

En cas de mauvaise exécution ou d'inexécution par une des Parties de ses obligations contractuelles, la Convention sera résiliée de plein droit par l'autre Partie, après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, restée infructueuse après un délai de trente (30) jours calendaires à compter de son envoi, nonobstant tous dommages et intérêts auxquels elle pourrait prétendre du fait des manquements susvisés.

#### **8.2 : Résiliation pour force majeure ou empêchement**

Si le Bénéficiaire se trouve empêché, par un événement de force majeure, de faire réaliser l'Etude définie à l'article 1 de la présente Convention, celle-ci sera résiliée de plein droit, sans indemnité, trente (30) jours calendaires après notification à la CDC, par lettre recommandée avec avis de réception, de l'évènement rendant impossible l'exécution de la Convention.

Aucune des Parties ne sera responsable du manquement ou du non-respect de ses obligations dues à la force majeure. Sont considérés comme cas de force majeure ou cas fortuit, ceux habituellement retenus par la jurisprudence des cours et tribunaux français et communautaires.

De même, la Convention sera résiliée de plein droit en cas de dissolution du Bénéficiaire.

### **8.3 : Conséquences de la résiliation**

En cas de résiliation de la Convention, le Bénéficiaire est tenu de restituer à la Caisse des Dépôts, dans les trente (30) jours de la date d'effet de la résiliation, les sommes déjà versées, dont le Bénéficiaire ne pourrait pas justifier de l'utilisation. La ou les sommes qui n'auraient pas encore été versées ne seront plus dues au Bénéficiaire.

### **8.4 : Restitution**

Les sommes versées par la CDC conformément à l'article 4 ci-dessus, et pour lesquelles le Bénéficiaire ne pourra pas justifier d'une utilisation conforme aux objectifs définis dans le cadre de la présente Convention, sont restituées sans délai à la CDC, et ce, sur simple demande de cette dernière.

Dans tous les cas de cessation de la Convention, le Bénéficiaire devra remettre à la CDC, dans les trente (30) jours calendaires suivant la date d'effet de la cessation de la Convention et sans formalité particulière, tous les documents fournis par la Caisse des Dépôts et que le Bénéficiaire détiendrait au titre de la Convention.

## **Article 9 : Dispositions générales**

### **9.1 : Élection de domicile – Droit applicable - Litiges**

Les Parties élisent respectivement domicile en leur siège figurant en tête des présentes

La Convention est soumise au droit français. Tout litige concernant la validité, l'interprétation ou l'exécution de la Convention sera, à défaut d'accord amiable, soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Paris.

### **9.2 : Intégralité de la Convention**

Les Parties reconnaissent que la Convention ainsi que ses annexes constituent l'intégralité de l'accord conclu entre elles et se substituent à tout accord antérieur, écrit ou verbal.

### **9.3 : Modification de la Convention**

Aucun document postérieur, ni aucune modification de la Convention, quelle qu'en soit la forme, ne produiront d'effet entre les Parties sans prendre la forme d'un avenant dûment daté et signé entre elles.

### **9.4 : Cession des droits et obligations**

La Convention est conclue *intuitu personae*, en conséquence le Bénéficiaire ne pourra transférer sous quelle que forme que ce soit, à titre onéreux ou gratuit, les droits ou obligations découlant de la Convention, sans l'accord exprès, préalable et écrit de la Caisse des Dépôts.

La Caisse des Dépôts pourra quant à elle librement transférer les droits et obligations visés par la Convention.

#### **9.5 : Nullité**

Si l'une quelconque des stipulations de la Convention s'avérait nulle au regard d'une règle de droit en vigueur ou d'une décision judiciaire devenue définitive, elle serait alors réputée non écrite, sans pour autant entraîner la nullité de la Convention, ni altérer la validité des autres stipulations.

#### **9.6 : Renonciation**

Le fait que l'une ou l'autre des Parties ne revendique pas l'application d'une clause quelconque de la Convention ou acquiesce de son inexécution, que ce soit de manière permanente ou temporaire, ne pourra être interprété comme une renonciation par cette Partie aux droits qui découlent pour elle de ladite clause.

Fait en deux exemplaires,

A Poitiers, le.....

Pour Grand Poitiers  
Communauté urbaine

Pour la Banque des Territoires de la  
de la Caisse des dépôts et consignations

Alain Claeys  
Président

Patrice Bodier  
Directeur Délégué Poitiers

**Annexe 1 :**  
**Projet de cahier des Charges et calendrier de l'Etude**

## Annexe 2 :

### Marque BANQUE DES TERRITOIRES-GROUPE CAISSE DES DEPOTS & Logo

Version identitaire « Banque des Territoires Groupe Caisse des Dépôts » : 18-4.456.085



Version carrée « Banque des Territoires & logo » : 18/4.456.087



## Règles d'utilisation du logotype

- Le logo identitaire est le bloc-marque



Sa hauteur minimum : 13 mm du haut au bas de l'hexagone.

Son espace de protection : il est intégré dans le logo (filet) et doit impérativement être respecté.

Il ne doit être ni altéré, ni déformé. C'est un ensemble immuable.

- Il existe un autre format : le logo carré



Sa longueur minimum : 20 mm (du G de GROUPE au S de DÉPÔTS).

Son espace de protection : il est intégré dans le logo (filet) et doit impérativement être respecté.

Il ne doit être ni altéré, ni déformé. C'est un ensemble immuable.





**Annexe 3 :**  
**Budget prévisionnel de l'Etude et pourcentage de financement des différents partenaires du**  
**Bénéficiaire**

	Maîtrise d'ouvrage	Montant total (TTC)	Participation de l'Agglomération	Taux de cofinancement CDC/BDT	Montant de cofinancement CDC/BDT
Etude de renouvellemen t du quartier de la gare	Grand Poitiers Communauté urbaine	233 550 €	116 775 €	50%	116 775 €