



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

**SEANCE DU 14 février 2003**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 42

Convocation du Conseil Municipal :  
le 3 février 2003

Affichage du Compte-Rendu Sommaire :  
le 18 février 2003

**OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN :  
REQUALIFICATION DES ESPACES URBAINS DU CLOU  
BOUCHET : lancement de la procédure des Marchés de Définition**

[\[Annexe\]](#)

Président :

**M. Alain BAUDIN**

**Présents :**

*Adjoint*s :

Mme Françoise BILLY, M. Gérard NEBAS, M. Gilles FRAPPIER, Mme Jeanine BIMES, M. Luc DELAGARDE, Mme Nicole GRAVAT, M. Guillaume JUIN, M. Rodolphe CHALLET, M. Paul SAMOYAU, Mlle Fabienne RAVENEAU, M. Amaury BREUILLE, M. Robert PLANTECOTE, Mme Geneviève RIZZI, M. Gérard ZABATTA

*Conseillers :*

Mme Andrée CHAREYRE, M. Michel GENDREAU, Mme Nathalie HIBERT, M. Rémy LANDAIS, Mlle Karen NALEM, Mme Annie COUTUREAU, Mme Madeleine CHAIGNEAU, Mme Marie-Edith BERNARD, Mme Valérie UZANU, Mme Danièle GANDILLON, M. Bernard JOURDAIN, Mme Françoise HALAT, M. Joël RENOUX, M. Alain GARCIA, Mme Jacqueline LEFEBVRE, M. Franck GIRAUD, M. Dominique GUIBERT, Mme Elisabeth BEAUVAIS, Mme Claudie LAROCHE, M. Marc THEBAULT, M. Yannick TARDY

**Secrétaire de séance :** Karen NALEM

**Excusés ayant donné pouvoir :**

M. Jacques LAMARQUE donne pouvoir à M. Alain BAUDIN.  
M. Michel PAILLEY donne pouvoir à Mme Nicole GRAVAT.  
Mme Catherine DEGUERCY donne pouvoir à M. Rémy LANDAIS.  
Mme Isabelle RONDEAU donne pouvoir à Mme Valérie UZANU.  
Mme Michelle LE FRIANT donne pouvoir à Mme Elisabeth BEAUVAIS.  
Mme Christabelle CHOLLET donne pouvoir à M. Marc THEBAULT.

**Excusés :**

*Conseillers :*

Mme Catherine REYSSAT, M. Jean-Louis EPPLIN, M. Stéphane TRONEL

**CONSEIL MUNICIPAL DU 14 février 2003**

DELIBERATION D20030109

**OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN :  
REQUALIFICATION DES ESPACES URBAINS DU CLOU  
BOUCHET : lancement de la procédure des Marchés de  
Définition**

Monsieur Gilles FRAPPIER, Adjoint au Maire, expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition du Maire

Après examen par la Commission Générale,

Par délibération en date du 18 janvier 2001, le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire à cosigner la convention d'Opération de Renouvellement Urbain qui a inscrit parmi les sites prioritaires d'intervention le quartier du Clou Bouchet regroupant le 1/12 de la population niortaise dans près de 1700 logements et sur un territoire couvrant plus de 30 hectares.

Les espaces urbains qui sont une des composantes essentielles de ce quartier sont aussi l'élément de liaison par excellence des logements avec les équipements publics et associatifs et le reste de la Ville. Support d'activités diverses, ils concourent aussi à la définition d'usages nouveaux. Aujourd'hui en devenir, ils accusent un manque de lisibilité et de tenue. L'image même du quartier passe par leur requalification et par la recherche de formes et fonctions complémentaires et suppose la définition d'un projet urbain ambitieux sur le long terme.

Les intentions majeures de ce projet procéderont entre autres des objectifs mis en exergue dans le cadre de l'ORU :

- le désenclavement,
- l'amélioration du cadre de vie,
- la valorisation du foncier,
- la mixité des fonctions urbaines et d'habitat,

tout en imaginant les conditions de préservation et de valorisation des lieux référents (construits ou non), en favorisant l'évolutivité de l'espace privé (résidentialisation + actions sur le bâti) et la permanence de l'espace public (gestion et appropriation collective).

Si la trame des espaces urbains formera le cœur du projet, la prospective d'aménagement et de développement du quartier pourra porter également sur un redéploiement des fonctions à l'intérieur du quartier avec un impact en terme de nouveaux volumes, nouvelles constructions. Les réflexions spatiale, fonctionnelle et programmatique s'alimenteront en aller et retour. La transversalité de la démarche impliquera de s'attacher à l'ensemble des thèmes à portée urbaine et sociale, présents sur le secteur : les axes structurants, la trame végétale, le potentiel de constructions neuves et la question des démolitions, la valorisation commerciale et des services, les groupes scolaires, le stationnement, les circulations douces, etc...

La connaissance du terrain acquise au fur et à mesure par l'ensemble des acteurs, au plus près de la réalité quotidienne constitue une source précieuse de renseignements qui viendra alimenter le moment venu la confrontation des analyses, diagnostics et la formalisation des concepts d'aménagement. Le projet devra agir comme révélateur des qualités du quartier (espaces ouverts, abondance végétale, faibles gabarits, potentiels fonciers) tout en renouant des relations avec les quartiers et lieux voisins

La dimension urbaine de la réflexion est ici déterminante tout autant que sa maturation. Préalablement à tout projet et compte tenu de la résonance attendue de l'action, la **notion de programme** prend ici toute sa valeur. L'élaboration des éléments de programmation indispensables à la cohérence de l'action sur ce site doit être un moment fort et partagé qui fait le lien entre l'état actuel du quartier (potentiels et handicaps) et son devenir (production urbaine, architecturale, paysagère, fonctionnelle).

Dans ce cadre ainsi qu'utilisé pour la Place de la Brèche, le marché de définition apparaît la procédure la plus adéquate pour répondre à ces objectifs.

Adapté aux opérations d'aménagement complexes, faisant intervenir une multiplicité d'acteurs, nécessitant de comparer plusieurs approches programmatiques et de conception, il permet au maître d'ouvrage de définir au fur et à mesure, selon un processus itératif associant la population dans une large mesure, sa commande ultérieure en terme de marché négocié de maîtrise d'œuvre.

Ce marché de définition fera l'objet d'un appel d'offres restreint.

- dans un premier temps, les candidatures seront sélectionnées sur références après appel public à la concurrence. 6 équipes pluridisciplinaires seront retenues et admises à présenter leur offre de prestations sur la base du dossier de consultation qui leur sera remis.

- dans un second temps et après examen, trois d'entre elles seront sélectionnées au regard de la pertinence de leur réponse à la problématique posée et pour travailler sur l'élaboration du futur programme d'après les éléments de préprogrammation figurant au Cahier des Charges de la consultation (CCTP).

Le projet urbain qui s'en suivra donnera les grandes orientations de l'aménagement sur les 5 à 6 années à venir en même temps qu'un phasage cohérent et différencié des opérations et le coût de chacune d'elles. Les moments d'échanges et de partage avec la population ponctueront et valideront les échéances de ce projet.

A l'issue de cette procédure que les délais fixent à environ une année, un ou plusieurs marchés de maîtrise d'œuvre pourront être confiés sans nouvelles mise en concurrence à l'auteur ou aux auteurs du projet retenu conformément aux dispositions de l'article 73 du Code des Marchés Publics. En raison de la problématique développée et du contexte spécifique « Politique de la Ville – ORU » les équipes de concepteurs retenues devront présenter les qualifications en rapport à savoir : architecte-urbaniste, paysagiste, compétences en programmation urbaine et en VRD, et avoir si possible une expérience ou un savoir-faire lié au traitement des problématiques relevant des ORU ou GPV. Leur rémunération sera de 35 000€ HT chacune soit un coût total de 105 000€ HT (125 580€ TTC). Une participation sera sollicitée auprès de l'Etat et de la Caisse des Dépôts et Consignation dans le cadre de l'ORU.

Je vous propose en parallèle d'élargir pour la circonstance la Commission d'Appel d'Offres à des personnalités ayant compétence à enrichir la réflexion et les débats et orienter les choix.

Par ailleurs et afin d'asseoir cette démarche de projet, une structuration forte de la Maîtrise d'Ouvrage sera nécessaire. La constitution d'un comité de pilotage présidé par l' élu responsable du projet, d'un comité technique, de cellules opérationnelles associant les équipes de concepteurs et de groupes d'échanges consultatifs pourrait être le schéma organisationnel retenu.

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- approuver le dossier de consultation,
- approuver la constitution du Comité de Pilotage suivante :
  - M. le Maire Adjoint à l'Urbanisme,
  - Mme la Présidente élue du Conseil de Quartier du Clou-Bouchet,
  - Mme la Coprésidente du Conseil de Quartier du Clou-Bouchet,
  - M. le Président de la Communauté d'Agglomération de Niort ou son représentant,
  - Mr le Président de l'amicale des locataires,
  - M. le Président de l'association des commerçants de la plate-forme Carrefour,
  - M. le Directeur de la Caisse des Dépôts et Consignation ou son représentant,
  - M. le Directeur Départemental de l'Équipement ou son représentant,
  - M. le Président de l'OPAC ou son représentant,
  - M. le Directeur de l'OPAC ou son représentant,
  - M. le Directeur Général des Services Techniques de la Ville de Niort,
  - Le chef de projet ORU,
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à lancer l'appel d'offres restreint pour la passation des 3 marchés de définition et signer les marchés à intervenir,
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à solliciter les subventions correspondantes et signer les conventions à intervenir avec les différents partenaires.

## LE CONSEIL ADOPTE

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

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

**Gilles FRAPPIER**

[Ordre du jour](#)