

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2017

Conseillers en exercice : 45

Votants : 42

Convocation du Conseil Municipal :
le 12/09/2017

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 25/09/2017

Délibération n° D-2017-337

**Opération Port-Boinot - Approbation du Programme de maîtrise
d'œuvre et de l'enveloppe travaux pour la réhabilitation de la
Fabrique et de
la Maison Patronale**

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGÉ

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGÉ, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Alain GRIPPON, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Sébastien PARTHENAY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Madame Isabelle GODEAU, Madame Monique JOHNSON.

Secrétaire de séance : Simon LAPLACE

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Dominique JEUFFRAULT, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain BAUDIN, Madame Anne-Lydie HOLTZ, ayant donné pouvoir à Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Christophe POIRIER, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain PIVETEAU

Excusés :

Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

**Direction Développement Urbain et
Habitat**

**Opération Port-Boinot - Approbation du Programme
de maîtrise d'œuvre et de l'enveloppe travaux pour la
réhabilitation de la Fabrique et de
la Maison Patronale**

Monsieur le Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

L'opération « Port-Boinot », lancée par la Ville de Niort, va transformer à partir de 2018, le site des anciennes usines de chamoiserie Boinot en un vaste espace paysagé, respectant la mémoire du passé industriel et marquant l'entrée dans le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin. Faisant écho aux jardins de la Brèche et à la reconquête du Centre-ville, elle s'inscrit dans le futur Parc Naturel Urbain de la Sèvre niortaise. Le développement du tourisme fluvial entre Niort et Marans contribuera également à en faire un pôle d'attractivité.

Dans la poursuite du concours « Port-Boinot » qui a confié à l'équipe de maîtrise d'œuvre mandatée par Phytolab la conception et la réalisation du projet urbain, architectural et paysager, la collectivité lance un appel d'offres restreint en vue de retenir une maîtrise d'œuvre portant sur la réhabilitation des patrimoines Maison Patronale et Fabrique.

Programme : enjeux et objectifs

Le présent programme de maîtrise d'œuvre porte sur la réhabilitation de deux patrimoines historiques emblématiques de l'industrie de la chamoiserie à Niort que sont la Fabrique et la Maison Patronale. Ils viennent compléter le projet d'aménagement d'espaces publics du site Port-Boinot et les usages déployés dans les deux autres patrimoines Séchoir et Hangars qui sont déjà à l'œuvre sur le site : le Centre d'Interprétation d'Architecture et du Patrimoine (CIAP), le pôle des itinérances douces, les espaces propices aux activités culturelles et événementielles, les jardins du port...

La réhabilitation de ces patrimoines prend non seulement place dans les aménagements d'espaces publics du site Port-Boinot et donnera également vie à sa façade urbaine pour valoriser la continuité paysagère souhaitée vers le Boulevard Main et le Quai Métayer et ainsi contribuer à l'ouverture du site sur la ville.

Le présent programme s'adresse aux équipes de maîtrise d'œuvre pour qui ce document cadre sert de support de travail au maître d'œuvre retenu pour l'élaboration du projet de réhabilitation de la Fabrique et de la Maison Patronale.

Les grandes orientations programmatiques du projet doivent répondre à deux objectifs :

- **La Maison patronale** sera réhabilitée pour accueillir un établissement de restauration selon un potentiel de surface de réhabilitation d'environ 600 m². Le projet de réhabilitation s'inscrit en cohérence et en complémentarité avec les fonctions, pratiques et activités déployées sur le site Port-Boinot et en direction des publics et professionnels attendus.
- **La fabrique** fera l'objet d'une réhabilitation délimitée par une consolidation de la structure de l'édifice et à une restauration « esthétique » de l'enveloppe extérieure du patrimoine, de sorte que cette séquence de temporisation, puisse proposer sur le site Port-Boinot, d'ici 2020-2021, un ensemble paysagé sans partie dégradée.

A ce stade, l'aménagement intérieur du bâtiment ne fait pas l'objet de programmation.

La consultation de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation de la Maison patronale et de la Fabrique se combine et s'entend avec le mécanisme d'un prochain appel à projets opérateurs. Il s'agit, pour début 2018 de disposer simultanément d'une équipe de maîtrise d'œuvre et d'un futur exploitant de sorte qu'une réflexion itérative s'opère.

Enveloppe travaux

Le coût prévisionnel des travaux est établi à 1 915 000 € HT.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le programme de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation de la Fabrique et de la Maison Patronale ci-annexé ;
- approuver l'enveloppe affectée aux travaux pour un montant de 1 915 000 € HT.

**LE CONSEIL
ADOpte**

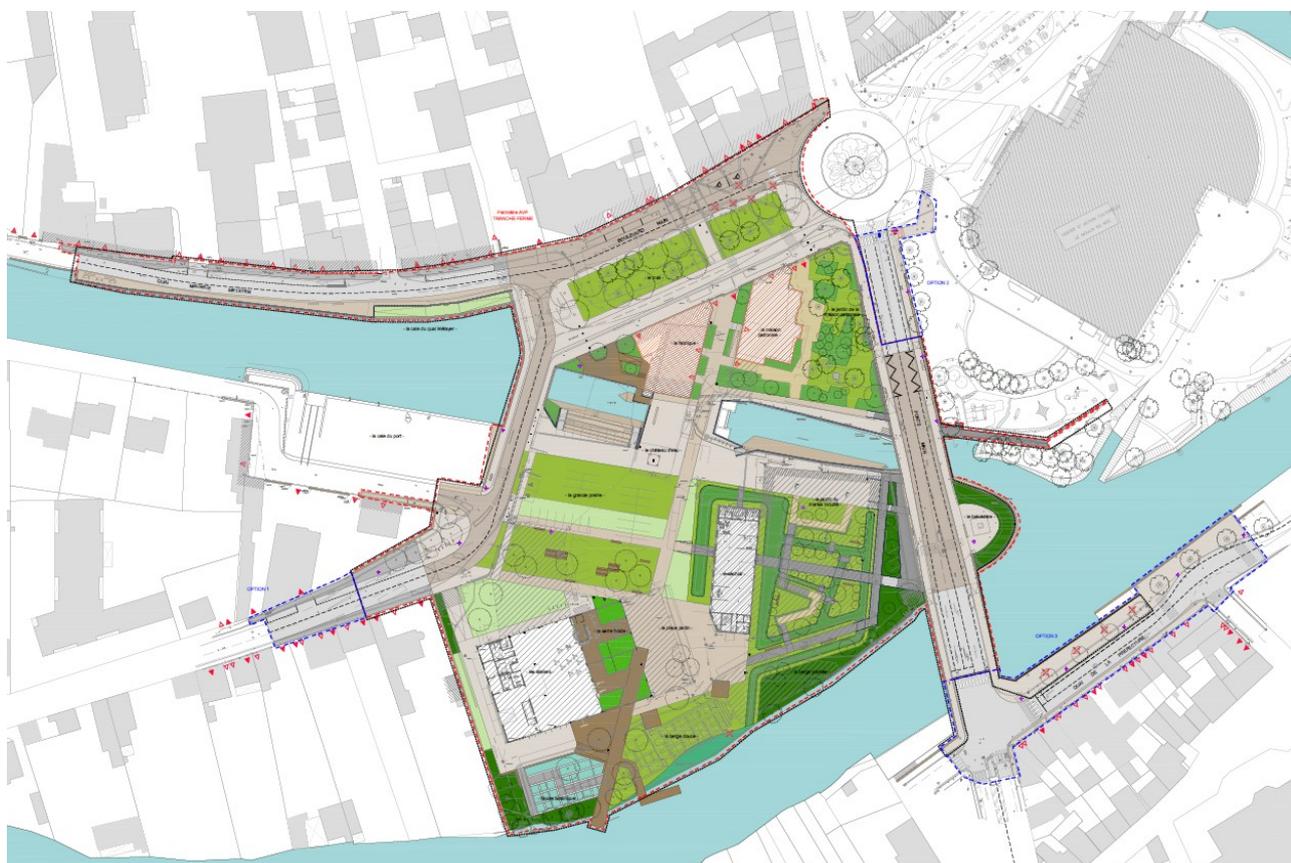
Pour :	42
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	3

Le Maire de Niort

Signé

Jérôme BALOGÉ

OPERATION « PORT-BOINOT »



PROGRAMME DE MAITRISE D'ŒUVRE
Patrimoines

Maison Patronale et Fabrique

SOMMAIRE

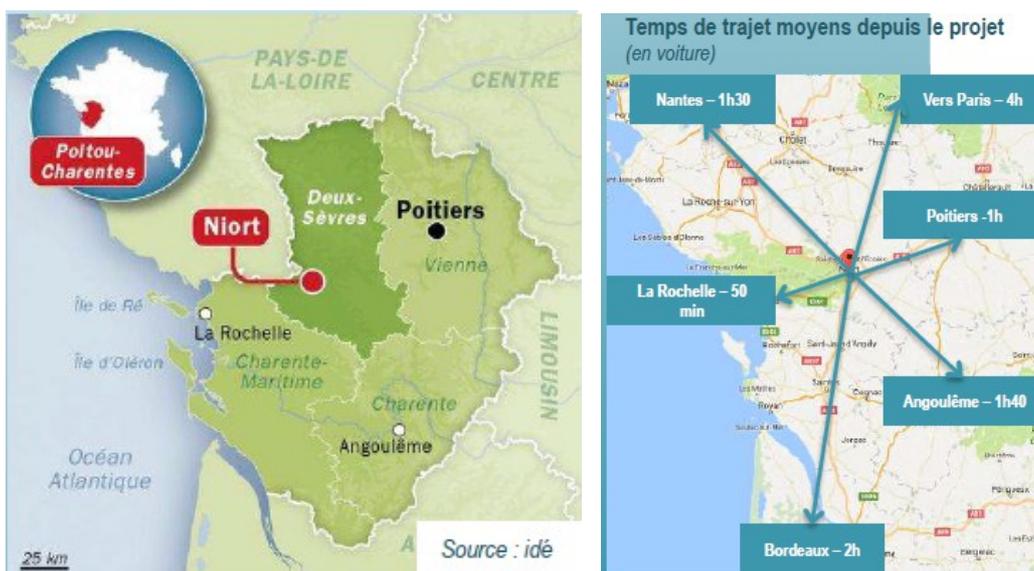
ARTICLE 1. PROGRAMME GENERAL.....	3
1.1 Présentation du territoire niortais.....	3
1.2 Contexte : du site industriel au projet Port-Boinot.....	5
ARTICLE 2. PROGRAMME DETAILLE.....	18
2.1 Périmètre opérationnel.....	18
2.2 Intentions programmatiques.....	19
LA MAISON PATRONALE.....	19
LA FABRIQUE.....	31
2.3 Missions de maîtrise d'œuvre.....	35
2.4 Planning prévisionnel de l'opération.....	36
2.5 Contraintes spatiales, architecturales et réglementaires.....	37
LISTE DES ANNEXES.....	40

ARTICLE 1. PROGRAMME GENERAL

1.1 Présentation du territoire niortais

Au sein de la région Nouvelle-Aquitaine et à l'extrémité sud-ouest du département des Deux-Sèvres, le territoire niortais est limitrophe de deux départements : la Charente-Maritime et la Vendée, et d'une région : les Pays de la Loire. Il est donc à l'interface de deux grandes Régions. Sa position est facteur d'attractivité mais suppose de tisser des liens avec les territoires voisins pour renforcer son attractivité et ses activités.

Situation / desserte



Routière : Niort est accessible via les échangeurs entre l'A10 (Paris-Bordeaux) et l'A83 (Nantes-Rouen / Rennes). Elle est au croisement de 5 échangeurs autoroutiers qui la place à 1h30 de Nantes et à 2h00 de Bordeaux. La commune est également traversée par la N11 (Poitiers-La Rochelle). Le littoral atlantique se trouve à 40 mn (2x2 voies Niort-La Rochelle).

Transport urbain : Le réseau de bus TAN (Transports de l'Agglomération Niortaise) comprend 22 lignes.

Ferroviaire : La gare SNCF de Niort est située à environ 1,5 km du projet (soit 6 min en voiture ou 15-20 min à pied). Elle permet de rejoindre Paris en 1h50 (LGV via Poitiers) et la Rochelle en 35 min environ. Elle accueille également les TER de la région en direction Poitiers, Niort et La Rochelle.

Aéroportuaire : La commune est équipée d'un aérodrome « Niort Marais Poitevin » qui permet l'accueil d'aéronefs de type avions de transport régionaux, avions de transport militaire, avions d'affaires et avions légers. Il comptabilise chaque année en moyenne 35 000 mouvements (décollages ou atterrissages). Il n'accueille pas de lignes régulières.

Il est situé à 6 km environ du projet (10 min en voiture). Les autres aéroports les plus proches sont :

- L'aéroport de Poitiers, situé à env. 78 km du projet. Il a accueilli près de 123 000 passagers en 2015. 2 compagnies aériennes opèrent sur cet aéroport : Hop! et Ryan air. Elles desservent 4 destinations en direct : Ajaccio, Edimbourg, Londres et Lyon.
- L'aéroport de la Rochelle à env. 67 km du projet a accueilli près de 217 000 passagers en 2015. Il dessert Bruxelles, Dublin, Porto et Londres via Ryan air, Lyon via Hop! et Southampton via la compagnie Flybe

Données démographiques

La ville de Niort accueille, selon le recensement complémentaire de 2014 (en vigueur au 1^{er} janvier 2017), une population totale de 60 450 habitants, au sein d'une communauté d'agglomération d'environ 117 000 habitants et 45 communes. La population de la ville de Niort a connu une légère hausse depuis le recensement de 2012.

Niort est également le cœur d'une aire urbaine qui, en 2010, comptait plus de 150 000 personnes et était composée de 77 communes dont 3 en Vendée.

En 2013, l'INSEE a dressé un profil sociodémographique précis de l'aire urbaine de Niort dans le cadre d'une étude réalisée pour la CAN. Cette étude relève notamment des conditions d'attractivité et de développement économique particulièrement favorables, portées principalement par la présence historique des mutuelles et qui en font une des aires les plus « métropolitaines » de France (cf. Décimal n°331 - Octobre 2013).

Les atouts économiques du territoire (cf. publication INSEE - Juillet 2015) expliquent le rebond démographique qui s'est opéré dans les années 2000, l'aire ayant gagné 10 % de population entre 1999 et 2009, soit près de 14 000 habitants. Sur cette même période, l'aire a également gagné 12 000 emplois.

Le dynamisme économique, la qualité du cadre de vie, le plan d'action biodiversité (Niort Capitale française de la Biodiversité en 2013), le patrimoine architectural et paysager, la présence d'une zone humide d'exception reconnue par le label Parc Naturel Régional sont des atouts pour la filière touristique qui s'appuie sur deux axes principaux : le tourisme d'affaires sur Niort et le tourisme de nature concentré sur le Marais Poitevin et la Vallée de la Sèvre, destination à forte notoriété.

Localisation du site « Port-Boinot »

L'opération « Port-Boinot » est localisé dans le centre-ville de Niort, rue de la Chamoiserie. Une partie est située sur une île (Belle-Ile) bordée par la Sèvre niortaise. C'est une localisation idéale du fait de son environnement à la fois adossé à l'hyper centre et en bordure de Sèvre. Bien qu'aujourd'hui, le cadre ne soit pas valorisant (friches), à termes, tous les bâtiments seront rénovés et les premières esquisses réalisées montrent une volonté de créer un parc urbain, ouvert sur le centre-ville et le port.

L'opération « Port-Boinot » fait écho à plusieurs échelles territoriales. Appliqué au développement urbain ce projet à la convergence de grands itinéraires et des itinéraires urbains se distingue et se combine avec la mise en tourisme de la Sèvre Niortaise.

Porteur de sens quant à son rapport de la ville à son fleuve, à son passé industriel de la chamoiserie, il tisse un lien physique entre Niort et l'océan.

« Port-Boinot » se conçoit comme un des supports de l'essor du marketing identitaire et vecteur de la promotion du territoire.



La superposition des temps et des fonctions de la ville aspire ici à se tisser, se déployer et s'amplifier avec un projet qui se situe dans le temps de la découverte, du loisir, de la culture, du tourisme d'affaires, de la détente qui s'invitent dans ce site industriel identitaire.

Porteur de modernité, le projet saisit les nouvelles technologies les nouveaux outils de la découverte pour affirmer des liens entre patrimoine tourisme et culture, l'économie urbaine et des services, pour ouvrir de nouvelles portes, un nouvel horizon. Il appréhende l'ensemble en renvoyant à la notion de public, visiteurs et usagers.

1.2 Contexte : du site industriel à l'opération « Port-Boinot »

Historique du site Boinot :

Le site Boinot constitue un lieu exceptionnel marqué par son passé industriel prospère et sa localisation privilégiée le long de la Sèvre Niortaise, à proximité du Centre-Ville historique et commercial de Niort. Issu du 14^{ème} siècle, il est aujourd'hui assimilé à la friche industrielle Boinot, ancienne chamoiserie et ganterie de renom.

Au cœur de la cité Niortaise, cette chamoiserie Boinot évoque avant tout un haut lieu d'artisanat d'Art de cette fin du 19^{ème} au 20^{ème} siècle. Les industriels chamoiseurs dont T. Main puis la famille Boinot furent les plus importants et marquèrent profondément le quartier. Ils financèrent notamment la construction des Ponts Main (fin 19^{ème}) et de l'Eglise St Etienne favorisant le développement du quartier du Port devenu quartier des Chamoiseurs. Le moulin fut reconstruit sous le nom de Moulin Neuf et abrita successivement un moulin à papier, une filature de laine, une féculerie de pommes de terre, et enfin, la chamoiserie T. Boinot reprise par ses fils en 1881.

Au 19^{ème} siècle, l'activité marchande sur la Sèvre était importante entre Niort et Marans en Charente-Maritime (échanges de bois, vins, sels, draps, cuirs..).

Au 20^{ème} siècle, l'entreprise Boinot prospéra jusqu'à dominer la production niortaise. Elle employait alors 1 600 ouvriers et s'étendait sur 6 autres sites.

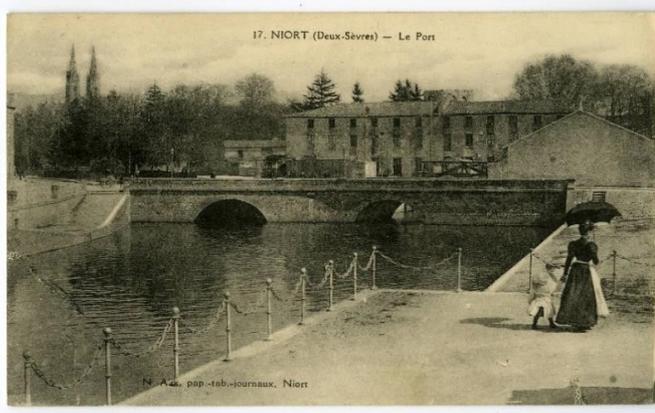
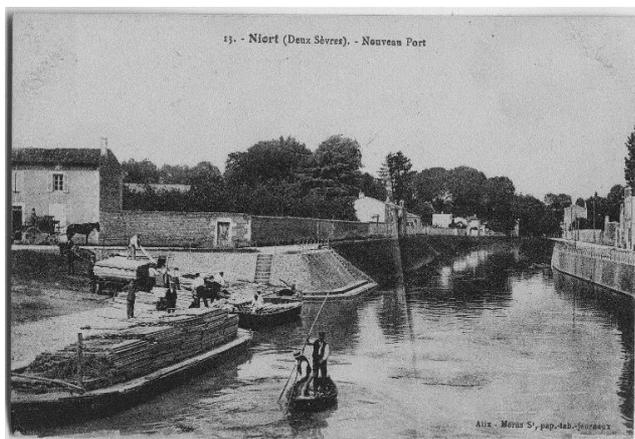
En 1925, Charles Boinot, fils de Théophile Boinot, président des Chamoiseries ; crée le premier club de football de la ville, le "[Chamois Niortais Football Club](#)".

Les Frères Boinot créèrent, en 1937, une société mutuelle familiale et de prévoyance, première mutuelle de Niort.



La sortie des ouvriers des usines Boinot

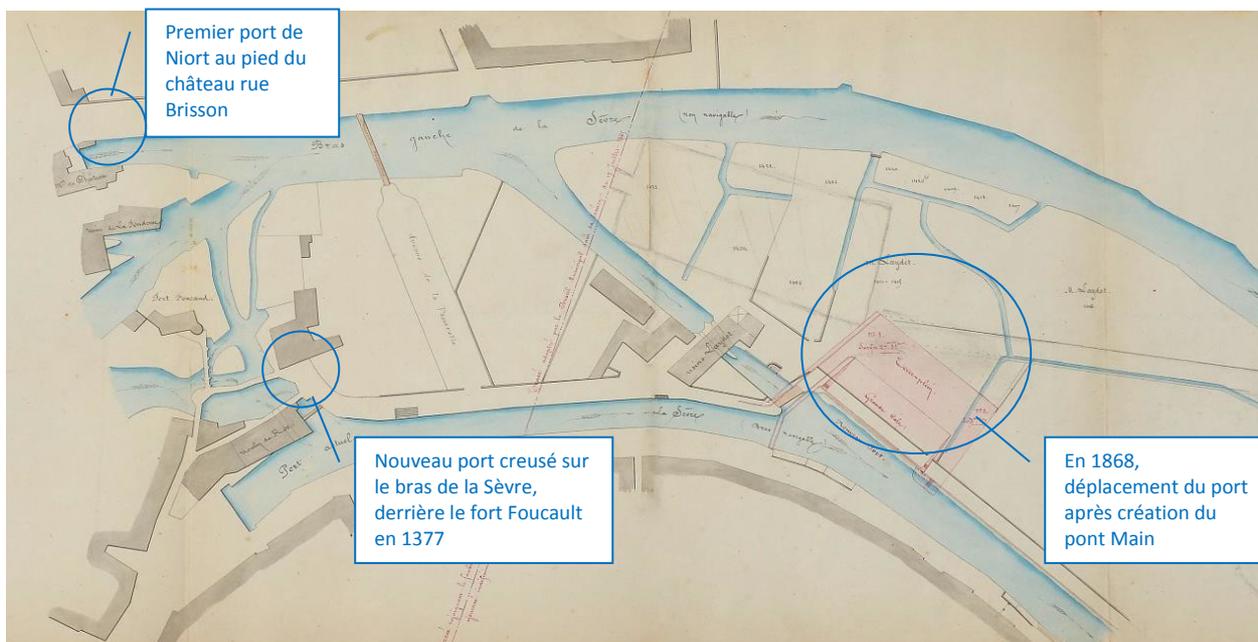
La friche actuelle fut en activité jusqu'en 2001. Depuis 2004, une liquidation judiciaire a mis fin à l'activité et la Ville a acquis les terrains. Historiquement, l'établissement reste emblématique de cette industrie qui a marqué l'urbanisme et la vie sociale et économique niortaise.



Evolution urbaine du quartier :

Au 19^{ème} siècle ce secteur de la ville avec l'essor de la Chamoiserie, de l'automobile et la réalisation de la ligne de chemin de fer de Poitiers à la Rochelle (1857), a vécu une profonde mutation qui s'illustre par le déplacement du port à son emplacement actuel (1868), un nouveau franchissement de la Sèvre avec la réalisation des ponts Main et la canalisation du bras de la Sèvre qui a laissé place au bd Main et aux allées Dunant.

Le cadastre de 1948 intitule le bd Main et les allées Dunant « les jardins publics du port »



La 2^{ème} grande période est marquée par les aménagements de la coulée verte et la réalisation du centre d'action culturelle. En 1987, la réalisation du centre d'action culturelle a impliqué l'aménagement du rond-point « Gambetta » et de ses abords en continuité de la coulée verte qui devait se prolonger boulevard Main en vue d'une grande promenade vers le quai Métayer.

Le boulevard Main était alors composé d'une voie à sens unique de part et d'autre d'une placette centrale. En même temps que la réalisation du rond-point, pour « créer un espace apaisé devant le bar (angle rue Gambetta) », une des voies à sens unique est supprimée privilégiant une voirie en double sens côté usines Boinot. Ce choix soulevait déjà des questions à l'époque considérant qu'il « poserait problème dans la continuité piétonne avec les allées Dunant et générateur de conflits avec les véhicules ». Depuis cette discontinuité perdure.

Une 3^{ème} période est sans doute marquée par la fermeture du pont de la Chamoiserie (pont Bellay) en 2010 pour des raisons de sécurité. Il demeure accessible aux piétons et deux roues.

La rue de la chamoiserie, à partir du rond-point du CAC est donc passée du statut de voirie de liaison automobiles inter quartiers à une voirie presque destinée aux seuls riverains. D'où cette impression de quiétude à l'approche du port.

A cheval sur la rive Nord de la Sèvre niortaise et la pointe insulaire de Belle-Île, l'emprise du site industriel Boinot (15 000m²) est traversée par un bras du bief qui a fait l'objet récemment d'une lourde réhabilitation. Il est bordé au Sud par la vieille Sèvre, plus « sauvage ». L'eau y était historiquement exploitée comme ressource énergétique et pour le traitement des peaux.

Le site a été utilisé de manière rationnelle d'où résulte une constitution de sédiments historiques qui s'expriment dans la variété des différents patrimoines qui le composent.



Vue aérienne 1924

Des ateliers ont été ajoutés ou détruits à diverses époques en fonction des besoins de l'exploitation et des choix de production. Le site a ainsi été en perpétuelle transformation jusque dans les années 90 et a donc toute légitimité à poursuivre sa mutation pour être de nouveau en phase avec son époque.

Depuis l'acquisition du site par la ville de Niort, la maison patronale et la fabrique ont fait l'objet en 2012 de confortement des bâtiments pour préserver ce patrimoine historique et enrayer leur dégradation.

En 2015, en préfiguration du projet global sur le site « Port-Boinot, » une première phase de travaux concernant l'aménagement du bief est engagée.

Fin 2015, un concours de maîtrise d'œuvre est lancé sur l'aménagement des espaces publics et la réhabilitation des deux bâtiments Séchoir et Hangars. La reconquête se poursuit aujourd'hui avec le présent programme de réhabilitation des deux autres patrimoines historiques : Fabrique et Maison patronale.

En 2015, lancement d'une opération d'aménagement d'ensemble :

L'opération « Port-Boinot », lancée par la Ville, va transformer le site des anciennes usines de chamoiserie Boinot en un vaste espace paysagé, respectant la mémoire du passé industriel et marquant l'entrée dans le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin. Faisant écho aux jardins de la Brèche (Victoire d'Or des Victoires du Paysage 2014), il s'inscrit dans le futur parc naturel urbain de la Sèvre niortaise. Le développement du tourisme fluvial entre Niort et Marans contribuera à en faire un pôle d'attractivité.

En octobre 2015, le conseil municipal a approuvé le programme d'aménagement urbain, architectural et paysager du site de Port Boinot. Le concours de maîtrise d'œuvre a été lancé dans la foulée : 20 000 m² d'espaces publics à aménager, en parc urbain, du quai Métayer à la Sèvre naturelle, de la rue de la Chamoiserie aux Ponts-Main, et la réhabilitation des bâtiments Séchoir et Hangars. Le concours n'intégrait pas les patrimoines Fabrique et Maison Patronale.

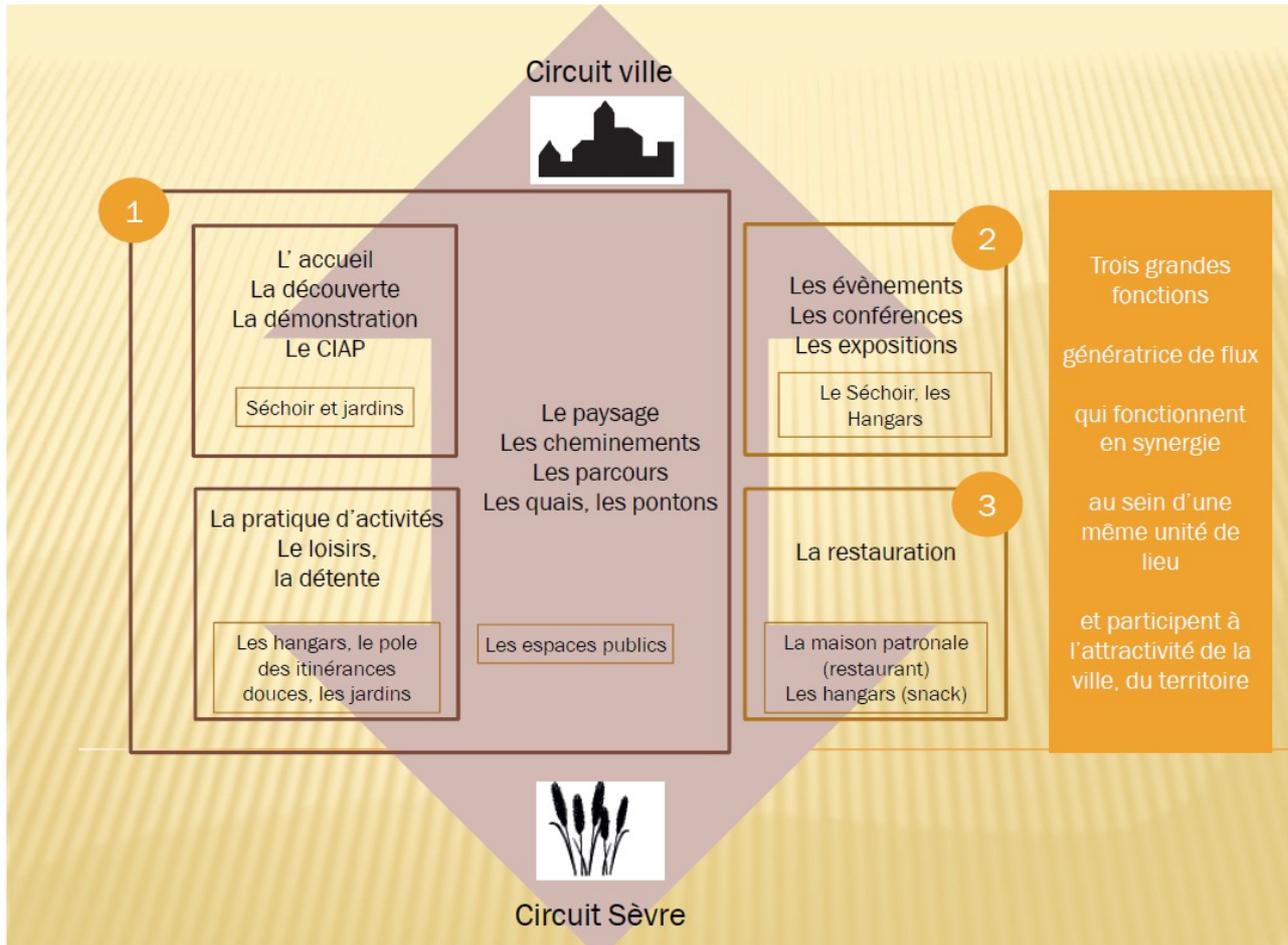
C'est le projet porté par l'équipe pilotée par Phytolab qui a été choisi en juin 2016. Il propose la création de différents espaces aux ambiances complémentaires, entre rigueur de la Sèvre canalisée et souplesse de la Sèvre naturelle. Fin 2016 et début 2017, les études de conception se sont poursuivies. En Conseil municipal du 22 mai 2017, l'Avant-Projet (AVP) des espaces publics et l'Avant-Projet Détaillé (APD) des bâtiments ont été approuvés. L'enveloppe des travaux a été ajustée et s'élève aujourd'hui à 9 640 555 € HT.

Après la restauration du bief en 2015, le concours Port-Boinot en 2016, une 3^{ème} séquence s'engage en 2017 avec la réhabilitation des 2 patrimoines Fabrique et Maison patronale font l'objet de la présente consultation de maîtrise d'œuvre.



« Port-Boinot » est considéré comme un lieu d'accueil au sens large. C'est un lieu hybride, public, ouvert à tous. La mutualisation des offres déployées dans les domaines des activités de loisirs, de la culture, de la découverte, ou tout simplement de la détente, sera favorisée par une mise en synergie des différentes fonctions complémentaires et génératrices de flux. Le projet participe à l'identité et à l'attractivité du territoire.

Ce lieu charnière explore et renvoie aux synergies entre tourisme, patrimoine et économie qui ont en commun leur territoire et son développement. Il fait écho aux différents publics et aux évolutions comportementales en matière de loisirs et de découverte en s'appuyant sur la mémoire, les nouvelles technologies, les services, la qualité environnementale et le paysage.

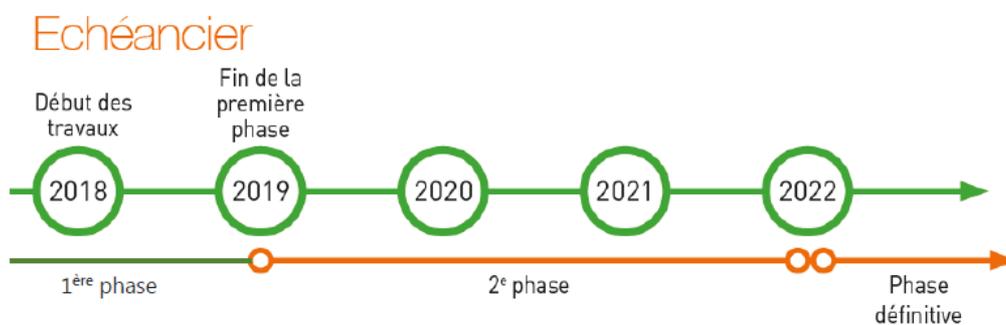




Un projet évolutif

L'opération « Port-Boinot » va se mettre en œuvre de manière évolutive avec une montée en charge progressive entre 2019 et 2024 dont il faudra tenir compte dans la vie et l'attractivité du lieu.

Les enjeux, chiffres et étapes clés



9 640 555 € HT (avenant AVP/APD) + 1 915 000 € HT (maison patronale et fabrique)

Coût prévisionnel des travaux

Différentes temporalités sont à l'œuvre tant au sein de l'opération qu'avec les autres projets périphériques et néanmoins complémentaires.

Aménagement du site Port-Boinot, Séchoir et Hangars

Février 2017 :

- APS et AVP validés et engagement de la phase APD

CM 3 avril 2017 :

- Approbation transfert de Maitrise d'ouvrage CIAP
- Actualisation AP / CP

CM 22 mai 2017 :

- Approbation de l'APD / AVP

Septembre 2017 :

- Dépôt du permis de construire
- Dépôt du dossier Loi sur l'Eau

Fin 2017 :

- Lancement consultation des entreprises

Début 2018 :

- Consultation des entreprises

Mi 2018 / 2020 : travaux

- 1^{ères} livraisons 2^{ème} semestre 2019
- Livraison mi 2020

Aménagement Maison patronale et/ou Fabrique

Eté 2017 :

- Elaboration du programme de moe

3^{ème} trimestre 2017 :

- Consultation et désignation de moe
- Lancement appel à projet restaurateur Maison patronale

2018 / 2019 :

- Etude de Moe
- Autorisations d'urbanisme
- Consultation des entreprises

2020 : travaux

- Livraison fin 2020

Mise en tourisme de la Sèvre navigable

2016 :

- Désignation AMO : DSA

Fin 2017 :

- Signature de la convention cadre
- Consultation et désignation de l'opérateur fluvial (IIBSN)
- Consultation et désignation moe mise en navigabilité (PNR)

2018 / 2019

- Etudes de moe
- Autorisations d'urbanisme
- Consultation entreprises

2019 / 2020 : travaux

- Commercialisation : fin 2019
- Mise en service et printemps 2020

Une opération au croisement de plusieurs thématiques :

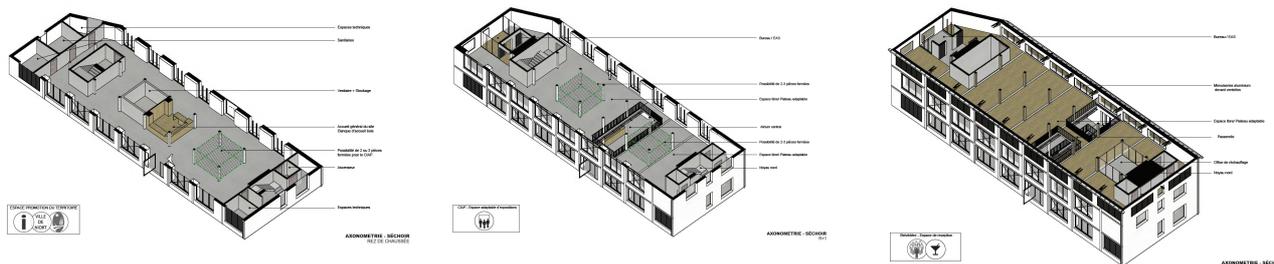
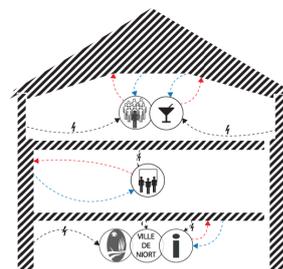
Cette opération croise les domaines de :

- l'accueil, les événements, les manifestations ;
- la valorisation du patrimoine ;
- l'économie, les services, le tourisme d'affaires ;
- le tourisme, les loisirs, la détente ;
- les cheminements, le paysage urbain

Ces thématiques prennent sens dans les différentes entités qui composent l'opération : espaces publics, séchoir, hangars, fabrique et maison patronale.

Le Séchoir

► **Accueil général du site, visible et ouvert à tous, et Centre d'Interprétation d'Architecture et du Patrimoine**



Lieu d'accueil, espace commun d'information et de promotion du territoire, c'est un guichet unique pour obtenir des informations générales, accéder à la billetterie, faciliter l'accès aux activités, aux événements, aux pratiques (sport- loisir, culture, tourisme, etc...) et mettre en lumière l'actualité du territoire.

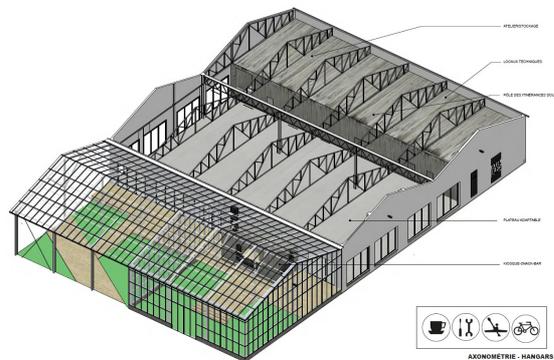
Sa conception scénographique, son organisation spatiale, son architecture en font un outil innovant et porteur de sens en matière d'accueil, de déambulation et d'organisation d'événements.

- Lieu d'accueil, espace commun d'information et de billetterie en RDC pour l'OT, le PNR, le CIAP (phase de préfiguration) et le pôle des itinérances.
- Un guichet unique pour obtenir des informations générales, faciliter l'accès aux activités, événements, pratiques (sport- loisir, culture, tourisme, etc...), mettre en lumière l'actualité du territoire.
- Un Centre d'Interprétation d'Architecture et du Patrimoine en R+1, créé par la CAN dans le cadre du processus de labellisation « Pays d'art et d'histoire », viendra promouvoir le patrimoine local par des espaces pédagogiques, des déambulations et des lieux d'exposition. Par convention de mise à disposition des locaux, la CAN aura les charges de propriétaire de cet espace et partagera également les charges communes avec la Ville de Niort
- Les différents espaces ouverts qu'offrent le RDC et le R+2 constituent des lieux propices à des expositions, vernissages, manifestations, expositions temporaires, ...

Le gestionnaire du site aura à proposer des formules billettiques et numériques (carte, applications...) pour les accès aux services et aux activités

Les Hangars

► Lieu de pratiques, évènements et de manifestations toutes saisons – Culture, tourisme, loisirs, détente



La halle événementielle (600 m²) préserve le caractère industriel et offre un vaste espace libre de près de 600 m² chauffés qui s'ouvre à la fois sur le préau, la serre, l'espace public et la Sèvre naturelle. C'est un lieu modulable à vocation événementielle et culturelle.

Les hangars comprennent par ailleurs un espace servant dédié aux activités de loisirs-sportifs et d'itinérances. Y prennent place : le pôle des itinérances au croisement des itinéraires de grande randonnée (GR36, Circuit Vélo Francette, Sèvre navigable...) avec services en libre accès (sanitaires, vestiaires), accueil, location, atelier de réparation pour les activités vélos et canoës, locaux de stockage...

Dans la serre en lien avec la halle des hangars, un kiosque bar / snack avec terrasse prendra place géré par un opérateur privé à désigner. La halle pourra aussi voir des manifestations avec repas via un traiteur autonome.

La Maison patronale – objet de la présente consultation de mœ

► Lieu de restauration



Un établissement de restauration porté par un opérateur privé prendra place dans la Maison Boinot, patrimoine de caractère porteur d'histoire, alliée à un environnement de grande qualité.

En termes de gestion et de fonctionnement, une collaboration étroite sera à mettre en place avec l'opérateur-restaurateur qui fera partie de l'animation du site.

La Fabrique – objet de la présente consultation de mœ

► Lieu en attente de programmation définitive faisant l'objet d'une « mise en sécurité esthétique »



La réhabilitation de la Fabrique consiste uniquement en la consolidation de la structure et du clos et couvert. Il s'agit de mettre en valeur l'enveloppe du bâtiment dans un site renouvelé sans, dans l'immédiat, lui affecter de nouvelles fonctions et usages. Le second œuvre sera confié ultérieurement à une autre équipe de maîtrise d'œuvre.

La consolidation patrimoniale du bâtiment devra être suffisamment flexible pour permettre un large spectre d'usages ultérieurs.

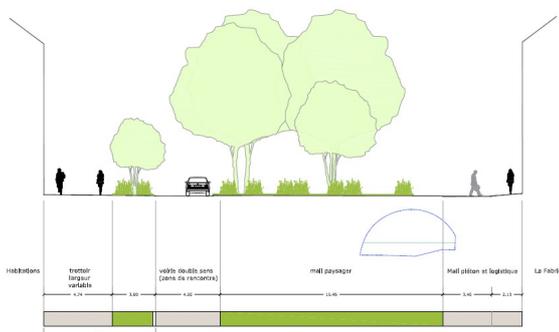
A noter que l'appel à projet opérateurs pourrait offrir la potentialité aux opérateurs intéressés de formaliser pour la Fabrique des propositions étoffées en matière de concept, d'ambition, d'attractivité qui élargiraient le propos au déploiement de fonctions cohérentes et complémentaires et qui garantiraient la gestion et l'exploitation de ces futurs établissements, tout en faisant écho à la vie du site.

Le boulevard Main

► Espace de logistique, de desserte et mail piéton / vélos

Un service optimal est offert aux usages et activités du lieu, le Boulevard Main est réorganisé de manière à dégager un mail piéton généreux au droit du site qui puisse à la fois :

- servir d'espace servant permettant la desserte logistique du site : arrêt cars de tourisme, livraison... et favoriser les déplacements doux par des cheminements apaisés et plantés



Pour

Les espaces publics, les jardins

► Espace de détente, de promenade

La mise en valeur du paysage, du paysage urbain, des cheminements, des espaces publics en cœur de site et des parvis au droit des bâtiments participent à créer un lieu propice à l'accueil d'animations, de

manifestations ou d'événements extérieurs. Le château d'eau, totem et enseigne lumineuse du site, concourt à créer un signal d'appel depuis la ville et vers le port.



La mise en valeur du paysage
► Le parc urbain et paysager

Le site est dédié à la mise en valeur du paysage de marais et aux usages de promenade, détente et animations extérieurs. Les espaces publics sont ici étroitement mêlés aux patrimoines bâtis (séchoir et hangars) et participent aux transparences physiques et fonctionnelles souhaitées sur le site.

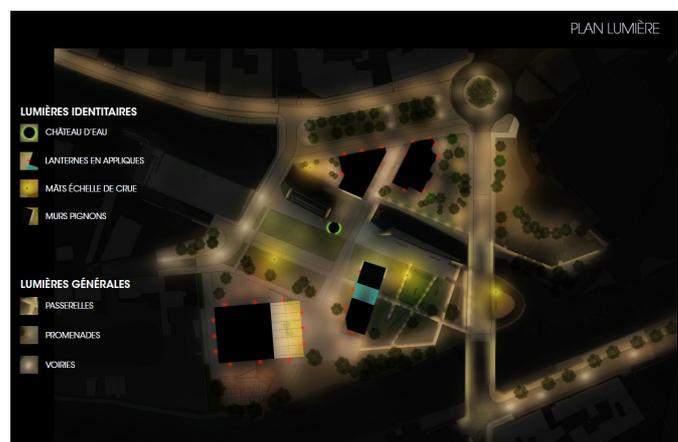
Le traitement paysager et la palette végétale des jardins consistent à mettre en valeur le patrimoine naturel du Marais poitevin pouvant être le support d'expressions ludique (jeux d'eau...) et pédagogique (découverte botanique, sensibilisation à la biodiversité...) en lien avec le CIAP notamment.



La mise en lumière du site
► Le plan lumière

Le site fait l'objet d'une mise en lumière spécifique qui participera également à l'animation du lieu.

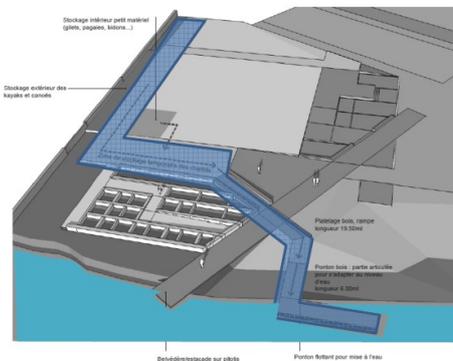
En phase « quotidienne » ou en phase « événementielle », le site sera à gérer et à animer différemment au gré des usages et animations.



L'activité nautique

► Le ponton à canoë

Une activité location / pratique de sports nautiques (canoës / kayaks, paddles pédalos, ...) prendra place dans les hangars via un opérateur. Les bords de la Sèvre naturelle sont aménagés en pente douce avec ponton pour permettre un accès à l'eau et un service touristique adapté aux attentes de tous les publics.



Le port fluvial de Niort

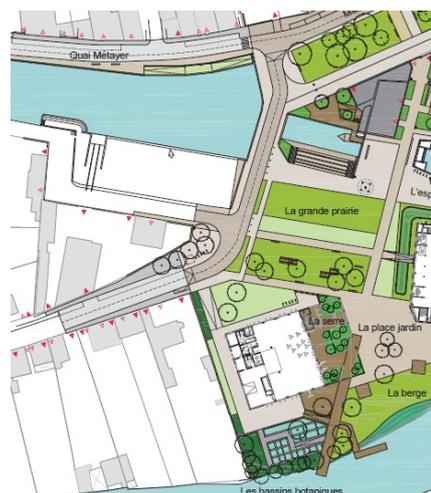
► Tête de ligne du tourisme fluvial sur la Sèvre

Porté par l'IIBSN et le PNR Marais poitevin, le projet de mise en navigabilité et de mise en tourisme de la Sèvre va voir la cale du port devenir une des 2 têtes de ligne des pénichettes circulant entre Niort et Marans (avec une capitainerie).

Les 2 opérations se développent en complémentarité l'une de l'autre et participent ensemble à l'attractivité du territoire.

Capitainerie

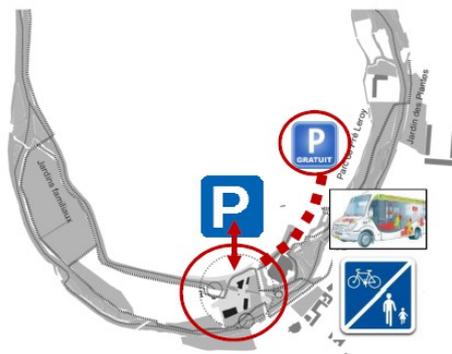
La mise en commercialisation est prévue pour oct-nov 2018 pour une ouverture touristique au printemps 2019/2020.

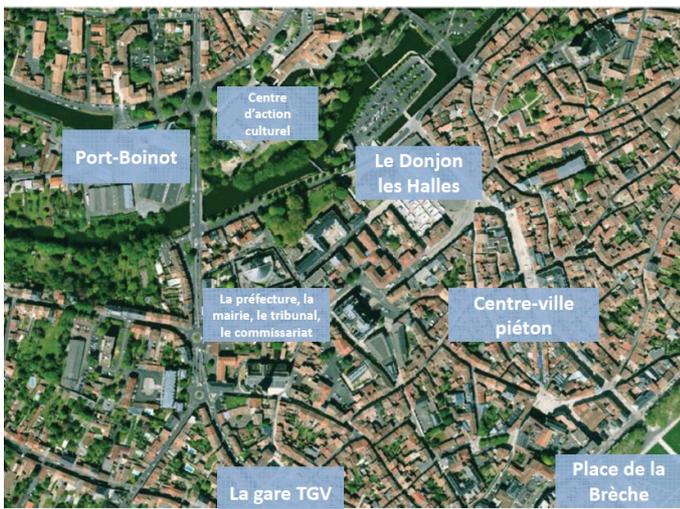


L'offre de stationnement et les mobilités

► Des mobilités facilitées

A proximité des principaux lieux attractifs du centre-ville, le site est également bien desservi par les cheminements doux (piétons, vélo...) inscrits dans le parc naturel urbain de la Sèvre niortaise et bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun.

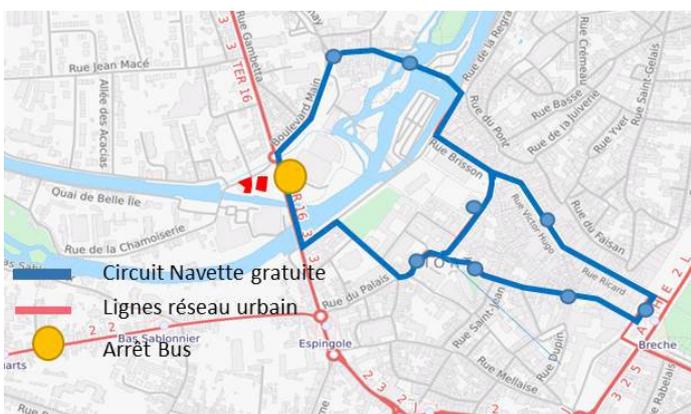




Distance Port-Boinot / Centres d'intérêt :

- Port-Boinot ⇔ Donjon / Halles : 500 m - 8 mn
- Port-Boinot ⇔ Centre administratif : 300 m - 5 mn
- Port-Boinot ⇔ Place de la Brèche : 1100 m - 15 mn
- Port-Boinot ⇔ Gare TGV : 1400 m - 20 mn

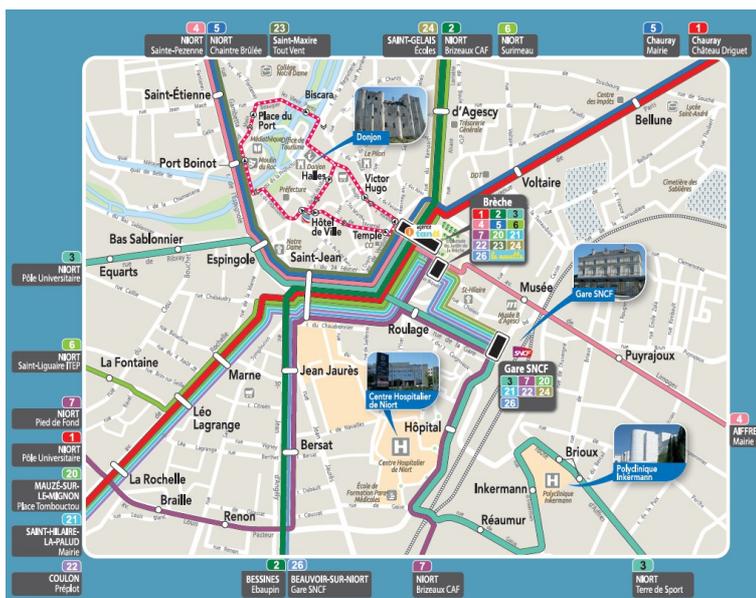
Une navette gratuite d'une fréquence de 10 mn relie le site Port-Boinot au pôle d'échanges de la Place de la Brèche via les rues piétonnes du centre-ville.



Une bonne desserte en transports collectifs

- 5 lignes du réseau urbain → un bus toutes les 6 mn
- Navette gratuite → une navette toutes les 10 mn

Par ailleurs, à partir du 1^{er} septembre 2017, l'ensemble du réseau de transport de l'Agglomération sera en libre accès et deviendra, le plus grand réseau gratuit de France. C'est aussi en septembre, que seront développés progressivement la mise à disposition de vélos, une application locale pour smartphone ainsi que des écrans placés dans les bus ou à des endroits stratégiques comme la Brèche ou la gare qui permettront aux usagers de suivre en direct les trajets et de connaître à la minute près leur heure d'arrivée.



► Le stationnement environnant

Le site Port-Boinot est conçu comme un parc. Il est entièrement réservé aux piétons et modes doux et n'accueille pas de véhicules en stationnement.

La situation centrale des lieux fait que le site « Port-Boinot » se trouve à proximité de plusieurs ilots de stationnement et des principaux lieux d'attractivité du centre-ville.



Plusieurs actions ont été validées pour adapter le stationnement à l'opération « Port-Boinot » :

- Mesure 1 : Proposer une offre accessible et de courte durée : Parc de la Mégisserie

Le parc de la Mégisserie, 84 places aujourd'hui gratuit, va devenir un parc réglementé à vocation de stationnement de courte durée, géré par horodateurs. Il accueillera principalement les clients des restaurants et du site d'exposition, les promeneurs, ...

- Mesure 2 : Proposer une offre gratuite moyenne et longue durée à proximité pour les résidents et les actifs : Gratuité du parking des Capucins

Le parking des Capucins (142 places), aujourd'hui gérés par horodateur, mais dont les places sont très peu utilisées actuellement, va redevenir gratuit, afin de proposer une offre alternative restant gratuite aux résidents et aux actifs qui ne pourront plus se garer aux alentours du périmètre du projet Port Boinot.

- Mesure 3 : Proposer une offre de stationnement de longue durée pour les croisiéristes: Parc Henri Gelin

Le Parc Henri Gelin (59 places) est réservé aux abonnés. Ces derniers étaient 28 en 2015. Il reste ainsi de la marge pour de nouveaux usagers, qui aujourd'hui se garent à la Mégisserie

ARTICLE 2. PROGRAMME DETAILLE

Le présent programme de maîtrise d'œuvre porte sur la réhabilitation de deux patrimoines historiques emblématiques de l'industrie de la ganterie à Niort que sont la Fabrique et la Maison Patronale. Ils viennent compléter le projet d'aménagement d'espaces publics du site « Port-Boinot » et les usages déployés dans les deux autres bâtiments Séchoir et Hangars qui sont déjà à l'œuvre sur le site : le Centre d'Interprétation d'Architecture et du Patrimoine (CIAP), le pôle des itinérances douces, les espaces non dédiés propices aux activités culturelles et événementielles, les jardins du port...

La réhabilitation de ces patrimoines prend non seulement place dans les aménagements d'espaces publics du site « Port-Boinot » mais doit également donner vie à sa façade urbaine pour valoriser la continuité paysagère souhaitée vers le Boulevard Main et le Quai Métayer. Ces patrimoines participent à développer un parc « hors les murs » qui s'ouvre sur la ville.

Le présent programme s'adresse aux équipes de maîtrise d'œuvre qui participeront à la reconquête du projet global.

2.1. Périmètre opérationnel :



Ces deux patrimoines s'inscrivent dans le périmètre opérationnel du projet d'aménagement du site « Port-Boinot » dont la maîtrise d'œuvre a été retenue mi 2016.

Aujourd'hui en phase PRO, Les travaux d'aménagement devraient démarrés au printemps 2018.

Le périmètre opérationnel sur lequel l'équipe de maîtrise d'œuvre posera une réflexion architecturale comprend les 2 bâtiments : La Maison Patronale et la Fabrique.

- **La Maison patronale** sera réhabilitée pour accueillir un établissement de restauration selon un potentiel de surface de réhabilitation d'environ 600 m².
- **La fabrique** fera uniquement l'objet, dans une logique de pérennisation du patrimoine, d'une consolidation de sa structure, d'embellissement des façades et de mesures anti-intrusion.

La consultation de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation de la Maison patronale et de la Fabrique se combine et s'entend avec le mécanisme d'un prochain appel à projets opérateur.

Il s'agit, pour début 2018 de disposer simultanément d'une équipe de maîtrise d'œuvre et d'un futur exploitant de sorte qu'une réflexion itérative s'opère.

2.2. Intentions programmatiques

LA MAISON PATRONALE

Enjeux et objectifs

Cette habitation imposante fut construite aux alentours de 1900, et agrandie dans les années 1920 mais l'extension a partiellement été démolie.

La réhabilitation de la Maison Patronale, où a vécu pendant plus d'un siècle la Famille Boinot, accueillera un établissement de restauration, qui s'inscrit en cohérence et en complémentarité avec les fonctions, pratiques et activités déployées sur le site « Port-Boinot » et en direction des publics et professionnels attendus. Elle fait partie de la dynamique impulsée par la nouveauté du site et par la commercialisation de la Sèvre navigable tout en répondant aux besoins des Niortais et du tourisme urbain en particulier.

La synergie des différents lieux qui composent Port-Boinot est génératrice de flux qui bénéficieront au restaurant et réciproquement.

L'établissement prendra place dans la Maison Boinot, patrimoine de caractère porteur d'histoire, allié à un environnement de grande qualité. Située sur l'entrée historique de l'usine, la Maison patronale s'ouvre sur le jardin et le bief et sera connectée au renouveau du port fluvial.

La maison se situe à l'angle des ponts Mains (15 000 véhicules jours), du bd Main et des allées Dunant. Face au Centre d'Action Culturelle comprenant la Médiathèque et la Scène Nationale du Moulin du Roc.



La Maison patronale représente une superficie totale d'environ 650 m²
Elle comporte 2 niveaux.
Elle est en pierre de taille.
Les murs porteurs sont en pierre de taille ou en moellon, les poutres et planchers en bois.
La toiture est à croupes en ardoise.

Les clientèles identifiées correspondent au grand public (découverte, Centre d'Interprétation d'Architecture et du Patrimoine (CIAP), pratique d'activités, événements culturels, détente, commercialisation des pénichettes sur la Sèvre Niortaise fluviale, les touristes en grands itinéraires, à la population locale, à la clientèle d'affaires et aux groupes constitués (autocaristes, touristes, opérateur fluvial...).

L'offre attendue couvrirait, sur 2 niveaux, une proposition de restauration de type « Bistronomique », « Brasserie parisienne », avec possibilité de salons à l'étage. Une offre différente le soir est possible.

Selon le type de restauration choisi et d'occupation du 1^{er} étage et selon le concept le potentiel maximum de couverts nombre de couverts pourrait s'établir à :

- Environ 200 couverts en format brasserie
- Environ 140 couverts en format restaurant

Un appel à projets pour retenir un opérateur s'engage prochainement de sorte qu'un travail itératif soit, dès la phase conception, effectif entre le maître d'œuvre et l'opérateur.

La souplesse des fonctions et usages s'exprimera dans les attendus de l'appel à projets qui distinguera les deux entités patrimoniales pour :

- d'une part, garantir au site l'ouverture d'un établissement de restauration d'ici 2021
- d'autre part, offrir toute latitude au porteur de projet d'être force de proposition sur la Fabrique.

Contraintes d'ensemble du bâtiment

L'accessibilité / PPRI

Le PPRI recommande la mise hors d'eau des bâtiments qui devront voir leur cote établie à 13,10 NGF. Le sol actuel de la Maison patronale est à 13,04 pour les principales pièces ; certaines pièces n'ont plus de planchers. Un niveau uniforme à 13,10 m devra donc être trouvé.

Le règlement du PPRI prévoit une mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau (par rapport à la cote de référence) qui doit être comprise au sens large.

Pour ce qui concerne les réseaux électriques (tableaux, câblage, prises et interrupteurs), il est demandé :

- soit que les prises et interrupteurs des pièces inondables soient au-dessus de la cote de référence
- soit que les installations en dessous de la cote de référence soient conçues de façon à permettre :
 - la mise hors circuit des parties de réseaux, prises et interrupteurs situés sous la cote de référence tout en maintenant fonctionnel les parties de réseaux, prises et interrupteurs situés au-dessus de la cote de référence ;
 - la remise en circuit des parties de réseaux, prises et interrupteurs situés sous la cote de référence sans qu'il soit nécessaire de faire procéder à des interventions particulières (du type remplacement du câblage, des prises, des interrupteurs, ...).

Le sol rehaussé devra en outre répondre à l'accessibilité PMR et le bâtiment devra prévoir un ascenseur pour accéder aux étages.

La préservation patrimoniale / AVAP

La Maison patronale, le mur de clôture et le jardin attenant sont protégés dans l'AVAP comme patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain ce qui implique une conservation ou construction de qualité équivalente.

Dans la maison, l'objectif patrimonial consiste à :

- Préserver les caractéristiques architecturales, l'ordonnancement des pièces et la décoration notamment du hall et du vestibule
- Connecter le projet avec le jardin et les espaces publics

Une partie de la charpente / toiture a été remise à neuf en ardoise en 2011. Une autre partie de la toiture a été uniquement consolidée en bac acier sur charpente provisoire (en vert ci-dessous), pour assurer la préservation du patrimoine. Il conviendra de la reprendre à neuf dans le cadre de la présente mission.



Les limites de prestations entre maîtrise d'œuvre et opérateur

La maîtrise d'œuvre assure le clos et couvert du bâtiment et une partie des lots du second œuvre (plomberie/sanitaire, électricité/fluides, carrelage/faïence, menuiseries intérieures, cloisons...).

Les travaux de finition : éclairage, peinture, équipements de cuisine, ... seront pris en charge par l'opérateur / futur restaurateur.

La maintenance et l'entretien

En vue du conventionnement avec le futur exploitant du restaurant, le maître d'œuvre devra estimer les bilans d'exploitation et de maintenance du bâtiment :

- Dépenses énergétiques prévisionnelles (eau, gaz, électricité, chaleur...)
- Charges de maintenance/entretiens annuelles (par nature)

Prescriptions techniques

Pour rendre ces services, les objectifs suivants ont été définis :

- Satisfaire les besoins exprimés dans la limite du budget qui sera alloué à l'opération et du respect des différentes réglementations.
- L'architecture du projet devra être, sobre et simple en évitant de créer des surfaces ou des parties d'ouvrages inutiles. Par contre elle devra offrir une fonctionnalité optimale.
- Réhabiliter un bâtiment qui permettra d'évoluer avec les activités.

Il sera donc recherché systématiquement des systèmes de construction, des matériaux et des installations techniques simples, robustes, fiables, à longue durée de vie, nécessitant un entretien courant faible et aisé, à fonctionnement automatisé.

Le souci de réduire les coûts d'exploitation conduit à minimiser les consommations de fluides et d'énergie. Le choix des matériaux et des produits résulte toujours d'un compromis entre différents critères et en concertation avec la Direction du Patrimoine et Moyens.

Le maître d'œuvre devra concevoir son projet en intégrant et en privilégiant la maintenance et l'exploitation, et notamment :

- Prévoir une accessibilité :
 - aisée à tous les locaux techniques, avec fourniture des plans spécifiques ;
 - en toute sécurité à tous les ouvrages à maintenir (façades en particulier).
- Décrire les équipements prévus pour les matériaux et matériels :
 - choisir les matériaux et matériels en fonction de leur durabilité et de leur facilité d'entretien.
- Prévoir pour les outils de gestion :
 - un consignateur d'état ou une Gestion Technique du Bâtiment (GTB), avec proposition de formation du personnel qui sera assignée à cette tâche.

Systèmes constructifs

L'ensemble de l'opération devra être traité en harmonie avec les bâtiments environnants et ses abords.

L'emploi des matériaux devra se référer au code de l'urbanisme et de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Les règlements concernés :

- AVAP, PLU, PPRI, RLP (cf. article 2.5)
- Site archéologique
- Code la construction

Prescriptions spécifiques

Thermique : Le concepteur devra optimiser la thermique du bâtiment en considérant :

- La sobriété énergétique (orientation, travail sur le plan masse, composition de l'enveloppe...) ;
- L'efficacité énergétique (choix des installations, des équipements...) ;
- Les énergies renouvelables ;
- Un système de rafraîchissement sera mis en place.

Acoustique : les études devront mettre l'accent sur le traitement de l'acoustique au sein du bâtiment.

Éclairage : les études devront mettre l'accent sur l'utilisation au maximum de l'éclairage naturel.

Mobilier : le mobilier sera acheté directement par le futur exploitant.

Qualité de l'air : en lien avec l'ARS.

Exigences environnementales et architecturales

Le projet devra tenir compte du milieu environnant. Les techniques nouvelles, notamment en matière d'économie d'énergie ou de constructions rapides pourront être envisagées.

L'amélioration globale du confort des utilisateurs passera par une architecture, simple et rationnelle (confort thermique, visuel, acoustique, ergonomie, fonctionnalité des espaces) intégrée dans le tissu bâti existant. Plus qu'un mimétisme aux bâtis proches, c'est une adéquation avec le site et le programme qui sera recherchée.

La démarche entreprise par l'équipe de maîtrise d'œuvre devra réduire tous les besoins énergétiques, tout en garantissant les confort d'usage et d'ambiance, et à couvrir autant que possible ces besoins par des énergies propres, renouvelables et locales.

Ainsi, la rénovation du bâtiment s'inscrira dans la lutte contre le changement climatique, avec notamment :

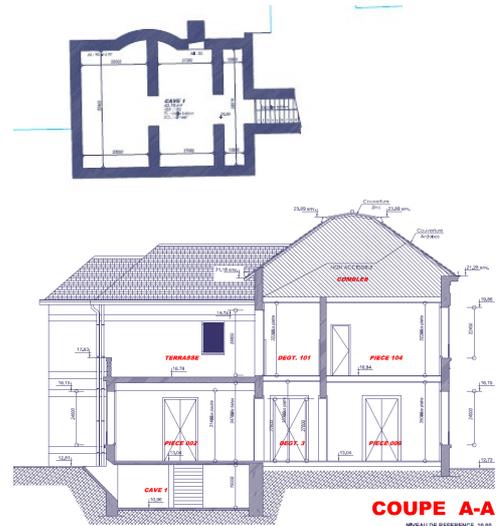
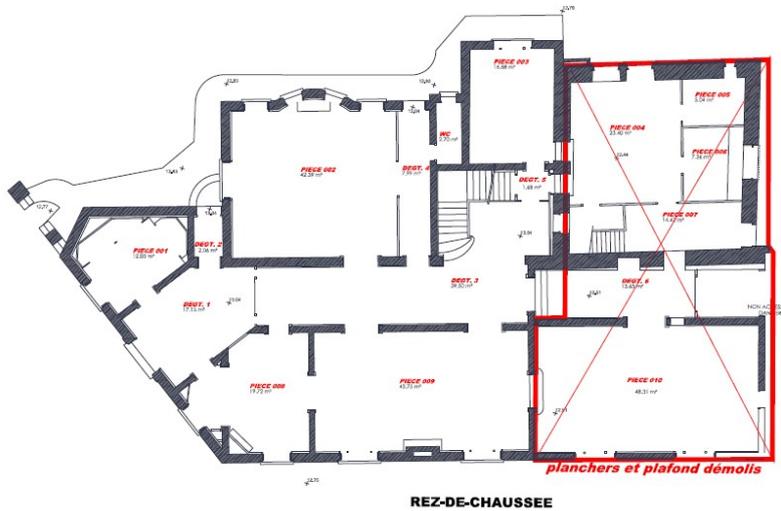
- Des apports solaires et de lumières maximalisés en hiver et maîtrisés en période chaude ;
- Une recherche de confort d'été par des protections solaires ;
- Une isolation renforcée composée de matériaux naturels et des menuiseries et vitrages performants ;
- Une ventilation naturelle afin de garantir une bonne Qualité de l'Air Intérieure ;
- Les matériaux sains et naturels seront privilégiés : peinture sans COV, bois sans formaldéhydes,...
- A l'intérieur des bâtiments, l'éclairage naturel sera systématiquement recherché.

L'acoustique sera traitée pour rendre tous les espaces propices à l'échange et à l'écoute malgré une pluralité d'usages.

Les équipements techniques devront être simples d'utilisation permettant un entretien manuel et une maintenance simple.

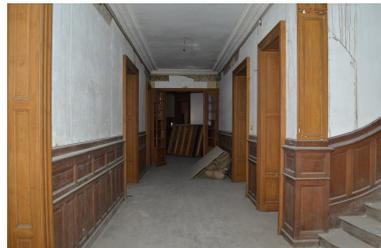
Problématique par espaces

RDC = 324 m²



L'entrée / le vestibule

Les boiseries du vestibule seront restaurées. La réhabilitation et les aménagements prendront soin de révéler le témoignage de la chamoiserie dans un cadre contemporain et chaleureux.



Les salles de restauration

En RDC, 1 salle de 50 m² et 2 salles en enfilade pour une surface d'environ 110 m² pourraient prendre place. Elles auront un lien direct avec les cuisines et les circulations verticales et horizontales.



La partie de la Maison patronale ayant fait l'objet d'une extension vers 1920 est relativement dégradée.

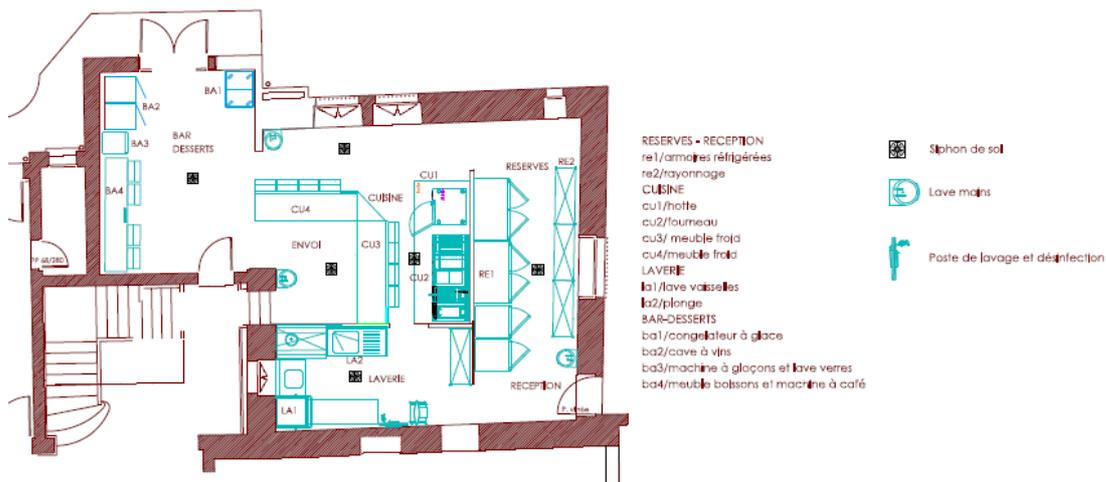


La cuisine

Afin de s'assurer de la possibilité d'aménagement de locaux de cuisine professionnelle dans l'espace contraint, une étude de faisabilité a été diligentée auprès d'un bureau d'études cuisiniste. Des scénarios d'organisations fonctionnelles ont confirmé l'implantation d'équipements de cuisine.

Il appartiendra à l'équipe de Maitrise d'œuvre et au futur opérateur de définir l'implantation la plus adaptée au regard du concept de restauration retenu et en respect des réglementations en vigueur.

Un des scénarios issu de l'étude de faisabilité.



Les éléments suivants préconisés par le Bureau d'Etudes doivent être intégrés :

- Local poubelles : à prévoir dans le jardin, le défaut de place dans la cuisine implique la création du local poubelle dans le jardin. Idéalement situé à l'extérieur, à proximité de la cuisine.
- Un accès direct aux salles de restauration du RDC et aux terrasses extérieures
- Conduit de hotte : Ø 400 à 450. Le caisson d'extraction doit être 400° CF 2 heures. Il faut prévoir de ramener de l'air naturel (ex sous 1 fenêtre), soit de ramener de l'air mécaniquement (caisson de compensation).
- Bac à graisse : à prévoir facilement accessible
- Pas de nécessité de gaz en cuisine
- Local technique contenant tableau électrique, ballon d'eau chaude (...) à prévoir en dehors de la cuisine
- Le cas échéant, un local pour le stockage sec dans la cave (en préservant un espace non accessible pour les espèces protégées)
- Le cas échéant, un monte-plats.

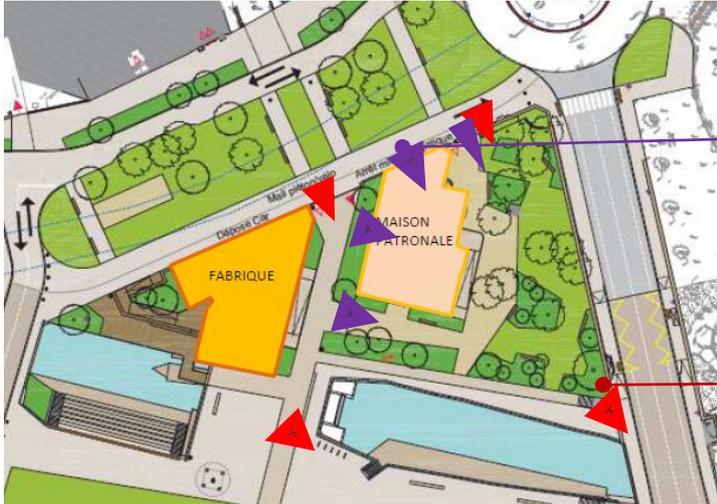
Les sanitaires publics

Des sanitaires publics accessibles aux PMR et répondant aux normes en vigueur sont à prévoir en RDC.

Local technique et d'entretien

Un local technique et d'entretien est à prévoir. Le système de chauffage est centralisé et couvre l'ensemble des 4 patrimoines présents sur le site. La chaufferie est installée dans les hangars.

Les accès / la logistique



Les accès de l'établissement de restauration

Les accès publics

Les accès sont organisés comme suit :

- Accès livraisons (accessible VL) : envisagés côté bief, par la porte Sud donnant directement dans la cuisine.
- Accès PMR par l'entrée Ouest sur l'allée historique, entre la Fabrique et la Maison Patronale avec porte d'accès à créer (rampe PMR réalisée par la maîtrise d'œuvre Phytolab).
- Accès public possible (non PMR) via l'entrée historique, porte côté Nord, donnant sur le boulevard Main / mail Henri Dunant.

Schéma organisationnel et fonctionnel du RDC

Ce schéma présenté, ici à titre indicatif, sera interrogé par l'équipe de Moe et le futur opérateur. Il s'agira de répondre aux attentes architecturales, au concept et au modèle économique de l'établissement.



Légende	
1	Entrée/ vestibule (57m ²)
2	Salles de restauration (50 m ² et 110 m ²)
3	Cuisines (67 m ²)
4	Sanitaires publics (20m ²)
5	Local technique-entretien
6	Circulations verticales

R+1 = 324 m²



Planchers démolis



NOTA : Compte tenu de la vétusté du lieu, des planchers et plafonds ont été démolis sur une partie du bâtiment lors des travaux de préservation de charpente et de toiture réalisés en 2011.

Les salles de restauration / espace lounge

En R+1, 2 salles de restaurant / brasserie / lounge de 80 et 70 m² pourraient prendre place. Le plan ci-dessous est donné à titre indicatif et ne présente pas une obligation pour le maître d'œuvre.

L'atrium

Aujourd'hui, une partie des planchers (et plafonds) en R+1 n'existe plus. C'est pourquoi, afin d'optimiser les surfaces existantes et adapter le bâtiment actuel aux stricts besoins du futur opérateur, il est suggéré de ne pas reconstituer de plancher sur tout ou partie du R+1 en créant un atrium donnant sur le RDC.

La terrasse-balcon

La terrasse extérieure du 1^{er} étage d'environ 50 m² qui surplombe le jardin offre des possibilités d'exploitation à développer selon l'identité du projet.

Les espaces d'exploitation

Les espaces d'exploitation du restaurant pourront prendre place au R+1. Ils comprennent :

- un bureau administratif pour le restaurateur
- les vestiaires du personnel dans le respect du Code du travail

Les sanitaires publics

Des sanitaires publics sont à prévoir en R+1. Néanmoins, et compte tenu de la présence de sanitaires en RDC, leur surface et leur organisation technique et spatiale (mixité, quantité...) pourront être optimisées pour des raisons de coûts d'investissement. Ils devront rester accessibles aux PMR.

Schéma organisationnel et fonctionnel du 1^{er} étage

Ce schéma présenté, ici à titre indicatif, sera interrogé par l'équipe de Moe et le futur opérateur. Il s'agira de répondre aux attentes architecturales, au concept et au modèle économique de l'établissement.



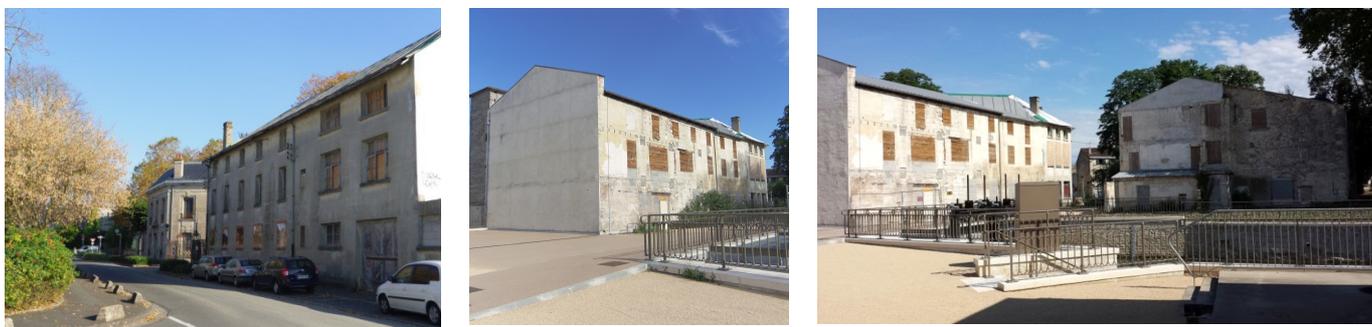
Tableau de surfaces de la Maison patronale

	Unité	SU totale	Localisation
Pôle administratif		30 m²	
Bureau administratif	1	10 m ²	R+1
Sanitaires / vestiaires du personnel	1	20 m ²	R+1
Pôle technique et logistique		79 m²	
Local Technique et d'entretien	1	12 m ²	RDC
Cuisines	1	67 m ²	RDC
Local poubelles	1	PM	Extérieur
Pôle accueil		97 m²	
Entrée / vestibule	1	57 m ²	RDC
Sanitaires publics 1	1	20 m ²	RDC
Sanitaires publics 2	1	20 m ²	R+1
Pôle restauration		360 m²	
Salle de restaurant 1	1	50 m ²	RDC
Salle de restaurant 2	1	110 m ²	RDC
Salle de restaurant / lounge 1	1	70 m ²	R+1
Salle de restaurant / lounge 2	1	80 m ²	R+1
Terrasse balcon	1	50 m ²	R+1
Autres espaces		PM	
Escalier	1	PM	RDC / R+1
Cage d'ascenseur	1	PM	RDC / R+1
Atrium (vide sur RDC)	1	PM	R+1
TOTAL		566 m²	

Enjeux et objectifs

L'atelier de fabrication appelé aussi Fabrique, le long du boulevard Main a été construit vers 1940. Dans les années 1970, l'entreprise exporte 70 % de sa production, dont 45 % aux Etats-Unis. Dans les années 1980, les deux secteurs de la chamoiserie et de la ganterie se séparent avec la construction de deux ateliers distincts.

Ce bâtiment, qui longe le boulevard Main, contribue très largement à donner un côté majestueux à la friche Boinot. En effet, tout en longueur, aligné sur la rue, il comprend trois niveaux. Le rez-de-chaussée et le premier étage étaient utilisés comme ateliers de fabrication, tandis que le dernier étage accueillait des ateliers et servait de séchoir. Le moulin, construit sur le Bief à la fin du XII^{ème} siècle et attenant à la Fabrique a aujourd'hui quasiment disparu.



Comme évoqué plus haut, l'intervention de l'équipe de maîtrise d'œuvre, sur la Fabrique, sera délimitée à la réalisation d'une opération de consolidation de la structure de l'édifice et de procéder à une restauration « esthétique » de l'enveloppe extérieure du patrimoine, de sorte que cette séquence de temporisation, puisse proposer sur le site Port-Boinot, d'ici 2020-2021, un ensemble paysagé sans partie dégradée.

La consolidation de la structure, très dégradée, et le clos et couvert doivent être réalisés pour pérenniser le patrimoine et sortir de l'aspect délaissé du bâtiment dans un environnement qui sera entièrement réhabilité et modernisé.

Il convient en particulier d'assurer la stabilité et le contreventement du bâtiment. Actuellement, un plancher intérieur provisoire sur une partie du bâtiment assure une stabilité structurelle non pérenne.



Le patrimoine réhabilité, non accessible au public et sans aménagement intérieur, devra être capable de gérer une phase transitoire, où l'extérieur est fait mais pas l'intérieur, qui garantisse la sécurité du lieu et assure la pérennisation du patrimoine (en l'absence notamment de ventilation et de chauffage), tout en ne paraissant pas « en cours de chantier ». Dans cette optique, il pourrait être opportun de ne pas réaliser les menuiseries extérieures.

La réhabilitation devra assurer une flexibilité des aménagements intérieurs ultérieurs pour ne pas obérer des usages futurs aujourd'hui non connus.

En amont de ces travaux, un travail de curage intérieur devra être effectué au niveau des pièces 014, 120, 121 et 208 (cf. plans du bâtiment ci-après).

A noter que les candidats intéressés au prochain appel à projets opérateurs seront amenés à proposer des concepts programmatiques pour les aménagements ultérieurs de la Fabrique. La présente consultation n'est pas concernée par la conception et la mise en œuvre de ces aménagements. Ils feront l'objet, en temps voulu, d'une consultation de maîtrise d'œuvre. Elle pourrait être de portage privé.

Problématique d'ensemble du bâtiment

L'accessibilité / PPRI

Le PPRI recommande la mise hors d'eau des bâtiments qui devront voir leur cote établie à 13,10 NGF. Le sol actuel de la Fabrique est aujourd'hui compris entre 12,60 et 12,84 m. Un niveau uniforme à 13,10 m devra donc être trouvé pour le dallage à créer.

La préservation patrimoniale

Non classée à l'AVAP, l'objectif patrimonial de réhabilitation de la Fabrique consiste à :

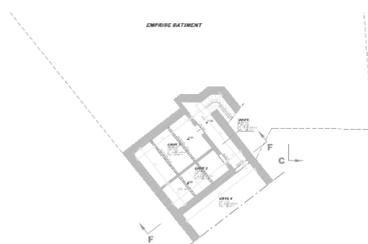
- Préserver les caractéristiques architecturales, le volume du bâtiment et les ouvertures existantes du bâtiment.
- Connecter le projet avec le jardin et les espaces publics notamment sur le boulevard Main avec la possibilité d'y créer une entrée.
- L'ensemble de la toiture (environ 465 m²) devra être refait dans le respect des règles de construction et de l'histoire du lieu.

La réfection de la toiture, les ravalements de façades et le dallage intérieur sont inclus dans les missions de la présente consultation de maîtrise d'œuvre. Les dispositifs de fermeture des ouvertures, également compris dans la mission, seront prévus soit devant, soit en lieu et place des menuiseries extérieures.

La préservation des espèces protégées

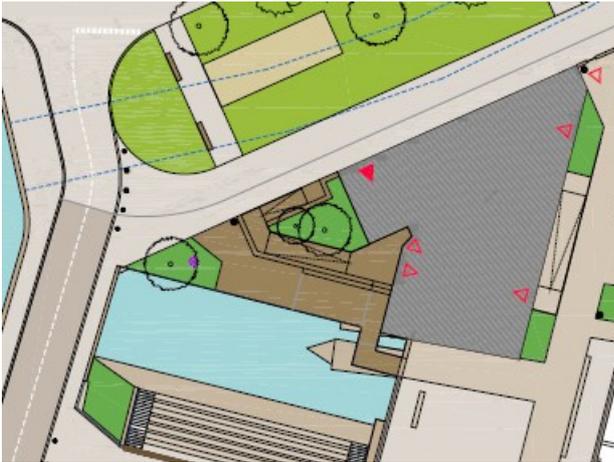
L'inventaire faune-flore réalisé début 2017 sur le site Port-Boinot a observé dans la Fabrique des traces de présences de pipistrelles et oreillards dans le bâtiment. La cave, accueille des chiroptères (traces de guano) en hiver.

En conséquence, les aménagements de ce bâtiment devront conserver la cave et la rendre accessible notamment en offrant une ouverture possible de l'extérieur vers la cave.



Guano de chiroptères observé dans la cave de la Fabrique

Les accès

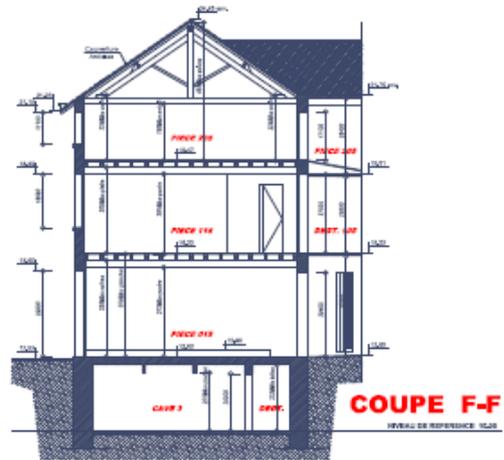
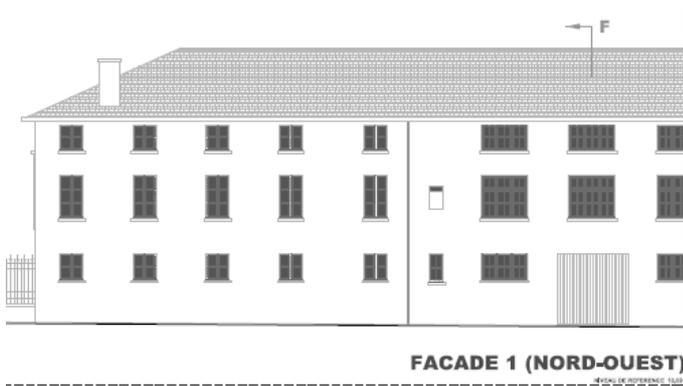


L'accès principal public et PMR est assuré par l'entrée historique, entre la Fabrique et la Maison patronale, avec accès porte Est de la Fabrique (rampe PMR réalisée par la maîtrise d'œuvre Phytolab).

L'accès PMR également assuré côté Ouest par rampe intégrée dans le jardin des escales.

Plans de l'existant

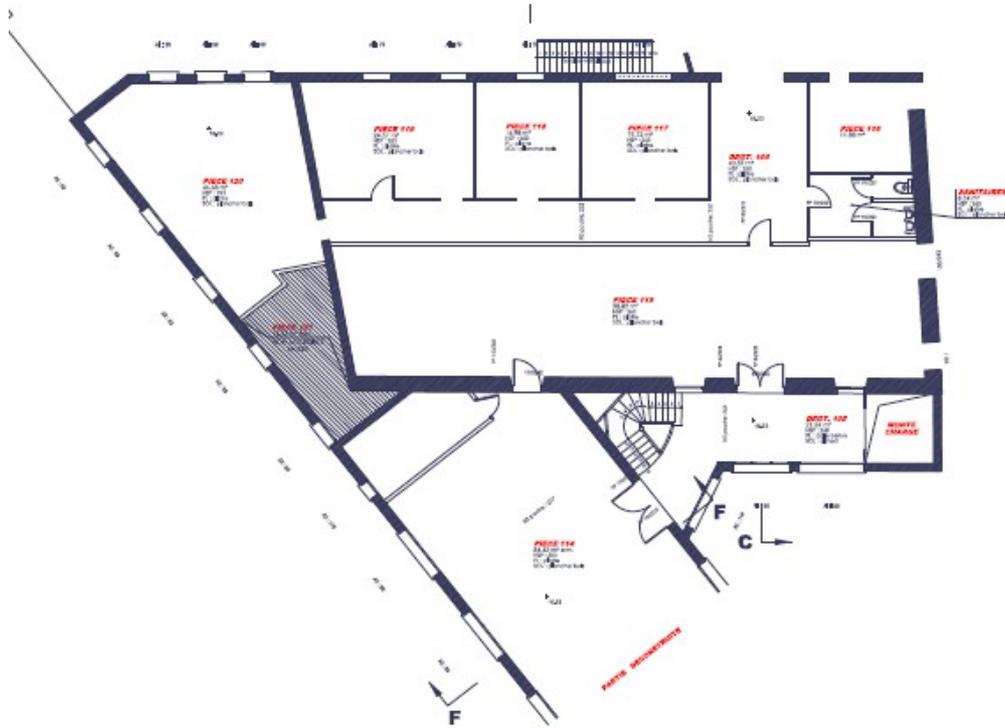
FACADES - coupe : environ 800 m² de surface déployée de façades



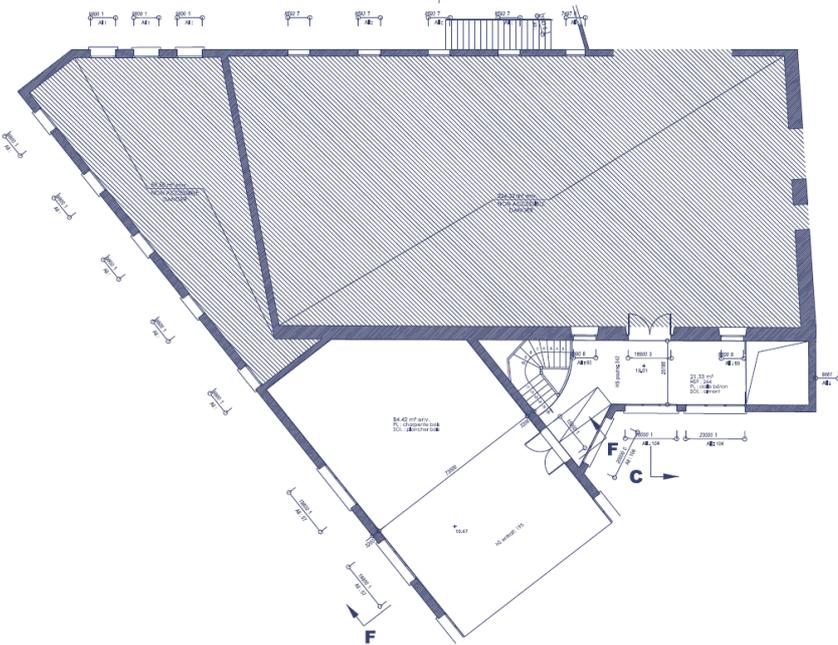
RDC = 385 m²



R+1 = 165 m²



R+2 = 165 m²



2.3. Missions de maitrise d'œuvre :

Les missions de base attendues pour cette mission sont les suivantes :

- Les études diagnostic (DIA) ;
- Les études d'avant-projet sommaire (APS) ;
- Les études d'avant-projet détaillé (APD) ;
- Les études de projet (PRO) ;
- L'assistance pour la passation des contrats de travaux (ACT) ;
- Les études d'exécution et de synthèse (EXE) ou le visa de ces études si elles sont réalisées par les entreprises (VISA) ;
- La direction de l'exécution des contrats de travaux (DET) ;
- L'assistance aux opérations de réception (AOR).

Une mission complémentaire sur l'entretien / maintenance est également demandée.

2.4. Planning prévisionnel de l'opération :

Le planning prévisionnel des études et travaux est transmis ci-après à titre indicatif. Tout devra néanmoins être mis en œuvre pour en respecter ces délais.

	2017			2018												2019												2020												2021		
	sept	oct	nov	dec	janv	fev	mars	avril	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	dec	janv	fev	mars	avril	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	dec	janv													
délib CM approbation du programme																																										
consultation de moe																																										
analyse des offres																																										
CAO choix du lauréat																																										
délib CM choix du lauréat																																										
notification du marché																																										
étude DIAG																																										
étude APS																																										
validation APS																																										
étude APD																																										
délib CM approbation APD																																										
instruction PC																																										
étude PRO																																										
étude DCE																																										
validation PRO-DCE																																										
rédaction pièces administratives DCE																																										
consultation des entreprises																																										
analyse des offres																																										
délib CM attribution marchés de travaux																																										
notification des marchés																																										
préparation du chantier																																										
travaux																																										

2.5. Contraintes spatiales, architecturales et réglementaires :

Port-Boinot est un site sensible qui fait l'objet de plusieurs contraintes spatiales, architecturales et réglementaires. Les règlements du PLU, de l'AVAP, du PPRI et du RLP sont joints en annexe du présent document et devront être respectés dans les choix d'aménagement :

Le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) – zone UCa

Approuvé le 11 avril 2016 par le conseil d'agglomération de la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), le nouveau PLU de la Ville de Niort est entré en vigueur le 20 avril 2016. C'est un document juridique qui sert de référence à l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol (permis de construire, permis d'aménager...). Il détermine des règles de construction applicables à tous les secteurs de la ville. Il traite aussi bien de la question des espaces naturels, que de celle des équipements publics, de la hauteur des bâtiments, des places de stationnement, de la répartition des logements, de l'implantation de bureaux ou de zones d'activité...

L'ensemble du dossier du PLU, à travers son diagnostic, son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (ou PADD), son zonage, son règlement, ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ses annexes, représente l'ambition de la Ville de Niort en matière d'urbanisme et de développement pour les dix à quinze années à venir.

-  Zonage
-  Arbre remarquable
-  Bâti changement destination
-  Alignement de façade à conserver
-  Cheminement piéton existant à protéger
-  Ensemble architectural
-  Haie à protéger
-  Alignement d'arbres
-  Élément du patrimoine à protéger
-  Espace Boisé Classé
-  Espace Vert à Protéger
-  Jardin protégé
-  Périmètre d'Intérêt Général
-  Site Archéologique
-  Emplacement Réservé
-  Emplacement Réservé Mixité sociale

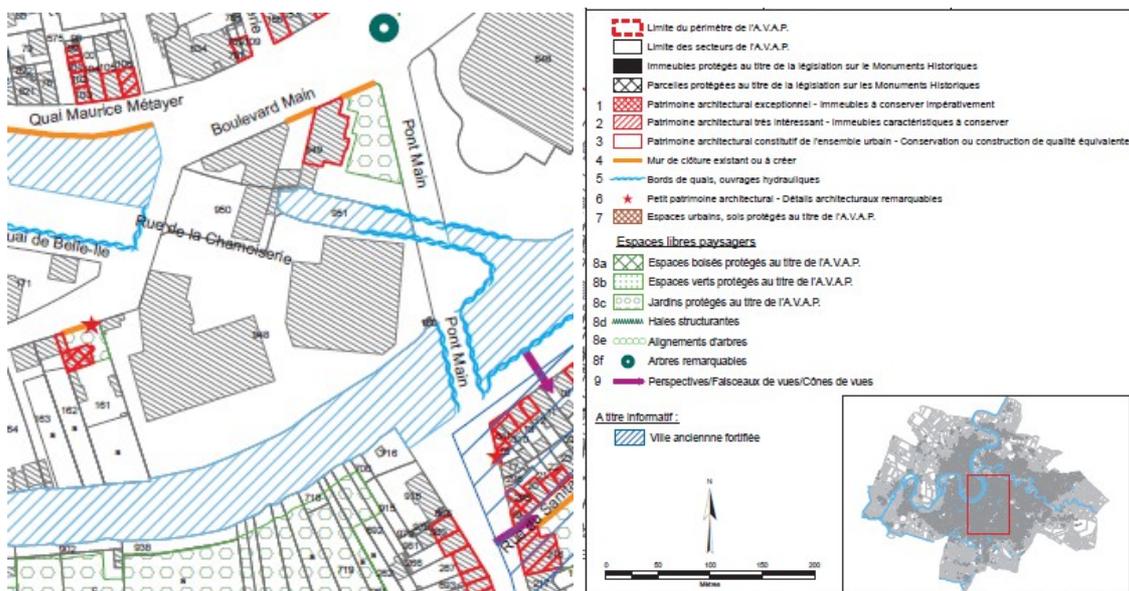


L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

L'AVAP a succédé à la ZPPAUP, Zone de protection du patrimoine architectural et paysager. Approuvée le 4 avril 2016 par le conseil municipal, elle est entrée en vigueur le 20 avril 2016.

L'AVAP est une servitude d'utilité publique, dont l'objectif est de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels dans le respect de l'environnement, de la biodiversité et plus largement des objectifs de développement durable fixés par la commune, en cohérence avec le Plan local d'urbanisme.

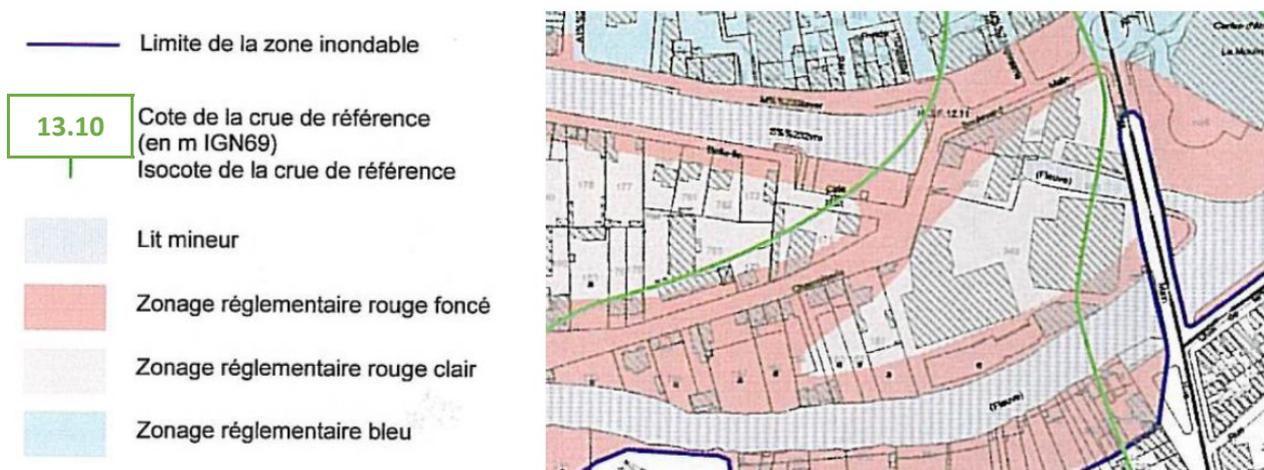
A l'intérieur de son périmètre, les travaux sont soumis à autorisation spéciale après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) fondé sur les prescriptions de l'AVAP. L'Etat est étroitement associé à la procédure.



Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) – zone rouge clair

Le PPRI a été prescrit par arrêté préfectoral du 24 novembre 2006. Le risque d'inondation à Niort est lié aux débordements de la Sèvre niortaise, du Lambon et du ruisseau de Romagné.

Le PPRI de la Ville de Niort délimite les zones du territoire inondables par les crues de référence soumises à des interdictions de construire (zones rouge foncé) et les zones où la construction est autorisée sous conditions restrictives (zones bleues et zones rouge clair). Il précise également les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises sur l'ensemble du territoire.



Le Règlement Local de Publicité (RLP) – zone 2

Approuvé le 11 avril 2016 par le conseil d'agglomération de la Communauté d'Agglomération du Niortais, le nouveau RLP de la Ville de Niort est entré en vigueur le 20 avril 2016.

Le RLP édicte des prescriptions à l'égard des publicités, enseignes et pré-enseignes visibles de toute voie ouverte à la circulation publique. Ces règles, plus restrictives que le règlement national, peuvent être générales ou s'appliquer à des zones identifiées.

Tout en garantissant la liberté d'expression et la liberté du commerce et de l'industrie, il établit sous quelle forme et dans quelles conditions la publicité peut prendre place dans l'agglomération et plus particulièrement dans l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du patrimoine (AVAP). Il définit les normes relatives à la qualité et à l'implantation des matériels constituant les publicités, les enseignes et les pré-enseignes. Objectif : améliorer la sécurité routière et la qualité du cadre de vie (mise en valeur des paysages, lutte contre la pollution visuelle).

LISTE DES ANNEXES :

Annexe 1 : Le règlement du PLU

Annexe 2 : Le règlement de l'AVAP

Annexe 3 : Le règlement du PPRI

Annexe 4 : Le règlement du RLP

Annexe 5 : Les levés de bâtiments

Annexe 6 : Le plan des aménagements du site Port-Boinot