

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 16 SEPTEMBRE 2019

Conseillers en exercice : 45

Votants : 39

Convocation du Conseil Municipal :
le 23/09/2019

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 23/09/2019

Délibération n° D-2019-344

Opération "Port-Boinot" - Approbation du programme de maîtrise d'œuvre et de l'enveloppe travaux pour l'aménagement de la Fabrique - Autorisation à lancer la consultation de maîtrise d'œuvre et à signer le marché de maîtrise d'œuvre

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, 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, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Madame Isabelle GODEAU, Madame Monique JOHNSON, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN.

Secrétaire de séance : Madame Yvonne VACKER

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Alain BAUDIN, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Madame Agnès JARRY, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Marie-Chantal GARENNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Simon LAPLACE, Madame Josiane METAYER, ayant donné pouvoir à Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Jacques TAPIN, ayant donné pouvoir à Madame Elodie TRUONG, Madame Catherine HUVELIN, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN

Excusés :

Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

Direction Action Coeur de Ville

Opération "Port-Boinot" - Approbation du programme de maîtrise d'œuvre et de l'enveloppe travaux pour l'aménagement de la Fabrique - Autorisation à lancer la consultation de maîtrise d'œuvre et à signer le marché de maîtrise d'oeuvre

Monsieur Marc THEBAULT, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Lancée en 2015 l'opération « Port-Boinot » poursuit ses différentes séquences de mutation, avec :

- la restauration du bief et de l'ouvrage hydraulique par le bureau d'étude BIEF en 2015 ;
- la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre PHYTOLAB lauréate du concours architectural paysager et urbain en 2016 ;
- la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre BEAUDOUIN-ENGEL (mandataire) pour la réhabilitation des patrimoines Maison Patronale et Fabrique (consolidation de la structure de l'édifice et restauration « esthétique » de l'enveloppe extérieure) en 2018.

L'opération « Port-Boinot », dans laquelle s'inscrit le présent programme d'aménagement de la Fabrique, fait partie des 10 premières Actions matures du territoire, soutenues dans la convention cadre « Action Coeur de Ville » signée le 16 juillet 2018.

Située au sein du parcours du Parc Naturel Urbain de la Sèvre, l'Action relative à « Port-Boinot » (AM8) spécifie la Fabrique (AM8-c).

C'est dans ce contexte que s'engage le dernier maillon de l'opération de valorisation patrimoniale de la friche industrielle « Port-Boinot » relatif aux aménagements de la Fabrique, pour lesquels la collectivité lance une consultation en vue de retenir une maîtrise d'œuvre portant sur l'aménagement de la Fabrique.

Programme : enjeux et objectifs

La Fabrique est un patrimoine chargé d'une mémoire industrielle forte qui invite à être réinventée autour des métiers de l'ère industrielle numérique, la créativité, le travail en commun, l'échange d'expérience mais aussi le lien social prenant appui sur l'économie locale, la mise en réseau des lieux, les potentialités de tiers lieux événementiels.

Aussi, il s'agit au sein de l'unité de lieu que propose le site « Port-Boinot » de déployer, grâce à la Fabrique, une offre nouvelle et performante pour la création de valeur ajoutée en direction des publics et professionnels propice à une promotion inédite de l'image et de l'attractivité du territoire.

Ce nouvel équipement sera doté d'un certain niveau de prestation en matière d'équipement numérique, de confort, de service. Il supposera une flexibilité des espaces, un projet moderne et de qualité aux ambiances travaillées. Equipement de pointe dans un lieu singulier adapté pour l'organisation de manifestations et d'événements contemporains, les aménagements favoriseront une pluralité des usages pour l'accueil des différentes cibles.

Ainsi, la Fabrique répondra aux besoins de consolidation et de développement des différentes manifestations et festivals existants sur le territoire. Elle permettra le développement d'une offre nouvelle avec des activités et des événements tournés notamment vers l'expression artistique numérique, digitale, cinématographique ou toute autre installation associative, commerciale.

Les manifestations et activités seront publiques, professionnelles et associatives :

- des manifestations professionnelles (corner shop) et culturelles... en soutien notamment des activités et

manifestations déployées dans les Hangars ;

- des manifestations en lien avec l'environnement, le tourisme, le patrimoine ;
- des manifestations suscitant des coopérations, des mutualisations avec le Séchoir et la Maison Patronale.

La Fabrique proposera sur environ 700 m² des espaces fonctionnels. Articulés, ils faciliteront les activités sédentaires et éphémères pour la mise à disposition d'un lieu qui se prête aux expérimentations et installations artistiques et culturelles. Elle sera ouverte à un public amateur, éclairé et familial.

Les potentialités de modularités spatiales de la Fabrique seront optimisées avec une offre numérique développée. Les caractéristiques spatiales, fonctionnelles et techniques seront adaptées à chaque espace.

Des espaces à destination des manifestations permettant :

- des projections avec des événements en direction du monde du cinéma par la possibilité de mise en œuvre d'une programmation à l'intérieur de la Fabrique dans la grande salle et à l'extérieur par projection sur le mur pignon du bief ;
- des installations concernant l'art visuel et plus particulièrement l'art numérique, digital pour des expérimentations et installations artistiques liées aux nouvelles technologies ;
- des conférences/séminaires s'organiseront dans une unité de lieu inédite et performante « Port-Boinot » qui combine, dans un tout cohérent, plusieurs typologies d'espaces grâce aux patrimoines du Séchoir, des Hangars, de la Maison Patronale et de la Fabrique. C'est dans ce contexte que la Fabrique constituera une offre spécifique dans un patrimoine qui optimisera l'espace capable et proposera des aménagements originaux et alternatifs ;
- des ateliers, des workshops qui se prêtent aux pratiques artistiques et numériques pour tous. Découverte et partage..., test des outils existants (matériels et logiciels libres), partager des conseils notamment dans le domaine de l'art interactif, et tout autre domaine professionnel, associatif...

Des espaces pérennes :

- une boutique orientée sur le boulevard Main ;
- un espace au premier étage, en balcon sur la grande salle et la Sèvre niortaise, de déambulation convivialité-détente qui met en scène la pluralité des perspectives à la fois à l'intérieur du patrimoine comme vers le site ;
- un local régie technique (son vidéo, projection) en surplomb sur la grande salle : projections dans la grande salle, lumières et gestion technique des projections sur façade extérieure de la Fabrique, un espace bureau, des sanitaires, un lieu de stockage, un local technique, les circulations verticales.

Le volume capable libère des espaces modulables pour une pluralité des fonctions et des usages. Plus particulièrement le rez-de chaussée ouvert sur l'entrée historique du site, le bief, le jardin des Escales et la façade généreuse sur le boulevard Main optimisera le potentiel patrimonial en prenant soin de combiner les différentes fonctions en phase avec cette implantation urbaine en cœur de site.

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

L'aménagement du bâtiment suppose un dialogue de qualité entre trois maîtrises d'œuvre qui s'articulent.

Enveloppes travaux et maîtrise d'œuvre

Le coût prévisionnel des travaux est établi à 1 400 000,00 € HT auquel s'ajoute un forfait de rémunération de la maîtrise d'œuvre estimé à 168 000,00 HT.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le programme de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement de la Fabrique ci-annexé ;
- approuver l'enveloppe provisoire affectée aux travaux pour un montant de 1 400 000,00 € HT ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à lancer la consultation de maîtrise d'œuvre et à signer le marché de maîtrise d'œuvre.

**LE CONSEIL
ADOpte**

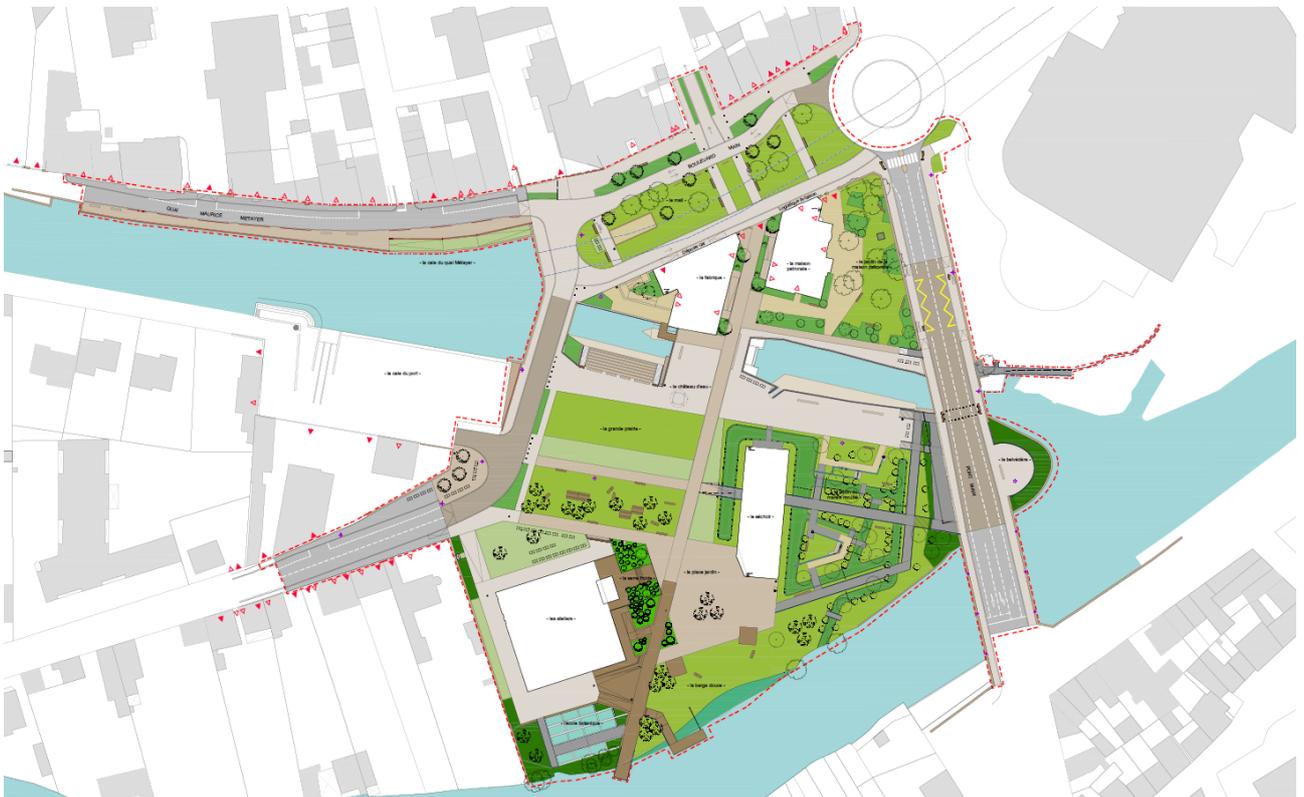
| | |
|-----------------|----|
| Pour : | 39 |
| Contre : | 0 |
| Abstention : | 0 |
| Non participé : | 0 |
| Excusé : | 6 |

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

Signé

Marc THEBAULT

OPERATION « PORT-BOINOT »



PROGRAMME DE MAITRISE D'ŒUVRE L'aménagement de la Fabrique

SOMMAIRE

| | |
|--|----------|
| ARTICLE 1. LE PROGRAMME GENERAL | 3 |
| 1-1 Le contexte | 3 |
| 1-2 L'historique du site | 4 |
| 1-3 L'opération d'aménagement d'ensemble, lancée en 2015 | 5 |
| | |
| ARTICLE 2. LE PROGRAMME DETAILLE | 7 |
| 2-1.Le périmètre opérationnel | 7 |
| 2-2 Le contexte actuel du patrimoine de la Fabrique | 8 |
| 2-3 Les objectifs et le programme d'aménagement | 9 |
| 2-4 Les limites de prestations de l'équipe de Moe « Beaudouin- Engel », concernant la Fabrique | 12 |
| 2-5 Les aspects réglementaires et techniques, les exigences | 13 |
| 2-6 Les missions de l'équipe de maitrise d'œuvre | 16 |
| 2-7 Le planning prévisionnel de l'opération | 16 |
| 2-8 Le budget prévisionnel travaux alloué à l'opération | 16 |
| | |
| • La liste des documents qui seront remis au titulaire | 17 |

ARTICLE 1. LE PROGRAMME GENERAL

1-1 Le contexte

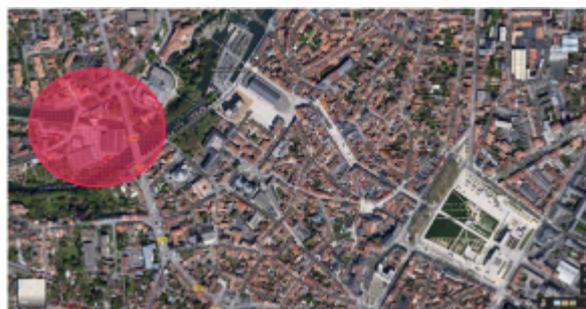
La ville de Niort et son territoire présentent des données économiques et sociodémographiques qui témoignent de sa dynamique. Un processus de mutation engagé de longue date, permet de disposer d'un contexte relativement favorable.

La ville de Niort, peut être qualifiée d'exception pour une ville moyenne de 61 044 habitants au centre d'une aire urbaine de 154 160 habitants et au cœur de la Communauté d'Agglomération du Niortais de 121 000 habitants. Cette particularité pour une ville moyenne du fait de ses caractéristiques présentant des atouts métropolitains, exige un effort spécifique et continu pour maintenir sa place dans le maillage territorial.

Niort est engagée dans une démarche de renouveau du centre-ville et plus généralement de développement de la ville dans son ensemble comme cœur d'agglomération.

La Ville de Niort a été labellisée « Action Cœur de Ville » parmi 222 villes moyennes. Elle s'engage avec Niort Agglo, l'Etat et les partenaires financiers et locaux jusqu'en 2024 à développer l'attractivité et le rayonnement de la ville centre de l'Agglomération.

→ **L'opération « Port-Boinot », dans laquelle s'inscrit le présent programme d'aménagement de la Fabrique, fait partie des 10 premières Actions matures du territoire, soutenues dans la convention cadre « Action Cœur de Ville » signée le 16 juillet 2018.**



Approuvé en Comité de Projet du 1er avril 2019, en Conseil d'Agglomération du 8 avril et en Conseil Municipal du 15 avril, et signé par l'ensemble des partenaires le 15 mai 2019, l'avenant numéro 1 porte le projet stratégique qui s'appuie sur 5 orientations majeures :

1. Intensifier le rapport entre l'emploi, l'activité et l'habitat
2. Concilier qualité urbaine et environnement paysagé naturel et patrimonial
3. Accéder, connecter, innover
4. Promouvoir, rayonner, visiter
5. Déployer les moyens, les outils de mise en œuvre

La convention Action Cœur de Ville prendra fin le 31 décembre 2024 et les engagements financiers (partenariats) des actions s'achèveront au 31 décembre 2022 au plus tard.

Le projet stratégique d'Action Cœur de Ville sous-tend une approche globale et coordonnée entre les acteurs, afin d'initier la ville intermédiaire de demain en une ville durable à taille humaine.

En plus de nombreuses labellisations dont Ville fleurie***, éco propre**** et Citergie qui démontrent la volonté de la collectivité à développer son territoire avec un soin apporté au cadre de vie dans un objectif d'anticipation des enjeux climatiques et socio-économiques ; la ville de Niort a été retenue comme ville pilote pour la mise en œuvre des objectifs de développement durable pour son territoire, adopté par l'ONU. C'est pourquoi, en conciliant qualité du développement urbain, mise en valeur de l'environnement paysager naturel et patrimonial, et de la transition écologique et énergétique, la mise en œuvre du projet répondra à ces engagements

1-2 L'historique du site

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

Au cœur de la cité niortaise, la chamoiserie Boinot évoque avant tout un haut lieu d'artisanat d'Art de cette fin du 19^{ème} au 20^{ème} siècle. Les industriels chamoiseurs dont Thomas HIPPOLYTE. Main puis la famille Boinot furent les plus importants et marquèrent profondément le quartier.

L'entreprise Boinot prospéra jusqu'à employer 1 600 ouvriers et s'étendait sur 6 autres sites.

Historiquement, l'établissement reste emblématique de cette industrie qui a marqué l'urbanisme et la vie sociale et économique niortaise :

- création du premier club de football de la ville, le "Chamois Niortais Football Club".
- création de la première société de secours mutuel : les Frères Boinot créèrent, en 1937, une société mutuelle familiale et de prévoyance, premières mutuelles de Niort.

Le site fut en activité jusqu'en 2001. Depuis 2004, une liquidation judiciaire a mis fin à l'activité et la Ville de Niort a acquis les terrains.

L'eau y était historiquement exploitée comme ressource énergétique et pour le traitement des peaux. Le site a été utilisé de manière rationnelle d'où résulte une constitution de sédiments historiques s'exprimant dans la variété des différents patrimoines qui le composent.

Le site a ainsi été en perpétuelle transformation jusque dans les années 90 et a donc toute légitimité à poursuivre sa mutation pour être de nouveau en phase avec son époque.

Vue aérienne 1924

La Maison patronale et la « **Fabrique** » marquent l'entrée historique des ouvriers de l'usine de chamoiserie « Boinot ».

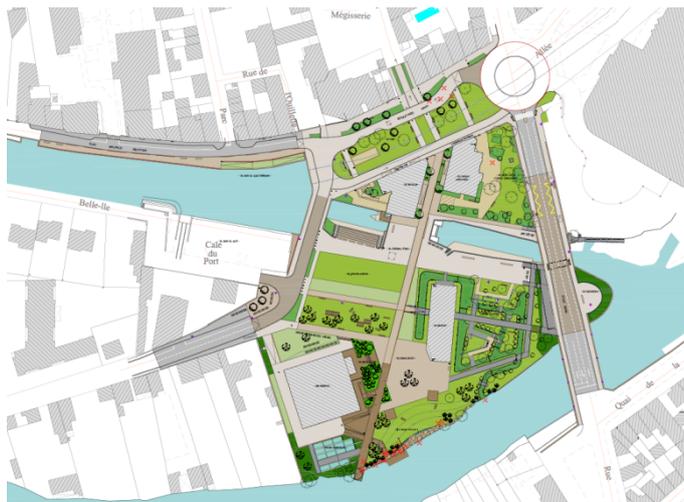
Depuis l'acquisition du site par la ville de Niort, la **Maison patronale** et la **Fabrique** ont fait l'objet en 2012 d'un confortement des bâtiments pour préserver ce patrimoine historique et enrayer leur dégradation.



1-3 L'opération d'aménagement d'ensemble, lancée en 2015

Le site des anciennes usines de chamoiserie et de ganterie Boinot à Niort a entamé sa reconversion. Lancé en 2015, le programme vise à transformer la friche industrielle en un vaste espace paysager ancré sur le port qui s'inscrit dans un Parc Naturel Urbain (PNU) et marquera l'entrée du Parc Naturel Régional du Marais poitevin

Le **PNU de la Sèvre niortaise** constituant un projet ambitieux fondateur de la stratégie urbaine s'inscrit dans l'élaboration d'une trame de places en jardins tissée à travers la ville, pour affirmer la volonté de végétalisation de la Ville et d'îlots de fraîcheur.



Porteuse de développement, l'opération urbaine architecturale et paysagère « Port-Boinot » se situe à la convergence de grands itinéraires et des itinéraires urbains et se combine avec la mise en tourisme de la Sèvre niortaise.

Pôle d'attractivité et lieu d'accueil au sens large, positionné à plusieurs échelles territoriales, c'est un lieu identitaire, charnière, hybride et ouvert à tous. Il permet des fonctions complémentaires et génératrices de flux dans les domaines des activités de loisirs, de la culture, du patrimoine, de découverte, ou tout simplement de détente. Il favorise le tourisme et l'économie qui ont en commun leur territoire et son développement.



Il offre des réponses aux différents publics et aux évolutions comportementales sur des thématiques variées, en s'appuyant sur la mémoire, les nouvelles technologies, les services, la qualité environnementale et le paysage.

L'opération, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Niort, se compose de plusieurs entités engagées successivement:

- 2015 : restauration du bief et de l'ouvrage hydraulique par le bureau d'étude BIEF
- 2016 : désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre Phytolab lauréate du concours urbain architectural et paysager « Port-Boinot ». Les travaux sont en cours.
- 2018 : désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre Beaudouin – Engel pour la réhabilitation de la Maison Patronale et la consolidation de la structure de l'édifice et restauration « esthétique » de l'enveloppe extérieure de la Fabrique. Les études sont en cours.
- **2019 : engagement de la présente consultation de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement du patrimoine centré sur la Fabrique.**

Parallèlement, une étude sur les modalités de gestion et d'exploitation du site est conduite par le Bureau d'études KPMG

Les sondages archéologiques entrepris en 2018 ont découvert l'existence et l'abandon d'un sanctuaire vers le milieu du II^{ème} siècle témoignant de l'ancienneté de l'occupation du lieu. Plus particulièrement la statue de la déesse celtique gauloise Epona a pu être mise à jour. Haute de 70 cm, c'est la plus importante trouvée à ce jour sur la baie des pictons.

Les différentes entités composant le site

1. Projet de mise en tourisme de la Sèvre Niortaise « La Cale du Port » (hors périmètre IIBSN)
2. **La Fabrique** : manifestations, évènements, pluralité d'usages
3. **La Maison patronale** : lieu de restauration et coworking
4. Le jardin de la Maison patronale
5. Le Château d'eau
6. La grande prairie
7. **Le Séchoir** : accueil et information et maison du patrimoine
8. Les Jardins du marais mouillé
9. La Place jardin
10. La berge engazonnée
11. Le ponton
12. Les Bassins botaniques
13. **Les hangars**: halle événementielle, pôle des itinérances douces, kiosque-snack et serre de découverte du patrimoine végétal



ARTICLE 2. LE PROGRAMME DETAILLE

Le présent programme de maîtrise d'œuvre porte sur l'aménagement de la Fabrique. Le programme qui s'y installera donnera du sens et complétera l'ensemble des fonctions et usages attendus sur ce site spectaculaire de « Port-Boinot ». Il s'agit de développer un tiers lieu sur le site pour accueillir l'ensemble des publics et ouvrir les activités en conservant une modularité des espaces avec des vocations à dominante culturelles et événementielles. Également, il donnera vie à sa façade urbaine pour valoriser la continuité paysagère souhaitée vers le boulevard Main et le quai Métayer.

2-1. Le périmètre opérationnel

Le périmètre opérationnel de la présente consultation s'articule avec les périmètres des deux autres maîtrises d'œuvre en cours :

- Les aménagements extérieurs jusqu'au pied de l'édifice sont mis en œuvre dans le cadre du marché de maîtrise d'œuvre issue du concours attribué à « Phytolab ».
- Le périmètre d'intervention du marché de maîtrise d'œuvre l'équipe « Beaudouin- Engel » se cantonne à la structure de l'édifice de la Fabrique et l'embellissement des façades.
- **Les aménagements intérieurs de la Fabrique font l'objet de la présente consultation**

La réussite de cette opération suppose un dialogue de qualité entre les équipes de maîtrise d'œuvre

A noter : les aménagements de la partie Ouest « jardin des Escales » de l'espace servant au pied de la façade du boulevard Main et l'entrée historique du site sont temporisés dans l'attente des travaux du projet d'aménagement de la Fabrique (gestion des points d'entrées, des niveaux...)

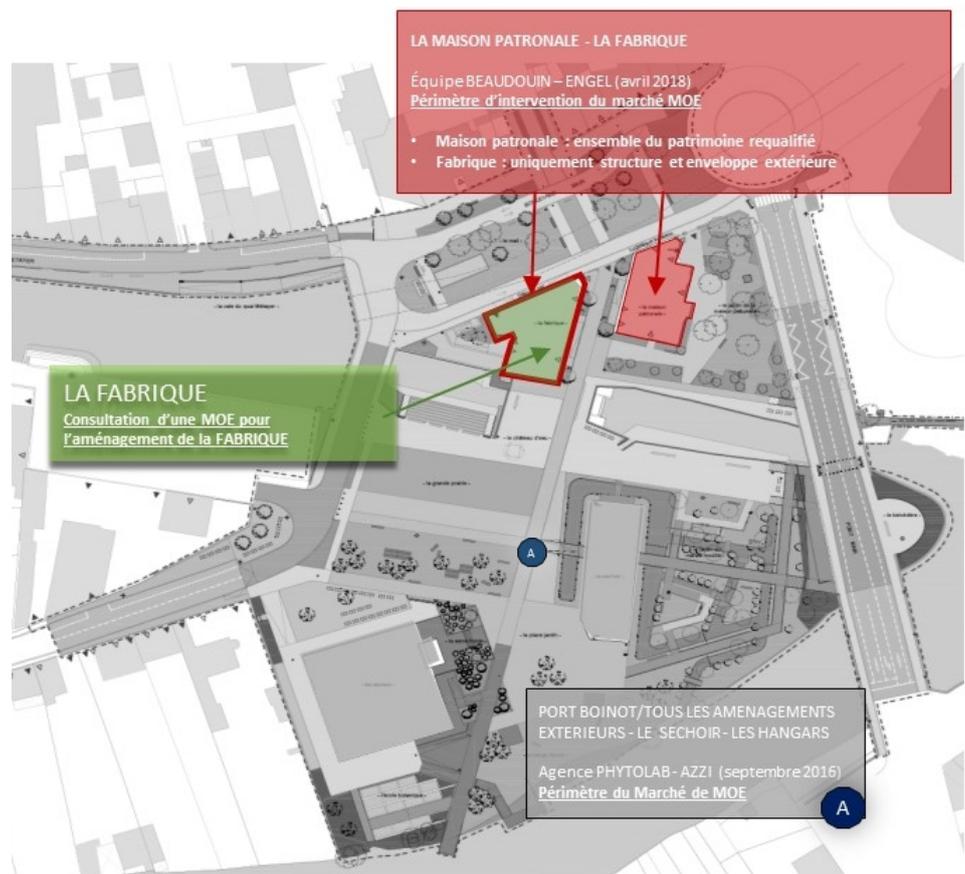


Schéma : repérage des limites d'interventions des 3 équipes de maîtrises d'œuvre

La finalisation des études d'aménagements extérieurs pourront s'envisager dès lors que :

- Les points d'entrées-sorties de la Fabrique seront confirmés,
- Les interfaces fonctionnelles sur les espaces extérieurs immédiats à la Fabrique (terrasses cheminements) seront précisées techniquement
- Les travaux d'aménagements intérieurs seront achevés

A l'articulation du boulevard Main, du bief, de l'entrée historique, de la perspective immédiate avec le futur port de départ de la Sèvre navigable, les aménagements extérieurs conçus par l'équipe de Maitrise d'œuvre Phytolab, jusqu'au pied des façades de la Fabrique, mettent en valeur cette situation privilégiée.

- Le caractère emblématique de l'entrée historique du site qui articule la Maison Patronale et la Fabrique est renforcé par une grande traversée qui irrigue le site jusqu'à la berge de la Sèvre naturelle. La traversée offre ainsi un fond de perspective sur la partie ouverte (et couverte) de la Serre des voyageurs et la Place-Jardin puis vers la Sèvre sauvage grâce à la mise en place d'un ponton sur l'eau.
- L'entrée historique est mise en valeur. Les grilles et le portail seront restaurés (Marché Moe équipe Phytolab).
- Face aux gradins déjà réalisés en rive de la Sèvre, « les jardins des Escales et les gradins » prend place un espace qui bénéficie d'une très belle position et de beaux panoramas. L'entrée, ou une des entrées de la Fabrique y sera aménagée.



Projet Phytolab

2-2 Le contexte actuel du patrimoine de la Fabrique



L'atelier de fabrication appelé aussi **Fabrique** a été construit le long du boulevard Main vers 1940.

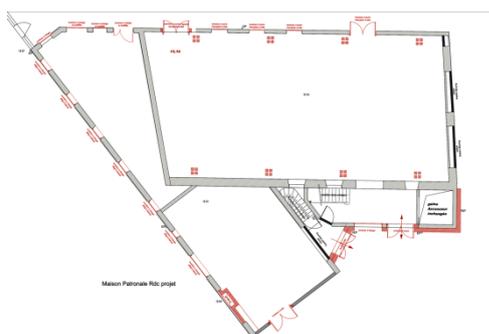
Le rez-de-chaussée et le premier étage étaient utilisés comme ateliers de fabrication, tandis que le dernier étage accueillait des ateliers et servait de séchoir. Le moulin, construit sur le bief à la fin du XIIème siècle et adossé à la Fabrique a aujourd'hui quasiment disparu.

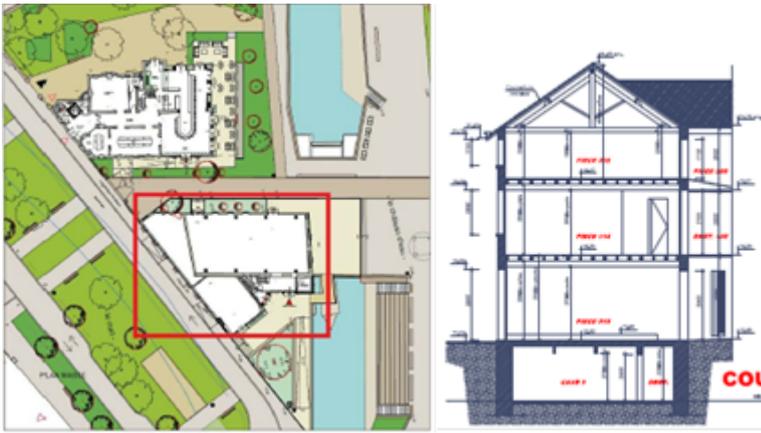


Amplifiée par une puissante

façade urbaine, la Fabrique est un patrimoine qui bénéficie d'une position charnière dans la connexion entre le site et son environnement.

Ce patrimoine dispose d'un potentiel non négligeable. Composé de trois niveaux, le RDC présente une surface de 385 m².





Les planchers, très dégradés ont été supprimés en 2012. Pour assurer le contreventement du bâtiment, une structure bois provisoire a été mise en place. Cette partie du patrimoine ainsi préservée, sans plancher, souligne un volume aux belles proportions.

L'intervention de l'équipe de maîtrise d'œuvre « Beaudouin-Engel » est délimitée à la réalisation d'une opération de consolidation de la structure de l'édifice et à une restauration « esthétique » de l'enveloppe extérieure du patrimoine (voir page 12 et suivantes).



Il s'agira donc dans le cadre du présent programme de s'attacher à l'aménagement intérieur du bâtiment mais avec des adaptations possibles sur les ouvertures pour s'adapter à l'usage du lieu.

- ☞ Les limites de prestations sont précisées dans l'avenant APD qui sera transmis à l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue à l'issue de la présente consultation.

2-3 Les objectifs et le programme d'aménagement

« Port-Boinot » est un lieu d'accueil au sens large dans lequel sont rendues possibles les mutualisations d'usages et de fonctions. En prise avec la vie du site, la Fabrique contribuera à dynamiser l'activité et l'animation du parc « Port-Boinot ».

Aussi, la conception architecturale des aménagements de la Fabrique prendra soin de sa situation idéale dans le site en optimisant les interfaces des aménagements intérieurs et le linéaire de façades déployées, les volumes disponibles, la force du paysage et des espaces publics déployés par l'équipe de maîtrise d'œuvre Phytolab.

La Fabrique est un patrimoine chargé d'une mémoire industrielle forte qui invite à être réinventée autour de l'ère industrielle numérique, la créativité, le travail en commun, l'échange d'expérience mais aussi le lien social prenant appui sur l'économie locale, la mise en réseau des lieux, les potentialités de tiers lieux évènementiels.

Aussi, il s'agit au sein de l'unité de lieu que propose le site « Port-Boinot » de déployer, avec la Fabrique, une offre nouvelle et performante pour la création de valeur ajoutée en direction des publics et professionnels, propice à une promotion inédite de l'image et de l'attractivité du territoire.

Ce nouvel équipement sera doté d'un certain niveau de prestation en matière d'équipement numérique, de confort, de service. Il supposera une flexibilité des espaces, un projet moderne et de qualité aux ambiances travaillées.

La conception des aménagements de la Fabrique permettra d'accéder à un équipement de pointe dans un lieu singulier adapté pour l'organisation de manifestations et d'évènements contemporains qui favorisera une pluralité des usages pour l'accueil des différentes cibles.

La Fabrique répondra aux besoins de consolidation et de développement des différentes manifestations et événements existants sur le territoire. Elle permettra le développement d'activités tournées notamment vers l'expression artistique numérique, digitale, cinématographique ou toute autre installation associative voire commerciale en lien avec l'articulation du lieu.

Les manifestations seront publiques, professionnelles et associatives.

- Des manifestations professionnelles et culturelles en soutien notamment des activités et manifestations déployées dans les Hangars ou tout autre manifestation qui pourrait prendre place dans le parc.
- Des manifestations en lien avec l'environnement, le tourisme, le patrimoine, le territoire
- Des manifestations suscitant des coopérations, des mutualisations avec le Séchoir et la Maison patronale.

La Fabrique proposera des espaces fonctionnels. Articulés, ils faciliteront les activités sédentaires et éphémères pour la mise à disposition d'un lieu qui se prête aux expérimentations et installations artistiques et culturelles. Elle sera ouverte à un public amateur, éclairé et familial.

Les modularités spatiales de la Fabrique seront optimisées avec une offre numérique poussée. Les caractéristiques spatiales, fonctionnelles et techniques seront adaptées à chaque espace et à leurs combinaisons possibles.

Les espaces modulables à destination des manifestations permettant

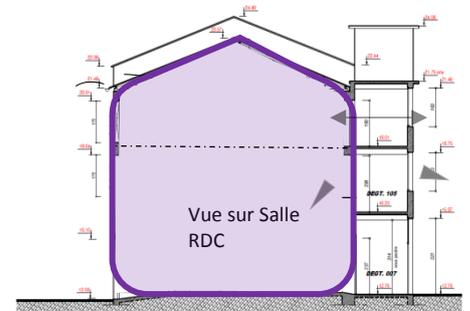
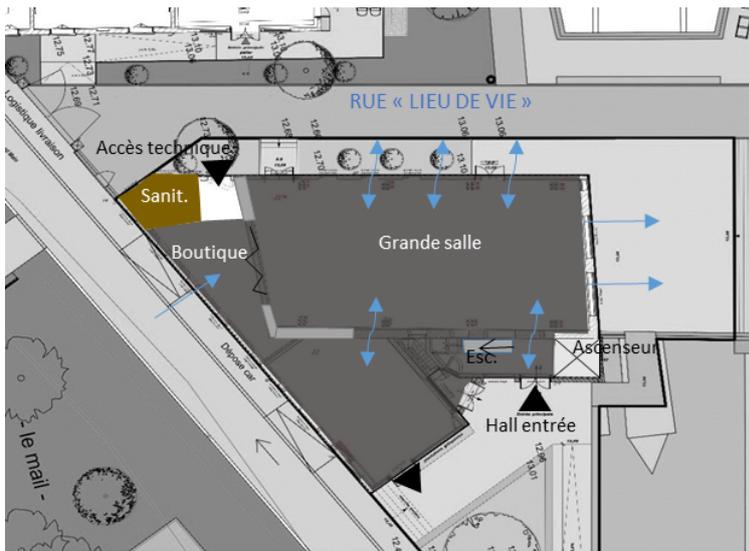
- Un espace ouvert modulable pourra accueillir, des conférences, séminaires alternatifs.
- Des projections avec des événements en direction du monde du cinéma par la possibilité de mise en œuvre d'une programmation, à l'intérieur de la Fabrique dans la grande salle, et à l'extérieur par projection sur le mur pignon du bief.
- Une mise en cohérence du lieu à la faveur d'un patrimoine qui interagit avec l'extérieur, par la mise en place d'un support de projection (façade sur le bief) et d'expression graphique (façade sur la Sèvres), pour investir le lieu de manière régulière.
- Des installations concernant l'art visuel et plus particulièrement l'art numérique, digital, permettant des expérimentations et installations artistiques liées aux nouvelles technologies.
- Des conférences – séminaires qui s'organiseront dans une unité de lieu inédite et performante « Port-Boinot » combinant, dans un tout cohérent, plusieurs typologies d'espaces grâce aux patrimoines du Séchoir, des Hangars, de la Maison patronale et de la Fabrique. Dans ce contexte, la Fabrique constituera une offre spécifique dans un patrimoine qui optimisera l'espace capable et proposera des aménagements originaux et alternatifs.
- Des ateliers, des workshops qui se prêtent aux pratiques artistiques et numériques pour tous : découverte et partage, test d'outils existants (matériels et logiciels libres), partage des conseils notamment dans le domaine de l'art interactif, et tout autre domaine professionnel, associatif...

Des espaces pérennes :

- Une boutique orientée sur le boulevard Main,
- Un espace au premier étage, en balcon sur la grande salle et la Sèvre niortaise, de déambulation convivialité-détente qui met en scène la pluralité des perspectives à la fois à l'intérieur du patrimoine comme vers le site,
- Un local régie technique (son vidéo, projection) en surplomb sur la grande salle : projections dans grande salle, lumières et gestion technique des projections sur façade extérieure de la Fabrique,
- Un espace bureau, des sanitaires, un lieu de stockage, les locaux techniques (chaufferie, local ménage...), les circulations verticales (dont ascenseur dans la gaine existant de l'ancien monte-charge)
- Un local technique pour la chaufferie commune entre la Maison Patronale et la Fabrique

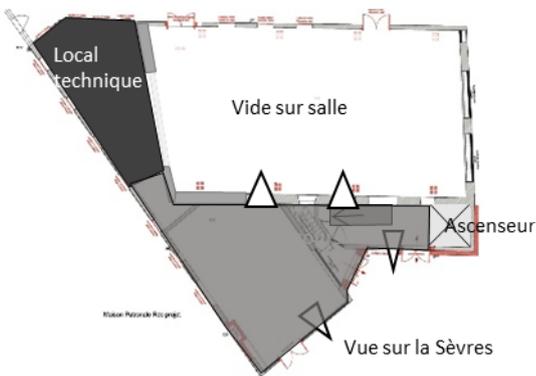
- Rendre possible l'organisation de certaines fonctions selon les évènements : entrée accueil public localisée selon les modalités de conception et de modularité des espaces, possibilités d'installation d'un guichet, d'un vestiaire

Représentation schématique du programme et surfaces

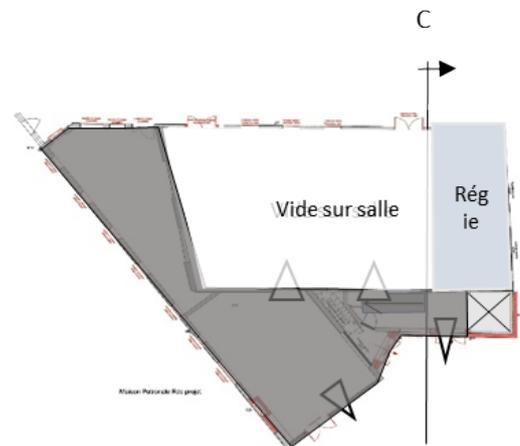


COUPE C-C

RDC



1er niveau



2ème niveau

| | Espace modulable Grande salle, Hall accueil boutique... | Plateau modulable : atelier séminaires, workshop Espace détente en Balcon Coursive, circulations verticales | Bureau | Espace régie | Accès local technique | Locaux techniques | Rangement | Sanitaires | Total SU |
|-----------------|---|---|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| RDC | 340 m ² | | | | 10 m ² | | | 20 m ² | 370 m ² |
| 1er étage | / | 80 m ² | | | / | 45 m ² * | 10 m ² | | 135 m ² |
| 2ème étage | / | 135 m ² | 20 m ² | 30 m ² | | | | | 185 m ² |
| TOTAL SU | 340 m² | 215 m² | 20 m² | 30 m² | 10 m² | 45 m² * | 10 m² | 20 m² | 690 m² |

A noter

*Le Local technique « chaufferie » est prévu dans le périmètre de l'équipe maîtrise d'œuvre « Beaudouin-Engel »

2-4 Les limites de prestations de l'équipe de Moe « Beaudouin- Engel », concernant la Fabrique

La réhabilitation de la Fabrique se limite à la consolidation de la structure et du clos et couvert, et met en valeur l'enveloppe du bâtiment dans un site renouvelé, sans obérer les fonctions et usages qui sont à mettre en œuvre dans le cadre de la présente consultation.

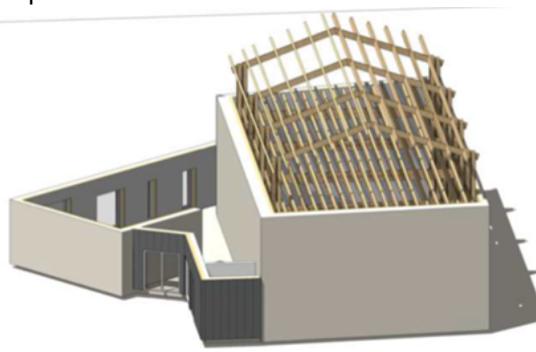
C'est dans ce contexte que la consolidation de l'édifice sera garantie par la mise en œuvre d'une structure bois poteaux-poutres charpente.

Par ailleurs, aucune ouverture complémentaire à celles déjà existantes n'est créée afin de laisser pleinement place à l'expression du projet d'aménagement de la Fabrique.

Ainsi, une attention particulière a été portée aux différentes propositions techniques retenues pour garantir une souplesse et une évolutivité fonctionnelle des volumes capables.

Les diagnostics

L'ensemble des diagnostics a été réalisé dans le cadre du projet de consolidation et d'embellissement de la Fabrique.



Plans du projet de l'équipe de Moe « Beaudouin- Engel »

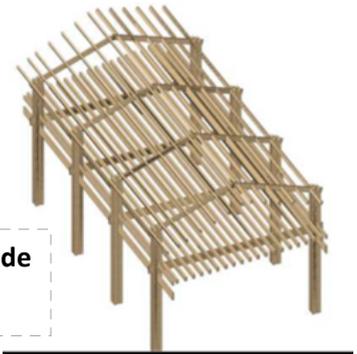
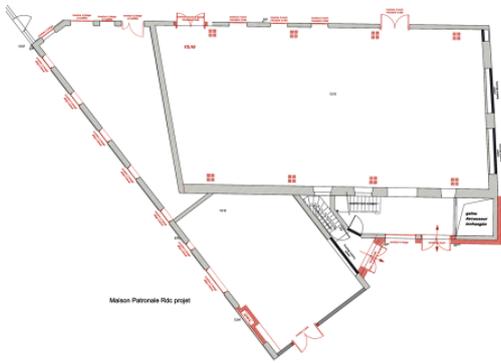


Schéma de la structure – charpente bois



Plan du RDC



Façade Est - Entrée allée historique



Façade Nord - Boulevard Main



Façade Sud – sur le bief

Façade ouest – sur le port

2-5 Les aspects réglementaires et techniques, les exigences

2-5 a : Le Plan de Prévention des Risques et Inondation (PPRI)

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

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

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

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

Le sol rehaussé devra en outre répondre à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et le bâtiment devra prévoir un ascenseur pour accéder aux étages.

2-5 b : Les prescriptions techniques

Il conviendra de satisfaire les besoins exprimés dans la limite du budget alloué à l'opération et du respect des différentes réglementations.

L'architecture du projet devra être sobre et simple, en évitant de créer des surfaces ou des parties d'ouvrages inutiles. Elle offrira une fonctionnalité optimale.

La conception architecturale de la Fabrique favorisera les caractéristiques industrielles du bâti en prenant soin de préserver les traces les parois en matériaux brut existants tout en apportant des réponses conformes aux questions énergétiques

L'organisation et l'aménagement des lieux tiendront compte d'une forte vocation numérique dès la conception pour garantir une optimisation fonctionnelle des espaces.

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

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

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

- Prévoir une accessibilité :
 - o aisée à tous les locaux techniques, avec fourniture des plans spécifiques ;
 - o en toute sécurité à tous les ouvrages à maintenir (façades en particulier).
- Décrire les équipements prévus pour les matériaux et matériels :
 - o choisir les matériaux et matériels en fonction de leur durabilité et de leur facilité d'entretien.

- Prévoir pour les outils de gestion :
 - o un consignateur d'état ou une Gestion Technique du Bâtiment (GTB), avec proposition de formation du personnel qui sera assigné à cette tâche.

2-5 c : Les prescriptions spécifiques

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

- La sobriété énergétique ;
- L'efficacité énergétique (choix des installations, des équipements...);
- Les énergies renouvelables ;
- Un système de rafraîchissement sera mis en place.

A noter : un système de pompe à chaleur est retenu pour la Fabrique et la Maison Patronale. Le local technique commun sera situé au premier étage de la Fabrique et accessible par une entrée indépendante.

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

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

Occultation : Les espaces devront pouvoir être occultés totalement (boite noire).

Qualité de l'air : en lien avec l'Agence Régionale de Santé (ARS).

2-5 d : Les exigences environnementales et architecturales

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

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

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

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

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

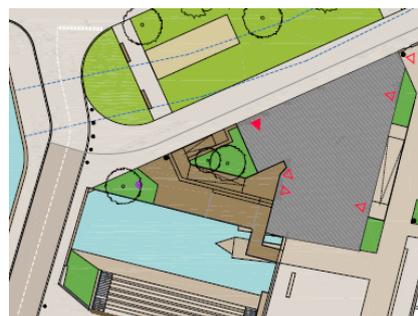
L'acoustique sera traitée pour rendre tous les espaces propices à l'échange et à l'écoute malgré une pluralité d'usages.

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

2-5 e : L'accessibilité

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

L'accès PMR par l'entrée Ouest par le pont sur le bief et par



l'entrée de l'équipement est assurée côté Ouest par rampe intégrée le long du jardin à l'Ouest (le jardin des Escalles).

- Les rampes PMR sont réalisées par l'équipe de maîtrise d'œuvre Phytolab également.

En fonction de la flexibilité fonctionnelle des espaces d'autres entrées publiques pourront être envisagées dès lors qu'elles respectent les contraintes réglementaires.

2-5 f : La logistique



La partie Sud du boulevard Main est un espace de logistique, de desserte et mail piétons / vélos.

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

Les accès sont organisés comme suit :

- Accès livraisons (accessible VL) : boulevard Main et à partir du pont sur le bief
- le boulevard Main est conçu comme un espace servant permettant la desserte logistique du site : arrêt cars de tourisme, livraisons...
- Le boulevard Main favorise les déplacements doux par des cheminements apaisés et plantés, ainsi que l'allée historique.
- L'accès par le jardin des Escalles est réservé aux modes doux

2-5 g : La préservation patrimoniale

La Fabrique est non classée à l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) mais inscrite dans le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV : arrêté de périmètre août 2018). L'objectif patrimonial de réhabilitation de la Fabrique consiste à :

- dans l'hypothèse ou des ouvertures complémentaires à celles déjà prévues par l'équipe de maîtrise d'œuvre « beaudouin-Engel » seraient nécessaires, il conviendra de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment.

2-5 h La préservation des espèces protégées

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

En conséquence, les aménagements de ce bâtiment devront conserver la cave (sans activités humaine) et la rendre accessible, notamment en offrant une ouverture possible entre l'extérieur et la cave.

2-5 i Les contraintes spatiales, architecturales et réglementaires :

« Port-Boinot » est un site sensible qui fait l'objet de plusieurs contraintes spatiales, architecturales et réglementaires. Les règlements du PLU, de l'AVAP, du PSMV, du PPRI et du RLP devront être respectés dans les choix d'aménagement

Ils seront transmis à l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue à l'issue de la présente consultation

2- 6 Les missions de l'équipe de maîtrise d'œuvre

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

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

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

2-7 Le planning prévisionnel de l'opération

Le programme des aménagements de la Fabrique s'insère dans le planning prévisionnel de l'opération. Le planning prévisionnel des études et travaux est transmis ci-après à titre indicatif.

Tout devra être mis en œuvre pour respecter les délais et l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue s'efforcera de proposer des modalités permettant de rapprocher du mieux possible l'ouverture de la Fabrique de celle de la Maison patronale.

| Projet urbain, architectural et paysager : Equipe de maîtrise d'œuvre équipe Phytolab | ECT | | | | | 2020 | | | | | | | | | | | | 2021 | | | | | | | | | | | | 2022 | | | | | | | |
|--|-------------|------|-----------|---------|----------|----------------------------|---------|---------|------|-------|-----|------|---------|------|-----------|---------|----------|----------|---------|---------|------|-------|-----|------|---------|------|-----------|---------|----------|-------------------------------|---------|---------|------|-------|-----|------|---------|
| | juillet | août | septembre | octobre | novembre | décembre | janvier | février | mars | avril | mai | juin | juillet | août | septembre | octobre | novembre | décembre | janvier | février | mars | avril | mai | juin | juillet | août | septembre | octobre | novembre | décembre | janvier | février | mars | avril | mai | juin | juillet |
| SECHOIR | Travaux VDN | | | | | Trx Aménag' scénô CIAP-CAN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| HANGARS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ESPACES EXTERIEURS | | | | | | Grde prairi | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ESPACES EXTERIEURS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Finalisat° à l'issue trx F+MP | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Réhabilitation de la Maison Patronale , consolidation de la structure et embellissement des façades de la Fabrique : Equipe de maîtrise d'œuvre "Beaudouin- Engel" | 2019 | | | | | 2020 | | | | | | | | | | | | 2021 | | | | | | | | | | | | 2022 | | | | | | | |
| | juillet | août | septembre | octobre | novembre | décembre | janvier | février | mars | avril | mai | juin | juillet | août | septembre | octobre | novembre | décembre | janvier | février | mars | avril | mai | juin | juillet | août | septembre | octobre | novembre | décembre | janvier | février | mars | avril | mai | juin | juillet |
| Etudes Moe | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Phase consultation | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Phase travaux Maison Patronale | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Trx restaurat° | | | | | | | |
| Phase travaux consolidation Fabrique | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| L'aménagement de la Fabrique : Objet du présent programme de consultation de maîtrise d'oeuvre | 2019 | | | | | 2020 | | | | | | | | | | | | 2021 | | | | | | | | | | | | 2022 | | | | | | | |
| | juillet | août | septembre | octobre | novembre | décembre | janvier | février | mars | avril | mai | juin | juillet | août | septembre | octobre | novembre | décembre | janvier | février | mars | avril | mai | juin | juillet | août | septembre | octobre | novembre | décembre | janvier | février | mars | avril | mai | juin | juillet |
| Programme | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Consultation Moe | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Phase conception | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Phase consultation | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Préparation et travaux | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

2-8 Le budget prévisionnel travaux alloué à l'opération

Le budget prévisionnel travaux alloué à l'opération est estimé à 1 400 000€ HT

La liste des documents qui seront remis au titulaire

- L'APD du projet de réhabilitation de la Maison patronale, de la consolidation et de l'embellissement de la Fabrique
- Le plan des aménagements du site « Port-Boinot »
- Le règlement du P.L.U
- Le règlement de l'A.V.A.P, périmètre P.S.M.V
- Le règlement du P.P.R.I
- Le règlement du R.L.P
- Les levés
- Les diagnostics