

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 11 FÉVRIER 2019**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :  
le 05/02/2019

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 18/02/2019

**Délibération n° D-2019-26**

Ilot Denfert-Rochereau - Approbation du programme et de  
l'enveloppe travaux - Modification de la délibération du 27  
novembre 2018

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Alain GRIPPON, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Madame Dominique JEUFFRAULT, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, 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, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU, Madame Monique JOHNSON, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Monsieur Jacques TAPIN.

**Secrétaire de séance :** Anne-Lydie HOLTZ

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Elodie TRUONG, ayant donné pouvoir à Monsieur Jacques TAPIN

**Excusés :**

Monsieur Michel PAILLEY, Madame Isabelle GODEAU.

**Direction de Projet de Politique de la Ville**

**Ilot Denfert-Rochereau - Approbation du programme et de l'enveloppe travaux - Modification de la délibération du 27 novembre 2018**

Monsieur Marc THEBAULT, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Par délibération du 27 novembre 2018, le Conseil municipal a approuvé le programme d'aménagement paysager, urbain et architectural de l'îlot Denfert Rochereau, l'enveloppe affectée aux travaux et à procéder à l'élection des membres de la commission d'appel d'offres et du jury de concours.

Considérant qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le montant HT des travaux à réaliser sur le secteur Denfert- Rochereau ainsi que sur le montant de l'indemnisation des candidats, il vous est proposé, par cette nouvelle délibération d'apporter les correctifs utiles au bon déroulement du concours.

**Enveloppe travaux**

Le coût prévisionnel des travaux est établi à 3 404 000 € HT (au lieu de 3 875 000 € HT).

**Programme : enjeux et objectifs**

Les enjeux et objectifs principaux du projet sont inchangés et consistent à procéder à la requalification complète de cette centralité de quartier afin de lui redonner de l'attractivité en révélant le patrimoine remarquable, en amplifiant la végétalisation du site, en confortant les activités déjà existantes.

Le programme ci-annexé s'adresse aux équipes de maîtrise d'œuvre qui participeront à la conception du projet dans le cadre du concours. Ce document cadre servira de support de travail à l'équipe de maîtrise d'œuvre qui sera retenue pour l'élaboration de son projet d'aménagement à l'issue du concours.

Il décrit les objectifs du maître d'ouvrage, précise les exigences attendues et synthétise l'ensemble des données qualitatives, fonctionnelles, dimensionnelles et techniques qu'il conviendra de considérer.

Les missions loi MOP qui sont prévues au contrat de maîtrise d'œuvre sont les suivantes :

- Etude d'esquisse (ESQ) réalisées dans le cadre du concours ;
- Etude de diagnostic : DIA ;
- Etudes d'avant - projet : APS/AVP ;
- Etude d'avant - projet définitif : APD ;
- Etudes de projet : PRO ;
- Assistance pour la passation des contrats de travaux : ACT ;
- Etudes d'exécution : EXE (partiel) ;
- Examen de la conformité au projet des études faites par les entrepreneurs : VISA ;
- Direction de l'exécution des contrats de travaux : DET ;
- Assistance lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement : AOR.

**Modalités du concours**

Conformément aux règles en vigueur, l'ensemble de la procédure jusqu'à l'avis final du jury se déroulera sur 12 mois environ pour un choix du lauréat pouvant intervenir en fin d'année 2019.

Le nombre de candidats invités à concourir, après appel à candidature et sélection par le jury, sera de 3. Les concurrents admis à concourir seront indemnisés en vertu des dispositions de la réglementation des Marchés Publics, sur la base maximum d'une indemnité de 30 000 € TTC par candidat (au lieu de 50 000 €), après avoir remis les prestations prévues et sous réserve que les prestations remises soient conformes au règlement du concours.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- modifier la délibération n°2018-420 du 27 novembre 2018 comme indiqué ci-dessus ;
- approuver le montant de l'enveloppe affectée aux travaux d'un montant prévisionnel de 3 404 000 € HT ;
- approuver le montant de la prime à verser sur la base maximum d'une indemnité de 30 000 € TTC.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	2

Pour le Maire de Niort,  
**Jérôme BALOGÉ**  
L'Adjoint délégué

Signé

Marc THEBAULT

Ville de Niort

Requalification et réaménagement de l'îlot  
Denfert- Rochereau

PROGRAMME DU CONCOURS DE MAITRISE  
D'ŒUVRE PAYSAGERE, URBAINE ET  
ARCHITECTURALE





1. Place Denfert – Rochereau, vue axée vers la rue Pluviault et ses commerces, depuis l'entrée de l'Alternateur.



2. Place Denfert – Rochereau, vue sur l'Alternateur, depuis croisement avec la rue Thibault de Bouville



3. Place de Strasbourg, depuis le croisement avec la rue Chabot



4. Place de Strasbourg, depuis la façade Est : commerces désertés



5. Place de Strasbourg, façade du centre socio-culturel

## Préambule politique

Niort constitue la porte d'entrée du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, fer de lance du tourisme local. De par ce statut, la ville détient une responsabilité forte dans la préservation de ce milieu fragile, aux caractéristiques environnementales, paysagères, et patrimoniales exceptionnelles.

Pour préserver cette richesse, la Ville de Niort s'attache à **identifier et mettre en valeur la Trame Verte et Bleue** de son territoire.

Le quartier du Pontreau/Colline Saint-André est le nouvel entrant dans la géographie prioritaire de la politique de la ville depuis la promulgation de la loi de programmation pour la ville et cohésion urbaine du 21 février 2014. Par conséquent une place particulière lui est faite en termes de priorité et d'attention.

Sa situation dominant la ville et proche de l'hyper-centre et sa qualité patrimoniale d'ensemble confèrent à ce quartier un réel potentiel sur lequel la municipalité souhaite s'appuyer pour améliorer la qualité urbaine, l'attractivité et le vivre ensemble.

Ce faubourg constitue la dernière polarité de proximité avant de sortir de la ville historique, notamment sa partie sud situé dans le centre ancien de la ville de Niort, développant une centralité urbaine autour des places Denfert-Rochereau et Strasbourg.

Les coteaux de la Sèvre Niortaise ne sont qu'à une centaine de mètres de la place Denfert Rochereau. Le jardin des plantes et l'esplanade qui le surplombe constituent une armature paysagère forte qui doit marquer plus fortement l'entité du quartier.

Les liaisons Est-Ouest à l'échelle du quartier sont à valoriser pour rendre lisibles et accessibles les grands équipements et espaces paysagers qui jalonnent la Sèvre jusqu'au site du « Port Boinot ». La place de Strasbourg et la place Denfert-Rochereau doivent être demain des étapes paysagères le long de ces liaisons Est-Ouest et Nord/Sud.

Le projet d'aménagement du secteur Denfert Rochereau constitue donc une opportunité pour mettre en valeur la qualité environnementale globale et les atouts de l'identité culturelle et architecturale Niortaise. Réaffirmer la composante environnementale du territoire par la définition et la protection des continuités écologiques : la trame verte et bleue niortaise. L'arbre et le végétal doivent y être plus présents et participer à une meilleure identification des espaces publics et des rues et favoriser la continuité des corridors écologiques.

Ainsi, le projet s'attachera à **généraliser la présence du végétal dans les espaces urbains**.

*Le Maire de Niort / Président de la CAN,*

*Jérôme BALOGÉ*

## Introduction

Le projet de requalification de l'Ilot Denfert-Rochereau et de ses équipements est inscrit dans le Contrat de Ville 2015/2020. Au-delà du Quartier Politique de la Ville, le projet est également intégré aux dispositifs OPAH-RU communautaire (2018-2022) et Action Cœur de Ville (2018-2024). Il a pour objectif de **redynamiser le quartier et d'améliorer le cadre de vie au profit et à destination principale des habitants.**

Il constitue **un levier** en cohérence avec les interventions déjà entreprises sur l'habitat privé (OPAH-RU) et la redynamisation commerciale à engager. Il pose également **un nouveau regard sur le quartier pour les habitants** et constitue **un enjeu de lien social fort, de renforcement de la cohésion sociale et de développement des initiatives locales.**

En lien avec les demandes fortes des habitants du Pontreau / Colline Saint-André, il s'agit ainsi à travers ce projet de :

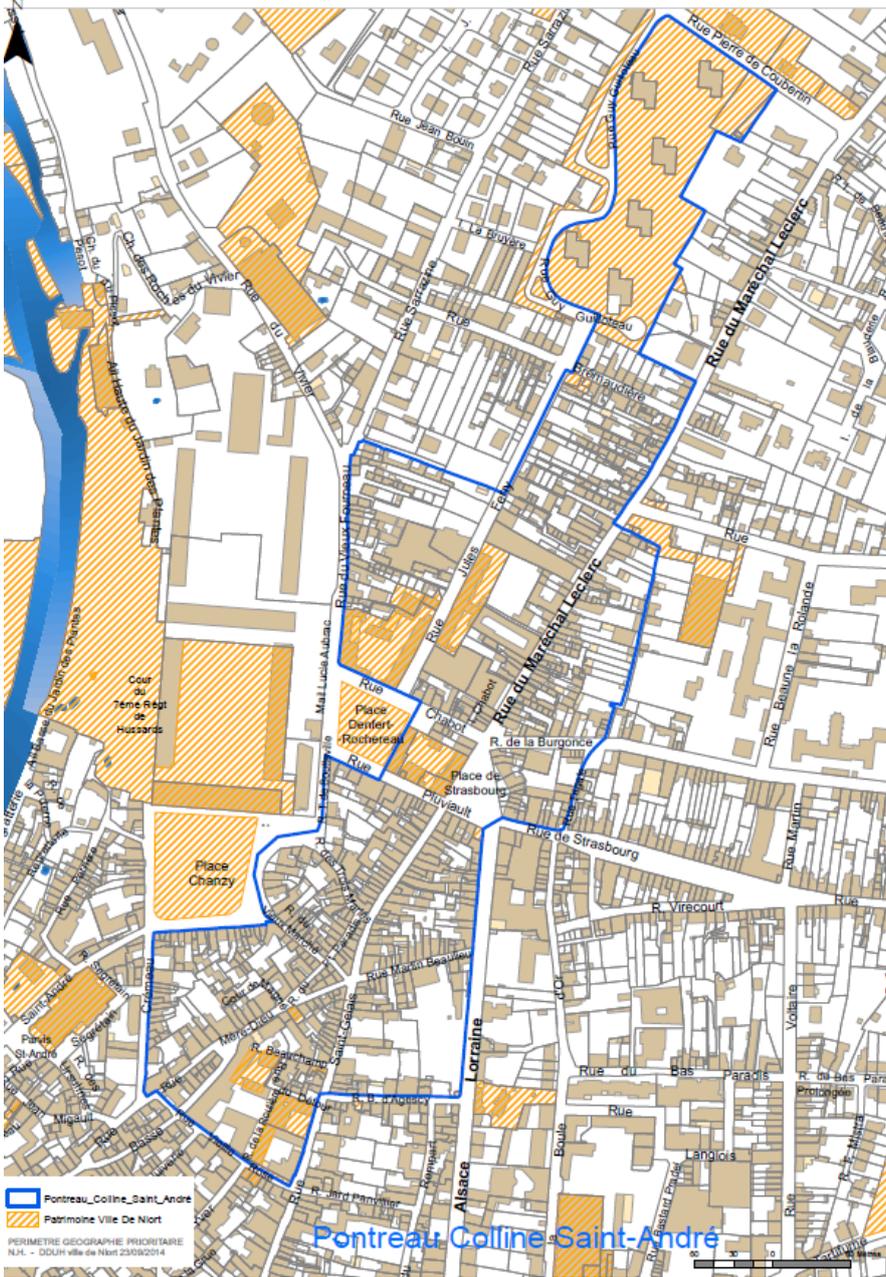
- s'approprier les équipements, porteurs et créateurs de lien social,
- découvrir, participer et s'impliquer davantage dans la vie locale à travers les activités et l'offre de services proposée par le Centre Socio-Culturel, la future Maison de Services aux Publics (MSAP) et l'Alternateur,
- relayer la nouvelle dynamique dans laquelle s'inscrit le quartier en leur faveur et en vue d'une attractivité renouvelée.

Mais aussi plus largement :

- soutenir les initiatives locales,
- sensibiliser les habitants à leur cadre de vie,
- développer et accroître l'utilisation des équipements existants que sont le CSC et l'Alternateur, qui portent des actions socio-éducatives et culturelles essentielles,
- améliorer et développer l'offre de services à destination des habitants, des usagers mais aussi des actifs du quartier, en ouvrant une Maison de Services aux Publics (MSAP) fonctionnant en lien étroit avec le Centre Socio-culturel
- favoriser le lien social et le dialogue avec et entre les habitants, en s'appuyant sur les actions et projets culturels portés par le CSC, l'Alternateur et la Ville de Niort
- développer l'offre de commerces et de services sur la rue Pluvialt dont la stratégie est en cours de définition via une étude confiée par la CAN à l'EPARECA.

La requalification de l'ilot Denfert-Rochereau et des équipements concernés est attendue à horizon 2024. Elle contribuera ainsi pleinement à la stratégie du Contrat de Ville à destination des habitants du quartier.

Le secteur Politique de la Ville « Pontreau Colline Saint-André » (Ville de Niort)



## Sommaire

<b>I. Cadre de la commande.....</b>	<b>7</b>
1. La commande.....	7
2. Rôle du présent document .....	8
3. Méthodologie.....	8
4. Contenu du document .....	8
<b>II. Présentation de l'opération.....</b>	<b>10</b>
1. La situation et le contexte urbain du projet.....	10
2. Les deux acteurs présents aujourd'hui sur site : l'Alternateur et le centre socio-culturel .....	14
3. Conditions opérationnelles .....	18
4. Les enjeux du site .....	44
<b>III. Les projets de vie et les programmes des établissements.....</b>	<b>49</b>
1. Le projet de vie et programme de la MSAP, et la vocation commune d'accueil avec le CSC .....	49
2. Le projet de vie et programme du Centre Socio-Culturel Grand Nord.....	54
3. L'alternateur : répondre à certains besoins en lien avec le réaménagement de l'îlot.....	81
4. Les performances techniques générales.....	83
<b>IV. Le programme d'aménagement des espaces publics.....</b>	<b>96</b>
1. La stratégie générale d'aménagement et les objectifs recherchés : faire émerger la centralité qualitative du quartier Pontreau Colline Saint-André.....	96
2. Le programme d'aménagement .....	96
3. Le programme technique des espaces publics .....	108
<b>Annexes.....</b>	<b>112</b>
1. Estimatif financier.....	112
2. Mission complémentaire « Accompagnement de la concertation avec les habitants pour la co-élaboration de l'espace ludique ».....	113

## I. Cadre de la commande

### 1. La commande

La ville de Niort a engagé une réflexion sur la requalification complète d'une centralité de quartier proche du centre-ville, organisée autour de la place Denfert-Rochereau. Cette place est la centralité de Pontreau / Colline Saint-André, quartier prioritaire de la politique de la ville, pour lequel le contrat de Ville a déjà fixé un certain nombre d'orientations urbaines.

Cette centralité est composée d'une place centrale, la place Denfert-Rochereau et de deux équipements de quartier : un acteur culturel, « l'Alternateur », et le centre socio-culturel « Grand Nord ». Très peu de commerces de proximité sont encore présents sur le pourtour de la place, plutôt concentrés rue Pluviault. Le projet porte également sur les espaces publics de l'îlot, à savoir la place Denfert-Rochereau, la place de Strasbourg, la cour « intérieure » utilisée par les deux équipements et les voiries attenantes (Pluviault, Chabot et T. De Bouteville).

A proximité directe de cette centralité de quartier, il faut également citer la présence des équipements publics et commerciaux suivants : Centre Du Guesclin, Ecole Jules Ferry, Conseil Départemental, Supermarché. Ces équipements fonctionnent en lien direct et participent à cet enjeu de centralité.

L'objectif principal du projet est la requalification complète de cette centralité de quartier afin de lui redonner de l'attractivité, en confortant et en amplifiant les activités déjà existantes et en généralisant la présence du végétal. Il s'agira ainsi de :

- **Changer la vocation de la place Denfert-Rochereau**, aujourd'hui uniquement utilisée pour un usage de stationnement (93 places en stationnement gratuit) en la réaménageant en un espace public fédérateur de convivialité approprié par la population et les usagers qui puisse accueillir l'ensemble des événements de quartier.
- **Réaménager la place de Strasbourg** en accroche de la place Denfert-Rochereau, en amplifiant ses usages de proximité et en respectant le caractère mémoriel : aujourd'hui, elle s'apparente à un croisement de voiries.
- **Requalifier la cour aujourd'hui « intérieure »** utilisée par l'Alternateur et le centre socio-culturel, en un square public traversant, afin qu'elle s'adapte mieux aux activités extérieures des équipements et gagner en qualité.
- **Requalifier les voiries attenantes au site** -notamment la rue Pluviault, la rue Chabot, et la rue T. De Bouteville dans un traitement apaisé et unifié en lien avec la Place Denfert-Rochereau.
- **Réhabiliter le Centre socio-culturel** et réorganiser ses espaces intérieurs en complémentarité avec la nouvelle Maison de Services Aux Publics (MSAP).

La requalification de l'îlot Denfert-Rochereau s'inscrit dans un projet urbain plus global : celui du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier Pontreau / Colline-Saint André. L'équipe de maîtrise d'œuvre devra par conséquent **s'appuyer sur toutes les préconisations stratégiques et opérationnelles déjà préalablement définies** par la Ville de Niort, en collaboration avec la Communauté d'Agglomération du Niortais et les partenaires du projet.

## 2. Rôle du présent document

Le programme s'adresse aux équipes de maîtrise d'œuvre qui participeront à la conception du projet. Ce document cadre servira de support de travail aux maîtres d'œuvres retenus pour l'élaboration de leur projet d'aménagement.

Il décrit les objectifs du maître d'ouvrage, précise les exigences attendues et synthétise l'ensemble des données qualitatives, fonctionnelles, dimensionnelles et techniques qu'il conviendra de considérer. Le programme général est complété par l'ensemble des données et annexes du dossier de consultation.

## 3. Méthodologie

La réflexion relative au réaménagement de la centralité du quartier Pontreau Colline Saint-André, traduite dans ce programme, résulte d'un travail concerté entre les différents acteurs partenaires et personnes ressources concernées : services et élus de la Ville de Niort et de la Communauté d'Agglomération du Niortais, gestionnaire de l'Alternateur, responsables du centre socio-culturel et le Conseil Citoyen (phase pré-programme).

Ces acteurs ont été rencontrés une première fois au cours d'une phase de diagnostic partagé, qui a abouti à un pré-programme avec une première estimation des besoins de surface par rapport aux projets de développement des acteurs. Dans le cadre de la réalisation du présent programme, ils ont été rencontrés une seconde fois afin de réévaluer les besoins nécessaires, au regard des différents choix de composition urbaine ayant été posés entre temps.

Une importante phase de réflexion programmatique a précédé l'élaboration de ce document. L'identification des attentes et besoins de la maîtrise d'ouvrage, croisée à celle des utilisateurs et des partenaires a ainsi permis de préciser le niveau d'ambition du projet et son contenu. A travers la démarche de concertation partenariale engagée, le programme exprime le résultat d'un consensus entre les parties prenantes du projet, qu'il conviendra de respecter.

## 4. Contenu du document

Le document présente tous les éléments nécessaires pour prendre connaissance des enjeux, des objectifs du projet et de ses acteurs, des exigences programmatiques portant sur l'ensemble des espaces du site (bâti et non bâti) au regard des différentes vocations et activités. Il se décompose en 3 grandes parties :

1. **La présentation de l'opération** synthétise l'ensemble des éléments de contexte nécessaires pour comprendre le positionnement du projet : la localisation, la situation et le contexte urbain du projet Denfert-Rochereau, les acteurs présents sur le site, la présentation détaillée et illustrée de tous les espaces bâtis et non bâtis du site opérationnel, ainsi que la synthèse de l'ensemble des enjeux urbains du projet, repositionné dans le contexte élargi.
2. **Le projet de vie, le programme de réhabilitation des équipements** : cette partie présente le détail des activités actuelles développées par chacun des deux équipements présents

(Alternateur et Centre socio-culturel), les problématiques de fonctionnement rencontrées actuellement par le CSC mais aussi ses projets de développement futur, articulés aux enjeux de réaménagement et d'usages à développer. Elle présente les éléments de programmes à respecter, les tableaux de surface pour chacun des espaces à proposer dans le cadre du projet, et les schémas fonctionnels du CSC en lien avec la future Maison de Services Aux Publics (hors de la présente mission de maîtrise d'ouvrage) afin de permettre aux concepteurs d'affiner leur projet.

3. La dernière partie développe tous les **éléments de programme concernant les différents espaces publics** du projet, qui viennent répondre aux enjeux et aux orientations du projet, en complémentarité avec les enjeux concernant les équipements bâtis. Elle précise également les préconisations à prendre en compte.

## II. Présentation de l'opération

### 1. La situation et le contexte urbain du projet

#### 1.1 Localisation : la centralité de quartier au cœur du NPRU Pontreau Colline Saint-André

Le site projet constitue la **centralité urbaine du quartier Pontreau / Colline Saint-André**, faubourg historique de la ville, **polarité de proximité** à la sortie du centre-ville historique.

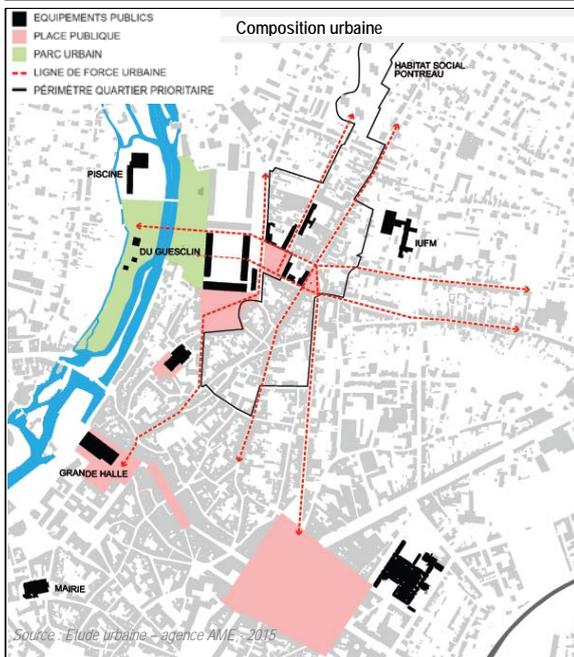
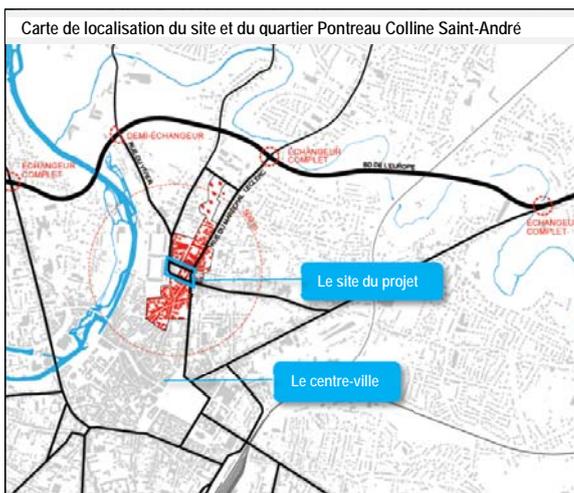
Le quartier est identifié comme **prioritaire** au regard des critères sociaux (indicateur de revenus) et économiques de la politique de la ville.

**La place Denfert-Rochereau** - centralité de quartier - est **peu qualifiée**, ce qui fragilise le tissu commercial avoisinant, affaiblit l'attractivité du quartier, et la qualité du cadre de vie des populations.

**L'un des atouts majeurs** de la polarité de Denfert-Rochereau est son inscription sur les **principaux flux d'entrée** du nord de l'agglomération. Deux pénétrantes importantes du quartier connectent en effet le centre-ville au boulevard de l'Europe : la rue du Vivier et la rue du Maréchal Leclerc.

La place Denfert-Rochereau est également la **dernière grande place publique au nord de la ville**.

Cette centralité est un **lieu de vie historique**. La concentration de nombreux équipements publics en est le témoin : Le site Du Guesclin (Conservatoire, Conseil Départemental), le jardin des Plantes, la piscine, le groupe scolaire Jules Ferry, le centre-socio-culturel. S'articulant autour de la Place, ces derniers marquent l'identité du quartier et participent à l'animation de la vie locale.



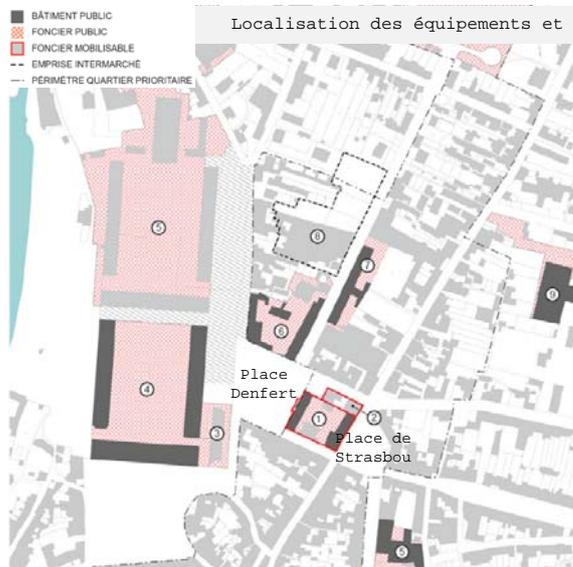
Source : Etude urbaine - agence AME - 2015

Les abords de la place Denfert Rochereau sont marqués ainsi par de grandes emprises publiques.

L'îlot central du site, entre les places Denfert-Rochereau et de Strasbourg, est aujourd'hui maîtrisé par la puissance publique. Il constitue par conséquent un des principaux leviers d'action sur le quartier en vue de sa requalification, avec les places et voiries publiques.

### LES PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS

- 1 ÎLOT VILLE : CENTRE-SOCIO CULTUREL + ALTERNATEUR
- 2 PARCELLES ACQUISES PAR L'EPFPC : BÂTIMENTS ENTièrement VACANTS
- 3 ARMÉE DE TERRE
- 4 SITE DU GUESCLIN
- 5 CONSEIL GÉNÉRAL
- 6 ECOLE PRIMAIRE JULES FERRY
- 7 ECOLE MATERNELLE JULES FERRY
- 8 INTERMARCHÉ
- 9 IUFM



Vue aérienne du site : localisation de « l'îlot



## 1.2 La situation dans la trame paysagère, et les caractéristiques des espaces publics du site

L'environnement urbain du site de projet est riche en éléments paysagers structurants, même s'ils ne sont pas suffisamment visibles et valorisés actuellement depuis la Place Denfert-Rochereau :

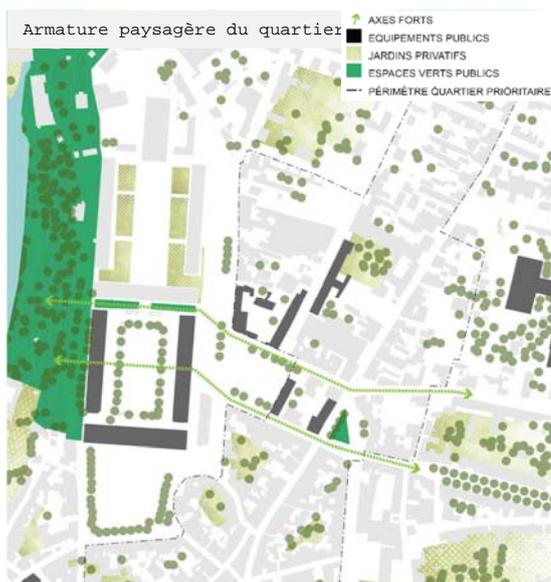
- Les coteaux de la Sèvre Niortaise se situent à une centaine de mètres de la place ;
- Le jardin des plantes et l'esplanade qui le surplombe sont à proximité directe du site ;

Ces éléments constituent une armature paysagère forte mais peu mise en relation avec les espaces publics voisins, notamment la Place Denfert-Rochereau et la Place de Strasbourg.

Concernant les espaces publics du site, la place Denfert-Rochereau se caractérise par une quasi absence d'identité végétale et paysagère, en raison de son utilisation quasi-entière par l'usage du stationnement, de la circulation d'entrée de ville et des transports en commun. Quelques arbres y sont alignés au pourtour des espaces de stationnement.

Sur la place de Strasbourg, un espace vert résiduel est planté, mais aucun usage particulier n'y est observé : deux bancs y sont implantés ainsi qu'un monument de mémoire. L'espace vert planté est délimité par deux voies aux flux importants (rue Pluvial et rue Alsace Lorraine) et une voie moins importante bordée de places de stationnement (le long du centre socio-culturel). Le monument commémoratif des victimes de la guerre de 1870 est installé en position centrale sur le square de Strasbourg. Les quelques arbres de la place, sont des érables alignés le long de la façade du centre socio-culturel, masquant celle-ci et contribuant à introvertir l'espace et à limiter l'effet d'adressage de l'équipement (cf. photo n°5, page 2).

La cour intérieure, située entre le bâtiment de l'Alternateur et celui du centre socio-culturel, est un espace à usage privatif qui comme la place Denfert-Rochereau manque d'identité, d'usages et d'attractivité.



Source : Etude urbaine – agence AME - 2015

## 1.3 Les problématiques du site

La polarité urbaine souffre aujourd'hui des problèmes suivants :

- L'absence d'un espace public fédérateur en cœur de quartier : les places Denfert- Rochereau et de Strasbourg étant laissées à l'état de parking et de voies de circulation,
- Un état général des espaces publics dégradés limitant le confort d'usage pour les habitants, les usagers des équipements et des commerces, les actifs, etc.

- Une **centralité peu lisible** du fait de l'importance des flux de transit et de l'omniprésence de la voiture, que ce soit le fait des véhicules en stationnement et/ou en circulation.
- Le site actuel et les équipements (organisation actuelle, faible visibilité de l'offre, absence d'aménagements qualitatifs, problématiques rencontrées, ...) **ne participent pas à la qualité du cadre de vie du quartier et au développement de lien social en faveur des habitants et de l'animation de la vie locale.**

Au niveau commercial, un certain nombre de problématiques sont à constater : un manque de lisibilité des commerces de proximité qui participent peu ou pas à l'animation de la vie du quartier, le manque de commerces moteurs avec une locomotive distante de la polarité historique (l'Intermarché), un éparpillement de l'offre, une absence de terrasses et de visibilité pour l'offre de restauration. De nombreuses cellules commerciales sont aujourd'hui vacantes.

- **Des espaces publics envahis par le stationnement** : le déficit de places de parking sur les espaces privés est largement reporté sur l'espace public. Une forte pression de stationnement résidentiel est ainsi observée sur l'ensemble du quartier.

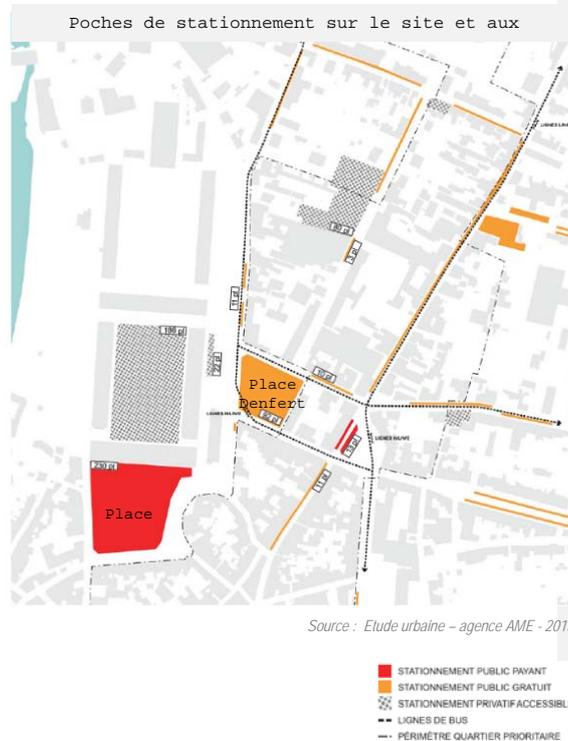
A cette demande s'ajoute l'insuffisance de stationnement sur l'emprise du Conseil Général dont une partie des visiteurs et actifs stationnent sur les places publiques.

*Caractéristique de l'offre de stationnement actuelle :*

- Le stationnement de la place Denfert-Rochereau est gratuit (93 places).
- Le stationnement est payant sur la place de Strasbourg (sauf 5 places minutes) qui portent préjudice aux commerçants (14 places)
- La place Chanzy, en stationnement payant, est largement sous-utilisée : cela peut constituer une réserve de stationnement pour le quartier (230 places).

Une dizaine de places de stationnement est également disponible sur la rue Chabot (stationnement gratuit).

Notons également que le parking de la Roulière (payant sur abonnement) -situé un peu plus au sud- est aujourd'hui sous-utilisé et mal jalonné malgré une proximité avec le site et un tarif « actifs » attractif (1€ / jour).



## 2. Les deux acteurs présents aujourd'hui sur site : l'Alternateur et le centre socio-culturel

### 2.1 L'Alternateur, « bar des cultures locales et alternatives »

Ouvert en 2013 sous le statut juridique d'une Société Coopérative et Participative (SCOP), l'Alternateur est à la fois un **lieu culturel de diffusion artistique, un lieu de restauration, et un lieu de vie sociale de quartier**, à disposition des acteurs locaux, notamment les associations, les artistes mais également les entreprises locales.



En cela, il jouit à la fois d'un rayonnement large lors des concerts, de par sa proximité avec le centre-ville, mais également d'un ancrage fort dans le quartier et d'une reconnaissance. Son ambition est de regrouper les associations, les acteurs culturels et animateurs locaux pour leur offrir un lieu d'expression culturelle régulier, afin de « faire tourner le moteur » du quartier.

Les activités et services actuels proposés par l'alternateur sont :

- L'organisation de concerts
- La diffusion d'événements culturels et artistiques (scène de 16 m<sup>2</sup>)
- La diffusion artistique plus large : projections, débats, expositions d'œuvres, soirées jeux, ...
- Le bar
- La restauration (le midi et occasionnellement le soir lors des diners-concerts)
- Le lieu de retrait de paniers bio ou de « plats cocotte »
- La mise à disposition d'espaces pour les associations locales (danse, musique, jeunes créateurs...)
- La location d'espace pour les entreprises (activité rémunérée de 100 à 400 € la journée) avec possibilité de prestations complémentaires (animations, activité du bar, restauration...)
- L'organisation d'activités à l'extérieur dans la cour (petite terrasse pour la restauration du midi / fumoir le soir, ...) ou sur la place (événements festifs, concerts extérieurs, soirées jeux, stands artistiques et de promotion des commerçants du coin, ...)

L'ensemble de ces activités se déroulent au rez-de-chaussée du bâtiment, occupant un espace de 250 m<sup>2</sup>. A l'exception d'une loge d'artistes, située à l'étage qui comptabilise lui 252 m<sup>2</sup> (SU) au total. A l'origine le bâtiment avait été construit pour une école, puis avait été utilisé par un restaurant universitaire, avant sa reconversion en 2013. Actuellement, l'Alternateur est un Etablissement Recevant du Public (ERP), limité à une capacité de 160 personnes.



Une partie de l'espace de restauration (80 m<sup>2</sup>)

Le bâtiment de l'alternateur : l'utilisation de ses niveaux et espaces extérieurs



Source : attitudes urbaines

- |  |   |
|--|---|
|  Périètre opérationnel  | R+1 Niveaux utilisés actuellement   |
|  Bâtiment à conserver au titre de « Patrimoine architectural très intéressant » (AVAP)                        |  Niveaux non utilisés      |
|  « Patrimoine constitutif de l'ensemble urbain : conservation ou construction de qualité équivalente » (AVAP) |  Accès principaux          |
|  Bâti voué à la démolition car dégradé pour partie  |  Accès secondaires         |
|  |  Façades fermées, occultes |



## 2.2 Le centre socio-culturel « Grand Nord »

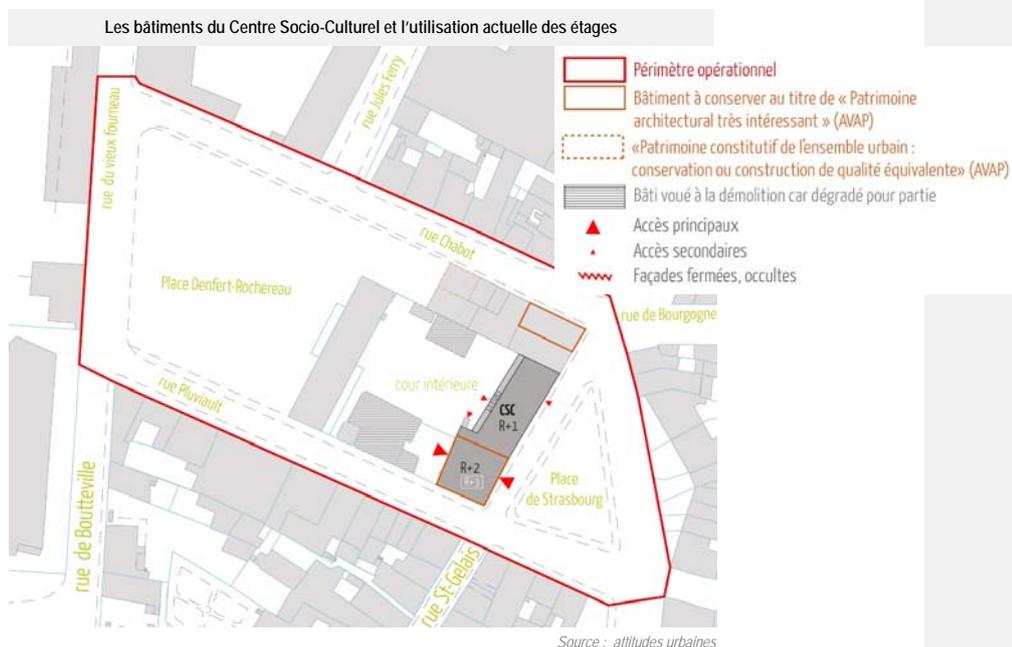
Le centre socio-culturel est un établissement public géré par une association, co-subsidiée par la Ville de Niort et la Caisse d'Allocations Familiales (CAF). Il a pour vocation :

- d'être un équipement de proximité à vocation sociale globale, ouvert à l'ensemble de la population,
- de réaliser des activités d'aide, d'accompagnement et d'animation en direction des familles,
- d'être un lieu d'animation de la vie sociale,
- d'être un lieu d'interventions sociales pour accueillir, écouter, mettre en place des projets avec les habitants.

Ses activités actuelles sont :

- **L'aide et l'accompagnement social** : accès au droit et aux services, accueil des familles et aide à la parentalité, aide scolaire, accompagnement au numérique, accompagnement des projets locaux et initiatives, sensibilisation à l'environnement, boutique solidaire de vêtements « malle aux vêtements », ...
- **La socialisation, la convivialité de quartier et la récréation** : journées festives, activités ludiques et créatives...
- **La mise à disposition et locations de salles** : à destination des associations de quartier, de familles pour des réceptions, des événements conviviaux, ...

L'ensemble de ces activités se déroulent dans les locaux des deux bâtiments accolés du CSC, au rez-de-chaussée et R+1 pour le bâtiment le plus récent, et également au R+2 pour la partie patrimoniale du bâtiment.





### 3. Conditions opérationnelles

#### 3.1 Le périmètre de réflexion et périmètre opérationnel

Le périmètre de réflexion du projet : de la place Denfert-Rochereau à la Place de Strasbourg, de façade à façade



Source : attitudes urbaines

De façade à façade, le périmètre de réflexion inclut les voies qui structurent l'îlot.

Le site est actuellement composé des entités suivantes :

- La place Denfert-Rochereau
- La cour intérieure ou cœur d'îlot
- La place de Strasbourg et le monument aux morts de la guerre de 1870
- Les voiries : la rue Pluvial, la rue Chabot, la rue T. De Bouteville dans le prolongement de la rue du Vieux fourneau.
- Le bâtiment de l'Alternateur
- Le bâtiment du Centre socio-culturel
- Les bâtiments voués à la démolition (hors concours de moe)
- Les bâtiments du programme EPF, voués à un programme mixte intégrant une MSAP (hors concours de moe)

Le périmètre opérationnel du projet correspond au périmètre de réflexion, hors démolitions et hors bâtiments du programme EPF, voués à un programme mixte intégrant une MSAP.



### 3.1.1 Terrain d'assiette

Le site identifié par la collectivité pour mener à bien ce projet est l'ensemble des parcelles cadastrées bâties 269, 270, 271, 272, 273, 275, 405, 407, 408, 409 et du domaine public correspondant aux rues Chabot, rue T de Bouteville, rue Pluviault, place de Strasbourg, cour intérieure et Place Denfert Rochereau.

L'ensemble du périmètre opérationnel recouvre une **superficie totale de 10 043,71 m<sup>2</sup>**, dont :

- 1 376 m<sup>2</sup> de surface bâtie ;
- 4 591 m<sup>2</sup> de surface d'espaces publics hors voirie (Place Denfert-Rochereau, Cour et Place de Strasbourg) ;
- 4 078 m<sup>2</sup> de surface de voirie ;

C'est un îlot situé en cœur de quartier, dont l'ensemble des parcelles sont de **propriété communale** (ville de Niort) ou de **l'Etablissement Public Foncier** (pour le compte de la Ville de Niort).

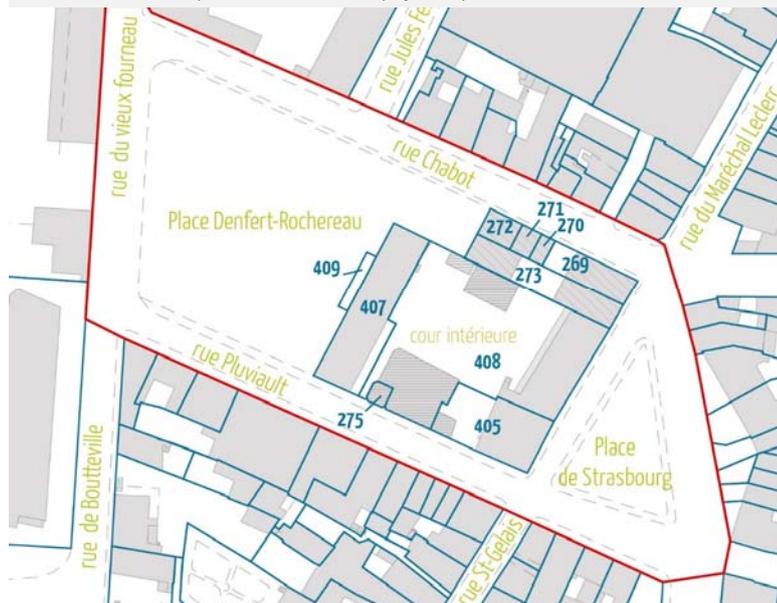
Il est bordé :

- au nord par l'école Jules Ferry, la rue Jules Ferry ;
- à l'est par la rue Alsace Lorraine entre la rue de la Burgonce et la rue de Strasbourg ;
- au sud par les axes provenant du centre-ville niortais : la rue Alsace Lorraine, la rue Saint-Gelais, la rue T. De Bouteville ;
- à l'ouest par le site Du Guesclin et le Conseil Départemental.

Situé à proximité immédiate du centre-ville, cet îlot présente un fort potentiel urbain, au service de la population.

Le périmètre figurant en rouge correspond au périmètre de réflexion de la mission de maîtrise d'œuvre.

Le périmètre de réflexion du projet : les parcelles cadastrales

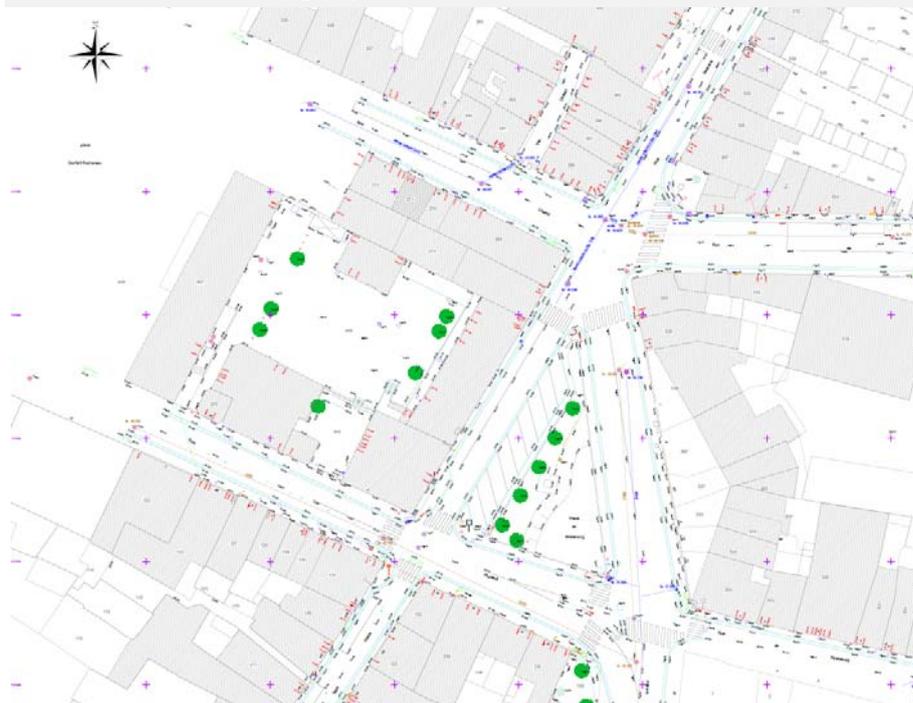


### 3.1.2 Topographie

Le site est relativement plan malgré une différence de niveaux notable entre la rue Chabot et la rue Pluvialt, qui se ressent peu dans l'aménagement actuel de l'espace urbain.

Le travail de la maîtrise d'œuvre intégrera les résultats des études lancées au préalable (relevés topographiques, études réseaux, sondages, études géotechniques et hydro géotechniques).

Plan topographique et des réseaux en date du 17 octobre 2012



Source : Ville de Niort

### 3.1.3 Contraintes du sol et du sous-sol

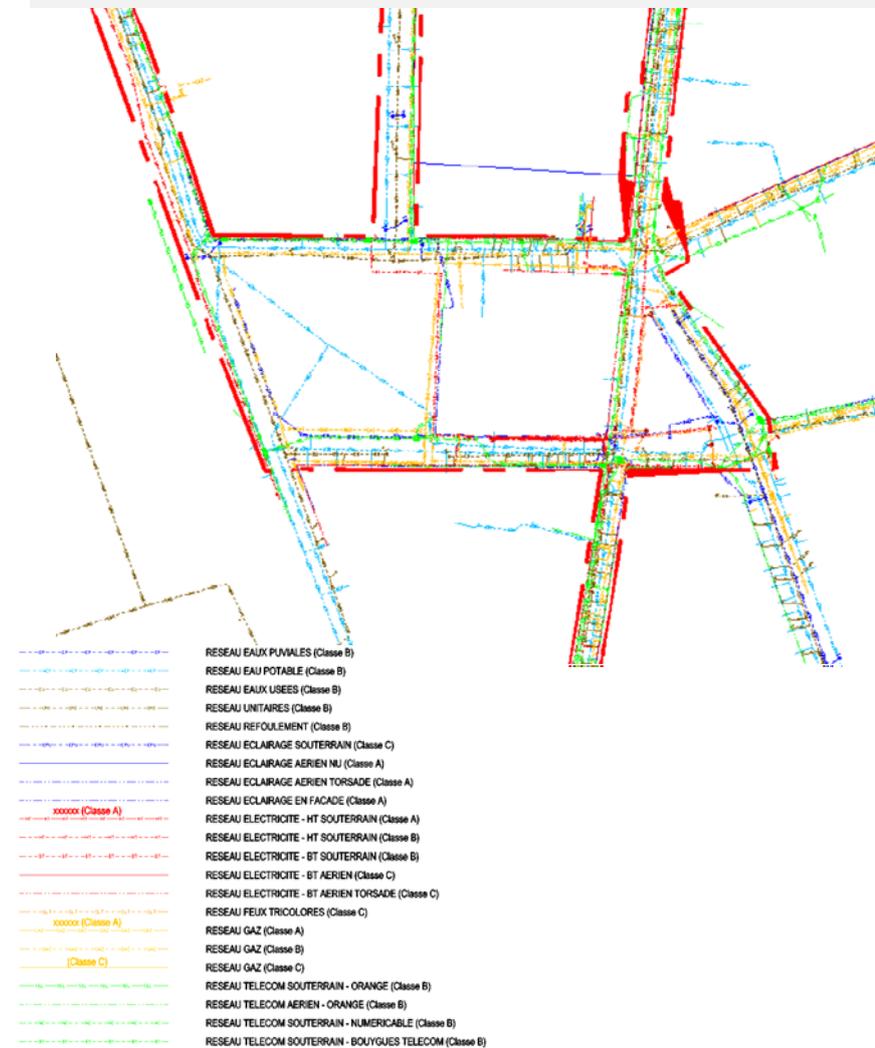
Selon le PPRI de Niort, révisé en 2007, le site projet se situe en dehors des limites de la zone inondable de la Sèvre. Il ne fait l'objet d'aucune zone réglementaire à ce titre. Aucune pollution des sols n'est par ailleurs à noter.

Par ailleurs, des cavités souterraines ont été mises en évidence sur le secteur, ce qui pourrait contraindre une investigation géotechnique approfondie.

Il revient néanmoins à la MOEU de prendre en considération les précautions techniques nécessaires pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier sur la parcelle.

Le plan ci-dessous présente la localisation de l'ensemble des réseaux actuels sur l'îlot.

Plan de synthèse des réseaux : eau, éclairage, électricité, gaz, telecom



### 3.1.4 Contraintes règlementaires

La parcelle désignée pour l'implantation du futur équipement est soumise aux règlements de la zone « UCa » du PLU, correspondant au « secteur du centre-ville et des faubourgs du 19<sup>ème</sup> siècle ». Le projet respectera les obligations du règlement de cette zone du PLU niortais.

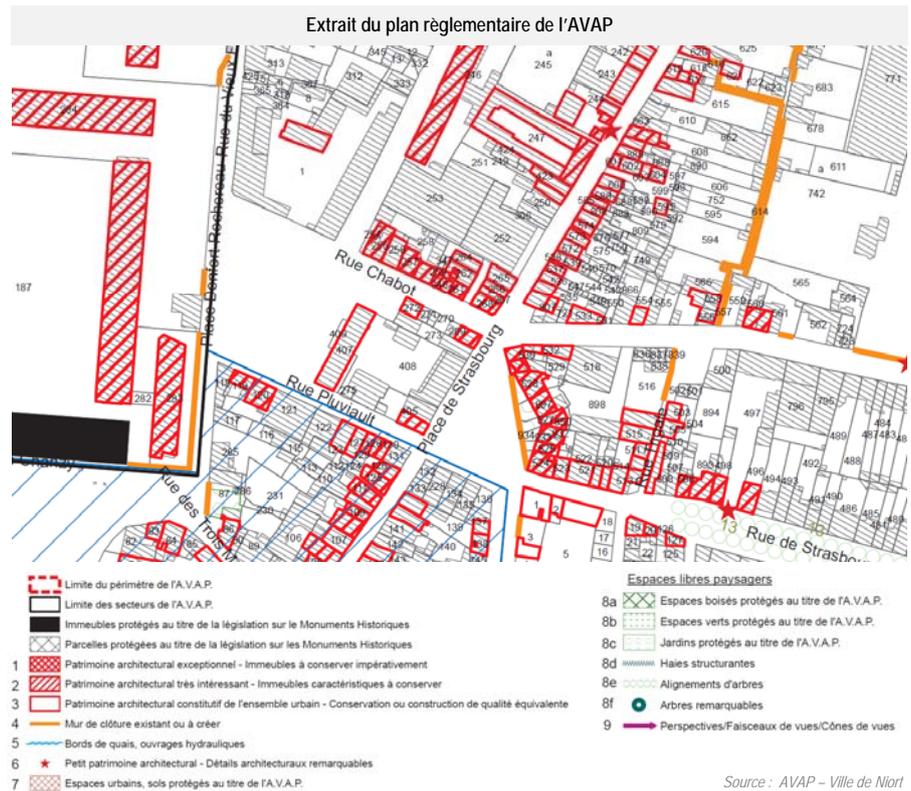
Les règles applicables au site seront à confirmer par les services de la Ville de Niort avant le démarrage de la phase de conception.

Le site du projet est également inscrit dans une AVAP et va très prochainement faire partie du périmètre de « Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur » (arrêté de PSMV en cours), il conviendra donc de respecter les dispositions applicables aux éléments cartographiés ci-dessous.

Le périmètre opérationnel est concerné par deux types de patrimoines répertoriés par la ville :

- **Un patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain** – conservation ou construction de qualité équivalente : le bâtiment de l'Alternateur et le pignon parcelle 272 (immeuble de logements)
- **Un patrimoine architectural très intéressant** - immeubles caractéristiques à conserver : le pignon de la parcelle 269, occupé actuellement par un immeuble de logements vacants, et le bâtiment d'angle du CSC.

La maîtrise d'œuvre se devra de respecter les servitudes indiquées dans les documents de planification et / ou assimilables.



### 3.1.5 Accès, stationnement, circulation et mobilités

- **Accès**

Les trois espaces publics de l'îlot sont accessibles aux automobiles :

- la place Denfert Rochereau dispose de 4 accès véhicules depuis la rue du Vieux Fourneau, la rue T. De Bouteville, la rue Chabot et la rue Pluvialt.
- La cour intérieure dispose d'1 accès véhicule depuis la rue Chabot ;
- La place de Strasbourg dispose d'accès automobiles depuis la rue Alsace Lorraine, la rue Pluvialt et la rue de la Burgonce.

Les accès des deux bâtiments de l'Alternateur et du Centre Socio-culturel se situent à la fois du côté de la cour intérieure, et sur leurs façades extérieures donnant respectivement sur les places de Strasbourg et de Denfert-Rochereau.

L'accès principal du grand public à l'Alternateur se situe sur la place Denfert-Rochereau. Deux accès secondaires, dédiés au personnel et aux artistes se situent au nord, côté cour.

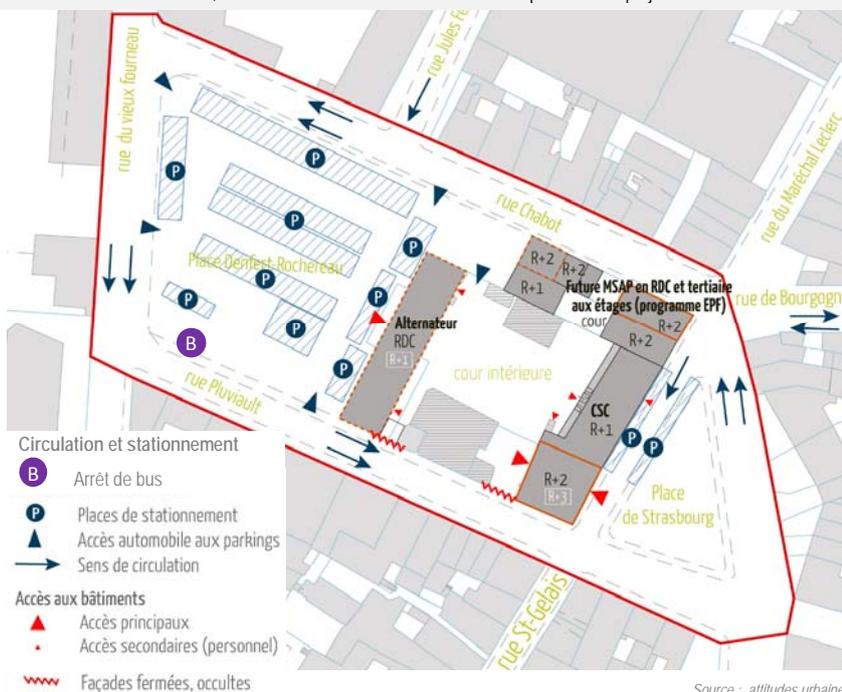
Le centre socio-culturel dispose de deux entrées principales ouvertes au grand public, donnant sur la cour et sur la place de Strasbourg.

- **Stationnement**

Le stationnement constitue l'usage principal des espaces public de l'îlot :

- La place Denfert-Rochereau dispose de 93 places gratuites.
- La cour intérieure d'une quinzaine de places gratuites, majoritairement utilisées par le personnel et les usagers des équipements.
- La place de Strasbourg dispose de 14 places payantes (dont 5 places minute).

Accès, circulation et stationnement actuel dans le périmètre de projet



- **Transports en commun**

La nouvelle Délégation de Service Public des Transports en Commun a été désignée en 2017 et TRANSDEV a été choisi. L'équipe de maîtrise prendra l'attache du service transports de la CAN et de TRANSDEV pour son projet d'aménagement. 2 arrêts de bus sont présents sur le périmètre et desservent 4 lignes de bus.

### 3.2 Etat des lieux et occupation actuelle du site

#### 3.2.1 La Place Denfert-Rochereau

La place actuelle de 0,3 hectares constitue une des places majeures de Niort (la place du Donjon, autre grande place de la ville- se déploie à titre d'exemple sur une surface de 0,37 ha). En revanche, en raison de son organisation et de son usage, ses qualités spatiales ne sont ni lisibles, ni mises en valeur.

La « place » représente aujourd'hui une surface de 93 places de stationnement public gratuit, utilisées principalement pour du stationnement résidentiel de longue durée, par des habitants du quartier peu équipés en garage et/ou faisant face à un manque de places dans les voiries plutôt exigües du quartier.

La place est aménagée sur un niveau de trottoir, d'une cinquantaine de centimètres rehaussée par rapport au niveau de la rue.

14 arbres sont plantés aujourd'hui sur la place sous la forme d'un alignement périphérique. Ils présentent un état phytosanitaire plutôt dégradé.

Un arrêt de bus est aménagé au sud de la place actuellement avec un abribus, ainsi qu'un point de collecte de vêtements, qui en altère la visibilité.

L'accès principal de l'Alternateur se fait depuis la place, sans que celui-ci n'ait de façade vraiment « ouverte » sur l'espace public : pas de terrasse, murs opaques.

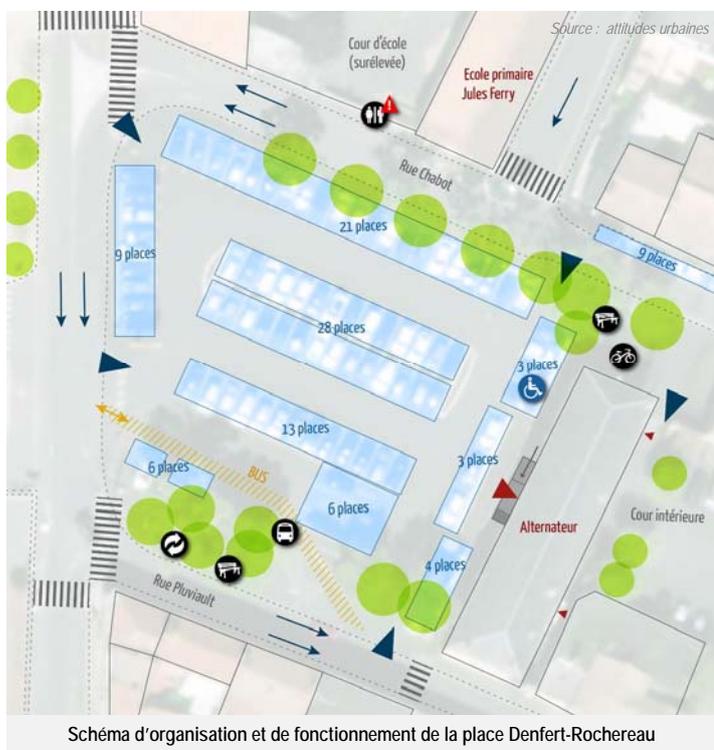
Le flux de circulation le long de la rue du Vieux Fourneau est intense et la vitesse des automobilistes élevée pour une centralité de quartier. L'îlot sur lequel se concentre le projet est utilisé par les automobilistes tel un giratoire : la rue Pluviault et la rue Chabot étant en sens unique chacune, dans un sens inverse l'une de l'autre.

Concernant le mobilier urbain, il est quasi inexistant sur la place, à l'exception d'un banc positionné à proximité de l'Alternateur, et d'un second proche de l'abribus.

Des bornes de stationnement de cyclistes ont été aménagées à proximité du croisement de la rue Chabot et de la rue Jules Ferry.

Vue de la place Denfert-Rochereau depuis l'entrée de l'Alternateur





Mobilier et aménagements urbains

- Bancs
- Stationnement cyclable
- Aubus
- Point relais vêtements
- Sanitaires obsolètes

Accès

- Accès automobiles aux places
- Accès principal au bâti
- Accès secondaire au bâti

Stationnement

- Places de stationnement gratuites
- 3 Places PMR

Schéma d'organisation et de fonctionnement de la place Denfert-Rochereau



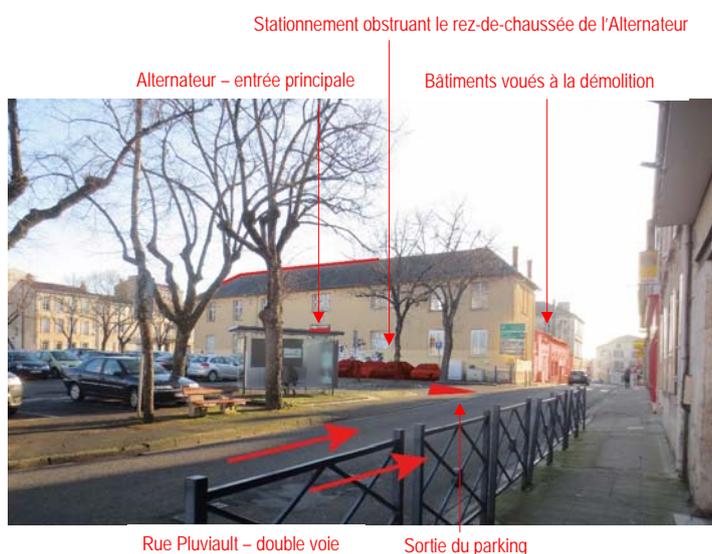
### 3.2.2 La rue Thibault De Bouteville, en prolongement de la Rue du Vieux Fourneau

Cette rue borde la place Denfert-Rochereau et le site du Guesclin. A deux voies, elle constitue une artère principale d'entrée au centre-ville de Niort. Son trottoir généreux côté site du Guesclin, requalifié récemment, amène à l'esplanade surplombant le jardin des plantes. Pour autant, de la Place Denfert-Rochereau vers le centre du Guesclin, les cheminements piétons sont difficiles.

Vue de la rue du Vieux Fourneau et site du Guesclin depuis le croisement de la rue Pluvialt et la rue T. de Bouteville



### 3.2.3 La Rue Pluvialt



La rue Pluvialt est à deux voies dans un sens unique de circulation. Elle subit un trafic important, car elle se révèle être « le déversoir » de la rue du Vieux Fourneau. Peu de commerces de proximité subsistent au niveau de la place Denfert-Rochereau, mais l'aspect dégradé du bâti et de l'espace public ne favorise par leur dynamisme ainsi que l'amplification de leur offre. Par exemple, le bistrot ne peut développer une terrasse, au regard de la largeur du trottoir.

### 3.2.4 La rue Chabot

En sens unique vers la rue du Vieux Fourneau, la rue Chabot présente deux façades très distinctes : la façade nord (à droite de la photo ci-dessous) est composée de maisons mitoyennes habitées, tandis que sa façade sud, est composée d'anciens immeubles de logements, dont la vacance a été organisée par l'EPF, sous la volonté d'une maîtrise foncière afin de favoriser son acquisition puis sa mutation.

Une petite dizaine de places de stationnement public gratuit est proposée sous forme d'une bande au nord de la voie (cf. photo).

Les trottoirs sont très exigus, tout particulièrement celui situé au sud de la voie. La localisation des poubelles sur la partie nord habitée entravent par ailleurs l'espace piéton pour la collecte des ordures ménagères.

Aucun aménagement cyclable n'est aménagé sur cette voie, et le revêtement en bitume présente des dégradations.

Un restaurant est actuellement présent rue Chabot, face aux bâtiments vacants de l'EPF.

Vue de la rue Chabot depuis son croisement avec la Place de Strasbourg et la rue du Maréchal Leclerc



### 3.2.5 La Place de Strasbourg

Bordée de trois voies, la place de Strasbourg, de 600 m<sup>2</sup>, s'apparente elle aussi par ses usages à un carrefour routier.

La voie en prolongement de la rue Alsace-Lorraine est une artère majeure en provenance du centre-ville. Elle est à deux voies en sens unique, ce qui explique le flux important de véhicules sur la place. La voie longeant le Centre socio-culturel est à sens unique et offre quelques places de stationnement. Elle dispose en effet de 14 places de stationnement payantes. La portion de la rue Pluvialt sur la Place de Strasbourg présente également un flux de circulation important, des trottoirs exigus et des cellules commerciales vacantes (pharmacie, laverie...).

L'espace planté de la place de Strasbourg est lui-même exigü. Sa taille, sa forme, son aménagement et sa localisation à proximité immédiate des flux routiers ne lui permettent pas d'y développer de véritables usages. Deux bancs y sont installés ainsi qu'un monument en mémoire de la guerre de 1870 au milieu de l'espace planté. Ce monument mémoriel devra être conservé dans le projet (il pourra cependant être repositionné ailleurs).



Source : attitudes urbaines

Façade du centre socio-culturel, sur le quartier

Voie en prolongement de la rue Alsace-Lorraine, 2 voies



Vue 1 : la Place de Strasbourg depuis le haut de la rue Alsace-Lorraine

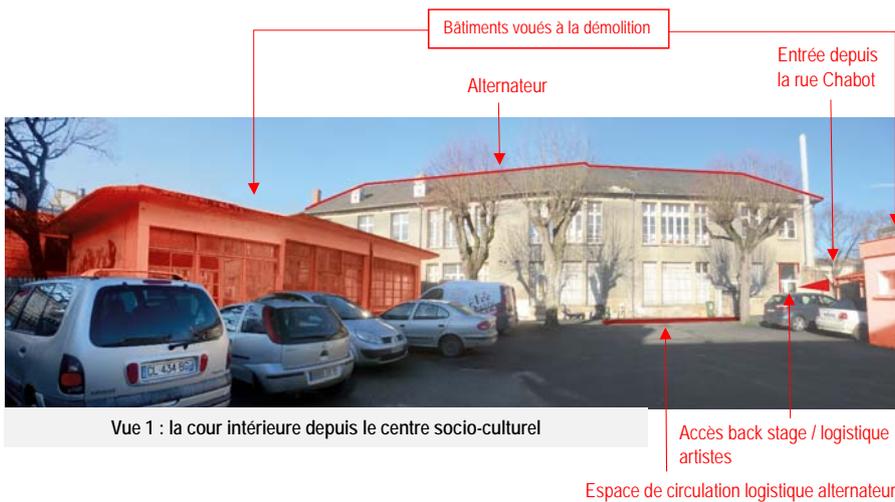


Vue 2 : la Place de Strasbourg depuis son croisement avec la rue Chabot

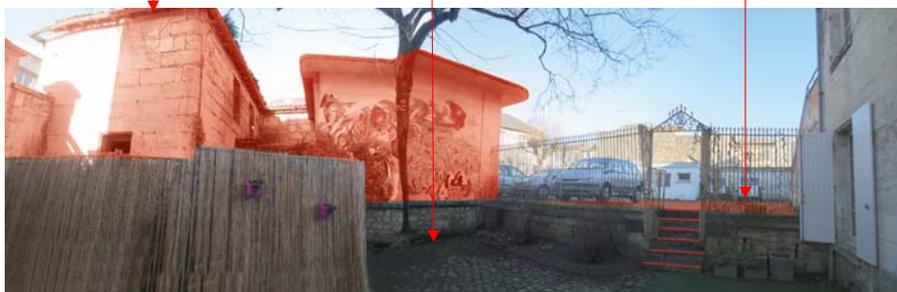
### 3.2.6 La cour intérieure

La cour intérieure est ouverte au public la journée, par l'entrée principale depuis la rue Chabot, mais fermée la nuit. Elle est principalement utilisée par l'Alternateur et le centre socio-culturel, qui donnent directement sur celle-ci, par plusieurs accès :

- L'alternateur dispose de 2 accès sur la cour : le premier, à droite de l'entrée de la cour, sert d'espace de « back stage » pour les instruments des artistes (déchargement, stockage), ce qui implique que les camions et camionnettes des artistes se stationnent devant cette entrée le temps de la décharge, puis stationnent ailleurs (cf. *vue 1*). Le second accès communique entre la terrasse du restaurant et la salle de restauration intérieure. Aucun de ces deux accès n'est considéré comme une entrée du grand public dans l'équipement. Il s'agit d'accès secondaires (technique, logistique, public ponctuellement).
- Le centre socio-culturel dispose de plusieurs ouvertures sur la cour intérieure : la salle polyvalente en rez-de-chaussée, s'ouvre directement sur la cour. L'entrée du centre socio-culturel depuis la cour (cf. *vue 2*) est très intime et cachée. Elle s'effectue depuis la rue Pluviault, située en contrebas de la cour. Par ailleurs, les usagers peuvent accéder au premier étage du bâtiment central (salle petite enfance/parentalité, sanitaires, bureaux) directement par des escaliers extérieurs depuis la cour (cf. *vue 2*)



Bâtiments voués à la démolition    Cour pavée, au niveau de la rue Pluviault    Cour intérieure, au niveau de la rue Chabot



Vue 3 : depuis l'entrée confidentielle du CSC : la cour pavée située en contrebas de la cour principale



Vue 4 : Ensemble bâti dont le programme et le devenir est en question, façade rue Chabot

Tel que l'illustrent ces photos, l'usage principal de la cour intérieure est le stationnement automobile. Il n'est ni réglementé, ni payant, et reste ouvert à tous en journée. Cependant, il est principalement utilisé par les employés et les usagers du centre socio-culturel et de l'Alternateur. Il est à noter qu'un certain nombre d'usagers du CSC est peu enclin à stationner leur véhicule à une distance trop importante de l'équipement : personnes âgées, familles avec poussettes et jeunes enfants, etc. Lorsque la direction du centre socio-culturel estime que le stationnement dans la cour est complet, elle ferme la grille pour empêcher le stationnement sauvage, car cela s'est déjà produit. L'entrée principale de l'Alternateur se situant sur la Place Denfert-Rochereau, le stationnement dans la cour intérieure concerne majoritairement le centre socio-culturel.

#### La terrasse de l'Alternateur

L'Alternateur dispose d'une petite terrasse d'une vingtaine de m<sup>2</sup>, surélevée par rapport au niveau de la cour et construite en bois, accessible par une rampe PMR. Cette terrasse communique avec le restaurant intérieur.



### 3.2.7 Le patrimoine arboré du site

#### Sur la place Denfert-Rochereau :

14 tilleuls existent encore en périphérie de la place. Leur état sanitaire est moyen à médiocre. Leur port est semi libre, entraînant la constitution de branches plus lourdes et donc un risque accru en cas de problème important sanitaire. Ces arbres sont surveillés très régulièrement comme c'est le cas actuellement par la Mission Arbre ;

Leur impact positif sur la diminution de la chaleur de cette place (parking en enrobé bitumineux noir) est très important ; Leur suppression entraînerait une augmentation de l'îlot de chaleur urbain sur ce secteur entouré de voiries et ce même s'ils sont remplacés, durant plusieurs années le temps que les arbres grandissent.

#### A l'intérieur du cœur d'îlot :

6 tilleuls existent en pourtour de la cour plantés de 1 à 5 m des façades des bâtiments. Leur état sanitaire est moyen. Leur conduite par des tailles fréquentes en « tête de chat » permet de les conserver sans problème de sécurité.

Leur impact positif sur le rafraîchissement de cette cour enclavée et sur les bâtiments ombrés est également très important et leur suppression devra être compensée par des mesures adéquates si l'on veut créer une ambiance agréable et supportable par temps chaud.

Il existe également un arbre très intéressant dans la partie basse de la cour, qui s'est installé spontanément et s'est développé sans contrainte (pas de taille), mais très proche du bâtiment annexe. Il s'agit d'un plaqueminer de 10 m de hauteur. Le paysage et l'ambiance de cet espace sont marqués par sa présence qui apporte ombre et beauté.

### 3.2.8 Les bâtiments voués à la démolition et les bâtiments en question

Trois principaux bâtiments de la cour intérieure sont voués à la démolition. Ces démolitions ne sont pas comprises dans la présente mission de maîtrise d'œuvre ; **elles auront lieu préalablement par la Ville de Niort.**

#### Façade rue Pluviault :

Un bâtiment dégradé de 200 m<sup>2</sup> est voué à la démolition. Il permettra ainsi une ouverture de la cour intérieure sur la rue Pluviault et la rue Saint-Gelais, axe historique médiéval du centre-ville en provenance de l'hyper-centre. Cette démolition entraînera par conséquent un repositionnement complet de la cour et de sa vocation. Le transformateur est en revanche conservé.

#### Façade rue Chabot :

L'ensemble bâti d'une ancienne résidence, aujourd'hui vacante et murée devra être réhabilité pour pouvoir accueillir une opération mixte via un appel à projet de l'EPF intégrant une MSAP (hors programme). L'ancien bloc sanitaire situé en plein pied dans la cour (*cf. vue 4*) n'est plus utilisé et sera démoli, tout autant que l'abri en tôle situé juste à gauche de l'entrée principale de la cour depuis la rue Chabot.

### L'Ilot Denfert-Rochereau aujourd'hui



- Périmètre de réflexion
- Bâtiment à conserver au titre de « Patrimoine architectural très intéressant » (AVAP)
- « Patrimoine constitutif de l'ensemble urbain : conservation ou construction de qualité équivalente » (AVAP)
- Bâti voué à la démolition car dégradé pour partie
- R+1 Niveaux utilisés actuellement
- Niveaux non utilisés
- ▲ Accès principaux
- Accès secondaires
- ▬▬▬▬ Façades fermées, occultes

### L'Ilot Denfert-Rochereau demain



Source : attitudes urbaines

### 3.2.9 L'Alternateur

- **Problématiques du bâtiment traitées par le programme :**

- Le manque de visibilité depuis l'espace public des activités qui s'y déroulent à l'intérieur (activités culturelles, artistique, ...), de l'identité du bâtiment et de l'offre de restauration.
- L'état ancien et dégradé de certains aspects extérieurs du bâtiment, notamment les boiseries des fenêtres.
- Les espaces extérieurs utilisés par le bâtiment offrent une visibilité très limitée de ses activités (petite terrasse fermée dans la cour intérieure).
- Le manque d'accessibilité aux personnes atteintes de handicaps (PMR, mal voyants, sourds, handicaps mentaux) des espaces recevant du public.

- **Autres problématiques du bâtiment non traitées par le programme :**

- L'organisation spatiale interne très peu optimisée, présence de beaucoup de petits espaces résiduels peu fonctionnels, contraignant les espaces de restauration et de diffusion artistique.
- L'absence d'utilisation du premier étage, contraint l'activité de restauration quotidienne de l'Alternateur, qui ne peut louer certains espaces à des particuliers / des entreprises, tout en perpétuant cette activité.
- La contrainte spatiale forte par rapport aux projets d'activités de l'équipement, tout particulièrement pour la tenue des événements de grande jauge.

- **Fonctionnement actuel des espaces intérieurs de l'Alternateur**

*Seuls l'entrée et le hall d'accueil sont détaillés dans leur fonctionnement en raison de l'intégration dans le programme de la mise en accessibilité ADAP de l'Alternateur.*

➤ L'entrée et le Hall d'accueil

L'entrée principale ainsi que le hall d'accueil ne sont pas accessibles aux personnes handicapées. L'ensemble des non-conformités aux normes d'accessibilité PMR ont été relevées en 2015 dans le cadre d'un diagnostic d'accessibilité de l'ensemble des espaces de l'Alternateur recevant du public, pour le compte de la Ville de Niort.

L'ensemble des problématiques relevées ci-dessous correspondent à des **non-conformités d'accessibilité d'ordre réglementaire**. Elles sont accompagnées des préconisations qui ont été faites au moment de cette étude (mai 2015).

Plusieurs problématiques d'accessibilité ont été relevées concernant **les escaliers d'entrée au bâtiment** :

- La première et la dernière marche ne sont pas contrastées visuellement : contraster visuellement les premières et dernières contremarches.
- L'éveil à la vigilance est absent en partie haute de l'escalier : installer une bande d'éveil à la vigilance sur la partie haute (par exemple, un appel de vigilance répondant à la norme NF P 98-351)
- Les nez de marche ne sont pas suffisamment contrastés : contraster les nez de marche par la couleur sur au moins 3 cm en horizontal.
- Une main courante est manquante sur un côté de l'escalier : installer une main courante adaptée, dépassant les marches de la largeur du giron.
- La hauteur de la main courante actuelle est non conforme (hauteur : 1.05 m) : installer une lisse adaptée sur le garde-corps existant.
- La main courante ne dépasse pas la première marche : prolonger la main courante de la largeur du giron.

Ainsi que le hall d'entrée et espace d'accueil :

- Seuil de l'entrée principale : présence d'un seuil inférieur à 2 cm de hauteur, non arrondi : le seuil doit être arrondi.
- Les poignées de porte sont peu repérables, et préhensibles par absence de contraste visuel : elles doivent être facilement repérables et préhensibles.
- Le tapis d'accueil présente un ressaut supérieur à 2 cm : il doit être remplacé par un revêtement extra plat.
- Les prospectus d'information sur la commande, et l'offre de services de l'équipement sont situés à une hauteur non conforme : ceux-ci doivent être accessibles en position assise.



1 : les marches d'entrée de l'Alternateur, depuis la place Denfert Rochereau.

2 : la rampe d'accès à l'entrée de l'Alternateur, depuis la place Denfert Rochereau.

3 : L'espace d'information à l'accueil.

### 3.2.10 Le Centre Socio-Culturel

- **Particularités et problématiques d'ensemble du bâtiment**

- Il n'existe aucune visibilité de la nature de l'équipement et des activités qui s'y déroulent à l'intérieur depuis la place de Strasbourg ainsi que depuis la cour intérieure.
- Un certain nombre d'espaces et d'accès au bâtiment ne sont pas accessibles aux personnes handicapées, notamment l'entrée depuis la cour.
- Les deux bâtiments du centre socio-culturel (le bâtiment d'angle, patrimoine remarquable à conserver, et le bâtiment mitoyen, plus récent) ne communiquent pas directement. Il faut sortir dans la cour pour rejoindre le second bâtiment, lorsqu'on se situe dans l'espace d'accueil.
- La cour est un potentiel important pour le déploiement des activités du bâtiment, mais elle n'est pas aménagée, ni adaptée à aucune des activités du CSC. Elle est très fortement utilisée par le personnel et les bénéficiaires des activités du CSC (familles, personnes âgées, ...) qui y stationnent.
- Le bâtiment d'angle, remarquable et à conserver d'un point de vue patrimonial, présente des contraintes impliquées par son époque de construction et son usage antérieur d'habitat : peu de luminosité générale dans les espaces de circulation et dans certaines salles, aucune accessibilité aux personnes handicapées (tous les accès aux étages se font par escaliers), nombre important de pièces fermées desservies par des espaces de circulations étroits, nombre importants de murs porteurs épais, contraignant les potentialités de reconversions architecturales.

- **Particularités et problématiques par espace**

- Les entrées principales de l'équipement

L'équipement dispose de deux entrées principales, une donnant sur la place de Strasbourg, la seconde sur la petite partie pavée et basse de la cour intérieure (niveau rue Pluviault).

Aucune de ces deux entrées n'est accessible aux personnes handicapées : toutes deux sont équipées de seuils de portes étroits. La première dispose d'une petite marche, et la seconde, étroite également, est accessible depuis la cour intérieure, via un escalier permettant de descendre au niveau de la rue Pluviault.

Ces deux entrées principales se font dans le bâtiment d'angle ancien.

Le seul accès accessible aux personnes handicapées, est celui de la salle polyvalente, située au rez-de-chaussée du bâtiment d'angle, côté cour intérieure. Il ne s'agit pas d'un accès normalisé et d'accueil principal du public, mais d'un accès à une salle particulière d'activités.

- L'espace d'accueil (EA 1) et l'espace informatique en libre-service (EA 2), RDC, bâtiment d'angle

L'actuel espace d'accueil du public (20 m<sup>2</sup>), situé à droite de l'entrée principale côté Place de Strasbourg, dispose d'une visibilité sur l'espace informatique libre-service, qui se situe dans la petite salle polyvalente située à gauche de la même entrée depuis Place de Strasbourg.

Cette co-visibilité est importante et doit être conservée, car elle permet au personnel d'accueil de gérer la surveillance de l'espace informatique, tout en restant dans son bureau.

L'espace d'accueil présente cependant une visibilité réduite depuis l'entrée, de par sa configuration de bureau dans une pièce fermée. De manière générale, l'installation des activités de l'équipement dans une ancienne demeure aux nombreuses pièces fermées, et peu visibles les unes des autres, affaiblit l'impression d'équipement ouvert au grand public.

➤ La petite salle de réunion, polyvalente (SR), RDC, bâtiment d'angle

La petite salle polyvalente (48,75 m<sup>2</sup>), située à gauche de l'entrée depuis la Place de Strasbourg, est divisée en deux espaces distincts, sans séparation murale, mais par l'aménagement et les usages. Le premier espace (24 m<sup>2</sup>) accueille des postes informatiques en libre-service à destination de tous les publics, ainsi que des tables. Le second espace est un espace de réunion, aménagé avec des tables d'activités (organisation de jeux de sociétés, etc.) L'ensemble de la pièce est décoré par des œuvres en exposition temporaire.

➤ La cuisine (EC), RDC

La cuisine, de 11 m<sup>2</sup> sert à la fois au personnel du centre lors de la pause méridienne pour préparer leur repas -ils mangent plutôt dans la petite salle polyvalente- mais également à des activités culinaires avec le public. Cet espace est sous-dimensionné pour accueillir les activités culinaires pouvant recevoir du public (cours, dégustation, ...), ce qui limite le développement des activités du centre socio-culturel. Une augmentation de sa taille, lui permettrait entre autres de rénover son équipement électroménager, voire d'en installer de nouveaux.

➤ Les sanitaires (EWC 1), RDC, bâtiment d'angle

Les deux sanitaires du rez-de-chaussée ne sont ni adaptés aux personnes handicapées, ni au jeune public.

➤ Les bureaux mutualisés (EB1), et le bureau de la présidente (EB2), R+1, bâtiment d'angle

Deux espaces de bureaux sont présents à cet étage, un bureau mutualisé, et le bureau de la présidente du CSC, particulièrement exigu, étroit, peu lumineux et très peu confortable.

➤ L'atelier reliure et couture (EAR), R+1, bâtiment d'angle

Au premier étage, on trouve deux grandes salles d'atelier communiquant entre elles, dédiées aux ateliers de reliure et de couture. Tout l'équipement nécessaire à ces ateliers y est installé de manière permanente, ce qui les rend assez peu polyvalentes : le matériel et les outils prennent une place assez importante.

Ces deux salles communiquent par une porte, alors que l'usage est de les utiliser de manière concomitante.

➤ Les espaces de la malle aux vêtements (EM 1-4), R+2, bâtiment d'angle

La « malle aux vêtements » correspond à une activité de collecte de vêtements utilisés, et de vente de vêtements à bas prix. Cette activité grand public, est située au deuxième étage (sans ascenseur) de l'équipement et ne dispose ainsi d'aucune visibilité depuis les espaces extérieurs. Le caractère intime des espaces d'essayage et de vente des vêtements réduit sa visibilité et son attractivité, alors même que son utilité sociale est importante dans le quartier.

L'ensemble du deuxième étage est consacré à cette activité.

➤ Les combles non utilisés (ECO), R+3, bâtiment d'angle

Les combles du troisième étage ne sont pas utilisables en l'état : toiture et poutres abîmées, manque d'isolation, sol non homogène, etc. Il n'a jamais été utilisé par le centre socio-culturel.

Il pourrait être utilisé si réhabilité lourdement car sa hauteur sous plafond le permet.

➤ La grande salle polyvalente (EP et EWC 2), RDC du bâtiment central

La salle est ouverte à la location, pour tous les publics : particuliers, associations... La jauge est de 80 personnes. Le CSC l'utilise pour l'organisation des événements de grande jauge, les associations la louent pour des réunions, des ateliers, et les particuliers pour les fêtes (mariage, anniversaires, etc.). Cette offre est importante pour le quartier, où les habitants vivent dans des espaces assez restreints (petites maisons de villes mitoyennes, tissu ancien), qui ne leur permettent pas d'organiser ce type d'événements chez eux.

La salle dispose d'un office de réchauffage, d'un frigidaire, d'un lave-vaisselle, organisés dans un coin de la pièce. Des W.C sont installés dans la pièce (EWC 2), afin qu'elle puisse être louée de manière indépendante (les locataires n'ont pas besoin d'utiliser les autres W.C du CSC).

Son accès direct depuis la cour la rend totalement autonome d'un point de vue fonctionnel des autres espaces du CSC (caractéristique à conserver dans le cadre du projet).

➤ Le bureau (EB 3) R+1, bâtiment central

L'accès principal du premier étage du bâtiment central amène à une coursive extérieure desservant plusieurs salles : un premier bureau administratif, suffisamment grand pour accueillir du public et tenir de petites réunions, des sanitaires, et les trois salles du pôle « petite enfance et famille » (bureau des familles, salle de parentalité, salle petite enfance).

➤ Les espaces « petite enfance et famille » et sanitaires (EBF, EF, EPF, EWC 3) au R+1, bâtiment central

Trois espaces sont dédiés aux services et activités d'accompagnement à la parentalité, au soutien aux parents en difficulté, au suivi du développement de l'enfant, etc. Les activités développées sont : les ateliers parents-enfants, et des espaces de jeux pour les enfants de 0 à 5 ans.

Il s'agit :

- du bureau des familles (EBF),
- de la salle famille (EF),
- de la salle petite enfance (EPF).

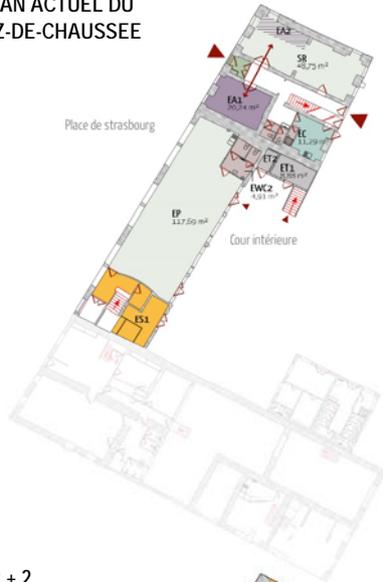
Ces trois salles communiquent entre elles selon un parcours traversant, au R+1 du bâtiment central. Elles sont longées par une coursive extérieure, qui dessert également chacune des pièces.

La proximité actuelle de ces trois espaces est optimale pour le développement des activités. Cependant, l'accès à l'étage n'est possible que par l'escalier extérieur, ce qui limite les publics, et met en difficultés les familles (absence d'ascenseur sur l'équipement). L'activité manque également de visibilité depuis l'extérieur.

Il n'existe pas d'espace extérieur ludique et adapté à destination des enfants en bas âge (véritable manque pour permettre le déploiement de l'activité).

Des sanitaires (EWC 3) sont installés et utilisables à l'étage, entre le pôle parentalité/petite enfance, et le premier bureau administratif. Ils sont accessibles depuis la coursive extérieure, au R+1. Malgré leur proximité avec les espaces « petite enfance et famille », ils ne sont pas adaptés au jeune public.

**PLAN ACTUEL DU  
REZ-DE-CHAUSSEE**



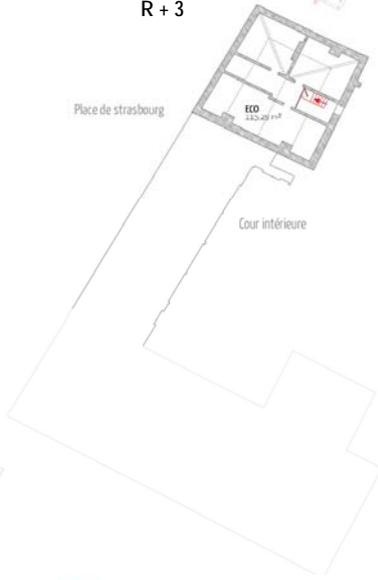
**R + 1**



**R + 2**



**R + 3**



- ↔ Co-visibilités : fenêtres ouvertes pour le service
- ✗ Escalier fermé
- ▲ Accès principal au bâtiment

Source : altitudes urbaines

### 3.2.11 Les immeubles vacants propriétés de l'EPF (hors de la présente mission de maîtrise d'œuvre)

**NOTA :** Cette partie du programme est indiquée à titre informatif. Cet ensemble immobilier n'est pas à réhabiliter dans la présente mission de maîtrise d'œuvre. Sous propriété de l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine, cette emprise foncière va faire l'objet en 2018-2019 d'un appel à projet auprès d'opérateurs privés pour y développer un immeuble de bureaux aux étages et la Maison de Service Aux Publics (MSAP) sous maîtrise d'ouvrage Ville de Niort en RDC.

L'aile nord de l'îlot central de Denfert-Rochereau, rue Chabot, est occupée par un front bâti d'immeubles de logements vacants, aujourd'hui murés pour empêcher leur occupation. Cet ensemble bâti est implanté actuellement sur les parcelles 269, 270, 271, 272, 273, propriétés de l'Etablissement Public Foncier pour le compte de la Ville de Niort.

Il est composé de deux blocs d'immeubles accolés, l'un donnant sur la Place de Strasbourg et la rue Chabot, le second sur la Place Denfert-Rochereau et la rue Chabot.

La présence d'une ancienne cave voûtée de belle facture sous le pignon Nord-Est à l'angle de la rue Chabot et de la Place de Strasbourg est un élément patrimonial et architectural fort à préserver dans le cadre du projet, voire même à mettre en valeur (cf. document joint en annexe : descriptif historique). Cette cave est aujourd'hui inaccessible mais est connue des habitants et de la Commission de Sauvegarde du Patrimoine.



Salle voûtée souterraine du XIII<sup>ème</sup> siècle, Place de Strasbourg, au n°3 à l'angle de la rue Chabot.  
Source : Ville de Niort

Entre les deux blocs d'immeubles, une petite cour privative est aujourd'hui fermée par des hauts murs en béton. Elle s'étend entre les parcelles 269 et 273.

Les immeubles n'ont pas pu être visités. Pour cette raison, ils ne pourront faire l'objet d'une description aussi précise que les autres ensembles bâtis qui composent l'îlot central. Il reviendra à l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue de réaliser cet état des lieux par une visite de site et des entretiens complémentaires avec la maîtrise d'ouvrage.

Deux pignons de cet ensemble d'immeubles sont reconnus d'intérêt patrimonial dans le cadre de l'AVAP :

- Le pignon donnant sur la place de Strasbourg est reconnu comme « patrimoine architectural très intéressant », ce qui implique sa conservation obligatoire.
- Le pignon donnant sur la place Denfert-Rochereau est reconnu comme « patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain », ce qui implique sa conservation ou la possibilité de développer une construction de qualité équivalente.

L'ensemble de la surface totale de ces immeubles, sans compter les murs porteurs (ni la petite cour), s'élève à 663 m<sup>2</sup>. Il s'agit de la surface actuelle disponible pour leur réhabilitation.

La petite cour intérieure occupe actuellement une surface au sol de 90 m<sup>2</sup>. Cette dernière pourra -en fonction de la proposition de l'opérateur- être conservée ou bien être construite dans le cadre du projet.



Source : altitudes urbaines

- Périmètre de réflexion
- Bâtiment à conserver au titre de « Patrimoine architectural très intéressant » (AVAP)
- « Patrimoine constitutif de l'ensemble urbain : conservation ou construction de qualité équivalente » (AVAP)
- Bâti voué à la démolition car dégradé pour partie
- R+1 Niveaux utilisés actuellement
- Niveaux non utilisés
- ▲ Accès principaux
- Accès secondaires
- ▬ Façades fermées, occultes
- ★ Cave voûtée souterraine à préserver (voire à valoriser dans le cadre du projet)



Immeubles depuis la Rue Chabot



Rue Chabot / entrée cour intérieure /  
Place Denfert-Rochereau



Immeuble à conserver, vue depuis la Place de Strasbourg



Vue depuis la Rue Chabot



## 4. Les enjeux du site

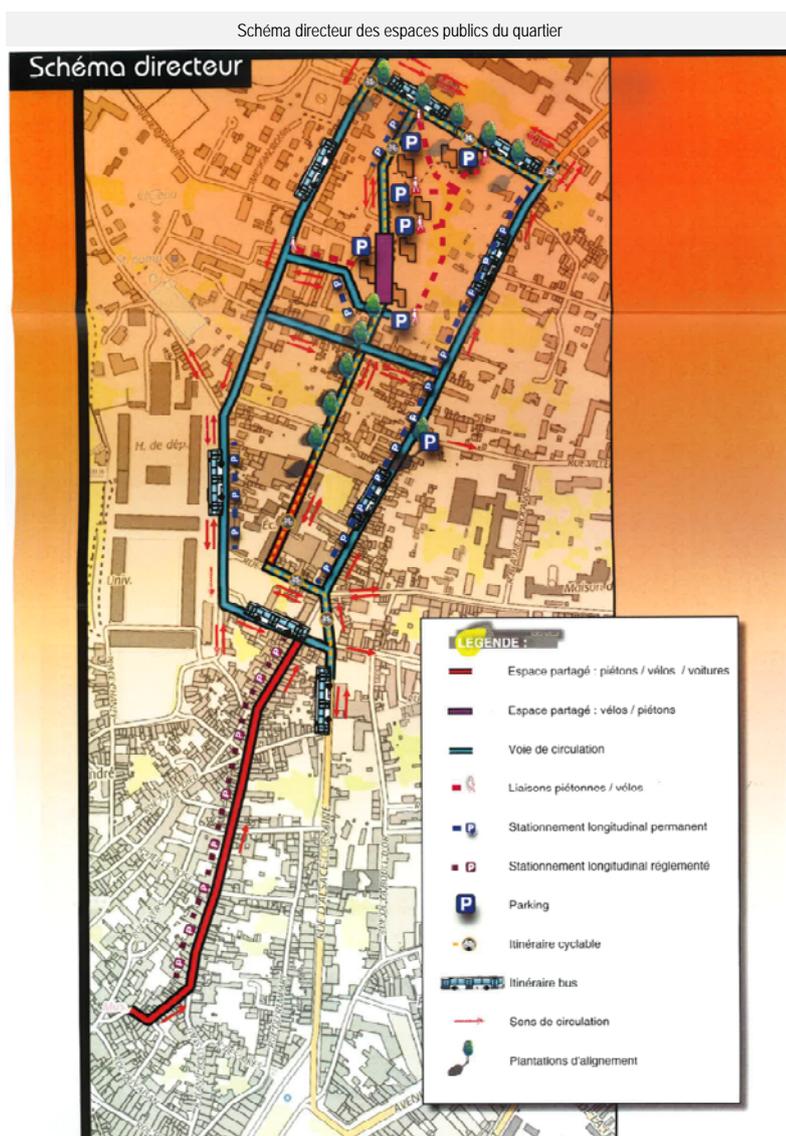
### 4.1 Les enjeux du réaménagement de l'îlot Denfert-Rochereau pour le quartier Pontreau / Colline Saint-André

- Doter le quartier d'une nouvelle **centralité structurante, lieu fédérateur de rencontres et de convivialité pour la population du quartier** pour poursuivre l'ouverture du quartier et renouveler son attractivité.
- Accompagner la **valorisation du secteur** et la redynamisation des **commerces**.
- **Végétaliser les places** pour offrir des îlots de fraîcheur
- **Mettre en cohérence et rendre lisible l'offre de mobilité et de stationnement** du secteur, notamment pour donner de la place à **d'autres usages** (piétons, vélo...).
- **Aménager la place afin de la rouvrir vers les secteurs à proximité** : inscription dans les parcours urbains de la ville, aménagement de cheminements piétons et vélos inter-quartiers, valorisation des perspectives et des axes visuels, végétalisation, ... et **développer de nouveaux usages et animations** : accueil d'événements festifs, aire de jeux pour les enfants, petite restauration, ...
- Faire du projet un levier pour **requalifier et valoriser le secteur dans une stratégie globale de renouvellement**.
- Valoriser les éléments **patrimoniaux** afin de **renforcer l'identité du secteur** à l'échelle de la ville.
- Favoriser la reconnaissance d'un lieu de **vie collectif** et **l'appropriation du lieu** par la population et les habitants du quartier.



Source : Contrat de Ville – CAN – Ville de Niort

## 4.2 La dynamique de projets



Source : Direction des espaces publics - Ville de Niort

### 4.3 Les enjeux de réaménagement de l'îlot Denfert-Rochereau

- **Valoriser tout l'espace disponible** de la place
- Créer **une centralité de quartier ouverte sur ses abords, accessible et apaisée** à la fois pour les piétons et les modes de déplacement doux (ensemble du périmètre concerné)
- Donner de la **visibilité et de la lisibilité aux équipements du CSC et de l'Alternateur**
- **Former une polarité d'équipements d'accueil et d'orientation des publics avec l'ouverture d'une Maison des Services Aux Publics, fonctionnent en lien étroit avec le CSC actuel**
- **Rendre accessible les équipements et donner à voir l'offre d'activités** qui est proposée
- Aménager **un espace convivial, un lieu de rencontres, d'animation de la vie locale** et de découverte pour les habitants du secteur et des quartiers limitrophes
- Valoriser les **ressources du quartier** (habitants, associations, porteurs de projets, initiatives locales, offre de services...).
- **Affirmer l'usage piéton**, valoriser les différents parcours urbains, les cheminements doux
- **Requalifier les rues Chabot, Pluvialt et T. De Bouteville** dans un traitement apaisé et unifié avec les deux places de Denfert-Rochereau et de Strasbourg réaménagées
- **Aménager le paysage** urbain afin de réduire les effets d'îlot de chaleur repérés sur le secteur et offrir davantage **d'espaces végétalisés**
- Valoriser les **éléments patrimoniaux** (porte St-Gelais, monument commémoratif aux victimes de la guerre 1870) : inscrire l'îlot dans les circuits touristiques en tant que lieu de destination et/ou de passage
- **Réorganiser le bâtiment du centre socio-culturel** afin de doter cette offre structurante d'un équipement adapté à l'évolution des besoins du quartier.
- **Conforter et valoriser l'offre de commerces et de services de proximité**
- **Partager et ouvrir la programmation des espaces publics** avec les habitants dans le cadre de l'animation **d'une démarche de concertation**, notamment avec le conseil citoyen.

### 4.3 Le scénario de composition et de programmation urbaine retenu



Source : attitudes urbaines

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Réhabiliter les façades du bâtiment de l'Alternateur et mise en accessibilité</li> <li> Développer une offre de restauration extérieure pour l'Alternateur, place Denfert-Rochereau</li> <li> Réhabiliter les bâtiments du Centre socio-culturel</li> <li> Espace d'accueil extérieur commun aux équipements</li> <li> Aménager quelques places de stationnement réservées aux vans et véhicules des usagers du Centre socio-culturel</li> <li> Aménager une aire de livraison mutualisée par l'Alternateur et le Centre socio-culturel</li> <li> Réhabiliter les immeubles vacants en programme mixte intégrant une MSAP au Rez-de-chaussée et programme tertiaire aux étages (hors programme : EPF).</li> <li> Réhabilitation des façades de l'École Jules Ferry</li> <li> Requalifier les espaces publics (place et rue Pluviault) de manière à requalifier l'offre de services et de commerces en rez-de-chaussée de la rue Pluviault</li> <li> Développer quelques places de stationnement temporaire à l'usage des commerçants, sur la place Denfert-Rochereau</li> <li> Favoriser les porosités d'usage entre la fonction commerciale de la rue Pluviault et la place Denfert-Rochereau</li> <li> Favoriser les porosités d'usage entre l'école Jules Ferry et la place Denfert Rochereau, traiter l'espace public de manière cohérente entre l'école et la place.</li> <li> Déplacer l'arrêt de bus sur la rue de Boutteville, face au site du Guesclin.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Sécuriser et pacifier la circulation sur les rues Pluviault et Chabot, en limitant la vitesse de circulation, et en aménageant l'espace public de telle sorte qu'il puisse être facilement pratiqué par les modes doux.</li> <li> Plateaux aménagés pour la réduction de la vitesse des véhicules pour faciliter la traversée piétonne</li> <li> Stationnement vélos</li> <li> Aménagement d'un square traversant par la continuité, visibilité et cohérence des cheminements piétons</li> <li> Accès principaux des équipements (Alternateur, Centre socio-culturel et MSAP)</li> <li> Autres accès possibles</li> </ul> |
|---|---|

Les études préalables à l'établissement de ce programme, ont fait émerger deux scénarios de composition urbaine pour l'îlot, répondant de manière différenciée aux enjeux de la maîtrise d'ouvrage. Le scénario proposant la conservation de la composition urbaine existante a été retenu et validé politiquement en 2016. La maîtrise d'œuvre se devra donc de fonder ses propositions de conception urbaine, architecturale et d'espaces publics, selon les principes de ce scénario.

- **Principes du scénario retenu, celui de la continuité et du recyclage de l'existant :**

- Conservation de la **composition urbaine actuelle en renforçant la présence du végétal**
- Valorisation des entités existantes de l'îlot :
- **Requalification des espaces publics ;**
- **Réhabilitation du centre socio-culturel et des immeubles vacants en Maison de Services aux Publics.**  
*La réhabilitation du CSC Grand Nord se fera dans l'enveloppe bâtie existante, sans extension.*
- **Ravalement des façades de l'Alternateur et mise en accessibilité ADAP**
- **Aménagement de 3 espaces publics distincts mais traités dans un aménagement d'ensemble, dont 2 ouverts et 1, la cour, pouvant être soit ouverte au grand public (lieu de passage la journée – fermé la nuit), soit dédiée aux usagers des équipements.**
- Création d'un **espace public central**, la place Denfert-Rochereau (0,3 ha) sur lequel s'adressent en priorité l'offre de commerces et d'équipements
- Requalification des rues Pluviault et Chabot dans un traitement d'ensemble avec les autres espaces publics de l'îlot, et dans le sens d'une sécurisation et d'un gain de confort pour les modes doux (piétons, cyclistes...)
- Suppression d'une voie place de Strasbourg, entre la rue Saint-Gelais et la rue Leclerc, permettant d'envisager une fluidification du trafic sur la rue Pluviault, grâce à la suppression d'une phase de feu au croisement Pluviault / Strasbourg / Saint Gelais
- La rue Chabot devra proposer un profil spécifique en cohérence avec la volonté d'apaisement et de cohabitation des modes de déplacements (enjeu d'autant plus important du fait de la proximité avec les écoles situées rue Jules Ferry et la volonté d'appropriation par les familles de la place Denfert-Rochereau après la sortie de l'école)
- Réduction de la chaussée de la rue Pluviault de 2 à 1 seule voie afin de proposer un paysage et un fonctionnement circulaire plus apaisé et urbain.
- L'étude de Stationnement et de Circulation faite sur le quartier en 2016, préconise le maintien de la circulation actuelle pour un fonctionnement optimal de l'îlot, tout en s'orientant vers un traitement apaisé sur l'ensemble du pourtour (zone 30) et la régulation des carrefours de l'îlot Denfert-Rochereau – Strasbourg.

- **Avantages et inconvénients du scénario**

Les apports du scénario retenu afin de répondre aux enjeux du projet :

- Amélioration de l'état existant dans le respect des qualités spatiales actuelles
- Par la délocalisation de l'actuelle offre de stationnement de la place Denfert-Rochereau, le projet permettra de développer et déployer de nouveaux usages sur l'espace public
- Le scénario permet d'amplifier la visibilité de l'Alternateur et du CSC depuis l'espace public,
- L'aménagement d'un espace public de qualité en substitution de l'actuel parking Denfert-Rochereau permettra une meilleure mise en scène du centre du Guesclin
- Valorisation architecturale de la porte Saint-Gelais : les deux éléments patrimoniaux seront restaurés et intégrés dans le projet des équipements

Les inconvénients liés au choix de la conservation de la composition urbaine actuelle :

- Par la fragmentation en 3 espaces distincts, le sentiment de perméabilité et de renforcement des liens entre secteurs et quartiers est moins lisible. Le projet architectural proposera des solutions palliant cet effet.
- Ce scénario impose le déplacement des activités du Centre Socio-Culturel pendant la réhabilitation des bâtiments existants afin d'offrir une continuité des activités même en phase travaux (environ 2 ans).

### III. Les projets de vie et les programmes des établissements

#### 1. Le projet de vie et programme de la MSAP, et la vocation commune d'accueil avec le CSC.

##### 1.1 La Maison de Services Aux publics (MSAP)

**NOTA :** Cette partie du programme est indiquée à titre informatif. La MSAP n'est pas à réaliser dans la présente mission de maîtrise d'œuvre. Sous propriété de l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine, l'emprise foncière dans laquelle est inscrite la MSAP va faire l'objet en 2018-2019 d'un appel à projet auprès d'opérateurs privés pour y développer un immeuble de bureaux aux étages et la Maison de Service Aux Publics (MSAP) sous maîtrise d'ouvrage Ville de Niort en RDC. L'accueil commun MSAP / CSC sera réalisé dans le cadre de l'appel à projets porté par l'EPF

##### 1.1.1 La Maison de Services Au Public (MSAP) : les fonctions principales

La Ville de Niort et la Communauté d'Agglomération de Niort souhaitent ouvrir sur l'îlot Denfert-Rochereau, la première « Maison de Services Au Public » du territoire niortais, en répondant aux critères permettant sa labellisation « MSAP » par l'Etat via le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET).

La maison de services au public a pour objectif de **faciliter l'accessibilité aux services pour tous les publics, par le regroupement de plusieurs institutions ou associations de services au sein d'un guichet unique d'accueil, d'accompagnement et d'orientation** vers les services. Le renforcement de l'accessibilité aux services est recherché par :

- **L'unicité du lieu** permettant l'orientation vers un éventail large de services : la MSAP repose sur la formation des agents d'accueil, habilités à informer et orienter les publics vers tous les services définis dans la MSAP (exemple : Pôle Emploi, CAF...)
- **La proximité** : l'amélioration de l'accès aux services est permise par le rapprochement des institutions délivrant le service avec les publics bénéficiaires du contenu de ces services. La MSAP est donc également à concevoir comme un **lieu de vie de proximité**, au-delà de sa fonction d'orientation vers les services.
- **La médiation numérique** : les services publics se caractérisent aujourd'hui par une dématérialisation progressive, au profit des outils numériques. En raison de la « fracture numérique » aujourd'hui caractérisée par un manque de médiation plus qu'un manque d'équipement des personnes, les publics ne sont pas toujours en capacité de se saisir des services qui leur sont proposés. L'équipement et la médiation numérique sont donc des fonctions centrales de la MSAP, dans son objectif de renforcer l'accès des publics aux services.
- **L'accueil et la médiation : l'accompagnement dans les démarches.** Au-delà de la médiation uniquement « numérique », la vocation centrale de la MSAP est l'accompagnement des publics vers les services. Ainsi en découle une attention forte qui sera portée à la conception des espaces d'accueil, d'information, mais également des espaces de consultation confidentiels avec les agents de l'équipement.

Ces éléments sont à considérer comme le cœur du projet de vie de l'équipement, pour la conception des espaces.

### 1.1.2 La Maison de Services Au Public (MSAP) : conditions de labellisations par l'Etat

Le cahier des charges pour la création des MSAP date de 2015. Le référentiel de l'Etat est en cours de modification tant dans le contenu des MSAP que dans leur financement.

Les critères de labellisation actuels définis par le CGET, chargé pour l'Etat du pilotage du programme des maisons de services au public, sont cités ci-dessous.

« - L'adéquation de l'offre de services délivrée avec les besoins et attentes des habitants et, en tout état de cause, parmi les opérateurs signataires, **au moins deux opérateurs des champs de l'emploi et des prestations ou de l'aide sociale.**

- Une ouverture régulière minimum de 24h par semaine sur l'ensemble des prestations prévues.
- Un animateur d'accueil, formé par chaque opérateur partenaire qui assure une liaison directe avec un agent référent et destinataire d'une information et formation régulières. Le ou les animateurs de la maison de services au public assurent à la fois une mission d'accueil du public et une mission d'interlocuteur des opérateurs quant à la qualité et au développement de l'offre délivrée. Ils assurent l'accueil, l'information, l'orientation et la mise en relation avec les opérateurs, formalisée au besoin par des prises de rendez-vous. En se référant aux recommandations des opérateurs, et sur quelques procédures en nombre restreint, ils assistent le public dans la constitution de son dossier dont ils s'assurent de la complétude.
- Un local, comportant au minimum :
  - un point d'accueil du public par l'animateur,
  - un point d'attente assise et un espace confidentiel permettant des bonnes conditions d'entretiens, qu'ils soient en direct ou à distance via l'outil numérique.
  - Une attention particulière doit être portée à la bonne visibilité extérieure du site, dans un lieu central et emblématique ouvert au public, et à la mise en place d'une signalétique cohérente pour orienter les usagers qui souhaitent se rendre dans la maison de services, complétée, dès l'obtention de la labellisation, de l'affichage de la signalétique nationale.
- L'équipement numérique doit être en adéquation avec les besoins et les usages du public. La maison de services comporte au minimum un outil informatique à la disposition du public avec liaison internet, avec la meilleure connexion possible.
- Le cas échéant, la mutualisation dans des équipements culturels comme les médiathèques, pour faciliter la diffusion de l'offre de services. »  
*(Cahier des charges pour la création et la labellisation par l'Etat des maisons de services au public, CGET, 2015).*

Le programme architectural de la MSAP située sur l'îlot Denfert-Rochereau respecte l'ensemble des critères définis par le CGET pour la création et labellisation par l'Etat des MSAP.

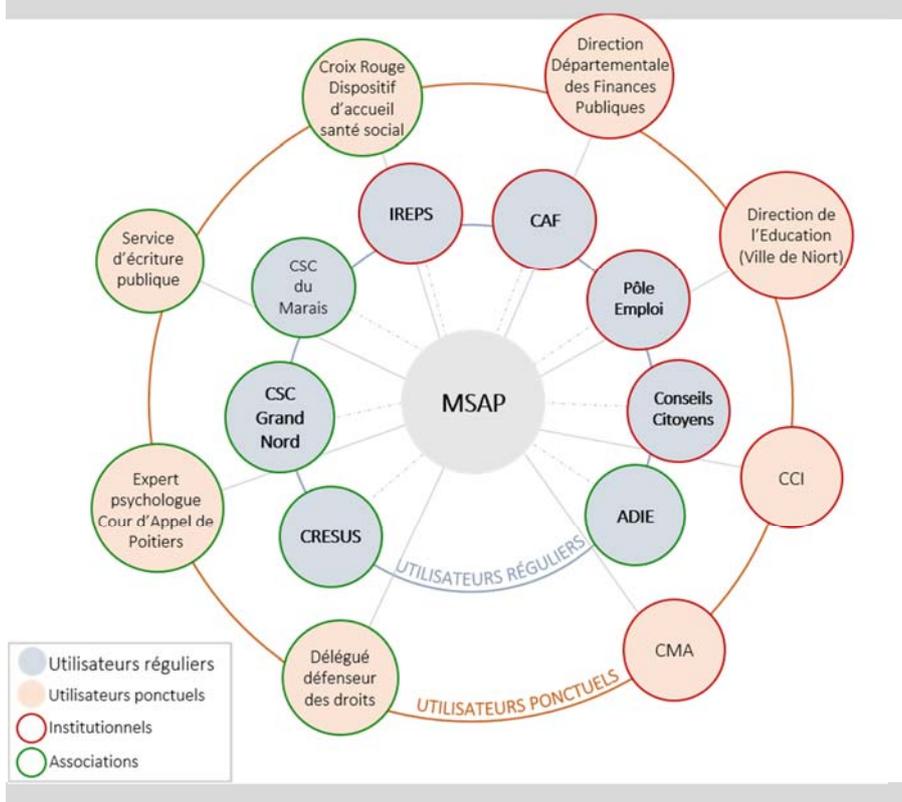
### 1.1.3 La MSAP du quartier Pontreau Colline Saint-André sur l'îlot Denfert-Rochereau : les futurs utilisateurs.

Dans le cadre de la définition du projet de MSAP, la Communauté d'Agglomération du Niortais a pré-identifié plusieurs opérateurs de services intéressés par l'utilisation de cet équipement. La définition de leurs besoins en termes d'espaces pour le développement de leurs activités, a fait émerger 2 types d'utilisateurs :

- **Les utilisateurs réguliers** : cette catégorie regroupe les opérateurs de services souhaitant utiliser l'équipement à un rythme quotidien ou hebdomadaire et pour des besoins déjà définis en amont du projet (exemple : besoin de bureaux hebdomadaire, d'espaces de réunion, etc.). A ce jour, il est connu 7 futurs utilisateurs réguliers de l'équipement. Le programme architectural a été défini en fonction de leurs besoins.
- **Les utilisateurs ponctuels** : cette catégorie renvoie aux opérateurs de services intéressés par le projet, souhaitant mobiliser la MSAP de manière ponctuelle dans l'année, à l'occasion d'événements particuliers. A ce jour, il est connu 7 utilisateurs ponctuels de l'équipement. Le programme architectural intègre l'identification de leurs besoins.

Les opérateurs de services identifiés sont de nature institutionnelle ou associative. Le schéma et tableau ci-dessous présentent succinctement les différents opérateurs de services concernés, ainsi que l'utilisation future qui sera faite du lieu, et les besoins exprimés par chacun en termes d'espaces et de temporalités d'utilisation.

SCHEMA PREVISIONNEL DES FUTURS UTILISATEURS DE LA MSAP CONNUS A CE JOUR (selon les règles en vigueur (2015) en cours de modification) :



### Le Centre Socio-culturel du Grand Nord, futur partenaire majeur de la MSAP.

Le CSC Grand Nord est pressenti comme le futur utilisateur majeur de la MSAP, pour plusieurs raisons :

- Il est prévu la mutualisation de ses fonctions d'accueil, d'orientation et d'accompagnement des publics avec la MSAP ;
- Le CSC Grand Nord et ses agents bénéficient d'un ancrage particulier dans le quartier (connaissance des publics par l'ancienneté d'implantation).

Pour la présentation du Centre Socio-culturel « Grand Nord » se référer à la partie III.2.

### Les publics « usagers »

Outre les utilisateurs du lieu définis ci-dessus, la principale cible de l'équipement est celle des « publics » des services proposés. Cette catégorie d'utilisateurs de l'équipement est aussi large que l'éventail de services qui y sera proposée : jeunes, familles, personnes âgées, personnes isolées, etc.

Il est tout de même à préciser que le public principal sera celui des « non actifs » (retraités, personnes en recherche d'emploi, étudiants...), population ciblée par un certain nombre d'opérateurs de services (associations et institutions).

### L'accueil, une vocation commune de la MSAP et du CSC

Au regard des objectifs prévalant à la création d'une MSAP (définis plus haut), **la fonction d'accueil des publics est certainement la vocation première de l'équipement**. Cette fonction est comprise au sens large, incluant ainsi les fonctions de conseil des publics, d'orientation vers l'information et/ou vers les professionnels et services compétents, d'accompagnement et de médiation numérique. Les agents d'accueil seront formés à l'ensemble de ces compétences.

Le Centre socio-culturel Grand Nord, aujourd'hui installé sur l'îlot Denfert-Rochereau, **présente une vocation d'accueil des publics similaire à celle de la MSAP**. Le besoin de réhabilitation et de réorganisation de ses espaces intérieurs actuels, ainsi que l'opportunité de l'ouverture d'une MSAP sur l'îlot Denfert-Rochereau, a conduit la Ville de Niort à requérir la mutualisation des services d'accueil entre le CSC Grand Nord et la nouvelle MSAP.

Ce regroupement des fonctions d'accueil n'émane pas seulement d'une opportunité de projet, mais répond également aux objectifs du Centre Socio-Culturel suivants :

- **Augmenter la visibilité de l'offre de services** proposée du Centre Socio-culturel auprès des publics
- **Améliorer les conditions d'accueil des publics au sein du Centre socio-culturel**
- **Adapter les espaces d'accueil aux nouveaux besoins** des publics, observés dans le CSC
- **Requalifier globalement l'image du centre social en l'annexant à un équipement plus « neutre »** en termes d'image, et ainsi toucher plus de publics. En effet, il a été observé que l'appellation de « centre social » pouvait être un obstacle à l'accès de ses services, pour certains publics<sup>1</sup>.
- **Rationaliser et mutualiser les fonctions d'accueil et d'orientation des services**, dans une volonté politique de passer du quartier à l'inter-quartier<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Rapport d'étude « L'accueil » du CSC Grand Nord, mars 2018.

<sup>2</sup> Idem.

De plus, le CSC a procédé à la refonte de sa politique d'accueil des publics en 2018, et celle-ci tend à se rapprocher de la conception d'accueil « au sens large » de la MSAP. En effet, le diagnostic réalisé sur les conditions d'accueil du CSC Grand Nord, révèle une **discordance entre la forte demande d'activité numérique dans l'activité d'accueil, et l'offre d'outils et de médiation numérique proposée**. 54% des publics fréquenteraient le CSC pour l'activité numérique « et sa périphérie », alors que les installations numériques ne permettent pas de suivi individualisé confidentiel en l'état, et offrent des logiciels rudimentaires (word pad...).

Au-delà du sujet de l'adaptation des moyens numériques à la hauteur du besoin, le CSC Grand Nord affiche une volonté **d'ouverture et de diversification plus importante des publics**. Les expositions temporaires dans son lieu d'accueil principal (« l'art du Kolam » qui tend à « souhaiter la bienvenue à ceux qui franchissent le seuil de la demeure ») sont un moyen de rechercher la diversification des publics mais également l'amélioration des conditions d'accueil, afin de tendre vers un réel « lieu de vie ».

L'objectif d'augmenter **l'accessibilité symbolique** au centre socio-culturel sera traité par l'enjeu de renforcer significativement **sa visibilité et son image d'équipement public ouvert à tous**, à la fois sur le quartier et l'espace public. Il sera également nécessaire de réaliser un effort significatif sur **l'amélioration de l'accessibilité physique du CSC** aux publics handicapés (PMR, aveugles, handicaps mentaux...), personnes âgées et familles avec enfants en bas âges. En effet, les deux principaux accès au CSC sont aujourd'hui accompagnés de marches et se caractérisent par des seuils de portes étroits. La réorganisation des espaces d'accueil en les mutualisant avec la MSAP permettra une meilleure accessibilité des publics familiaux et handicapés à cette fonction d'accueil centrale.

Afin de répondre autant aux besoins de la MSAP qu'à ceux du CSC Grand Nord, tout en rationalisant l'investissement public engagé dans le projet, la fonction d'accueil, d'orientation et d'accompagnement des publics sera donc commune entre les deux équipements.

Cette fonction se concrétise en 2 pôles d'activités communs aux équipements :

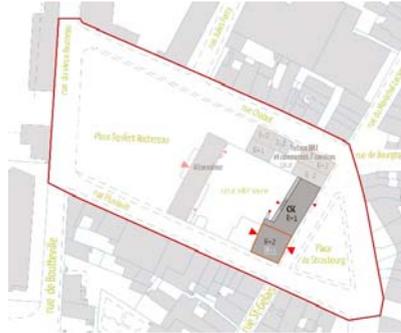
- Le pôle d'accueil (PAC)
- Le pôle numérique (PN)

## 2. Le projet de vie et programme du Centre Socio-Culturel Grand Nord

### 2.1 Le projet de vie du CSC Grand Nord, un « centre socio-culturel durable »

- **Conforter le rôle de « développement social local » de l'équipement en améliorant les conditions d'accueil des activités et des publics : les axes de développement**

Le centre socio-culturel Grand Nord a co-créé avec son équipe et des volontaires en 2013-2014, son projet d'établissement à horizon 2015-2018, autour de l'axe principal du développement durable. Cette notion centrale se décline autour de plusieurs axes de projet qui viennent renforcer et enrichir les missions principales du centre socio-culturel :



- **Renforcement de la vocation d'accompagnement familial et parental** : liens familiaux et inter-familiaux, sensibilisation au rôle des parents dans l'éducation et le respect de l'environnement
- **Développement de liens « durables » entre les différents secteurs d'activités** du centre socio-culturel
- **Coordination des acteurs du territoire pour une vie associative locale dynamique** et un suivi cohérent des publics en difficulté par les différents acteurs
- **Sensibilisation et éducation des publics aux comportements respectueux de l'environnement**
- **Conscientisation et responsabilisation citoyenne** des associations et des citoyens.

Par ces missions, le centre socio-culturel vise tous les publics du quartier, habitants et associations, avec certaines actions plus fléchées à destination des familles et des parents autour de la petite enfance ainsi que des publics en situation de difficulté sociale. Le centre socio-culturel est également un lieu fort de rencontres et d'activités pour les associations du quartier, et par ce biais pour la population retraitée, très investie dans la vie associative.

La démarche de « **développement durable** » vient ainsi enrichir et compléter la démarche de « **développement social local** », mission centrale et originelle du centre socio-culturel.

En période scolaire, le centre socio-culturel est ouvert du mardi au vendredi matin (9h-12h30) et après-midi (14h-18h), et le jeudi après-midi (14h-18h). Lors des vacances scolaires, les horaires et jours d'ouverture aux publics sont variables en fonction de la période. Ayant vocation à accompagner la vie sociale locale au quotidien, l'ouverture du centre social est très articulée au calendrier scolaire, ce qui renseigne sur sa fréquentation et ses publics pendant cette période. En période extra-scolaire, il n'a pas la même fréquentation par les associations et les particuliers.

Ce projet de vie global contient des axes de développement auquel le projet immobilier de réhabilitation devra répondre.

- **Renforcer le rôle de centralité associative et solidaire locale du quartier Pontreau / Colline Saint-André**

**Améliorer significativement la visibilité et l'image du centre social depuis les espaces urbains alentours** (la place de Strasbourg, la place Denfert Rochereau, la cour et la rue Saint Gelais) sera un enjeu majeur dans le cadre du projet. En effet, l'état actuel de l'équipement ne permet pas aux publics non avertis de le reconnaître comme un équipement public ouvert à tous librement. Les activités du CSC doivent pouvoir se déployer en extérieur afin que l'équipement participe davantage à l'animation de l'espace public alentour.

Le centre socio-culturel est doté **d'une vocation centrale d'animation de la vie associative locale**. Ceci se concrétise aujourd'hui par la mise à disposition de salles (grande salle polyvalente, diverses salles d'activités, espace numérique...) pour la tenue d'animations, d'ateliers ou encore de réunions en semaine. En fonction de leur vocation, ces différentes salles sont accessibles en libre accès (selon les horaires d'ouverture de l'équipement) ou de manière encadrée, selon des créneaux horaires spécifiques.

Le week-end, la grande salle polyvalente est mise à disposition des habitants qui peuvent la louer pour des fêtes de familles par exemple. A l'avenir, l'ambition est de **renforcer cette vocation associative en améliorant les conditions d'accueil des différentes activités proposées actuellement par le CSC, permettre l'organisation et le développement de nouvelles activités et événements** (qu'ils soient associatifs ou émanant de particuliers).

L'aménagement de la cour et de la Place de Strasbourg devra permettre **le déploiement de certaines activités en extérieur** tout en permettant un contrôle visuel depuis l'intérieur : par exemple, permettre aux enfants de jouer en toute autonomie dans la cour au sein d'un espace sécurisé, lorsque la famille se réunit dans la grande salle polyvalente.

Enfin, le centre socio-culturel s'inscrit dans un quartier habité par des populations socialement plus fragiles et plus précaires que dans le centre-ville, **conforter et rendre plus accessible la boutique solidaire de « la Malle aux vêtements »** est important dans le cadre du projet afin d'accompagner plus particulièrement ces populations. Les activités solidaires du centre envers ces publics doivent ainsi tendre vers **plus de visibilité et d'accessibilité** (à la fois physique et symbolique). Actuellement cet espace est situé au deuxième étage, sans ascenseur.

- **Améliorer les conditions des activités et publics « famille-parentalité »**

Les activités d'accompagnement à la parentalité et au développement de l'enfance sont liées par le public accueilli, elles doivent donc pouvoir se dérouler **de manière concomitante, tout en disposant chacune d'un espace dédié** : aujourd'hui, il existe un bureau famille, une salle famille et une salle petite enfance. Il conviendra de créer **une co-visibilité nécessaire entre ces salles avec une proximité immédiate avec le bureau des familles**. Les espaces « familles-parentalité » pourront être partagés à terme avec les associations « Ensemble naturellement » et « Voix lactées » (projet du CSC) :

- L'association « Ensemble Naturellement » des Deux-Sèvres propose à l'attention des futures et jeunes mères, des temps de rencontres et d'échanges autour des questions éducatives et du maternage (portage, couches lavables, allaitement). C'est un espace de paroles pour partager les expériences, les questionnements, les doutes et pour aider les jeunes mères à se sentir moins seules pendant la durée du congé maternité ou du congé parental. Il s'agit également d'un espace de rencontres des enfants entre eux.
- L'association « Voix lactées » propose également aux parents des temps d'échanges, de partage, de soutien à propos de l'allaitement maternel, du portage et de la parentalité. Les rencontres se font en alternance un vendredi ou un samedi après-midi par mois, autour d'un café afin d'échanger. Pour les parents ou futurs parents qui souhaitent apprendre à porter leur bébé en écharpe, des ateliers de portage sont également organisés.

Les activités proposées par ces deux associations requièrent donc à la fois des espaces de réunions et d'ateliers de groupe, confortables et lumineux, disposant d'une co-visibilité avec un espace calme à destination des nourrissons et des enfants, ce que proposent les espaces du « pôle famille – parentalité – petite enfance », d'où l'enjeu de **mutualisation et d'optimisation des espaces**. Le bureau des familles conservera son rôle initial pour tenir des réunions confidentielles individuelles ou avec quelques membres d'une famille.

Les sanitaires les plus proches des espaces d'activités seront **adaptés au jeune public**.

Les salles du pôle « famille-parentalité » devront disposer d'une **visibilité sur l'espace extérieur de la cour** afin de pouvoir organiser des activités en petits groupes, de manière encadrée à la fois en intérieur et en extérieur. Un espace ludique et d'éveil sera aménagé dans la cour (espace sécurisé et paysager).

- **S'appuyer sur le potentiel des espaces extérieurs**

Pendant les beaux jours, les **activités quotidiennes et régulières du centre socio-culturel pourront se développer et se déployer sur la cour requalifiée** afin de bénéficier d'un espace sécurisé, facilement appropriable par les publics (voir partie sur la programmation de la cour). La cour intérieure pourra également être un outil de travail pour les activités de sensibilisation et d'éducation des publics et des jeunes publics au développement durable.

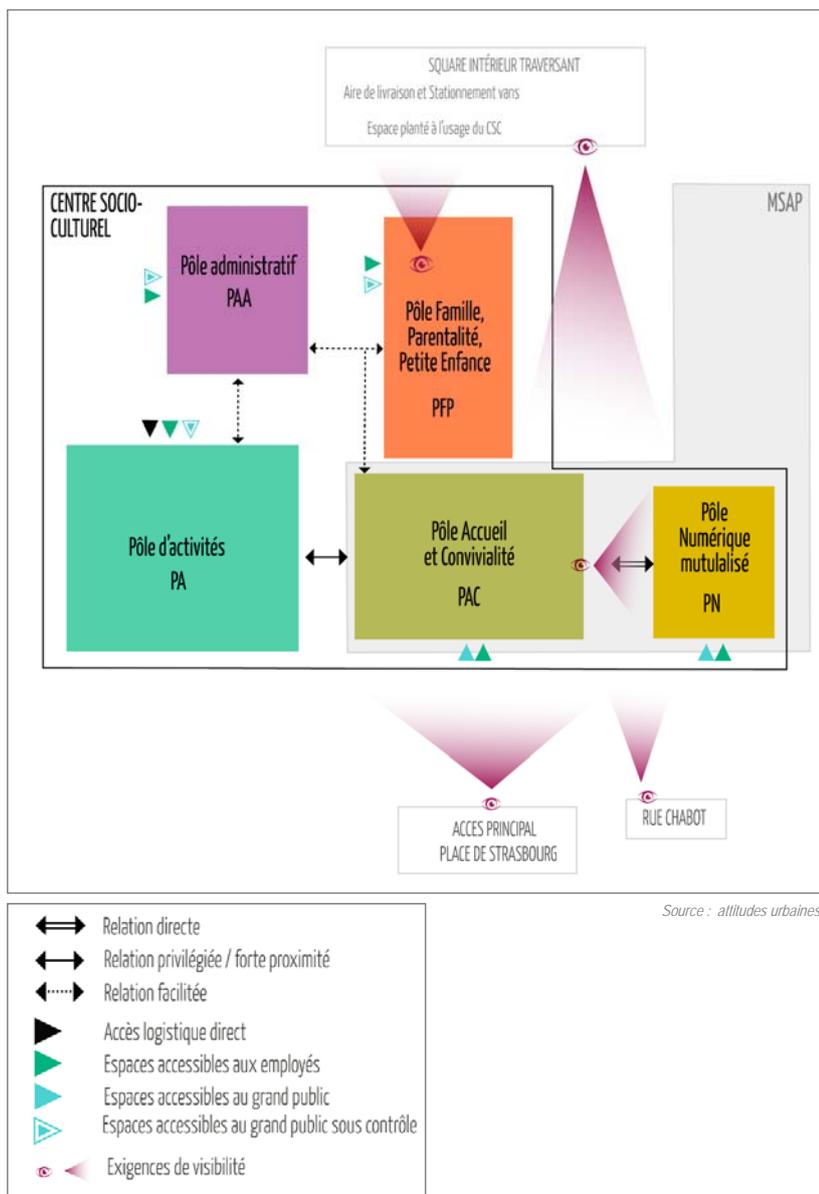
Plus ponctuellement, la place Denfert-Rochereau et la Place de Strasbourg pourront être utilisées pour **l'organisation d'évènements extra-ordinaires** (expositions, spectacles, petites représentations, mobilisation sur l'espace public, etc.), ce qui permettra **de donner davantage de visibilité aux actions du CSC** (voir partie sur la programmation de la Place Denfert-Rochereau).

- **Faire émerger un environnement de travail qualitatif et renouvelé pour l'équipe**

Le projet permettra **l'amélioration des conditions de travail de l'équipe et du personnel** afin d'offrir un maximum de confort au quotidien : espaces fonctionnels et lumineux, localisation optimale pour limiter les déplacements bureaux / salles d'activités – espaces de stockage / salles d'activités. Il s'agira également de proposer des espaces communs adaptés afin de répondre aux différents besoins exprimés : coin cuisine, espace de détente et de convivialité, espace de stockage et d'archivage, espaces de stockage et de rangement du matériel pour les activités, ...

## 2.2 Présentation des différents pôles d'activités du centre socio-culturel « Grand Nord »

Le fonctionnement et les relations des 4 pôles d'activités entre eux :



## LE POLE FAMILLE – PARENTALITE – PETITE ENFANCE (PFP)

### *Vocation du pôle et nature d'activités*

---

Ce pôle a pour vocation d'accueillir toutes les activités du centre socio-culturel liées aux questions de la famille, de la parentalité et de la petite enfance. Ces activités sont nombreuses car l'accompagnement à la parentalité et au renforcement des liens familiaux constitue le premier axe d'action du projet d'établissement du centre socio-culturel. Par ailleurs, ce pôle a pour vocation de partager ses espaces avec les associations « Ensemble naturellement » et « Voies lactées » qui mènent des activités complémentaires (accompagnement à la paternité, à la maternité, à l'allaitement, organisation d'ateliers de réflexion et d'actions, ...).

### *Publics*

---

Un public familial, parents avec enfants en bas âge (0-3 ans), assistant(e)s maternel(le)s.

### *Espaces intégrés au pôle PFP*

---

- Le bureau des familles (PFP. 1)
- La salle familles (PFP. 2)
- La salle petite enfance (PFP. 3)
- Les sanitaires publics adaptés aux jeunes enfants avec un local douche (PFP. 4)

## LE POLE ADMINISTRATIF (PAA)

### *Vocation du pôle et nature d'activités*

---

Ce pôle a pour vocation d'offrir un environnement de travail confortable, agréable, calme et studieux au personnel et aux bénévoles du centre socio-culturel avec des espaces de travail dédiés mais aussi des espaces communs favorisant la convivialité quotidienne.

### *Publics*

---

Le personnel de l'équipement.

### *Espaces intégrés au pôle PAA*

---

- **Les espaces administratifs (PAA 1)**
  - Le bureau de la direction (PAA.1.1)
  - Le bureau de la présidence (PAA.1.2)
  - Le bureau partagé des animateurs (PAA.1.3)
- **Les espaces communs (PAA 2)**
  - Le coin cuisine / l'espace de détente et de convivialité (PAA 2.1)
  - Les sanitaires du personnel (PAA 2.2)
  - L'espace de stockage et d'archivage (PAA 2.3)

## LE POLE D'ACTIVITES POLYVALENTES (PA)

### Vocation du pôle et nature d'activités

---

Ce pôle a pour vocation d'offrir des espaces d'activités polyvalents de qualité pour les associations et usagers du centre socio-culturel. Ces espaces doivent permettre aux associations et au CSC de tenir des réunions de travail, d'organiser une diversité d'ateliers dans le cadre d'une pratique de loisir (activités manuelles, ateliers créatifs, ateliers de travail, petites activités sportives, etc.). La tenue de manifestations festives pourra être permise dans la grande salle polyvalente, ouverte également à la location pour les particuliers avec possibilité de déploiement de l'activité en extérieur dans la cour. Un office de réchauffage intégré à la salle ou à proximité immédiate ainsi qu'un accès indépendant permettra un fonctionnement en tout autonomie de ces espaces par rapport au reste de l'équipement (en dehors des horaires d'ouverture). Des espaces seront spécialement dédiés à la boutique solidaire de la « Malle aux vêtements ».

### Publics

---

Le public associatif, les usagers des activités (abonnés réguliers) - le grand public et les particuliers pour la boutique solidaire et la salle polyvalente

### Espaces associés

---

- **Les espaces d'activités polyvalentes (PA.1)**
  - La grande salle polyvalente (PA.1.1)
  - L'espace de stockage et de rangement du grand matériel (PA.1.2)
  - Petite salle d'activités et de réunions (PA.1.3)
  - Salle de séminaire et de réunions (PA.1.4)
  
- **Les espaces d'activités créatives (PA.2)**
  - Grande salle d'activités et d'ateliers créatifs (PA.2.1)
  - Espace de stockage et de rangement des activités associé (PA.2.2)
  - Petite salle d'activités et d'ateliers créatifs (PA.2.3)
  - Espace de stockage et de rangement des activités associé (PA.2.4)
  - Les sanitaires du public (PA.2.5)
  
- **Les espaces de l'office (PA.3)**
  - L'office de réchauffage (PA.3.1)
  - L'espace plonge / laverie (PA.3.2)
  - Le local entretien (PA.3.3)
  
- **Les espaces de la « Malle aux Vêtements » (PA.4)**
  - L'espace boutique de la « Malle aux Vêtements » (PA.4.1)
  - L'espace de stockage de la « Malle aux Vêtements » (PA.4.2)

## LE POLE TECHNIQUE ET LOGISTIQUE (PLT)

### *Vocation du pôle et nature d'activités*

---

Ces locaux sont exclusivement dédiés aux espaces techniques de l'équipement. Ils participent au bon fonctionnement de l'équipement.

### *Publics*

---

Le personnel de l'équipement et personnel technique externe.

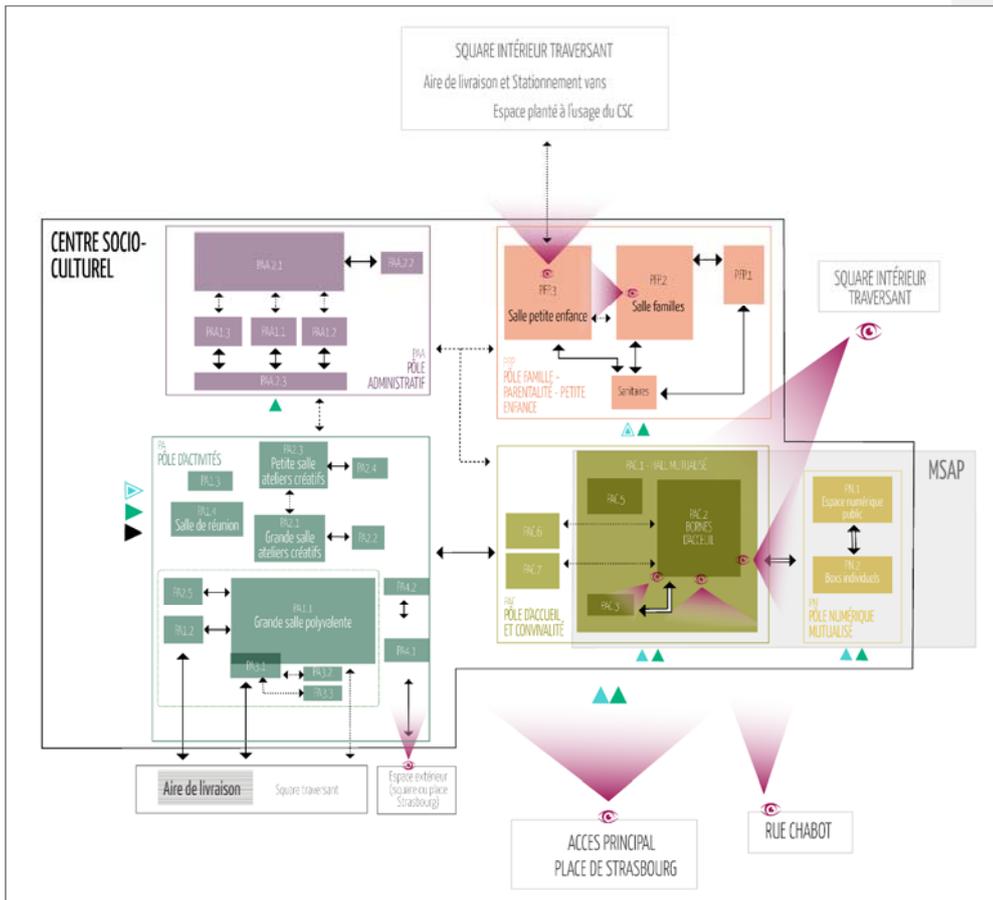
### *Espaces associés*

---

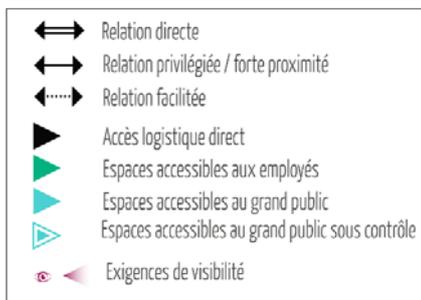
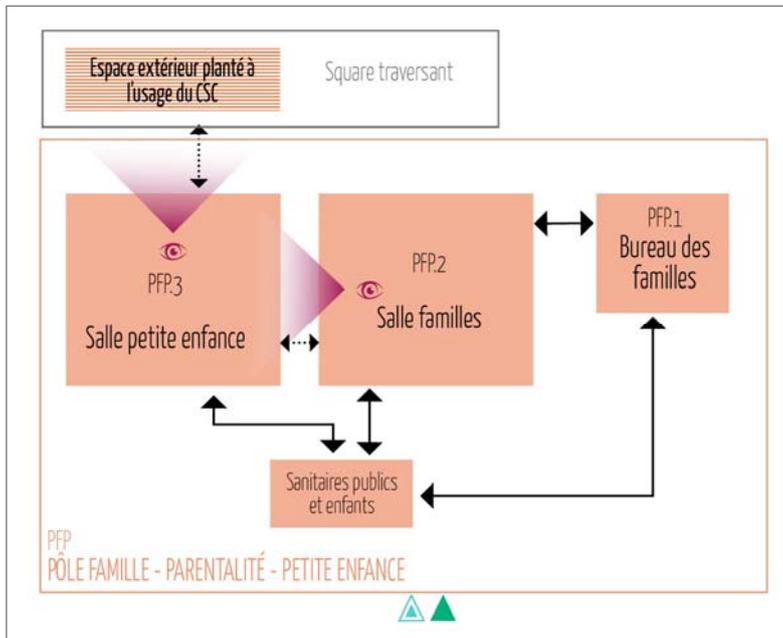
- Les locaux d'entretien (ELE)
- Le local technique (ELT)
- Le local poubelle (ELP)
- La chaufferie (ECH)

### 2.3 Les pôles d'activités du centre socio-culturel « Grand Nord » : espaces, usages, fonctionnement

#### SCHEMA DE FONCTIONNEMENT GLOBAL DU CENTRE SOCIO-CULTUREL « GRAND NORD



LE POLE FAMILLE - PARENTALITE – PETITE ENFANCE (PFP)



## Bureau des familles (PFP. 1)

<b><i>Vocation et nature d'activités</i></b>	<p>Ce bureau doit permettre d'accueillir, de recevoir et de renseigner les familles et les parents -accompagnés ou non de leur(s) enfant(s)- dans un espace adapté pendant les horaires d'ouverture du Pôle.</p> <p>Ce bureau doit aussi permettre au personnel du CSC, notamment le(s) référent(s) du pôle Famille – Parentalité – Petite Enfance de pouvoir travailler en toute tranquillité et d'effectuer l'ensemble des tâches administratives, techniques et de terrain lié à l'activité du Pôle.</p>
<b><i>Espace et fonctionnalités</i></b>	<p>Ce bureau est un espace neutre et confortable comportant un bureau avec un espace de travail équipé informatiquement, d'une petite table de réunion de 4 personnes pour l'accueil du public, et d'espaces de rangement.</p> <p>Ce bureau doit être accessible aux personnes venant avec une poussette. Un petit espace pour les enfants pourra y être aménagé afin que ces derniers patientent le temps de l'échange (petit coin ludique).</p> <p>Cet espace doit être éclairé par la lumière naturelle, confortable, accueillant et confidentiel. L'ambiance générale sera particulièrement soignée afin d'y favoriser la convivialité et d'encourager aux échanges. Une attention sera également portée à la qualité acoustique de cet espace afin de limiter les nuisances sonores, issues notamment des activités pouvant se dérouler au sein de la salle famille ou encore de la salle petite enfance.</p> <p>Lorsqu'il n'est pas occupé, cet espace est fermé au public.</p>
<b><i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i></b>	<p>Ce bureau doit avoir une co-visibilité avec la salle famille et la salle petite enfance. Il doit par conséquent se situer à proximité immédiate et être très facile d'accès depuis le hall d'accueil et de convivialité (proximité avec l'ascenseur).</p> <p>Constituant en quelque sorte le « pré-accueil » du Pôle, cet espace doit bénéficier d'une localisation stratégique permettant un contrôle visuel facile sur l'ensemble des espaces du Pôle pour permettre une surveillance et un contrôle des flux en permanence.</p>
<b><i>Surface utile (SU)</i></b>	16 m <sup>2</sup>

## Salle familles (PFP.2)

<b><i>Vocation et nature d'activités</i></b>	<p>La salle famille est une salle d'activité permettant à la fois l'organisation d'activités, d'ateliers, des temps de discussions, de débats, d'échanges avec les parents accompagnés de leurs enfants en bas âge (atelier portage du nourrisson, aide à l'allaitement, etc.).</p>
<b><i>Espace et fonctionnalités</i></b>	<p>Cette grande salle fonctionnelle et lumineuse met à disposition des usagers des chaises et des tables, facilement déplaçables en fonction des besoins liés à l'activité.</p> <p>Un évier avec point d'eau permet de nettoyer le matériel utilisé.</p> <p>Un espace de stockage pour le matériel y est intégré avec de grandes armoires de rangement ainsi qu'un espace pour y localiser les poussettes.</p> <p>Une attention particulière sera portée à la qualité acoustique de la salle.</p>

<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	<p>Cette salle est facilement accessible depuis l'ascenseur. Elle bénéficie d'une proximité immédiate avec la salle Petite Enfance (co-visibilité) et le Bureau des Familles.</p> <p>Elle dispose également d'un accès facilité aux sanitaires du Pôle Famille – Parentalité – Petite Enfance.</p>
<i>Surface utile (SU)</i>	60 m <sup>2</sup>

### Salle petite enfance (PFP.3)

<i>Vocation et nature d'activités</i>	<p>C'est un espace flexible pour l'organisation d'activités diverses. Découpée en petits coins de jeux, d'apprentissage, de repos, de création, la salle offre aux enfants mais aussi parents et accompagnants (assistant(e)s maternel(le)s, grands-parents, animateurs, ...), la liberté d'exercer beaucoup d'activités et d'en changer régulièrement au cours de la journée.</p> <p>Les volumes de la salle doivent pouvoir se différencier pour faciliter la création de petits coins par des décrochages, des jeux de lumière, la forme ou les matériaux employés pour le plafond, les murs ou le sol... mais cela ne doit pas entraver la modularité de l'espace par des obstacles mal placés.</p>
<i>Espace et fonctionnalités</i>	<p>La salle est d'une volumétrie simple pour une flexibilité optimale. Elle doit pouvoir accueillir jusqu'à 25 enfants, âgés de 0 à 3-4 ans.</p> <p>Elle est organisée en coins différenciés, ouverts les uns sur les autres, pour permettre notamment un fonctionnement en petits groupes et organiser une variété de situations et d'activités pédagogiques.</p> <p>On peut distinguer par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un espace tables / chaises pour enfants destiné à accueillir des activités dites « propres » (informatique, jeux de société sur table, lire un livre, écouter une histoire, regarder une vidéo, travailler seul ou en groupe etc.) ou permettre le regroupement des élèves pour les moments collectifs.</li> <li>• un espace « regroupement » (5 à 6 enfants) pour des activités calmes (détente, découverte de la lecture, musique, heure du conte, ...) avec des coussins, tapis de sol, assises basses diverses. Cet espace doit permettre également aux enfants de s'isoler tranquillement. La configuration spatiale favorisera l'intimité et le confort. L'espace sera protégé (en dehors des aller-et-venues) et disposera d'un éclairage adapté.</li> <li>• un espace de jeux symboliques et d'imitation (activités dinette, modelage, garage, etc...) qui permettra l'aménagement de plusieurs coins.</li> <li>• un espace pour les activités salissantes (arts plastiques, activités graphiques, peinture, dessins, modelage, jeux de sable, d'eau, de graines, ...). Cet espace sera équipé d'un lavabo accessible par les enfants, encastré dans une paillasse carrelée et disposera de rangements dédiés (peinture, terre, etc...).</li> <li>• un espace discussion confortable et convivial avec tables et chaises pour adultes.</li> </ul>

---

Des jeux dynamiques pourront également avoir lieu dans cette salle avec l'aménagement d'un espace dédié à la pratique d'exercices physiques nécessaire au bon développement physique (évolution motrice), intellectuel et nerveux des enfants : jeux collectifs, danse, jeux de ballon, parcours d'obstacles...

La distinction et la structuration de ces différents « territoires » seront lisibles spatialement et favoriseront un repérage spontané par les enfants. Des variations d'éclairages (avec une bonne contribution de l'éclairage naturel) et l'organisation du mobilier pourront contribuer de façon harmonieuse à ce repérage.

Le traitement architectural de la salle et son ambiance intérieure chaleureuse devront favoriser le travail, la concentration, la détente et la convivialité.

Le concepteur portera une attention particulière sur la flexibilité de l'aménagement intérieur de la salle qui devra s'adapter aux activités proposées.

L'ensemble de la salle sera visible en tout point pour permettre aux adultes d'assurer la surveillance permanente des enfants.

Parce qu'elle génère de nombreuses activités, la salle sera équipée de nombreux rangements intégrés à la conception même de l'espace (rangements fixes toute hauteur complétés de rangements mobiles et d'un espace pour stocker les poussettes).

Des espaces d'affichage à hauteur d'enfants pourront être prévus sur au moins un des murs de la salle.

Un bon éclairage naturel sera privilégié en tenant compte du confort thermique et en écartant tout risque d'éblouissement. L'occultation totale de la salle doit pouvoir être possible.

Une attention particulière et soignée devra être portée au confort acoustique de cet espace (réduction du temps de réverbération, affaiblissement acoustique des murs de la salle, concentration et tranquillité favorisées ...).

Des matériaux faciles d'entretien pour les murs et les sols seront proposés.

Le renouvellement d'air y sera facilité.

---

***Localisation et liaisons fonctionnelles***

La salle sera située à proximité directe de la salle des familles (ESF) qui disposera d'une visibilité sur l'ensemble de la salle petite-enfance.

Elle doit également être située à proximité du Bureau des familles, des sanitaires du pôle et facile d'accès depuis l'ascenseur.

---

***Surface utile (SU)***

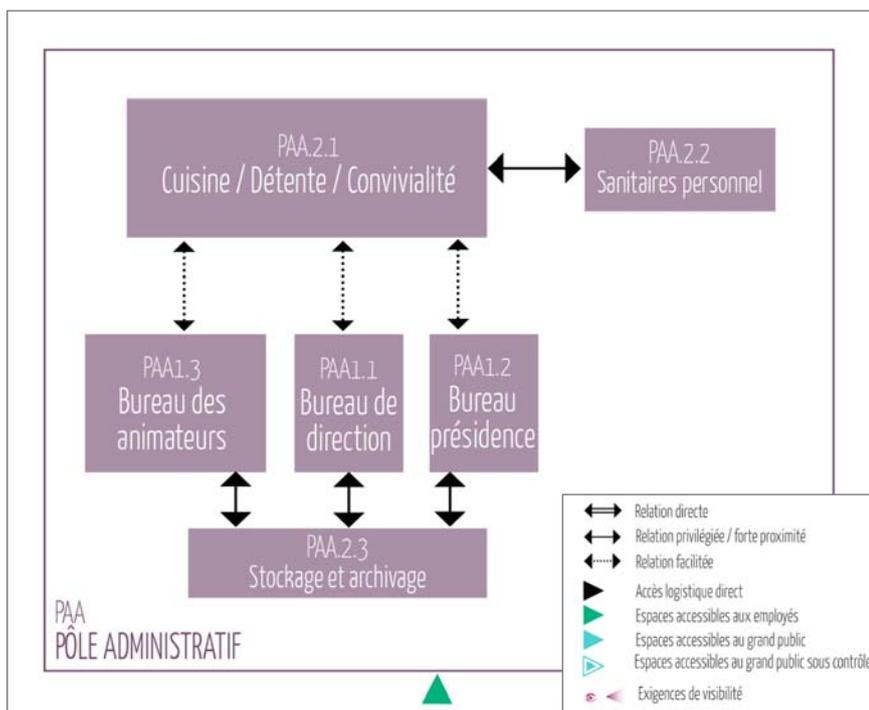
60 m<sup>2</sup>

---

#### Sanitaires publics adaptés aux jeunes enfants (PFP. 4)

<i>Vocation et nature d'activités</i>	<p>Sanitaires publics accessibles à l'ensemble des usagers du site, et plus particulièrement du Pôle Famille – Parentalité – Petite Enfance.</p> <p>Pour permettre l'accueil des enfants d'âge maternels, des petites toilettes y seront aménagées ainsi que des petits lavabos ou une borne fontaine.</p>
<i>Espace et fonctionnalités</i>	<p>Un espace sanitaire comprenant 1 bloc hommes, 1 bloc femmes accessibles PMR avec miroirs, lavabos équipés avec distributeurs de savon et sèche-mains.</p> <p>Le concepteur prendra toutes les précautions nécessaires pour garantir l'intimité des enfants et la surveillance de cet espace.</p>
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	<p>Judicieusement localisés, les sanitaires se trouveront à proximité de l'entrée principale du pôle, des salles d'activités (salle famille et petite enfance) et du bureau des familles afin de permettre une accessibilité facilitée depuis ces espaces.</p>
<i>Surface utile (SU)</i>	20 m <sup>2</sup>

## LE POLE ADMINISTRATIF (PAA)



## LES ESPACES ADMINISTRATIFS (PAA.1)

### Bureau de la direction (PAA.1) - bureau de la présidence (PAA.2)

<b>Vocation et nature d'activités</b>	<p>Les bureaux de direction est l'environnement de travail de la directrice et de la présidente de l'équipement. Ils doivent permettre aux personnes concernées de pouvoir travailler en toute tranquillité et d'effectuer l'ensemble des tâches administratives, d'activités techniques et de terrain liées au bon fonctionnement de l'équipement, mais aussi de gestion des espaces / pôles et des activités de l'équipement (planning, créneaux horaires, attribution des salles, personnels, programmation, ...).</p> <p>Ces personnes peuvent être amenées à accueillir et à renseigner le public à l'intérieur de leurs bureaux respectifs.</p>
<b>Espace et fonctionnalités</b>	<p>Ces bureaux sont deux espaces distincts. Ils sont des espaces neutres et confortables. L'ambiance générale sera particulièrement soignée, permettant de faire de ces espaces des lieux où il est agréable de travailler.</p> <p>Une attention particulière sera apportée au confort, à l'ergonomie et à l'apport de lumière naturelle pour chacun des bureaux et postes de travail. Une attention sera également portée à la qualité acoustique, favorisant ainsi la concentration.</p> <p>La proximité de ces bureaux avec le bureau partagé des animateurs ne devra pas nuire à la qualité du travail.</p>

	Les deux bureaux seront composés d'un poste de travail équipé informatiquement, d'une petite table de réunion de 4 personnes et d'espaces de rangements.
<b>Localisation et liaisons fonctionnelles</b>	Ces deux bureaux doivent être situés à proximité l'un de l'autre ainsi que du bureau des animateurs et des espaces communs : coin cuisine, espace de stockage et d'archivage, sanitaires du personnel.
<b>Surface utile (SU)</b>	12 m <sup>2</sup> pour chacun des bureaux.

### Bureau partagé des animateurs (PAA.3)

<b>Vocation et nature d'activités</b>	<p>C'est le lieu de travail et d'échanges des animateurs du CSC. Cet espace pourra occasionnellement accueillir des petits formats de réunions pour les agents fixes.</p> <p>Cet espace joue un rôle clé dans l'équipement puisqu'il évite le cloisonnement et le repli du personnel, favorisant les rencontres et le dialogue, dans un espace agréable, propice à la concentration et à la convivialité.</p> <p>C'est également l'espace où les animateurs peuvent déposer leurs affaires dans des casiers fermés.</p> <p>Cet espace n'est pas accessible au public.</p>
<b>Espace et fonctionnalités</b>	<p>Ce bureau est dimensionné pour accueillir 4 à 5 postes. Cet espace est ainsi mutualisé entre les différents animateurs du CSC qui l'utiliseront de manière ponctuelle et polyvalente.</p> <p>C'est un espace neutre et confortable. L'ambiance générale sera particulièrement soignée, permettant de faire de cet espace un lieu où il est agréable de travailler.</p> <p>Une attention particulière sera apportée au confort, à l'ergonomie et à l'apport de lumière naturelle pour chacun des postes de travail. Une attention sera également portée à la qualité acoustique, favorisant ainsi la concentration.</p> <p>Des espaces de rangements en nombre suffisant seront à prévoir, de même que des casiers pour les enseignants.</p> <p>Cet espace doit être facile à ré-agencer.</p>
<b>Localisation et liaisons fonctionnelles</b>	Cet espace est localisé à proximité des bureaux de la direction et de la présidence, de l'espace de stockage et d'archivage, de la salle de convivialité / coin cuisine et des sanitaires du personnel.
<b>Surface utile (SU)</b>	19 m <sup>2</sup>

### LES ESPACES COMMUNS (PAA.2)

#### Coin cuisine / espace de détente et de convivialité (PAA.2.1)

<b>Vocation et nature d'activités</b>	<p>Cet espace a pour vocation d'être le lieu de détente et de repos du personnel du centre socio-culturel (animateurs salariés, bénévoles, direction, présidence, etc).</p> <p>Cet espace constitue ainsi un lieu de rencontre, d'échanges et de convivialité privilégié lors des moments de pause entre les sessions de travail. Il permet</p>
---------------------------------------	---

	ainsi aux différents membres du personnel de s'asseoir tranquillement dans un endroit calme et de se détendre, tout en prenant une boisson et/ou se restaurant sur place à la pause méridienne.
<b>Espace et fonctionnalités</b>	<p>Cet espace est spacieux, lumineux et confortable. L'aménagement doit participer à créer une ambiance conviviale permettant au personnel d'échanger dans un contexte détendu et chaleureux.</p> <p>La pièce disposera d'une grande table pouvant accueillir jusqu'à 8/10 personnes assises, d'un coin détente et d'un petit espace cuisine (type tisanerie) composé d'un meuble avec évier et plan de travail intégré, d'espaces de rangement, d'un point d'eau, d'une cafetière / théière, d'un petit réfrigérateur et d'un micro-onde.</p> <p>Pouvant accueillir ponctuellement des réunions du personnel, en complément du bureau des animateurs et de la salle de réunion située au premier étage, cette salle pourra être équipée d'un vidéoprojecteur, d'un espace où l'on peut projeter (mur / écran blanc), d'un paperboard, d'un accès wifi, de nombreux branchements et d'armoires sécurisées. Des rideaux opaques aux fenêtres réduiront la lumière du jour pour assurer la visibilité d'une éventuelle projection.</p> <p>Possibilité d'accrocher des documents aux murs.</p> <p>Cet espace dispose obligatoirement d'un éclairage naturel.</p>
<b>Localisation et liaisons fonctionnelles</b>	Cet espace doit être envisagé comme espace charnière entre les différents espaces du pôle administratif. Espace central, la salle de convivialité doit ainsi se trouver en liaison facilitée avec les bureaux (direction, présidence, animateurs), les sanitaires du personnel et la réserve de matériel pédagogique / l'espace de stockage et d'archivage.
<b>Surface utile (SU)</b>	18 m <sup>2</sup>

### Sanitaire du personnel (PAA.2.2)

<b>Vocation et nature d'activités</b>	Sanitaires dédiés au personnel du centre socio-culturel (animateurs, direction et présidence, ...).
<b>Espace et fonctionnalités</b>	Un sanitaire mixte accessible PMR avec miroir, petit lavabo avec distributeur de savon et sèche-mains.
<b>Localisation et liaisons fonctionnelles</b>	Situé à proximité des bureaux administratifs et de l'espace convivialité / coin cuisine du pôle administratif.
<b>Surface utile (SU)</b>	3 m <sup>2</sup>

### Espace de stockage et d'archivage (PAA.2.3)

<b>Vocation et nature d'activités</b>	<p>Le local des archives permet de stocker de manière efficace l'ensemble des documents et des données qui ont besoin d'être conservées dans un objectif de traçabilité, de pérennité des informations et d'exigences légales.</p> <p>Cet espace a vocation également à contenir le petit matériel servant au pôle administratif et/ou aux activités se déroulant au sein du CSC.</p>
<b>Espace et fonctionnalités</b>	Les archives papiers doivent être stockées de telle façon qu'elles soient facilement accessibles et protégées de dégâts éventuels (eaux, lumières...).

---

Cet espace clos et pouvant être aveugle est uniquement accessible par le personnel du centre socio-culturel.

Il est composé de deux grandes armoires de rangement afin de permettre de stocker les documents / le matériel et de dégager l'espace au sol, faciliter l'accès et la prise de matériel.

Espace sécurisé et fonctionnel.

---

*Localisation et liaisons  
fonctionnelles*

Localisé de manière attenante aux bureaux du pôle administratif.

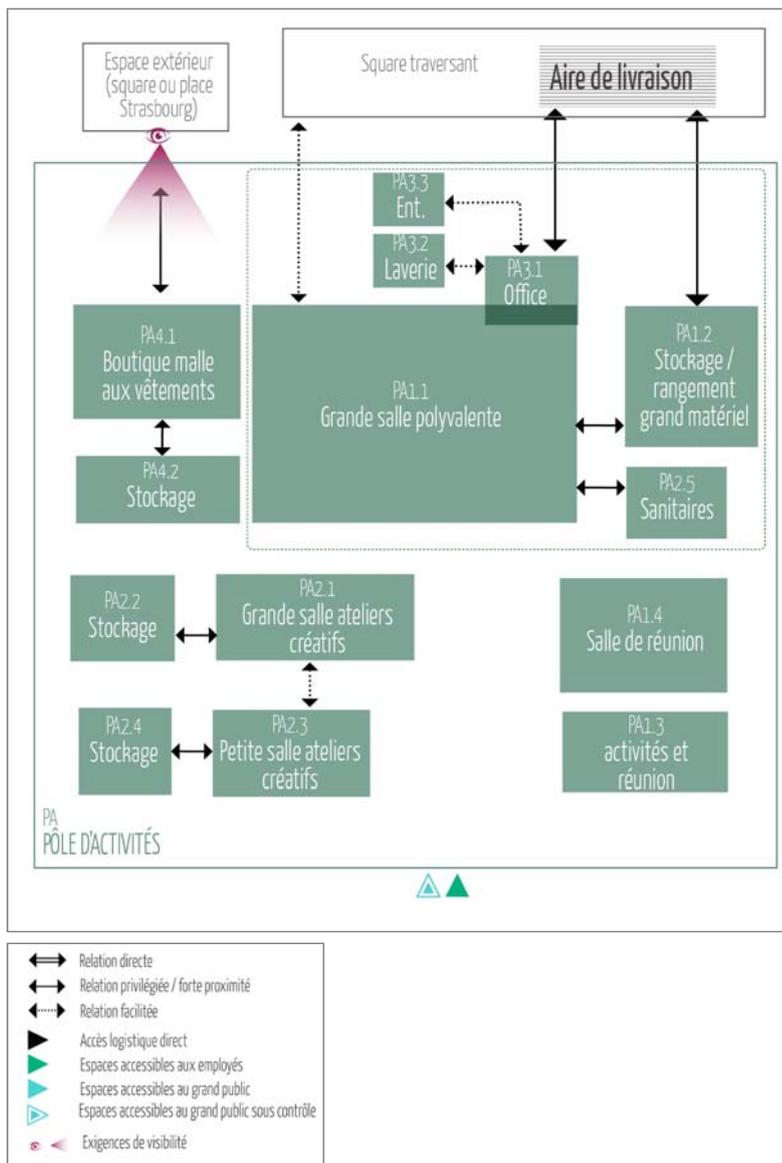
---

*Surface utile (SU)*

6 m<sup>2</sup>

---

LE POLE D'ACTIVITES (PA)



## LES ESPACES D'ACTIVITE POLYVALENTS (PA.1)

### **Grande salle polyvalente (PA.1.1)**

<b><i>Vocation et nature d'activités</i></b>	<p>Intégré au pôle d'activités, cette salle a une double vocation :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- développement d'activités de toute sorte des associations hébergées et du centre socio-culturel. Cette salle multi-activités permet ainsi d'organiser diverses activités de loisirs (jeux de société, jeux collectifs de salle, chorale, répétitions de musique, petite gymnastique, ...).</li><li>- organisation de réceptions privées (mariages, banquets, cocktails, ...) et d'événements festifs et culturels ponctuels (vins d'honneur, soirées dansantes, réunions publiques, pièces de théâtre, spectacles, assemblées générales ...), en lien avec les événements de la vie associative, municipale et culturelle de l'équipement et de la ville de Niort.</li></ul> <p>Cette salle est à réserver selon des créneaux horaires précis.</p> <p>Elle est dimensionnée pour pouvoir accueillir un groupe de 60 à 80 personnes assises.</p> <p>Cette salle doit pouvoir fonctionner de manière autonome par rapport au reste de l'équipement avec un accès dédié pour pouvoir fonctionner de manière totalement indépendante, en dehors des horaires d'ouverture du CSC.</p>
<b><i>Espace et fonctionnalités</i></b>	<p>Cette salle fonctionnelle devra permettre la plus grande polyvalence possible, par conséquent aucun marquage au sol ne sera réalisé.</p> <p>Une attention particulière sera portée à la qualité acoustique de la salle. Les activités de cette salle ne devront ainsi pas créer de nuisances sonores empêchant et /ou gênant le déroulement des autres activités.</p> <p>Grande salle lumineuse, cet espace s'ouvre sur la cour -et potentiellement sur le parvis paysager- permettant ainsi de prolonger les réceptions et les événements en extérieur.</p> <p>Un aménagement intérieur chaleureux et qualitatif sera privilégié pour offrir une qualité d'accueil.</p> <p>Les contraintes techniques devront être les plus légères possibles afin de proposer un espace le plus modulable possible qui réponde au mieux aux besoins de chacun.</p> <p>La salle sera plane afin d'obtenir la plus grande polyvalence possible.</p>
<b><i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i></b>	<p>La salle polyvalente est située au rez-de-chaussée, directement accessible depuis le hall d'accueil et de convivialité et la cour (accès direct et proximité avec l'aire de livraison et de stationnement).</p> <p>Elle est également située à proximité de l'espace de stockage et de rangement du grand matériel, des sanitaires publics et de l'office de réchauffage (espaces attenants).</p>
<b><i>Surface utile (SU)</i></b>	100 m <sup>2</sup>

### Espace de stockage / rangement du grand matériel (PA.1.2)

<i>Vocation et nature d'activités</i>	<p>L'espace de stockage et de rangement doit permettre de stocker de manière permanente ou temporaire le grand matériel utilisé dans le cadre des activités se déroulant dans la salle polyvalente (tables pliantes, chaises, tréteaux, petit matériel sportif, etc....).</p> <p>Cet espace est utilisé uniquement par le personnel du CSC.</p>
<i>Espace et fonctionnalités</i>	<p>De nombreuses étagères de rangement permettront de dégager l'espace au sol, de faciliter l'accès et la prise du matériel.</p> <p>Une armoire sécurisée permettra le stockage du matériel onéreux.</p> <p>Espace aveugle, sécurisé et fonctionnel.</p>
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	<p>Directement accessible depuis la grande salle polyvalente (EGS), cet espace clos y est attenant et très facile d'accès pour l'installation et le rangement rapide du mobilier et du matériel stockés.</p> <p>Cet espace généreux situé en rez-de-chaussée devra également être directement accessible depuis l'extérieur (cour et aire de livraison / de stationnement), de plain-pied.</p>
<i>Surface utile (SU)</i>	40 m <sup>2</sup>

### Petite salle d'activités et de réunion (PA.1.3)

<i>Vocation et nature d'activités</i>	<p>Espace d'activités et de travail collectif, cette petite salle polyvalente vient en complément de la grande salle de réunion / séminaires (PA.1.4) et des salles spécialisées dans les ateliers créatifs (PA.2).</p> <p>Elle permettra aux agents du CSC, mais également aux associations en « petit comité » de se réunir dans un espace adéquat, tout en laissant la possibilité d'occupation de plus grandes salles par d'autres acteurs en simultané.</p>
<i>Espace et fonctionnalités</i>	<p>La salle de 10 personnes maximum.</p> <p>Elle sera équipée d'un vidéoprojecteur, d'un espace où l'on peut projeter (mur / écran blanc), d'un paperboard, d'un accès wifi, de nombreux branchements et d'une armoire sécurisée permettant le rangement du vidéoprojecteur.</p> <p>Des rideaux opaques aux fenêtres permettront de réduire la lumière du jour et d'assurer la visibilité de la projection. Possibilité d'accrocher des documents aux murs.</p> <p>La salle de réunion est un espace neutre et confortable. Une attention particulière sera apportée au confort, à l'ergonomie et à l'apport de lumière naturelle. Une attention sera également portée à la qualité acoustique.</p>
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	La petite salle d'activités et de réunions n'a pas d'exigence particulière de localisation.
<i>Surface utile (SU)</i>	20 m <sup>2</sup>

### Salle de séminaires / réunions (PA.1.4)

<b><i>Vocation et nature d'activités</i></b>	<p>Espace de travail collectif, la salle de réunion doit permettre aux agents du CSC, aux partenaires, ... de se réunir pour une séance de travail.</p> <p>Cet espace peut également être mis à disposition des associations et des usagers qui le souhaitent (réservation selon des créneaux horaires précis).</p>
<b><i>Espace et fonctionnalités</i></b>	<p>La grande salle de réunion a une jauge de 15 personnes assises. Elle sera équipée d'un vidéoprojecteur, d'un espace où l'on peut projeter (mur / écran blanc), d'un paperboard, d'un accès wifi, de nombreux branchements et d'une armoire sécurisée permettant le rangement du vidéoprojecteur.</p> <p>Des rideaux opaques aux fenêtres permettront de réduire la lumière du jour et d'assurer la visibilité de la projection. Possibilité d'accrocher des documents aux murs.</p> <p>La salle de réunion est un espace neutre et confortable. L'ambiance générale sera particulièrement soignée, permettant de faire de cet espace un lieu où il est agréable de travailler. Une attention particulière sera apportée au confort, à l'ergonomie et à l'apport de lumière naturelle. Une attention sera également portée à la qualité acoustique.</p>
<b><i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i></b>	La salle de réunion / séminaires n'a pas d'exigence particulière de localisation.
<b><i>Surface utile (SU)</i></b>	33 m <sup>2</sup>

### LES ESPACES D'ACTIVITES CREATIVES (PA.2)

#### Grande et petite salle d'activités créatives (PA.2.1 et PA.2.3)

<b><i>Vocation et nature d'activités</i></b>	<p>Ces salles multi-activités permettent d'organiser des activités artistiques, créatives et manuelles dans un espace adapté.</p> <p>Elles seront utilisées par le CSC et par les associations avec possibilité de réservation selon des créneaux horaires et le planning de la salle.</p> <p>La grande salle peut accueillir jusqu'à 25 personnes environ, et la petite salle jusqu'à 15 personnes selon les activités.</p> <p>L'atelier reliure / couture se déroulera au sein de la grande salle.</p>
<b><i>Espace et fonctionnalités</i></b>	<p>Ces salles fonctionnelles et lumineuses mettent à disposition des usagers des chaises et des tables, facilement déplaçables en fonction des besoins liés à l'activité.</p> <p>Un évier avec point d'eau permet de nettoyer le matériel utilisé.</p> <p>Un espace de stockage pour le petit matériel utilisé quotidiennement y est intégré avec de grandes armoires de rangement.</p>
<b><i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i></b>	<p>Ces salles sont situées à proximité de l'espace de stockage dédié et attenant.</p> <p>Elles sont facilement accessibles depuis le hall d'accueil, par les usagers de l'équipement autorisés (inscription à un atelier, adhérent d'une des associations utilisatrices de la salle) et sont situées à proximité de l'ascenseur.</p>
<b><i>Surface utile (SU)</i></b>	50 m <sup>2</sup> pour la grande salle 30 m <sup>2</sup> pour la petite salle

### Espace de stockage et de rangement des activités (PA.2.2 et PA.2.4)

<i>Vocation et nature d'activités</i>	Ces espace de stockage ont pour vocation de contenir le matériel d'arts plastiques et manuels (reliure, peinture, couture, etc.) utilisé dans le cadre des activités se déroulant au sein des deux salles activités / ateliers créatifs.
<i>Espace et fonctionnalités</i>	Des étagères de rangement permettent de dégager l'espace au sol, de faciliter l'accès et la prise de matériel. Des armoires sécurisées seront aussi mises à disposition pour permettre notamment le stockage du matériel fragile ou onéreux.  Espaces aveugles, sécurisés et fonctionnels.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	Localisé de manière attenante à la salle d'activités / ateliers créatifs.
<i>Surface utile (SU)</i>	15 m <sup>2</sup> pour l'espace de stockage de la grande salle (PA.2.2) 10 m <sup>2</sup> pour l'espace de stockage de la petite salle (PA.2.4)

### Sanitaires publics (PA.2.5)

<i>Vocation et nature d'activités</i>	Sanitaires publics accessibles à l'ensemble des usagers du centre socio-culturel ou le cas échéant, aux usagers ayant privatisé la grande salle polyvalente.
<i>Espace et fonctionnalités</i>	Un espace sanitaire comprenant 1 bloc homme, 1 bloc femme et intégrant 1 WC accessible PMR avec miroirs, lavabos équipés de distributeur de savon et de sèche-mains.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	Localisés à proximité directe de la salle polyvalente, ils ont -tout comme celle-ci- un fonctionnement indépendant pour permettre la privatisation de la salle, sans empêcher le déroulement des autres activités du CSC.
<i>Surface utile (SU)</i>	12 m <sup>2</sup> au total

### LES ESPACES DE L'OFFICE (PA.3)

#### Office de réchauffage (PA.3.1)

<i>Vocation et nature d'activités</i>	La présence d'un office de réchauffage permet de faire appel à un traiteur (prestataire extérieur) pour l'organisation de cocktails et/ou de buffets se tenant dans la salle polyvalente.  L'office permet de confectionner, de réchauffer, de conserver les plats, de même que de dresser les assiettes avant l'envoi en salle et le traitement après le service.
<i>Espace et fonctionnalités</i>	L'office met à disposition du matériel professionnel : tables en inox, gazinière à feu, étuves de réchauffage, surfaces de rangements, four, micro-onde, chambres froides positives (une pour les boissons et une pour l'alimentaire).  Offrant de nombreux plans de travail, l'office doit être dimensionné pour que les traiteurs puissent disposer leurs appareils et conserver un linéaire d'espaces suffisants pour la préparation des assiettes. Espace carrelé pour faciliter le nettoyage.

	Plusieurs points d'eau seront aménagés, de même que des hottes d'extraction au-dessus des points de cuisson / de réchauffage.
<b>Localisation et liaisons fonctionnelles</b>	Cet espace doit avoir une liaison de contiguïté avec la salle polyvalente ainsi qu'à l'espace plonge, au local d'entretien et au local poubelle.  Un accès direct vers l'extérieur avec une porte suffisamment large est à prévoir depuis l'office afin de faciliter la venue des traiteurs et la livraison des marchandises (possibilité de stationner temporairement un véhicule frigorifique à proximité immédiate). La place de stationnement devra être munie d'une prise extérieure pour permettre le branchement du matériel resté dans le véhicule de livraison.
<b>Surface utile (SU)</b>	12 m <sup>2</sup>

### Espace plonge / laverie (PA.3.2)

<b>Vocation et nature d'activités</b>	L'espace plonge est destinée au lavage des instruments ayant servi à la préparation et à la mise en place des repas au sein de l'office de réchauffage.
<b>Espace et fonctionnalités</b>	Un espace carrelé composé d'un double bac à plonge professionnelle avec points d'eau.  Une surface de dépose suffisante devra être prévue pour stocker la batterie sale avant nettoyage ainsi qu'une zone d'égouttage du matériel.  Comme la plonge génère beaucoup de bruit, un plafond absorbant les ondes sonores, résistant à l'humidité et nettoyable est privilégié.  Le local doit être ventilé mécaniquement.  Des caniveaux avec caillebotis à mailles crantées seront installés pour permettre l'évacuation des eaux au pied des bacs de lavage. Un système de « passe » direct depuis la plonge, muni d'un volet de séparation pourra être aménagé afin de faciliter le passage de la batterie propre entre l'espace plonge et l'office de réchauffage.
<b>Localisation et liaisons fonctionnelles</b>	A proximité immédiate de l'office de réchauffage et du local poubelle.
<b>Surface utile (SU)</b>	3 m <sup>2</sup>

### Local entretien (PA.3.3)

<b>Vocation et nature d'activités</b>	Espace de rangement pour le stockage des produits d'entretien dédié aux espaces nature de l'office de réchauffage.
<b>Espace et fonctionnalités</b>	Placard fermé contenant l'ensemble du matériel nécessaire au nettoyage. Espace aveugle, sécurisé et fonctionnel.
<b>Localisation et liaisons fonctionnelles</b>	De plain-pied avec l'office de réchauffage, pouvant être intégré ou être situé à proximité immédiate.
<b>Surface utile (SU)</b>	2 m <sup>2</sup>

## LES ESPACES DE LA « MALLE AUX VETEMENTS » (PA.4)

### Espace boutique solidaire (PA.4.1)

<b><i>Vocation et nature d'activités</i></b>	Cet espace a pour vocation de présenter les vêtements de seconde main à vendre, de permettre aux clients de les essayer, et de les vendre. L'espace a donc une vocation de présentation, de vente et de stockage.
<b><i>Espace et fonctionnalités</i></b>	Un espace de vente doit être prévu, proche de l'entrée et de la sortie.  L'espace d'essayage doit être confidentiel, permettant l'essayage de deux personnes à la fois. Cet espace peut être proche de l'espace de vente, pour faciliter la gestion de la boutique solidaire et apporter des conseils aux clients.  Les vêtements sont présentés sur cintres sur des linéaires de penderies et/ou dans des étagères ouvertes.  Grande salle lumineuse et fonctionnelle, la boutique solidaire doit être accessible à tous.  Elle doit bénéficier d'une certaine visibilité depuis l'espace extérieur, afin de permettre à tous les habitants et usagers du quartier de prendre connaissance de cette offre de service proposée au sein du CSC.  L'ambiance générale de ce lieu sera particulièrement soignée permettant de faire de cet espace un lieu convivial et agréable. Une attention particulière sera apportée au confort et à la fonctionnalité de cet espace (visibilité des articles à vendre, miroirs pour essayer à la fois dans les cabines d'essayage mais aussi dans la salle, prise de recul, places assises confortables pour se reposer et/ou essayer des chaussures, etc.).
<b><i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i></b>	Cet espace doit être très facile d'accès pour le public depuis le hall d'accueil et situé à proximité immédiate de l'espace de stockage dédié.  Cette salle est située au même niveau que le Pôle Famille – Parentalité – Petite Enfance, la salle de réunions et le bureau de permanences (premier étage).
<b><i>Surface utile (SU)</i></b>	40 m <sup>2</sup>

### Espace de stockage (PA.4.2)

<b><i>Vocation et nature d'activités</i></b>	Cet espace permet de stocker les vêtements qui ne sont pas de la saison de la vente et/ou qui auraient besoin d'être raccommodés au préalable.
<b><i>Espace et fonctionnalités</i></b>	Espace aveugle, sécurisé et fonctionnel, facile d'accès avec de nombreuses étagères de rangement permettant de dégager l'accès au sol, de faciliter l'accès et la prise des (cartons de) vêtements.
<b><i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i></b>	L'espace de stockage doit se situer à proximité de l'espace de la boutique solidaire pour faciliter l'acheminement ou le dépôt des vêtements dans une des deux pièces.
<b><i>Surface utile (SU)</i></b>	25 m <sup>2</sup>

## LE POLE TECHNIQUE ET LOGISTIQUE (PLT)

### Locaux d'entretien (PLT.1)

<i>Vocation et nature d'activités</i>	Un espace par niveau pour stocker les machines à laver le sol, aspirateurs, et autres nécessaires de nettoyage et d'entretien.
<i>Espace et fonctionnalités</i>	Espace aveugle, sécurisé et fonctionnel avec prises et point d'eau par espace afin de remplir et de vider aisément les machines et les sceaux.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	Localisation stratégique facilitant la manutention, à proximité des espaces de circulation à répartir au rez-de-chaussée et aux différents étages.
<i>Surface utile (SU)</i>	10 m <sup>2</sup> au total

### Local technique (PLT.2) – chaufferie (PLT.3)

<i>Vocation et nature d'activités</i>	<p>Espaces dédiés au bon fonctionnement technique de l'équipement et rassemblant les équipements nécessaires aux besoins de l'opération : local chaufferie, local groupe froid, local CFO / CFA, transformateur TGBT, armoires électriques, CTA, ECS et traitement d'eau, GTC, ....</p> <p>Les dénominations et l'organisation des locaux seront à affiner en fonction du projet du concepteur, des solutions techniques et des propositions de fonctionnement choisies.</p>
<i>Espace et fonctionnalités</i>	Espaces aveugles, sécurisés et fonctionnels, directement accessibles depuis l'extérieur (accès de service). Fermeture sécurisée.
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	<p>Les locaux techniques devront être positionnés de manière à faciliter le travail des personnels (facilité d'accès et de manutention) et à garantir leur sécurité.</p> <p>Il doit être possible de contrôler simplement les équipements techniques, sans avoir recours à des prestataires extérieurs au moindre dérèglement (éviter les systèmes de programmation sophistiqués).</p>
<i>Surface utile (SU)</i>	<p>12 m<sup>2</sup> au total dont 9 m<sup>2</sup> pour le local chaufferie existant à maintenir.</p> <p>La superficie sera à affiner en fonction du projet de l'architecte et des solutions techniques choisies.</p>

### Local poubelle (PLT.4)

<i>Vocation et nature d'activités</i>	Ce local sert à stocker les différents conteneurs à poubelle de l'équipement, qu'ils soient pour les déchets ménagers, le recyclage et le verre.
<i>Espace et fonctionnalités</i>	<p>Espace aveugle, sécurisé et limitant les odeurs.</p> <p>Installation de trois bacs à ordures pour le tri sélectif.</p> <p>Bonne ventilation naturelle.</p>
<i>Localisation et liaisons fonctionnelles</i>	Le local de stockage des ordures sera facilement accessible depuis le bâtiment CSC et depuis l'espace public.

---

Local situé de plain-pied, très facile d'accès depuis l'extérieur.

A proximité de l'office de réchauffage et de l'aire de livraison pour pouvoir utiliser l'eau froide et le siphon au sol de la station de lavage afin de nettoyer à grande eau les conteneurs en extérieur.

---

*Surface utile (SU)* 6 m<sup>2</sup>

---

## 2.4 Tableau de surfaces

### Définitions

**La Surface Utile (SU)** représente l'emprise intérieure des espaces affectés à une fonction spécifique dédiée aux utilisateurs. En particulier, ne sont pas comptabilisées dans les surfaces utiles :

- les circulations horizontales ou verticales dont les surfaces dépendront de la configuration du projet,
- les locaux techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment tels que chaufferie, traitement climatique, local EDF, dont les dimensions dépendront des choix techniques,

**La Surface Dans l'Œuvre (SDO)** correspond aux surfaces de plancher à aménager à l'intérieur des bâtiments (non compris l'épaisseur des murs de façade et l'emprise des éléments de structure, et non compris les surfaces des locaux techniques).

Pour les espaces de l'équipement, en considérant la place attribuée aux circulations au profit des espaces communicants ou des circulations intégrées aux espaces d'activités, le ratio de passage SU/SDO a été fixé à 1,2.

TABLEAU DE SURFACES DU CENTRE SOCIO-CULTUREL « GRAND NORD »

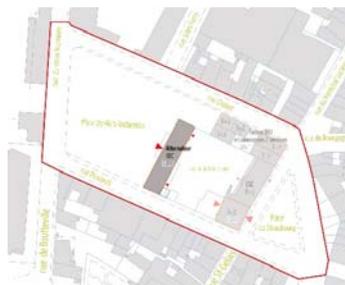
		Unité	SU unitaire	SU totale	SDO	Localisation	Jauge
<b>PAC</b>	<b>Pôle d'accueil et de convivialité</b>			<b>20</b>	<b>24</b>		
PAC.1 à 5	Fonctions d'accueil mutualisée avec la MSAP	pm	pm	pm	pm	MSAP	
PAC.6	Sas d'entrée / sortie et espace d'orientation des publics	1	8	8	10	RdC	
PAC.7	Sanitaires publics	1	12	12	14	RdC	1 bloc H/F/PMR
<b>PFP</b>	<b>Pôle Famille - parentalité - petite enfance</b>			<b>152</b>	<b>182</b>		
PFP.1	Bureau des familles	1	22	22	26	R+1	2 postes + accueil
PFP.2	Salle famille	1	55	55	66		
PFP.3	Salle petite enfance	1	55	55	66		
PFP.4	Sanitaires publics et adaptés aux jeunes enfants	1	20	20	24		1 bloc H/F/PMR/jeunes enfants/ local douche
<b>PAA</b>	<b>Pôle administratif</b>			<b>78</b>	<b>94</b>		
<b>PAA.1</b>	<b>Les espaces administratifs</b>			<b>43</b>	<b>52</b>		
PAA.1.1	Bureau de direction	1	12	12	14	R+3	1 poste + accueil
PAA.1.2	Bureau de la présidence	1	12	12	14		1 poste + accueil
PAA.1.3	Bureau partagé animateurs	1	19	19	23		4/5 postes
<b>PAA.2</b>	<b>Les espaces communs</b>			<b>35</b>	<b>42</b>		
PAA.2.1	Coin cuisine / espace détente et de convivialité	1	20	20	24	R+2	jauge 10 /12 personnes
PAA.2.2	Sanitaires du personnel	3	3	9	11	R+2	1 bloc H/F/PMR
PAA.2.3	Espace de stockage et archivage	1	6	6	7	R+3	
<b>PA</b>	<b>Pôle d'activités</b>			<b>387</b>	<b>464</b>		
<b>PA.1</b>	<b>Les espaces d'activités polyvalents</b>			<b>188</b>	<b>226</b>		
PA.1.1	Grande salle polyvalente	1	100	100	120	RdC	
PA.1.2	Espace de stockage / rangement de la salle polyvalente	1	35	35	42		
PA.1.3	Petite salle d'activités et de réunion	1	20	20	24	R+1	jauge 10 personnes
PA.1.4	Salle de séminaire / réunion	1	33	33	40	R+1	jauge 17 personnes
<b>PA.2</b>	<b>Les espaces d'activités créatives</b>			<b>117</b>	<b>140</b>		
PA.2.1	Grande salle d'activités et ateliers créatifs	1	50	50	60	R+2	
PA.2.2	Espace de stockage et de rangement activités	1	15	15	18		
PA.2.3	Petite salle d'activités et ateliers créatifs	1	30	30	36	R+1	
PA.2.4	Espace de stockage et de rangement activités	1	10	10	12		
PA.2.5	Sanitaires publics	1	12	12	14	RdC	1 bloc H/F/PMR/jeunes enfants
<b>PA.3</b>	<b>L'office de réchauffage</b>			<b>17</b>	<b>20</b>		
PA.3.1	Office de réchauffage	1	12	12	14	RdC	
PA.3.2	Espace plonge / laverie	1	3	3	4		
PA.3.3	Local entretien	1	2	2	2		
<b>PA.4</b>	<b>La Malle aux vêtements</b>			<b>65</b>	<b>78</b>		
PA.4.1	Espace boutique solidaire	1	40	40	48	RdC	
PA.4.2	Espace de stockage	1	25	25	30		
<b>PLT</b>	<b>Pôle technique et logistique</b>			<b>28</b>	<b>34</b>		
PLT.1	Locaux d'entretien	ENS		10	12	RdC / R+1 / R+2 / R+3	
PLT.2	Local électrique	1	3	3	4	RdC	
PLT.3	Local poubelle	1	6	6	7		
PLT.4	Chaufferie	1	9	9	11		
		<b>TOTAL</b>		<b>665</b>	<b>798</b>		
		<b>TOTAL RdC</b>		<b>269</b>	<b>323</b>		
		<b>TOTAL R+1</b>		<b>247</b>	<b>296</b>		
		<b>TOTAL R+2</b>		<b>89</b>	<b>107</b>		
		<b>TOTAL R+3</b>		<b>60</b>	<b>72</b>		

### 3. L'alternateur : répondre à certains besoins en lien avec le réaménagement de l'îlot Denfert-Rochereau.

L'Alternateur est aujourd'hui un acteur socio-culturel de destination qui participe à l'animation de l'îlot Denfert-Rochereau, mais **font** les usages sont aujourd'hui fortement confinés à l'intérieur, ne lui permettant pas de participer au phénomène de centralité de la place Denfert-Rochereau. De plus, l'aspect architectural extérieur est déqualifié.

Commenté [GF1]: Remplacer par dont

L'opération Denfert-Rochereau visera à **requalifier l'image et augmenter la visibilité de l'acteur culturel de quartier par un ravalement des façades du bâtiment et le déploiement d'une terrasse extérieure de restauration sur la Place Denfert-Rochereau.**



- Les activités de restauration, en intérieur et en extérieur

Pour l'Alternateur, **conforter et amplifier son activité de restauration** fait partie intégrante de ses projets de développement, tout en permettant de consolider son modèle économique.

Il s'agira de proposer **une offre de restauration en extérieur**. Actuellement, la petite terrasse du restaurant qui se déploie sur une partie de la cour est un espace intime, étroit, peu ensoleillé et qui ne dispose d'aucune visibilité depuis l'espace public. Sa capacité maximale est de 20 personnes, dans des conditions peu confortables. Le projet permettra **d'augmenter la capacité d'accueil et d'améliorer la qualité d'accueil en proposant un véritable espace extérieur aménagé et visible depuis l'espace public.**

Pour cela, la capacité de la terrasse sera de 50 personnes, permettant ainsi de reporter une grande partie de l'activité du restaurant à l'extérieur, lors des journées ensoleillées. Afin de gagner en visibilité et en confort, **la terrasse sera repositionnée sur la place Denfert-Rochereau**, ce qui participera à l'animation régulière de la place.

L'espace dans la cour intérieure, actuellement occupé par la terrasse du restaurant, pourra être reconverti en petite terrasse type buvette et fumeur pour les soirs de concerts.

- Les activités événementielles organisées en extérieur par l'Alternateur

Au-delà de son projet de développement d'une terrasse pour son service de restauration, l'Alternateur formule d'autres **projets de développement d'activités en extérieur** :

- **Améliorer les conditions d'accueil du public lors des concerts**, notamment des fumeurs, tout en conciliant cette activité avec la fonction résidentielle du voisinage. Cela se concrétiserait par l'aménagement d'un fumeur, du côté de la cour intérieure, qui soit à la fois aéré, confortable pour les fumeurs, et relativement isolé afin d'éviter de générer des nuisances sonores pour le voisinage (logements rue Chabot, rue Pluvial, et immeubles de logements dans l'îlot central).
- **Offrir la possibilité de manger et de boire en terrasse le soir**, côté cour pour éviter les nuisances sonores sur la place Denfert-Rochereau : 6 à 8 « mange-debout » au minimum doivent pouvoir être installés sur la partie terrasse-fumeur dans la cour intérieure.
- **Organiser des manifestations extérieures**, lors de la fête de la musique, de la fête de la Colline, etc. Pour cela, l'Alternateur devra s'équiper afin de pouvoir accueillir le public et les artistes dans de bonnes

conditions : une scène mobile de dimensions minimales 5m x 6m (30 m<sup>2</sup>) et d'un barnum. Ceci suppose l'aménagement de ces espaces en courants et point d'eau.

- **Développer des petits marchés et/ou évènements festifs promouvant les associations de quartier.** Ces évènements visent à valoriser les activités des associations et des commerces du quartier par un évènement type vente ambulante où chaque acteur tient un stand. Ce type d'évènement pourrait s'organiser à terme soit dans la cour intérieure, soit sur la Place Denfert-Rochereau.

- **La mise en accessibilité du bâtiment**

Les liaisons entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment seront à traiter afin d'assurer la mise en accessibilité (notamment PMR) du bâtiment. Un programme AD'AP a été défini par la Ville de Niort.

Il s'agit de :

- mettre en conformité la rampe et l'escalier en complément de la rampe existante
- modifier le seuil de la porte d'entrée ainsi que le tapis d'entrée.

## 4. Les performances techniques générales

### 4.1 Exigences générales

Outre les performances spécifiques requises dans les chapitres ci-après, il va de soi que le projet devra respecter l'ensemble des textes réglementaires en vigueur aux différentes étapes de son élaboration.

Ces textes concernent notamment les réglementations communes à l'ensemble des établissements recevant du public – notamment en termes de sécurité incendie et d'accessibilité handicapée. La mise en œuvre de ces règles relève de la responsabilité du maître d'œuvre et du maître d'ouvrage. La liste ci-dessous n'est pas exhaustive.

- Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123- 1 et suivants,
- Règlement de sécurité contre l'incendie et les risques de paniques dans les établissements recevant du public, annexé à l'arrêté du 25 juin 1980 modifié, dispositions générales et dispositions particulières,
- Loi du 11 février 2005, et arrêté du 17 mai 2006 relatif aux caractéristiques techniques relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées lors de la construction ou de la création d'établissements recevant du public ou d'installations ouvertes au public. Les articles R111-19 à R111-19-18 du code de la construction et de l'habitation.

### 4.2 Objectifs de qualité environnementale

Aucune certification environnementale n'est exigée pour cette opération, elle devra cependant répondre à des règles minimales.

Le tableau suivant présente les objectifs de qualité environnementale hiérarchisés en fonction des cibles qui seraient intéressantes à mettre en avant avec le niveau de performances associés.

Ces exigences seront à adapter en adéquation avec chaque programme des pôles et la volonté / priorité de la maîtrise d'ouvrage.

Maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur	
Eco-construction	
Cible 1 : Relation du bâtiment avec son environnement immédiat	TP
Cible 2 : Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction	P
Cible 3 : Chantier à faible impact environnemental	B
Eco-gestion	
Cible 4 : Gestion de l'énergie	TP
Cible 5 : Gestion de l'eau	P
Cible 6 : Gestion des déchets d'activités	B
Cible 7 : Maintenance - Pérennité des performances environnementales	P
Créer un environnement intérieur satisfaisant	
Confort	
Cible 8 : Confort hygrothermique	P
Cible 9 : Confort acoustique	TP
Cible 10 : Confort visuel	P
Cible 11 : Confort olfactif	B
Santé	
Cible 12 : Qualité sanitaire des espaces	B
Cible 13 : Qualité sanitaire de l'air	P
Cible 14 : Qualité sanitaire de l'eau	B

*Base : niveau correspondant à la performance minimum acceptable pour une opération. Cela peut correspondre à la réglementation si celle-ci est suffisamment exigeante sur les performances de l'ouvrage.*

*Performant : niveau correspondant à de bonnes pratiques.*

*Très performant : niveau calibré par rapport aux performances maximales constatées dans des opérations de Haute Qualité Environnementale, tout en veillant à ce qu'il reste atteignable.*

### 4.3 Recommandations générales

#### L'insertion urbaine des équipements

Les équipements réhabilités devront répondre à une intégration volumétrique la plus harmonieuse possible dans leur environnement immédiat. L'équipe favorisera dans sa démarche une écriture contemporaine des façades. L'ensemble de l'opération devra véhiculer une image en relation avec la vocation de service public de l'offre sociale et culturelle proposée : ouverte sur l'espace public et ouverte à la population.

#### La qualité des espaces extérieurs

Les espaces extérieurs proposés dans le cadre du projet devront être valorisés et faire écho à la nature de l'offre de services proposée par les équipements.

Par ailleurs, ces espaces ont vocation à contribuer à la qualité environnementale du site - qualité écologique, biodiversité et ambiance climatique - ainsi qu'à la création d'un cadre de vie extérieur agréable pour les usagers. **La végétation contribuera ainsi à la régulation de la température et de l'hygrométrie.** Les plantations devront être étudiées en fonction de leur nature de feuillage (persistant ou caduc) et en fonction de leur rôle sur le site (protection des vents froids, protection des chaleurs estivales, etc). Le choix des plantations sera établi en prenant en compte le risque de pollutions des espaces extérieurs et la qualité de l'air (espèces plantées non allergènes, etc).

L'aménagement de la parcelle permettra d'assurer une continuité écologique avec les espaces verts existants situés à proximité et de lutter contre l'îlot de chaleur.

#### Les déplacements doux

L'aménagement de la parcelle devra favoriser l'usage des modes de déplacements doux en offrant notamment une réponse adaptée pour favoriser l'usage du vélo. Le concepteur travaillera sur la connexion entre le parvis paysager des équipements et les parcours doux à l'échelle urbaine : depuis le centre-ville et le maillage inter-quartiers. L'ensemble des cheminements créés devra être lisible et connecté à l'espace public.

#### Les eaux pluviales

Dans la mesure du possible, le projet ne devra pas perturber l'état préexistant des nappes et des écoulements naturels d'eaux pluviales. A défaut, le concepteur recherchera l'optimisation des questions d'infiltration et de rétention, à partir des données pluviométriques et de l'étude des sols. Il pourra réfléchir à des aménagements permettant de limiter les risques d'inondation et de saturation des réseaux existants. Des systèmes d'infiltration et de rétention des eaux pluviales pourront être recherchés (noues, bassins paysagers, cuves de récupération...).

#### La mise en place d'un chantier propre

L'objectif d'un chantier propre est la limitation de ses nuisances et de l'empreinte écologique dès la phase chantier : bruit, pollutions visuelles, de l'air, du sol et des nappes phréatiques, circulations de véhicules et encombrements... Le chantier propre s'appliquera à l'ensemble de l'opération, du fait de la proximité avec les secteurs d'habitation. Le chantier pourra faire l'objet d'une communication et pourra être mis en scène pour la population.

## La gestion de l'énergie

La gestion de la consommation énergétique mise en œuvre dans le projet aura pour principaux objectifs de :

- définir et concevoir un projet qui soit le plus performant possible au regard du budget fixé : performances de l'enveloppe, dimensions et emplacements des surfaces vitrées, volumétrie et profondeur des locaux, composition des parois et des planchers, isolation et inertie, choix des matériaux .... L'ensemble de ces éléments seront réfléchis dans la perspective d'induire une forte réduction de besoins énergétiques du bâtiment,
  - réduire la consommation énergétique par poste (minimiser les consommations de chauffage, d'éclairage et de ventilation),
  - possibilité de choisir des énergies renouvelables,
  - limiter les coûts d'exploitation et de maintenance,
- ... tout en assurant le confort des usagers en toute saison.

### 4.4 Les exigences techniques

#### Entretien et maintenance

- **Coût global**

Le maître d'ouvrage est soucieux que le projet proposé soit maîtrisé en termes d'investissement, mais également en termes de fonctionnement.

La notion économique de coût global devra être prise en compte tout au long des études de conception.

Ce coût intègre l'ensemble des coûts occasionnés par l'équipement : investissement initial, entretien, réparation et exploitation. Les concepteurs devront intégrer une minimisation des frais d'exploitation des constructions et des installations.

Par exemple, ils pourront favoriser la durabilité, la facilité de remise en état des aménagements, la minimisation des dépenses énergétiques (par exemple par le choix d'un matériel d'éclairage à basse consommation) et de la consommation d'eau. La centralisation des principales commandes, la protection contre le vol, la recherche de matériaux inaltérables nécessitant peu d'entretien, une conception de façades et toitures qui ne nécessite pas de grosses réparations seront privilégiées.

- **Matériaux et pérennité de l'ouvrage**

Une attention particulière est à porter au choix des matériaux, de manière à faciliter l'entretien quotidien, mais surtout à résister à la fréquentation et au flux des publics qui doivent y être accueillis.

Les concepteurs veilleront à la durabilité des matériaux proposés, à la qualité de leur pose, en contribuant également aux qualités d'ambiance et de convivialité requises pour chaque espace.

Les revêtements seront adaptés aux locaux et aux activités.

- Pour les espaces des pôles d'accueil et de convivialité et des pôles d'activités, les circulations ainsi que les halls, les revêtements de murs seront chaleureux, résistants, d'entretien facile et non salissants,
- Les sols posséderont les mêmes qualités (matériau lisse, souple et résistant), tout en veillant à ce qu'ils soient non glissants. Une attention particulière sera portée aux revêtements de sol des espaces d'activités du centre

socio-culturel et de l'Alternateur, notamment pour l'espace de restauration intérieure – la salle de diffusion multi-fonctions.

- Pour les sanitaires et les locaux disposant de points d'eau, il est préconisé des revêtements de sol durs, résistants et lavables, et des revêtements de murs lessivables (au moins au droit des équipements sanitaires intégrés).
- Pour les zones de locaux techniques et de stockage, sera adopté un revêtement anti-poussière et facilement lavable.

- **Exigences d'entretien et de maintenance**

L'entretien et la maintenance sont des paramètres indispensables au bon fonctionnement des bâtiments sur les plans énergétiques, économiques et environnementaux, et de qualité de vie de l'équipement après construction.

Le projet, par sa conception, favorisera :

- Le maintien sans difficulté par des produits courants dans un état de propreté satisfaisant de toutes les parties du bâtiment,
- La facilité d'accès pour l'exécution de l'entretien et la maintenance,
- La simplicité d'utilisation des installations,
- Le maintien des performances en phase d'exploitation.

Le concepteur devra simplifier l'accès pour le nettoyage des surfaces vitrées et prévoir tous les éléments fixes nécessaires en évitant au maximum les nacelles. Les procédures de nettoyage des vitres extérieures doivent être intégrées dès la conception.

Les matériaux des parties pleines des façades devront être « auto-lavables » et ne pas nécessiter d'entretien courant. Le maître d'œuvre vérifiera que les façades soient bien conçues de manière à éviter les traces de ruissellement.

Des locaux techniques pour le stockage et le rechargement d'éventuelles machines d'entretien des sociétés de nettoyage sont prévus dans le programme. Ces locaux auront une alimentation en eau chaude et en eau froide. Ils devront comporter des siphons de sol, des revêtements résistants et lavables. Ils seront ventilés conformément à la réglementation. Il devra également être possible d'y recharger des batteries de machine (prévoir un revêtement anti-acides).

Les prises électriques seront disposées au sein des espaces d'activités et des espaces de circulation pour qu'il ne soit pas nécessaire de recourir à des prolongateurs (maximum tous les 10 m).

Les réseaux et équipements techniques devront également bénéficier d'une grande facilité d'entretien et de maintenance.

Pour ce faire, la conception devra notamment prendre en compte :

- La fiabilité des solutions techniques des matériels envisagés : simplicité et robusté, intervention restreinte de l'usager, disponibilité des pièces détachées,
- Les facultés d'accessibilité (principalement depuis les espaces de circulation), d'interchangeabilité et de standardisation des éléments techniques, notamment les installations électriques, les gaines techniques, les réseaux de distribution intérieure, les descentes d'eau pluviales,

- L'implantation pressentie des réseaux d'évacuation intérieurs, des tableaux et vannes de répartition, des équipements sensibles (protections solaires), des surfaces et appareils à entretenir.

Tous les matériels nécessitant un entretien courant devront être d'un accès et d'un démontage facile (par exemple, pas de démontage de faux plafond pour l'entretien des luminaires, accessibilité aisée dans les locaux de hauteur importante, accessibilité des équipements de traitement d'air, ...), sans que cela mette en danger les personnels d'entretien ou nécessite des équipements spécifiques coûteux.

Les sous-faces des plafonds peuvent être amenées à recevoir des gaines, des conduits et des chemins de câbles. Les faux plafonds doivent être démontables pour toujours permettre l'accès aux installations qu'ils cachent.

La conception des réseaux complémentaires éventuels devra permettre les interventions sans rupture de fonctionnement.

Les chemins de câbles seront largement dimensionnés (avec 30% de marge) et repérables sur leur parcours par une signalétique appropriée.

Le concepteur devra être capable, dans les phases ultérieures, de décrire le mode de nettoyage pour tous les équipements et espaces qu'il préconisera. En fin d'opération, il est essentiel pour le maître d'ouvrage de disposer de plan à jour, ainsi que des notices techniques, carnets d'entretien et autres, nécessaires au repérage et à la désignation de tous les équipements.

### Caractéristiques physiques du bâtiment

- **Surcharges au sol**

Les surcharges d'exploitation à prendre en compte pour le calcul des structures et des planchers seront celles de la norme NF P 06-001 – charges d'exploitation des bâtiments.

Les surcharges minimales recommandées sont de l'ordre de 400 daN/m<sup>2</sup> pour les espaces publics (halls, espace de consultation où le public se déplace intensément) et de 500 daN/m<sup>2</sup> pour les salles d'activités et la salle de diffusion.

De manière générale, les concepteurs privilégieront des zones avec des surcharges au sol uniformément réparties plutôt qu'à les diversifier, de manière à permettre des réaménagements ultérieurs.

A noter : la structure sera étudiée de telle façon que les points porteurs n'encombrent pas les surfaces utiles des espaces – particulièrement pour les espaces d'activités. La structure devra permettre une flexibilité dans l'utilisation des locaux.

### Attentes liées au confort dans l'équipement

- **Confort hygrothermique**

L'hygrothermie caractérise la température et le taux d'humidité de l'air ambiant d'un local. Un confort hygrothermique idéal sera recherché pour assurer la santé des usagers et des bâtiments, en hiver comme en été.

Les choix des dispositions architecturales et constructives en amont doivent donc être pensés de façon à minimiser l'influence des conditions extérieures (températures, vents, emplacements des voies de circulations, etc.) sur les conditions d'ambiance requises.

La prise en compte du climat et du microclimat local, des conditions d'ensoleillement, ainsi que l'orientation, l'exposition et le dessin des façades, le choix des matériaux et des protections solaires ainsi que l'inertie du bâtiment auront ainsi une importance considérable sur les locaux à traiter et le coût d'exploitation.

De manière générale :

- Le choix des installations techniques sera adapté aux conditions d'utilisation (activités, périodes d'occupation...),
- La régulation de chaque zone devra être possible de façon à réduire et maintenir la température de certains locaux en période d'inoccupation pour réaliser des économies d'énergie, tout en garantissant des conditions climatiques stables en période d'occupation.

On s'attachera ainsi à obtenir :

- en hiver une température minimale de  $19^{\circ}\text{C} \pm 1$  pour les bureaux et locaux occupés en régime "sédentaire" et halls, espaces publics, circulations principales,
- en été, une ventilation confortable pour les personnes et un écart avec la température extérieure de  $3^{\circ}\text{C}$  pour les halls, espaces publics et circulations principales à  $5^{\circ}\text{C}$  pour les espaces occupés en régime sédentaire.

L'ensemble des locaux occupés par des personnels sédentaires et ceux où transitent et stationnent les publics seront de préférence conditionnés (rafraîchissement d'air ou traitement similaire permettant de garantir les températures de confort demandées).

Les systèmes de chauffage, de ventilation et de rafraîchissement devront être conçus pour prendre en compte l'apport calorifique extérieur (emplacement des prises d'air, rafraîchissement nocturne, etc.) mais également l'apport calorifique des usagers et des équipements intérieurs (éclairage etc.).

- **Rafraîchissement, ventilation et renouvellement d'air**

Les mouvements d'air ne devront pas créer de gêne pour les occupants des locaux : la vitesse d'air doit être inférieure à  $0,2 \text{ m/s}$  au niveau des occupants. Lors de la conception, le Maître d'œuvre devra porter une attention particulière aux mouvements d'air dans les locaux de grande hauteur afin que le brassage soit optimal et de limiter la stratification de l'air (suivant la géométrie de ces locaux).

Dans les salles d'activités et la salle de diffusion, les installations devront permettre d'éviter les effets de condensation (humidité ambiante, sol glissant...).

En été, le confort intérieur est à rechercher par des protections solaires, un choix judicieux de l'orientation des vitrages, la prise en compte des apports internes et enfin la possibilité de mettre en place une ventilation naturelle. Cette dernière permettra d'éliminer les surchauffes moyennant des ouvertures suffisamment dimensionnées pour assurer un débit de renouvellement d'air plus important que le débit hygiénique d'hiver.

- **Chauffage**

Les conditions climatiques sont à prendre en considération.

Le chauffage des petits locaux, de l'administration et des sanitaires devra pouvoir être réglé par les occupants eux-mêmes.

Le dispositif doit permettre une bonne pratique de l'intermittence et d'adapter le chauffage à l'occupation des locaux (zones thermiques, contrôle direct des zones par les utilisateurs, ...).

- **Économie d'énergie**

Le choix des équipements doit permettre une gestion efficace afin d'optimiser les coûts. Certains éléments sont à prendre en compte afin de répondre à cet objectif, notamment :

- Le chauffage :
  - o Comptage de l'énergie consommée,
  - o Régulation de la température départ en fonction de l'extérieur,
  - o Régulation en fonction de l'ambiance,
  - o Programmation des intermittences et leurs dérogations.
- Le rafraîchissement :
  - o Régulation de l'ambiance,
  - o Modulation du débit d'air neuf,
  - o Programmation des débits en fonction de l'occupation.
- La ventilation et le renouvellement d'air :
  - o Mise en place d'amortisseurs de bruits de téléphonie dans les canaux pour les installations communes à plusieurs locaux,
  - o Fonctionnement à débit maximum ou débit réduit selon les nécessités,
  - o Eviter la dépression induite par l'installation d'évacuation d'air vicié,
  - o Privilégier la ventilation "double flux", - Traitement de l'air extérieur de manière à éliminer toute particule solide ou bactérienne (poussière, pollens, bactéries et résidus).

Le Maître d'œuvre devra fournir à la collectivité un bilan financier d'exploitation des installations techniques (chauffage ventilation, électricité, eau, ...) sur 10 ans d'activité pleine de l'établissement comprenant l'entretien courant, la maintenance et également le remplacement des équipements suivant une estimation de leur durée de vie.

- **Confort visuel et éclairage**

- Éclairage naturel

La lumière naturelle doit pénétrer dans le bâtiment afin de réduire l'éclairage artificiel et d'offrir un confort d'usages optimum. Il s'agit d'un enjeu fort pour l'opération. Néanmoins, des dispositifs sont à prévoir pour limiter les apports calorifiques et lumineux du soleil (surtout en été).

Il convient de s'attacher au choix des matériaux et systèmes appropriés pour minimiser les coûts de l'isolation thermique, de la maintenance (dans le cas de grandes surfaces vitrées...) et pour assurer le confort (effet de serre, réflexion froide des parois vitrées, courants d'air...). Ainsi, les concepteurs veilleront à profiter de façon optimale de l'agrément de la lumière naturelle tout en évitant ses inconvénients (éblouissement).

L'éclairage des espaces d'activités, des salles de réunions ainsi que des bureaux doit être étudié le plus possible pour ne pas nécessiter un éclairage d'appoint artificiel en pleine journée. Il doit alors être prévu un éclairage ambiant lié au degré d'éclairage fourni par l'éclairage naturel (variation et équilibre selon la luminosité naturelle).

Dans le respect du Code du Travail, il est obligatoire de permettre l'accès à la lumière naturelle et à hauteur d'œil pour tout local occupé de manière prolongée par du personnel. Le second jour est toléré pour les postes de travail implantés aux banques et comptoirs d'accueil.

#### - Éclairage artificiel

L'éclairage artificiel apporte le complément nécessaire à l'éclairage naturel en fonction des heures d'utilisation des différents locaux.

L'ambiance induite par l'éclairage artificiel doit être étudiée pour chaque espace et sous espace, l'éclairage mettant en avant la singularité de chacun.

En outre, il faut pouvoir nuancer l'éclairage artificiel grâce à un allumage par zone de luminaires, avec commandes protégées (hors portée du public).

Les locaux rafraichis ne devront pas comporter d'équipements d'éclairage à fort dégagement de chaleur. Les concepteurs privilégieront des luminaires à basse consommation dans tous les locaux.

L'éclairage ambiant sera lié au degré d'éclairage fourni par l'éclairage naturel. Les niveaux d'éclairage standard seront les suivants, à 0,80m du sol, après 500 heures de fonctionnement et avec un facteur de dépréciation de 1,25 :

- 300 lux moyen pour le hall et les circulations principales,
- 300 lux moyen pour les bureaux,
- 450 lux moyen pour les salles de réunions,
- 500 lux moyen pour les salles d'activités et la salle de diffusion,
- 150 lux pour les sanitaires et espaces de stockage,
- 200 lux pour les locaux techniques et les circulations secondaires.

La commande de l'éclairage comprendra des détecteurs de présence dans les sanitaires et les locaux techniques, des minuteries dans les locaux d'entretien et une programmation pour une extinction générale en cas d'inoccupation.

Les façades principales, côté cour ou côté parvis, pourront être mises en valeur une partie de la nuit par un éclairage adapté.

Un éclairage de sécurité sera à prévoir selon la réglementation en vigueur. Des blocs d'éclairage sur source centrale seront installés pour assurer la signalisation des obstacles, les changements de direction et les issues de secours.

#### Réseaux et fluides

- **Courants forts / courants faibles**

L'alimentation en courants forts sera calculée pour répondre aux besoins de puissance liée à l'éclairage, à la ventilation et au rafraichissement des locaux, et aux équipements et installations techniques. Pour répondre aux objectifs du maître d'ouvrage en termes de gestion d'énergie, les économies d'énergie (notamment d'électricité) seront recherchées.

La distribution des différents réseaux courants forts et courants faibles se fera selon les principes suivants :

- Une distribution par gaines reliant l'ensemble des locaux techniques et les locaux centraux sera élaborée suivant un système de maillage. Pour faciliter la maintenance et limiter les longueurs de câbles, il faut chercher à répartir les points de distribution d'énergie ou de courants, par zone et par niveau,
- La séparation des réseaux de courants forts et courants faibles,
- Pour les éclairages de secours, il conviendra de prévoir des blocs autonomes.
- L'alimentation des postes de travail par blocs de prises, boîtiers indépendants ou plinthes,

- Le tracé des réseaux sera conçu afin que ceux-ci soient visitables et accessibles sur tout le parcours depuis les gaines techniques et/ou les faux-plafonds,
- Les chemins de câbles seront dimensionnés de façon à permettre, sans superposition de câbles, une réserve d'utilisation de 30% pour les courants faibles et de 20% pour les courants forts,
- Toutes les précautions seront prises afin d'assurer une protection différentielle, selon la réglementation en vigueur.
- Courants forts

- Informatique, téléphone

L'installation sera exécutée conformément aux normes françaises, aux dispositions du règlement de sécurité et aux instructions ministérielles en vigueur.

Les appareils de protection, de sectionnement et de commande des circuits sont regroupés dans des coffrets ou armoires fermés, inaccessibles aux usagers.

La répartition des prises 220 V sera induite par les indications fonctionnelles et évoluera en fonction du projet et des utilisateurs :

- en moyenne une prise tous les 10 m de cloisonnement dans les espaces de circulations et 4 prises électriques par bureaux et espaces de travail,
- les halls d'accueil, les salles d'activités ainsi que la salle de diffusion feront l'objet d'une attention particulière quant au nombre de prises à prévoir.

Il conviendra par ailleurs d'installer des prises protégées dans les circulations (pour l'entretien), les sanitaires et les locaux techniques.

- Courants faibles

Le câblage des bâtiments sera systémique et flexible. L'ensemble des locaux devra pouvoir être raccordé au réseau wifi.

Le réseau sera affecté au fonctionnement général du bâtiment : administration, téléphonie mais aussi activités média spécifiques telles que l'accès à internet, le partage des ressources multimédia, etc.

Il devra être possible de modifier l'implantation des prises sans intervention sur le gros œuvre et de manière rapide et souple, en minimisant les reprises de second œuvre (plinthes notamment dans les bureaux).

Il faut prévoir une prise téléphonique pour chaque poste de travail en bureau et avec un poste de téléphone supplémentaire au niveau de la banque d'accueil dans le hall.

L'emplacement des locaux et les passages de câbles doivent être étudiés de façon à éviter les parasites électromagnétiques (proximité d'un ascenseur, éclairages fluorescents...).

L'équipe de maîtrise d'œuvre proposera des solutions adaptées pour chaque local en fonction des spécificités du programme.

- **Réseau de distribution d'eau**

Eau chaude et eau froide seront distribuées dans les locaux d'entretien / ménage. Par ailleurs, les sanitaires publics seront équipés d'un réseau d'eau froide uniquement.

Les locaux d'entretien / ménage, les locaux poubelles, les espaces de stockage et les locaux techniques du bâtiment doivent être équipés d'un siphon au sol.

Economie d'eau : les actions à mettre en œuvre portent essentiellement sur la conception des réseaux et les équipements utilisés (limiteurs de débits, chasse d'eau à double commande, robinets d'arrêts et compteurs permettant le suivi des fuites...).

## Sécurité

- **Alarme incendie**

Un équipement d'alarme conforme à la réglementation en vigueur sera prévu dans l'ensemble des équipements et gèrera la diffusion sonore de l'alarme après l'arrêt de tout équipement de sonorisation qu'il soit mobile ou fixe dans les équipements.

Le projet mettra en œuvre les moyens réglementaires de protection des personnes et des biens (détection incendie systématique, désenfumage, enclouement et recoupements coupe-feu, éclairages de secours, RIA...) conformes à la catégorie ERP de l'équipement.

- **Contrôle d'accès, alarme intrusion**

D'une façon générale, la conception des espaces doit permettre une bonne surveillance des accès par un personnel restreint aux heures d'ouverture.

Un dispositif de contrôle d'accès sera conçu en tenant compte des contraintes fonctionnelles décrites dans le document programme. Le contrôle d'accès et anti-intrusion devra tenir compte des variations de fréquentation et de la valeur et la fragilité du matériel que contient l'équipement.

Les mesures de sécurité sont à superposer pour une plus grande efficacité :

- Protection passive (éclairage des façades, cloisons lourdes...),
- Protection automatique par détecteurs.

Dans tous les cas, ce système ne devra intervenir qu'en complément des qualités de sûreté passive offertes par l'architecture.

L'accès aux bâtiments pourra être géré par un système de serrures électriques avec lecteur de badges ou digicode.

Un système d'alarme général gèrera l'intrusion dans l'établissement avec report sur le PC sécurité. Tous les locaux accessibles depuis l'extérieur seront équipés d'une protection.

Le système de détection peut allier :

- La surveillance périphérique qui détecte toute tentative d'effraction sur les portes et fenêtres (détecteur de chocs ou de bris de glace, etc...),
- La surveillance interne qui permet de détecter la présence et le déplacement d'un intrus dans certains points de passage et espaces jugés sensibles (détecteur volumétrique à effet infrarouge, ultrason...et/ou détecteur de passage).

Les portes d'issue de secours seront également équipées de contact afin de contrôler leur ouverture. L'alarme anti-intrusion disposera de sous-secteurs.

## Acoustique

Il est rappelé ci-dessous les principales réglementations s'appliquant au projet, ainsi que certaines normes relatives à la mesure des performances :

- Décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et modifiant le code de la santé publique,
- Arrêté du 5 décembre 2006 relatif aux modalités de mesurage des bruits de voisinage,
- Arrêté du 23 juin 1978, relatif aux "Installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureau ou recevant du public",
- Arrêté du 23 janvier 1997 relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Annexe au décret n°98-1143 : Cahier des charges du limiteur de pression acoustique établi en application de l'article 3 du décret n°98-1143 du 15 décembre 1998 relatif aux prescriptions applicables aux établissements ou locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée, à l'exclusion des salles dont l'activité est réservée à l'enseignement de la musique et de la danse,
- Norme de vérification de la qualité acoustique des bâtiments, NFS 31-057,
- Norme : courbes NR d'évaluation du bruit, NFS 30-010, décembre 1996.

Nota : bien que le projet des espaces de diffusion de l'équipement de l'Alternateur n'entre pas en totalité strictement dans le champ d'application de la réglementation relative aux établissements recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée (articles R571-25 à R571-30 du code de l'environnement), les candidats devront prendre en compte cette réglementation pour ce qui concerne la protection du voisinage (émergences spectrales).

- **Protection du voisinage des bruits émis à l'extérieur par l'équipement**

Les locaux du projet sont supposés être exploités en journée et également en soirée et de nuit (du moins partiellement), étant donné leur destination.

L'impact des équipements techniques du projet sur l'environnement urbain doit être pris en considération afin d'éviter toutes nuisances sonores pour le voisinage qui pourraient résulter, en particulier du fonctionnement des équipements de VMC et qui pourraient déclencher une action en justice des riverains.

Les niveaux sonores émis dans l'environnement par l'ensemble des équipements techniques et par les activités se déroulant à l'intérieur de l'équipement ne devront pas occasionner de gêne pour le voisinage au sens des textes réglementaires précédemment cités.

L'application stricte de textes relatifs à la protection de l'environnement sera donc un minimum à respecter, conjointement avec des règles fréquentielles particulières notamment aux basses fréquences, permettant d'éviter toute perception tonale dans l'environnement.

- **Diagnostic acoustique**

Les niveaux sonores résiduels du site, permettant d'appliquer les émergences réglementaires et d'en déduire les niveaux sonores maximums admissibles dans l'environnement, seront à mesurer.

Les relevés sur site seront à effectuer sous la forme suivante :

- relevés longue durée (LAeq sur les périodes diurne et nocturne),
- relevés des niveaux indicateurs statistiques fractiles : L5, L10, L50, L90, L95,
- relevés des niveaux sonores pendant les demi-heures les plus bruyantes et silencieuses,

- relevés des valeurs par bandes d'octave entre 63 et 8000 Hz pour chaque période (nuit et jour) et pour les niveaux équivalents pondérés  $L_{eq}$ , les niveaux maximums et minimums  $L_{min}$  et  $L_{max}$  et pour les niveaux fractiles  $L_5, L_{10}, L_{50}, L_{90}, L_{95}$ .

Dans tous les cas, on veillera à assurer l'absence de tonalités marquées au sens de la norme NFS 31 – 010 d'une part, et de tons purs d'autre part comme contraintes supplémentaires.

En fonction des partis pris architecturaux et techniques, les concepteurs prendront des hypothèses réalistes pour les niveaux sonores maximums admissibles dans la salle de diffusion, aux basses fréquences, pour respecter les contraintes ci-dessus dans l'environnement.

#### - Sonorisation des locaux - niveaux maximums émis

D'une manière générale, la sonorisation des locaux sera conforme aux normes en vigueur, notamment pour la sécurité des personnes dans les établissements recevant du public.

Les hypothèses réglementaires de limites d'utilisation seront respectées :

Salle de diffusion :  $L_{Aeq,10\ min} < 105\ dB(A)$  (+ 0 dB(A) / -5 dB(A)) et  $L_p\ crête < 120\ dB$ .

Les autres locaux, tels les salles d'activités, les halls, les locaux administratifs, les loges ne seront pas siège de niveaux sonores élevés et ne seront par conséquent pas équipés de sonorisation de puissance.

Le respect des émergences réglementaires dans l'environnement en valeur globale, ainsi que des émergences en bandes d'octave, seront à prendre en compte avec ces hypothèses globales à l'émission et les isollements vis-à-vis de l'extérieur.

Les niveaux d'émissions maximum pourront être calés définitivement en fonction des résultats des relevés sur site à effectuer par le maître d'œuvre (cf. paragraphe précédent).

#### - Bruit des équipements de génie climatique

Le bruit résiduel dû aux équipements est le plus souvent constitué par les bruits en provenance des V.M.C., des appareils d'éclairage, de l'ascenseur, ...

Le choix d'un système de ventilation basse vitesse sera le mieux adapté aux objectifs du programme.

La distribution des réseaux de gaines en dehors du volume des espaces critiques en matière de bruit constitue un atout supplémentaire, permettant de limiter le coût d'isolation des gaines.

La maîtrise des bruits d'équipement passe aussi par le choix de matériels d'éclairage scénographique et des systèmes de gradateurs silencieux.

En ce qui concerne les locaux techniques, toute précaution doit être prise pour que ces locaux ne régénèrent pas de niveaux de pression acoustiques susceptibles de créer des nuisances dans les différents espaces du projet, dans le bâtiment et dans le voisinage (respect de la réglementation acoustique).

Ainsi, les solutions choisies pour isoler les locaux techniques doivent être adaptées en fonction de leur emplacement dans le projet et des types d'équipements installés. Les préconisations acoustiques devront par conséquent faire l'objet d'études spécifiques. En tout état de cause, ces espaces devront être traités en termes d'isolation vibratoire et aérienne ainsi qu'en termes d'absorption acoustique.

Les murs et plafonds de ces locaux auront des finitions absorbantes aux sons pour réduire les niveaux sonores intérieurs.

- Salle de diffusion de l'Alternateur et salle polyvalente du Centre socio-culturel – Exigences acoustiques générales

Salles pouvant accueillir des spectacles et autres types de manifestations : concerts, conférences, spectacles de compagnies artistiques, représentations théâtrales, mariages, banquets, réceptions, ... et fréquemment utilisées dans une configuration « à plat », il sera important de donner au sein de ces espaces une unité de traitement architectural et de ne pas trop différencier l'espace de la salle de celui de la scène utilisé en configuration frontale.

Espace chaleureux et convivial, la polyvalence d'utilisation de ces salles impose dans l'absolu des qualités acoustiques différentes en fonction des événements programmés. Compte tenu du contexte du projet et pour permettre une utilisation la plus fluide possible, toute réflexion sur l'introduction des éléments de variabilité acoustique devra être menée dans le but de la rendre facilement manipulable et d'installation rapide. Aussi, le concepteur devra intégrer cette approche dans la modularité scénique elle-même et à se servir des installations scéniques en général pour la conception acoustique de ces espaces.

La volumétrie de ces espaces sera un élément essentiel à prendre en considération. La forme de la salle et le rapport scène/salle devront également participer à une acoustique de qualité. Les espaces scène et salle devront notamment faire partie du même volume acoustique.

La limitation des bruits perceptibles en provenance de l'extérieur et des bruits produits par la VMC et l'éclairage (bruits générés par transmission aérienne et issus des transmissions structurelles) est indispensable à l'obtention d'une acoustique de haute qualité.

- Autres espaces – Exigences acoustiques

L'isolation entre locaux doit permettre leur utilisation dans les meilleures conditions possibles. Il est également rappelé que tous les dispositifs doivent être mis en œuvre pour respecter les niveaux sonores limites admissibles dans le voisinage.

- o Isolements des façades

Les isolements des façades doivent permettre de garantir à la fois le respect des objectifs de bruit de fond des locaux et de la réglementation vis-à-vis du voisinage. Ils sont tributaires notamment :

- des niveaux sonores résiduels sur site,
- de l'activité des salles et locaux proches au sein du projet.

En vue de déterminer les isolements des façades, une campagne de mesures in situ des niveaux de bruit résiduel dans l'environnement devra être réalisée

- o Sanitaires

Ils devront présenter des niveaux d'isolation acoustique suffisants vis-à-vis de la salle de diffusion et des espaces de travail, notamment les salles d'activités, les salles de réunion et les bureaux.

- o Circulations

Aire d'absorption équivalente AAE > 0,6\*Ssol.

## IV. Le programme d'aménagement des espaces publics

### 1. La stratégie générale d'aménagement et les objectifs recherchés : faire émerger la centralité qualitative du quartier Pontreau / Colline Saint-André.

L'objectif principal de l'opération concernant les espaces publics est de s'appuyer sur la requalification de ceux-ci pour développer des usages, encourager les pratiques sociales (convivialité, rencontres intergénérationnelles, ...) propres à un centre de quartier. Il s'agit ainsi de renouveler en profondeur l'image de la centralité, en modifiant structurellement la fonction de ses deux espaces publics majeurs qui la composent : la Place Denfert-Rochereau et la Place de Strasbourg.

Le changement de vocation de ces espaces doit s'opérer en visant les objectifs suivants :

- **Valoriser tout l'espace disponible** de la place Denfert-Rochereau,
- **Aménager un espace convivial, un lieu de rencontre et d'animation de la vie locale** pour les habitants du quartier, des quartiers limitrophes, ...
- **Affirmer l'usage piéton**, valoriser les différents parcours urbains, les cheminements doux,
- **Constituer deux véritables espaces publics fédérateurs qualitatifs**, participant au changement d'image du quartier et renouvelant son attractivité,
- **Aménager le paysage urbain en renforçant la présence du végétal** afin de réduire les effets d'îlot de chaleur repérés sur le secteur,
- **Partager et ouvrir la programmation des espaces publics avec les habitants** dans le cadre de l'animation d'une démarche de concertation, notamment avec le conseil citoyen.

### 2. Le programme d'aménagement

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra mener une étude complémentaire sur les réseaux, qui consistera à établir un état des lieux et un bilan des besoins de renouvellement des réseaux traversant l'îlot.

A ce titre, la maîtrise d'œuvre prendra contact avec l'ensemble des concessionnaires pour réaliser un diagnostic de l'état actuel des différents réseaux et identifier les besoins renouvellement liés à leur fonctionnement, et aux nouveaux aménagements à créer sur la Place Denfert-Rochereau, la cour intérieure, la Place de Strasbourg et les voiries.



-  Requalifier les espaces publics (place et rue Pluviault) de manière à requalifier l'offre de services et de commerces en rez-de-chaussée de la rue Pluviault
  -  Développer quelques places de stationnement temporaire à l'usage des commerçants, sur la place Denfert-Rochereau
  -  Favoriser les porosités d'usage entre la fonction commerciale de la rue Pluviault et la place Denfert-Rochereau
  -  Favoriser les porosités d'usage entre l'école Jules Ferry et la place Denfert-Rochereau, traiter l'espace public de manière cohérente entre l'école et la place.
  -  Déplacer l'arrêt de bus sur la rue de Boutteville, face au site du Guesclin.
  -  Sécuriser et pacifier la circulation sur les rues Pluviault et Chabot, en limitant la vitesse de circulation, et en aménageant l'espace public de telle sorte qu'il puisse être facilement pratiqué par les modes doux.
  -  Plateaux aménagés pour la réduction de la vitesse des véhicules pour faciliter la traversée piétonne
  -  Stationnement vélos
  -  Aménagement d'un square traversant par la continuité, visibilité et cohérence des cheminements piétons
  -  Accès principaux des équipements (Alternateur, Centre socio-culturel et MSAP)
  -  Autres accès possibles
-  Développer une offre de restauration extérieure pour l'Alternateur, place Denfert-Rochereau
  -  Espace d'accueil extérieur commun aux équipements
  -  Aménager quelques places de stationnement réservées aux vans et véhicules des usagers du Centre socio-culturel
  -  Aménager une aire de livraison mutualisée par l'Alternateur et le Centre socio-culturel

## *2.1 Le traitement homogène des espaces publics de l'îlot, en cohérence avec son objectif de centralité de quartier et du centre-ville élargi.*

### 2.1.1 Le traitement d'ensemble des espaces publics.

Si chacun des espaces publics composant l'îlot aura une vocation particulière, il est requis un traitement d'ensemble cohérent, afin que l'entrée dans la centralité en tous points soit marquée visuellement de l'identité particulière à la centralité Denfert Rochereau. La Place Denfert-Rochereau sera la pièce maîtresse de cette centralité, mais l'accès à la centralité pourra se faire par la place de Strasbourg ou le square traversant (en arrivant de la rue Saint-Gelais). Il est donc primordial qu'à chacun des accès de la centralité, le traitement des espaces publics soit réalisé en cohérence avec l'ensemble de l'îlot.

### 2.1.2 Créer un espace ludique sur l'îlot Denfert-Rochereau : une localisation laissée au choix du maître d'œuvre urbain.

La Ville de Niort souhaite créer un espace ludique dimensionné pour l'échelle « du quartier ». Cet espace ludique souhaité par les habitants, rayonnera donc et répondra aux besoins de l'ensemble du quartier.

La conception de l'espace ludique fera l'objet d'une démarche de concertation voire de co-élaboration avec les habitants du quartier. La maîtrise d'œuvre urbaine se rapprochera de la Ville de Niort pour alimenter le processus de concertation / co-élaboration citoyenne de l'espace ludique.

- Cet unique espace ludique à l'échelle du quartier s'adresse à la fois aux enfants du quartier et aux écoliers de Jules Ferry. Elle est ouverte à tous (usagers du CSC, public de passage, habitants, ...).
- Les jeux s'adresseront à un public 2/6 et 6/12 ans.
- L'espace ludique devra être un espace sécurisé pour garantir la sécurité de tous.
- Des panneaux et des plaques d'informations concernant la responsabilité des parents, l'âge minimum et maximum des utilisateurs pour chaque jeu, devront obligatoirement être mis en place.
- Le choix des structures et la nature des sols répondront aux consignes de sécurité inhérentes à la vulnérabilité des utilisateurs.
- Le sol de l'espace ludique devra être amortissant et réglementaire.
- Le mobilier sera robuste et facile d'entretien.
- La gestion et l'entretien de l'espace ludique sera facilitée pour les services de la ville.
- Un point d'eau sera localisé à proximité de l'espace ludique.
- Dans cet espace, un espace libre sans jeux sera également aménagé pour permettre de développer d'autres activités.
- Cet espace ludique respectera la réglementation en vigueur concernant les espaces ludiques pour enfants.
- Le choix de sa localisation tiendra compte des activités développées par les équipements voisins (Ecole, Centre socio-culturel, MSAP...), de leurs accès, du flux présents sur les voies attenantes, des enjeux de sécurité et d'aménagement des espaces publics.

## *2.2 La place Denfert – Rochereau*

### 2.2.1 Objectifs recherchés

Les objectifs d'aménagement sur cette place sont les suivants :

- Aménager une nouvelle place publique verte pour le centre-ville niortais élargi,

- **Renouveler l'image du quartier** en aménageant une place centrale valorisée et fédératrice des publics,
- Sécuriser, valoriser et favoriser les **piétons, cyclistes** et tout autre mode de déplacement doux,
- **Mettre en valeur le bâtiment de l'Alternateur et les commerces situés sur la rue Pluviault** pour permettre une redynamisation et une requalification de l'offre
- **Développer l'activité de restauration** de l'Alternateur sur la place (terrasse),
- Permettre aux familles de l'école Jules Ferry de **s'approprier la place** pour des usages divers, en lien avec l'équipement scolaire : jeux, goûter, repos, attente aux heures d'entrées et de sorties, etc.
- **S'inscrire dans une continuité visuelle et fonctionnelle** avec la requalification du **site du Guesclin**,
- **Apaiser les conflits d'usages** entre les automobilistes et les modes doux en périphérie de la place afin de réaffirmer la place du piéton,
- Aménager une place qui puisse accueillir **tous les événements festifs de quartier** : vide-grenier, petit marché, marché « troc » de vêtements, scène ouverte lors de la fête de la musique (scène mobile), fête de quartier, ateliers, stands de présentation des associations, ...
- **Résorber l'îlot de chaleur** que constitue aujourd'hui la place parking en **renforçant la présence du végétal**.

### 2.2.2 Programme d'actions

- **La Place Denfert-Rochereau, une place publique végétalisée du centre-ville élargi**

Pour comprendre l'ambition d'aménagement de la place Denfert-Rochereau, il faut l'inscrire dans la trame et la structure des places publiques de la ville. Bien plus qu'une placette de quartier, l'enjeu est d'aménager une nouvelle place verte pour le centre-ville niortais. Cette requalification doit ainsi contribuer à ouvrir le quartier sur la ville et l'inscrire davantage dans les usages du centre-ville : par la rue Saint-Gelais, la Place Denfert-Rochereau n'est située qu'à une dizaine de minutes de la place de la Brèche.

Son ouverture permet également de renforcer le lien avec le Conservatoire, le Conseil Départemental et la promenade plantée du Jardin des Plantes menant à la Sèvre.

Cette place doit également jouer le rôle de marqueur d'identité de la centralité renouvelée du quartier Pontreau Colline Saint-André. Elle se situe au centre névralgique entre les équipements de proximité (école Jules Ferry, centre socio-culturel...), les commerces et les services du quartier.

- **Un changement de vocation affirmé : d'un parking à une place paysagée, piétonne et conviviale**

- Supprimer les 93 places de stationnement libres et gratuites
- Créer un espace central libre, végétalisé, pacifié, capable d'accueillir des usages différenciés, avec entres autres l'aménagement :
  - o d'une terrasse de restauration pour l'Alternateur devant l'équipement, utilisée uniquement en journée (service du midi, possibilité d'une petite restauration l'après-midi)
  - o d'un mobilier urbain favorisant de multiples usages : mobilier ludique, de repos (bancs et autres assises), de stationnement pour les vélos, ...
  - o d'un point d'apport volontaire des ordures ménagères à l'usage des habitants du quartier.
  - o d'un espace dégagé permettant l'accueil d'une diversité de manifestations festives, d'un petit marché, etc. Il faudra ainsi prévoir l'aménagement de la place en électricité et point d'eau.
- Permettre le déploiement des modes doux, notamment les parcours cyclables traversant la place. Ces derniers seront signalés visuellement (traitement du sol, traitement végétal, etc.) afin de permettre aux modes actifs de couper la place depuis la rue Jules Ferry, jusqu'à la rue Pluviault en toute sécurité.

- **Une place verte et des espaces publics paysagers et végétalisés**

#### Aménagement d'une place contemporaine végétalisée

- L'aménagement de la place **doit être paysagé et végétalisé**, participant à la résorption de l'îlot de chaleur et favorisant un traitement homogène entre la place Denfert-Rochereau, la place de Strasbourg et les voiries. Ces espaces à l'identité complémentaire font partie d'un même ensemble. Une ambiance différenciée sera donc recherchée, tout en favorisant une certaine unité spatiale.
- L'aménagement urbain et paysager de la place Denfert-Rochereau présentera des plantations arborées et des aménagements végétaux pour faire de la place une centralité verte.

#### Le patrimoine arboré renouvelé

- Renouveler le patrimoine arboré. L'état phytosanitaire des arbres de la place Denfert-Rochereau présente un besoin de renouvellement d'ici à dix ans. La mise en œuvre de la requalification globale de la place accélèrera indéniablement l'échéance de renouvellement, il faudra donc prendre en compte le renouvellement global des tilleuls de la place dans l'opération. Aucun des arbres du périmètre opérationnel n'est inscrit comme « arbre remarquable » dans l'AVAP.
- L'alignement d'arbres présent en périphérie de la place pourra être maintenu car il participe à la trame historique du quartier (architecture végétale)

#### Les aménagements végétaux de la place

- Tout aménagement végétal sur la place sera réalisé en pleine terre, les jardinières seront exclues.
- Le végétal de la place respectera et privilégiera les essences imposées par la charte du Parc Naturel Régional du Marais poitevin
- La gestion de l'ensemble des végétaux -mais aussi l'entretien de la place- devra être facilitée pour les services de la ville, compatible avec les ressources financières, humaines et matérielles de la ville de Niort.

- **Création de 30 places de stationnement temporaires à l'usage des commerçants**

- Créer 30 places de stationnement temporaires (750 m<sup>2</sup>) situées à proximité des commerces et services. Ces emplacements seront situés à proximité de la rue Pluvialt et ne devront pas dénaturer la composition spatiale et paysagère globale de la place et les vues de la place depuis ses extrémités.
- Ces emplacements de stationnement temporaires pourront ponctuellement servir d'accueil pour l'organisation des événements qui auront lieu sur la Place Denfert-Rochereau. A terme ils pourront être mutualisés avec d'autres programmes ou pour d'autres usages.

- **Création d'un emplacement de stationnement réservé au fonctionnement du CSC**

- Aménager 5 places de stationnement réservées pour les vans du CSC (au nombre de 3) et pour certains véhicules personnels des employés des équipements.
- Cet espace de stationnement permettra de stationner les 3 vans du centre socio-culturel.
- Ces places seront aménagées devant le pignon de l'Alternateur, côté rue Chabot, afin de ne pas contraindre l'aménagement paysager de la place Denfert-Rochereau, ni l'aménagement du square traversant.
- Un dispositif de sécurité permettra de contrôler l'accès automobile à l'aire de stationnement.

- **Déplacer l'arrêt de bus**

- L'arrêt de bus, actuellement présent sur la place Denfert-Rochereau sera déplacé sur la rue T. De Bouteville, sur la rive côté site du Guesclin.

- **Aménager un espace de stationnement deux roues de 16 places**

- Cet emplacement de 24 m<sup>2</sup> permettra le stationnement des deux roues.
- Cette petite aire de stationnement sera mutualisée entre les habitants, les usagers et professionnels des équipements, les parents qui viennent déposer leurs enfants à vélo, les clients des commerces, ....

- **Implanter un Point d'Apport Volontaire (PAV)**

- Il conviendra d'installer un Point d'Apport Volontaire sous forme de 3 conteneurs enterrés pour les emballages, le verre, le papier (tri sélectif). Cet espace de 25 m<sup>2</sup> sera ouvert, facilement identifiable et repérable, localisé sur les parcours.
- Chaque conteneur contiendra :
  - o 1 partie fixe en béton,
  - o 1 partie mobile comprenant le conteneur métallique qui s'insère dans la partie béton.
- Pour chaque conteneur, il faudra prévoir un trou de 2,50 x 2,50 x 2,30 m de profondeur minimum.

## 2.3 Le square traversant en cœur d'îlot

### 2.3.1 Objectifs recherchés

La cour « intérieure » est fermée par la configuration urbaine existante. Cela lui octroie un caractère intime, puisque non visible depuis les axes de la rue Chabot et de la rue Pluvialt. Elle sera à conserver sous forme de square urbain. Pour cette raison, les utilisateurs de l'Alternateur et du centre socio-culturel sont les principaux usagers de cette cour, bien qu'elle soit ouverte en libre accès en journée.

Dans le cadre du projet, la configuration urbaine de la cour requalifiée en square urbain protégé et apaisé, pourra être soit ouverte (espace traversant, ouvert en journée et fermé la nuit), soit fermée avec un usage dédié uniquement aux équipements, en lien avec les activités proposées.

La cour sera désormais entièrement visible par les passants, les riverains et les automobilistes. Il faut noter que cette profonde transformation permettra de donner à voir la cour et ses nouveaux aménagements, depuis l'axe de la rue Saint-Gelais, provenant du centre-ville de Niort. Cette transformation, par le changement d'orientation de la cour, va concourir à « rapprocher » d'une certaine manière, l'îlot du centre-ville, en lui octroyant une visibilité beaucoup plus importante.

Les objectifs principaux de l'opération de requalification de cet espace sont les suivants :

- Ouvrir la « cour intérieure » en « square urbain traversant » en contribuant ainsi à son ouverture sur le centre-ville
- Adapter l'aménagement de la cour pour permettre le déploiement des activités de l'Alternateur et du Centre socio-culturel en extérieur,
- Forger une identité visuelle forte, en aménageant le square comme marqueur de centralité urbaine, signalant la polarité associative et citoyenne de l'îlot composé de ces deux acteurs.
- Traiter l'aménagement de cet espace dans la continuité de la place Denfert-Rochereau, des rues Chabot et Pluvialt et de la Place de Strasbourg.
- Aménager un espace semi-planté, qui offre une diversité paysagère plus riche typique d'un square urbain.

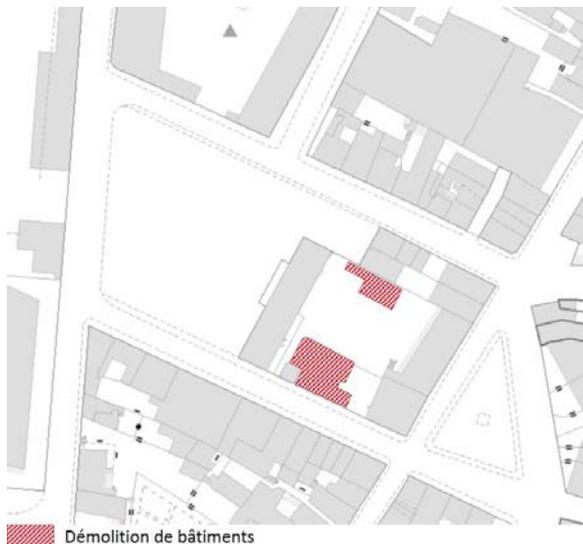
### 2.3.2 Programme d'actions

- Démolition du bâti dégradé à l'intérieur de la cour actuelle. (280 m<sup>2</sup>)

**NOTA : Cette partie du programme est indiquée à titre informatif. Les démolitions seront réalisées par la Ville de Niort en amont de l'opération de maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère. Ainsi, elles ne sont pas incluses dans la présente mission du maître d'œuvre.**

Afin d'ouvrir la cour intérieure et de permettre sa requalification en square urbain traversant, 3 bâtiments en partie dégradés sont voués à la démolition.

Seul le local abritant un transformateur électrique est maintenu en bordure du cœur d'îlot. Il devra faire l'objet d'une intégration intelligente dans le projet d'aménagement pour minimiser son impact physique et visuel.



- **Façade rue Pluviault** : un bâtiment dégradé de 200 m<sup>2</sup> est voué à la démolition. Il permettra ainsi une ouverture de la cour intérieure sur la rue Pluviault et la rue Saint-Gelais. Le transformateur est en revanche conservé.

- **Façade rue Chabot** : L'ancien bloc sanitaire situé en plein pied dans la cour n'est plus utilisé et sera démoli, tout autant que l'abri en taule situé juste à gauche de l'entrée principale de la cour depuis la rue Chabot.

- **Le square comme espace extérieur des équipements**

Il est aujourd'hui projeté que le square soit utilisé comme l'espace extérieur des équipements à la fois en journée et en soirée.

La cour représente :

- **un lieu de vie quotidien** : il offre un nouvel espace de rencontres où chacun -usagers des équipements, habitants, ou simple visiteur- peut venir faire une pause ou profiter d'un moment de détente à la sortie d'une activité, d'une réunion, ou encore au cours d'une promenade depuis le centre-ville.
- **un lieu de l'exceptionnel**, offrant la possibilité de prolonger diverses activités de convivialité et de petites manifestations festives lors des beaux jours, à l'extérieur. Les grandes manifestations (bals, soirées d'été, théâtre, guinguette, forum des associations, ...) se déploieront plutôt sur la place Denfert-Rochereau.

La mise en place d'installations temporaires, type barnum, pergolas... doit ainsi être rendue possible.

Espace étant traversant, le square pourra fonctionner également comme un espace public de quartier.

- **Le square comme lieu de pré-accueil des équipements**

Située au centre des trois acteurs centraux de l'ilot, le square participe au cœur et à l'identité de ces lieux. C'est un espace de vie central par lequel les usagers et le public sont mis en contact avec les activités des équipements.

En fonction de l'organisation des accès des équipements (accès secondaires), le square pourra constituer une sorte de hall d'accueil extérieur (si l'accès par le square est choisi). Il représente ainsi une sorte de pré-accueil pour se rendre aux différentes ailes et pôles d'activités. A ce titre, elle doit participer à la mise en scène et à la mise en valeur de ce site singulier, tout en offrant une lecture aisée des activités et des parcours afin d'informer et d'orienter facilement les usagers entre les différents équipements.

Espace de desserte entre les différents équipements, le square est aussi un espace traversant, à l'articulation entre les rues Pluviault et Chabot. Il pourrait fonctionner à ce titre comme un jardin public, ouvert pendant les horaires d'ouverture des équipements.

Point de perception de l'ensemble du cœur d'îlot, le square constituera un espace extérieur qualitatif ouvert à tous, à la fois en alcôve, à l'écart des circulations des places, et central.

Une attention particulière sera donc exigée de la part du concepteur pour réunir en un seul lieu l'ensemble des vocations et usages de cet espace, qui peuvent sembler parfois contradictoires : espace traversant, de flux et espace de détente, espace minéral et végétalisation ; espace de vie quotidien et espace pouvant accueillir des manifestations exceptionnelles.

- **Le square permettant l'accueil d'une aire de livraison mutualisée par le CSC, l'Alternateur et la MSAP (25 m<sup>2</sup>)**

- L'aire de livraison permet de disposer d'un espace adapté pour permettre le chargement / déchargement des décors, des matériels scéniques et des instruments des troupes. C'est un espace indispensable pour assurer le bon fonctionnement de l'Alternateur.
- Les circulations de matériels destinés aux différents espaces du pôle événementiel et culturel doivent se faire sans perturber le fonctionnement des activités en cours dans la salle de diffusion.
- Cette aire de livraison permettra également le stationnement temporaire du véhicule pour le service quotidien des livraisons du service de restauration.
- Les dimensions de la camionnette n'excéderont pas 2m70 de large par 7m de longueur.
- Cet emplacement pourra servir également pour l'entreposage temporaire des conteneurs de déchets avant leur ramassage périodique suivant les jours de la semaine. Aucun autre véhicule particulier ne devra stationner sur cette aire.
- La place sera clairement identifiée avec un éclairage extérieur et une signalétique adaptée. Une station de lavage sera aménagée pour permettre le nettoyage à grande eau (distribution d'eau froide et présence d'un siphon au sol).
- Les parties des sols concernées seront adaptées à la surcharge occasionnée par le roulement et le stationnement des engins concernés.
- Cette aire sera située à proximité immédiate des espaces de stockage de la cuisine. Elle sera de plus, très facile d'accès par les véhicules de service (accès et stationnement aisés des véhicules de livraison et de ramassage des déchets).

- **Utilisation de la cour par l'Alternateur**

Les activités de restauration et les activités annexes à la diffusion artistique et à l'activité de bar le soir, ont vocation à utiliser certains espaces de la cour mutualisée, qui devra être aménagée de manière permanente pour accueillir ces usages privatifs, à savoir l'aménagement :

- **d'une petite terrasse privative de restauration type buvette en association à l'activité de bar**
  - o Les usagers pourront manger des petits mets type « snack-bar » sur des « mange-debout » disposés sur cet espace, en lien avec l'activité de concert le soir par exemple,
  - o La terrasse pourra être en bois, ou tout autre revêtement différencié du sol de la cour, pour bien signifier et délimiter l'espace,
  - o Elle sera localisée à proximité de l'entrée au bâtiment donnant sur la cour, proche de la rue Pluviault et de l'espace cuisine de l'Alternateur.
- **d'un espace « fumeur » couvert et isolé**
  - o Cet espace a seulement vocation à être utilisé le soir lors de la tenue de concerts et autres événements, en lien avec l'activité de bar, jusqu'à la fermeture de l'équipement.

- o Il a pour rôle d'éviter les nuisances sonores des fumeurs après la fermeture de la petite terrasse « buvette » dans la cour.
- o Cet espace devra être suffisamment aéré et confortable, isolé mais non entièrement occulte.
- o Il sera localisé à proximité de l'entrée de l'Alternateur sur cour, afin de réduire au maximum la durée de présence à l'extérieur des usagers, entre le bâtiment de l'Alternateur et le fumoir. Il peut être envisagé la possibilité d'un fumoir accolé au bâtiment, communiquant directement avec celui-ci.

- **Utilisation de la cour par le Centre socio-culturel**

Le centre socio-culturel souhaiterait utiliser la cour pour prolonger certaines de ses activités en extérieur, les faire connaître et s'ouvrir sur le quartier.

Les aménagements pérennes à prévoir pour le centre socio-culturel sont les suivants :

- **Un espace planté à l'usage du CSC**

- o Cet espace extérieur polyvalent dans la cour complète l'offre d'accompagnement à la parentalité et de soutien au développement de la petite enfance. Il permet le déploiement de certaines activités en extérieur, en lien avec le pôle « famille - parentalité – petite enfance » : heure du conte, petit parcours de motricité, ....
- o Cet espace doit se situer à proximité du centre socio-culturel, et doit être visible depuis la salle « petite enfance ».

- **Traitement**

Vaste espace public central, le square joue un rôle majeur, tant en termes de composition urbaine que d'usages associés. Son aménagement doit être particulièrement soigné et intelligent. Cet espace ouvert doit permettre une orientation simple et autonome vers les équipements et les espaces donnant sur la cour, à travers la mise en place d'une signalétique claire et efficace.

Le visiteur pourrait ainsi d'un simple coup d'œil identifier facilement depuis l'extérieur la localisation des différents pôles des équipements, notamment les pôles Accueil et Convivialité.

La présence de végétation et de plantations devra être privilégiée afin d'apporter ombrage et fraîcheur, tout en permettant l'installation d'équipements temporaires type petite scène et barnums. A ce titre, il faudra ainsi prévoir l'aménagement de cet espace en électricité et point d'eau.

La mise en place de candélabres ou de lumières murales localisés de manière stratégique permettront d'éclairer cet espace la nuit, de rassurer les usagers et mettre en valeur les équipements.

Un auvent pourrait longer les façades afin de permettre aux usagers de traverser la cour et se rendre dans le bâtiment opposé en étant abrité des intempéries.

Le nouveau mobilier urbain -bancs, poubelles- ainsi que les éléments de signalétique, seront intégrés de manière discrète et esthétique à l'ensemble.

Afin d'éviter de faire de la cour un espace à l'écart, insécurisé et insécurisant, les points d'accès à la cour -depuis les rues- devront pouvoir être fermés en fonction des manifestations qui s'y déroulent et des horaires de fonctionnement des équipements. Pour cela, des dispositifs esthétiques homogènes, aisément manipulables devront être prévus. Ces dispositifs de clôture de la cour permettront d'éviter les intrusions la nuit, et garantir la sécurité des usagers en cas de privatisation pour un événement particulier.

## 2.4 La place de Strasbourg

### 2.4.1 Objectifs recherchés

Aujourd'hui, la place de Strasbourg est délimitée par trois axes de voiries qui lui donnent une forme triangulaire et une fonction / une utilisation de giratoire.

Demain, la voie bordant le centre socio-culturel et donnant accès aux 14 places de stationnement payant, sera supprimée, reconfigurant ainsi l'espace de la place de Strasbourg.

Cette petite placette a une superficie actuelle 624 m<sup>2</sup>.

L'objectif du projet de requalification et de réaménagement de la place est de :

- Créer une **petite place publique « d'appel »** signalant la **centralité globale** de l'îlot Denfert-Rochereau depuis la rue Alsace-Lorraine, en venant du centre-ville,
- Aménager un **parvis paysager piéton au droit de l'entrée commune MSAP et CSC**, marquant l'identité de celui-ci et mettant en valeur la façade de l'équipement,
- **Signaler la polarité d'équipements** et de services,
- Développer l'**identité paysagère** actuelle de cette place,
- **Conserver la stèle existante**, même si cette dernière dans le cadre du projet peut être déplacée.
- **Traiter de manière homogène l'espace public** avec la Place Denfert-Rochereau et les rues Chabot et Pluvialt.

### 2.4.2 Programme d'actions

Afin de répondre à ces objectifs, il est proposé dans le cadre du projet de :

- **Créer un parvis paysager piéton.**
  - o Cet espace sera aménagé le long de la façade principale de l'équipement, devant le hall d'accueil. Il s'intégrera dans la continuité de l'aménagement de la Place de Strasbourg.
  - o La création de ce parvis participera pleinement à la mise en valeur de la façade urbaine et à la visibilité et l'identité des équipements de la MSAP et du CSC. Espace public qualitatif, il constituera un premier espace de rencontre et d'agrément à l'entrée du site, permettant aux usagers d'accéder facilement aux équipements.
  - o Par un « effet d'appel », il marquera clairement l'accès au site en desservant le hall d'accueil et en orientant le visiteur depuis l'extérieur. Il constituera un espace privilégié de la vie du quartier. Son aménagement devra ainsi en faire un point de rendez-vous agréable et sécurisé pour les parents, les enfants, les usagers, les habitants, etc.
  - o Espace de respiration, le parvis sera éloigné de la circulation, offrant un espace piétonnier sécurisé. Les aménagements choisis empêcheront les véhicules motorisés d'y accéder et/ou d'y stationner.
  - o Le traitement paysager de qualité du parvis permettra de faire écho à l'ensemble de l'aménagement de l'îlot Denfert-Rochereau. Le patrimoine arboré actuel pourra être renouvelé.
  - o Une signalétique claire, du mobilier urbain de qualité (éclairage, bancs, poubelles) seront à prévoir.
  - o A proximité de l'entrée principale, une partie pourra être abritée (aménagement d'un auvent) afin de permettre aux usagers des équipements de patienter à l'extérieur tout en étant abrités des intempéries.
- **Aménager un espace de stationnement deux roues de 16 places (24 m<sup>2</sup>)**
  - o Cet emplacement permettra le stationnement des deux roues. Il sera identifié et localisé à proximité de l'entrée de l'équipement.
  - o Cet espace sera éloigné et protégé des flux véhicules avec un accès sécurisé pour les usagers.
  - o Une relation facilitée et sécurisée permettra de relier cet espace aux pistes cyclables desservant le quartier.

- Cette petite aire de stationnement sera mutualisée entre les professionnels de l'équipement, les parents qui viennent déposer leurs enfants à vélo, etc.
- L'espace proposera 16 places avec des arceaux sécurisés et un mobilier adapté permettant d'attacher et de stabiliser son vélo ou 2 roues à un point fixe.

## 2.5 Requalification des voiries bordant l'îlot.

### 2.5.1 Objectifs recherchés

La transformation de la vocation de la place Denfert-Rochereau d'un parking à une place de centre-ville implique une augmentation majeure de la place laissée au piéton dans l'îlot.

Ainsi, les voiries sont conservées, mais devront être requalifiées pour adopter un caractère de « place », afin de faciliter et sécuriser les traversées, voire même de privilégier des espaces partagés automobilistes / piétons à certains endroits. Les rues devront afficher un même traitement homogène choisi en cohérence avec le traitement des places Denfert-Rochereau, du Square traversant et de la Place de Strasbourg.

La rue Pluviault sera à pacifier tout particulièrement, en raison du linéaire commercial à dynamiser à son endroit, et donc à mettre facilement en lien par modes doux avec la place Denfert-Rochereau et en lien avec les stationnements courte durée prévus sur la place.

La rue Chabot sera également à pacifier en lien avec l'école Jules Ferry qui est voisine de la place. La mise en double sens de la portion comprise entre la rue Jules Ferry et la rue du Vieux Fourneaux est mise à l'étude pour faciliter l'accès au centre commercial « Intermarché ».

Les traversées devront également être facilitées au niveau du tronçon de la rue T. De Bouteville, afin de rapprocher les équipements du Conseil Départemental (site du Guesclin récemment requalifié) de la nouvelle place Denfert-Rochereau.

### 2.5.2 Programme d'actions

Afin de répondre à ces objectifs, il est proposé dans le cadre du projet :

- Un traitement du sol des rues Chabot, Pluviault et T. De Bouteville, bordant la place Denfert-Rochereau, qui doit signaler visuellement aux automobilistes l'entrée dans une zone apaisée, limitée à 20 kilomètres / heure.
- Un aménagement du profil de ces voiries doit laisser une place visible et sécurisée aux piétons et aux cyclistes.
- Une requalification des rues dans un traitement homogène avec celui de la Place Denfert-Rochereau : essences végétales, traitement du sol, mobilier urbain, etc.
- Un aménagement de dispositifs types « plateaux » pour faciliter les traversées et ralentir la vitesse :
  - Au croisement de la rue Chabot avec la rue Jules Ferry,
  - Au croisement rue Pluviault / rue Saint-Gelais,
  - Sur le tronçon commercial de la rue Pluviault,
  - Aux deux « entrées » de la place Denfert-Rochereau sur la rue T. De Bouteville,
  - Sur la rue T. De Bouteville, face au futur arrêt de bus relocalisé, pour faciliter les traversées piétonnes

### 3. Le programme technique des espaces publics

Une stratégie environnementale et paysagère ambitieuse et respectueuse du milieu naturel constitue le fil directeur de la requalification des espaces publics de ce projet. Elle s'appuie sur le respect du fonctionnement naturel des sols et participera à la continuité de la trame verte existante. L'utilisation des structures paysagères permettra également de clarifier les usages sur le site : limites résidentielles, ménagement de vues, parcours piétons et modes doux.

- **La requalification du patrimoine arboré**

Le patrimoine arboré de la Place Denfert-Rochereau sera entièrement renouvelé, et éventuellement celui de la Place de Strasbourg. Cette intervention s'accompagnera du fleurissement et l'implantation d'espèces supplémentaires aux tilleuls existants et de l'introduction de nouveaux usages (espace ludique, espaces de rencontres, ...). Le choix de la végétation permettra de favoriser la biodiversité, tout en limitant les risques phytosanitaires et donc les traitements chimiques.

L'impact des travaux sur l'espace public, et du renouvellement du patrimoine arboré, souvent perçu de façon négative par la population, se doit d'être géré dans le temps afin que, très vite avant ou après les abattages, des plantations puissent être exécutées.

- **L'arbre en ville**

En milieu naturel, l'arbre est déjà soumis à des adaptations permanentes dans sa recherche de nourriture, d'eau et de lumière. Il en est de même en ville, de façon d'ailleurs encore plus éloquent, tant le climat urbain et les conditions de la ville sont restrictifs pour le développement des végétaux.

Ainsi par rapport aux façades, il conviendra pour un développement naturel et harmonieux (sans taille) de la couronne et afin de ne pas créer trop de gênes pour les riverains (lumière), de planter à une distance acceptable des habitations.

L'implantation des arbres est également sujette à tout ce qui accompagne l'aménagement urbain, à savoir l'éclairage et la lecture de la signalisation.

Le choix d'implantation ou de suppression des arbres se fera également en fonction des dégâts que peuvent occasionner les racines aux réseaux.

- **Le choix des essences végétales**

L'ensemble des aménagements végétaux et des plantations sur les espaces publics, privilégiera une certaine diversité des essences, tout en s'inscrivant dans le patrimoine local. En effet, la biodiversité végétale dans la ville, la richesse écologique du patrimoine arboré, autrement dit le « panachage » et la « variété » des essences qui composent les alignements d'arbres, sont déterminantes pour trois points particuliers :

- La prudence épidémiologique, en évitant la mono-essence ou la mono-famille botanique,
- L'aide à l'oiseau en ville, puisqu'en installant des espèces différentes d'arbres, la ville participe à la création de « milieux écologiques » variés pour l'avifaune (surtout des arbres à fleurs et donc à fruits),
- La dimension culturelle, l'enrichissement « culturel botanique » du fait que le patrimoine arboré est une valeur ajoutée paysagère de la ville.

## • La gestion des espaces verts

Dans un contexte économique contraignant, auquel s'ajoute une ambition de préservation de l'environnement, il n'est pas possible de gérer l'ensemble des espaces verts de la commune avec des pratiques classiques.

La méthode de gestion différenciée permet une approche graduée des modes d'entretien. Elle présente dans ses objectifs et dans ses moyens les particularités suivantes :

- Réduction de la pollution des milieux (moindre usage des pesticides et des désherbants, baisse des nuisances sonores, ...),
- Diversification de la flore et de la faune spontanées,
- Conduite raisonnée des élagages qui, pour préserver la longévité des arbres, ne sont pratiqués qu'en cas de nécessité certaine (exiguïté de l'espace, contact des réseaux aériens, gêne pour l'éclairage public ou les façades, confinement racinaire). Les tailles radicales sont proscrites pour généraliser la pratique de tailles douces, dite aussi taille à l'anglaise, qu'il s'agisse de formes régulières ou de formes libres (tailles de réduction, d'éclaircie ou de rehaussement de couronne, tailles d'équilibrage, de voisinage ou de toilettage),
- Gestion raisonnée des produits de coupe qu'ils soient laissés en place ou exportés vers une unité de compostage ou un emploi comme matériaux de paillage des sols (copeaux de bois, mulch, bois rameaux fragmentés),
- Évolution vers des milieux moins artificiels, avec la prise en compte des dynamiques naturelles pour obtenir un espace vert de haute qualité écologique, esthétique et récréative,
- Contrôle des espèces invasives ou envahissantes,
- Réponse à une demande sociale des populations urbaines de voir la nature se développer en ville (diversification des paysages, esthétique de la naturalité, attente croissante de lieux d'accueil de la vie sauvage comme refuges subsidiaires compensant l'artificialisation des campagnes périurbaines...),
- Revalorisation possible d'espaces pollués ou délaissés,
- Désherbage sur voiries, pelouses et massifs adapté au contexte et faisant appel autant que possible aux techniques thermiques et mécaniques (brossage, ratissage),
- Diversification des enherbements : gazons fins, pelouses rustiques, prairies de fauche.

La gestion de l'ensemble des végétaux devra être facilitée pour les services de la ville, compatible avec les ressources financières, humaines et matérielles de la ville de Niort.

## • Les ambiances lumineuses

L'éclairage est une composante de l'espace public qui révèle différemment la qualité d'un lieu et ses propriétés singulières. Au-delà d'illuminations ponctuelles, il s'agira d'organiser un parcours urbain nocturne confortable pour tous, mettant en relation les deux places.

L'éclairage répondra à une attente de confort et de sécurité des espaces, tout en offrant de nouvelles ambiances, et de nouvelles lectures des espaces parcourus. Il devra être capable de guider, d'informer et de signaler.

L'éclairage visera tant les parcours, les activités que la mise en valeur du végétal. L'éclairage des espaces publics concernés tiendra compte du réseau existant.

L'éclairage choisi participera à la lutte contre la pollution lumineuse, afin de lutter contre la biodiversité en milieu urbain.

Le support d'éclairage des espaces publics répondra aux orientations prescrites par la Ville de Niort dans le cahier de prescriptions des espaces publics, et dans le Schéma Directeur d'Aménagement Lumière.

Un diagnostic préalable sur le niveau d'éclairage et le positionnement des appareils existants sera à effectuer avant toute intervention. Ce dernier devra être confortable sans effet d'éblouissement. Il visera les objectifs suivants :

- la lisibilité des espaces,
- la mise en valeur des parcours, des activités et des espaces publics en particulier les parvis des équipements,
- diriger les flux lumineux afin de ne pas éclairer les parties communes privatives.

- **Le mobilier urbain**

Le mobilier urbain comprend l'ensemble des objets ou dispositifs publics installés dans l'espace public. Les mobiliers urbains s'inscrivent dans une logique d'ensemble, cohérente et soignée destinée à créer une ambiance homogène de qualité et à affirmer l'unité paysagère du site.

Afin de répondre au cadre économique de l'opération et aux exigences en termes d'exploitation, l'équipe de conception répartira les aménagements entre des mobiliers provenant de gammes existantes et des « créations » de mobilier.

Les poubelles seront démontables, condamnables et localisées sur les parcours piétons.

Des mobiliers de repos (bancs, banquettes) seront à prévoir ponctuellement sur les parcours et à proximité des aires de jeux. Ils devront être associés à une activité et rattachés à un flux afin d'éviter le « squat » et générer des nuisances.

La signalétique (plaques de rues, affichage d'informations municipales ou culturelles, tables d'orientation) sera à prévoir dans le cadre de cet aménagement.

Les arrêts de bus (abris et totems) seront à intégrer au paysage de la place dans un souci de cohérence et d'unité (ambiance, traitement, visibilité depuis la place, etc.).

- **Les matériaux**

Les matériaux choisis par le concepteur devront permettre d'obtenir un aménagement qualitatif qui mette en valeur les bâtis situés sur le périmètre de projet.

L'équipe de conception proposera des aménagements pérennes et susceptibles d'être facilement entretenus par la ville, tant en terme fonctionnels (maintenance, gestion des tontes, ...) d'organisation (accessibilité, ...), qu'en terme de coût (coût de maintenance, ...).

Les matériaux utilisés :

- Ne devront pas générer de nuisances sonores,
- Devront être adaptés aux usages,
- Devront être de qualité,
- Ne devront pas être glissants y compris par temps de pluie.

- **L'équipement des espaces publics en Wifi public et vidéo-protection**

L'ensemble des espaces publics aménagés sera équipé en réseau Wifi public.

De plus, la maîtrise d'œuvre respectera les exigences de la Ville de Niort en termes d'équipement des espaces publics en caméras de vidéo-protection.

## ANNEXE 1 : ESTIMATIF FINANCIER

L'estimation prévisionnelle des travaux est établie à **3 404 000 € HT** répartis comme suit :

- Travaux d'infrastructure = 2 217 000 € HT
- Travaux de bâtiments = 1 187 000 € HT

## ANNEXE 2 : MISSION COMPLEMENTAIRE

### « ACCOMPAGNEMENT DE LA CONCERTATION AVEC LES HABITANTS POUR LA CO-ELABORATION DE L'ESPACE LUDIQUE »

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 détermine le nouveau cadre de la politique de la ville. Elle institue sur chaque quartier prioritaire une représentation des habitants et acteurs socio-économiques au sein des conseils citoyens.

Elle pose le principe d'une participation des habitants à la co-construction des contrats de ville et leur participation aux instances de pilotage.

Le Conseil citoyens du Pontreau/Colline Saint André sera ainsi associé lors des principales phases d'élaboration du projet urbain du secteur Denfert Rochereau :

- Lors de la phase de diagnostic pour l'analyse et l'identification des besoins et attentes notamment sur l'espace ludique (réunion de 2 h)
- Lors de la phase de restitution de l'APS (réunion de 2 h)
- Lors de la phase PRO (2 heures)

L'organisation, le contenu et l'animation de ces réunions seront préparés en lien étroit avec le Service Proximité et Relations aux citoyens de la ville de Niort qui dispose d'un chargé de mission dédié à l'animation et à la coordination des conseils citoyens. Un temps de préparation de 2 heures est à prévoir avant chaque concertation.

Pour faciliter l'expression et l'appropriation du projet par les habitants, des outils spécifiques (outils numériques, images 3D, maquettes) seront proposés par les candidats.

#### En résumé :

- Temps de préparation de la concertation : 4 heures
- Temps de concertation avec les habitants : 6 heures