



## Opération Port-Boinot

### – Maison Patronale et Fabrique –



## APPEL A PROJET OPERATEUR

Décembre 2017

## SOMMAIRE

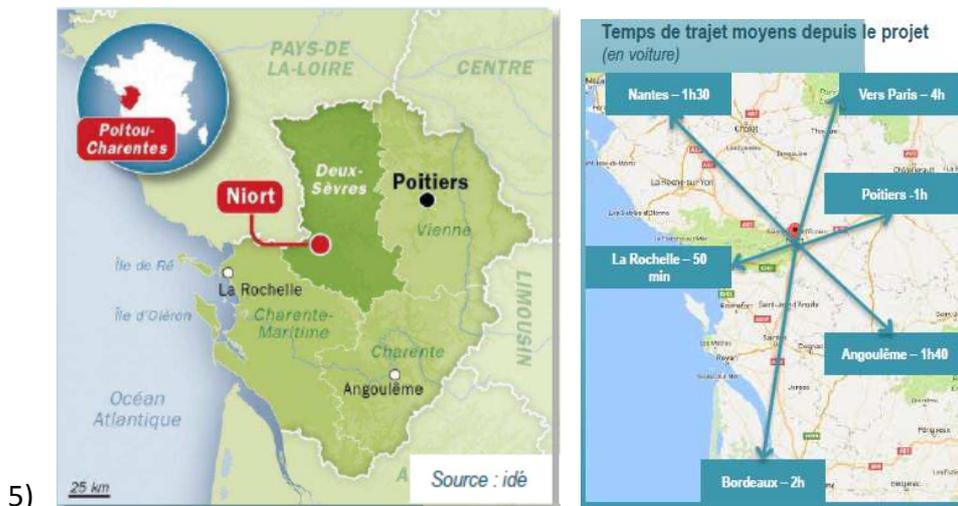
<b>1. CONTEXTE ET EXPOSE DES MOTIFS.....</b>	<b>page 3</b>
1.1 Présentation du territoire niortais	
1.2 Contexte : du site industriel au projet Port-Boinot	
<b>2. LE PERIMETRE DE L'APPEL A PROJETS.....</b>	<b>page 8</b>
<b>3. LES MODALITES DE LA CONSULTATION ET DE REPONSE.....</b>	<b>page 20</b>
<b>1 - Le périmètre de l'appel à projets.....</b>	<b>page 20</b>
<b>2 - Modalités d'occupation.....</b>	<b>page 20</b>
2.1 Occupation du lot 1 (Maison Patronale)	
2.2 Occupation du lot 2 (Fabrique)	
<b>3 - Remise et présentation des projets.....</b>	<b>page 21</b>
3.1 Langue autorisée	
3.2 Remise des projets	
3.3 Contenu des dossiers	
<b>4 - Conditions d'exercice des activités de restauration et de vente de boissons.....</b>	<b>page 23</b>
<b>5 - Charges diverses.....</b>	<b>page 23</b>
<b>6 - Critères de choix.....</b>	<b>page 24</b>
6.1 Organisation	
6.2 Détermination des critères	
<b>7 - Urbanisme.....</b>	<b>page 24</b>
<b>8 - Diagnostics immobilier.....</b>	<b>page 27</b>
<b>9 - Organisation des visites.....</b>	<b>page 27</b>
<b>4. LES ANNEXES.....</b>	<b>page 28</b>
1) Présentation sommaire de l'opération Port-Boinot	
2) La mise en tourisme- mise en navigabilité de la Sèvre Niortaise	
3) Les mobilités, le stationnement des véhicules	
4) Les fiches descriptives : plans, coupes et surfaces de la Maison patronale et de la Fabrique	

## 1. CONTEXTE ET EXPOSE DES MOTIFS

### 1.1. Présentation du territoire niortais

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

#### Situation / desserte



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

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

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

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

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

- L'aéroport de Poitiers, situé à env. 78 km du projet. Il a accueilli près de 123 000 passagers en 2015. 2 compagnies aériennes opèrent sur cet aéroport : Hop! et Ryan air. Elles desservent 4 destinations en direct : Ajaccio, Edimbourg, Londres et Lyon.

- L'aéroport de la Rochelle à env. 67 km du projet a accueilli près de 217 000 passagers en 2015. Il dessert Bruxelles, Dublin, Porto et Londres via Ryan air, Lyon via Hop! et Southampton via la compagnie Flybe

### **Données démographiques**

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

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

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

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

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

### **Localisation du site Port-Boinot**

Le projet Port-Boinot est localisé dans le centre-ville de Niort. Une partie est située sur une île (Belle-Ile) bordée par la Sèvre niortaise. C'est une localisation idéale du fait de son environnement à la fois adossé à l'hyper centre et en bordure de Sèvre.

## **1.2. Contexte du site industriel au projet Port-Boinot**

### **Historique du site Boinot :**

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

Au cœur de la cité Niortaise, cette chamoiserie Boinot évoque avant tout un haut lieu d'artisanat d'Art de cette fin du 19<sup>ème</sup> au 20<sup>ème</sup> siècle. Les industriels chamoiseurs dont T. Main puis la famille Boinot furent les plus importants et marquèrent profondément le quartier. Ils financèrent notamment la construction des Ponts Main (fin 19<sup>ème</sup>) et de l'Eglise St Etienne favorisant le développement du quartier du Port devenu

quartier des Chamoiseurs. Le moulin fut reconstruit sous le nom de Moulin Neuf et abrita successivement un moulin à papier, une filature de laine, une féculerie de pommes de terre, et enfin, la chamoiserie T. Boinot reprise par ses fils en 1881.

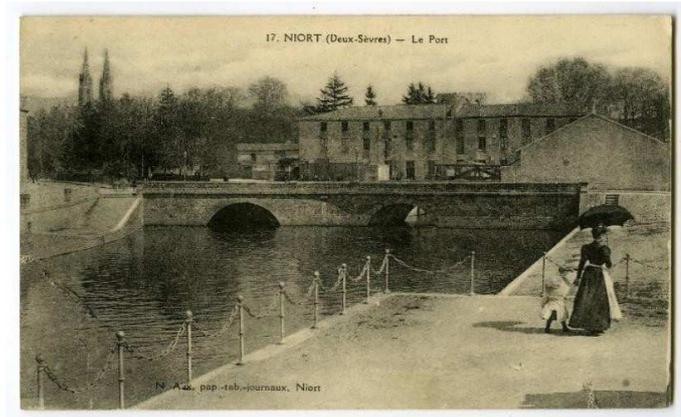
Au 19<sup>ème</sup> siècle, l'activité marchande sur la Sèvre était importante entre Niort et Marans en Charente-Maritime (échanges de bois, vins, sels, draps, cuirs..).

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

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

L'entreprise porte une politique sociale d'avant-garde, notamment par la création de la 1<sup>ère</sup> société de secours mutuel : les Frères Boinot créèrent, en 1937, une société mutuelle familiale et de prévoyance, première mutuelle de Niort.

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



A cheval sur la rive Nord de la Sèvre niortaise et la pointe insulaire de Belle-Île, l'emprise du site industriel Boinot (15 000m<sup>2</sup>) est traversée par un bras du bief qui a fait l'objet récemment d'une lourde réhabilitation et bordé au Sud par la Sèvre, plus « sauvage ».

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



Vue aérienne 1924

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

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

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

L'**opération Port-Boinot**, lancée par la Ville de Niort, entend transformer le site des anciennes usines de chamoiserie Boinot en un vaste espace paysagé, respectant la mémoire du passé industriel et marquant l'entrée dans le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin.

Faisant écho aux jardins de la Brèche et à la reconquête du Centre-ville, l'opération s'inscrit dans le futur Parc Naturel Urbain de la Sèvre niortaise. Porteuse de développement, elle se situe à la convergence de grands itinéraires et des itinéraires urbains et se combine avec la mise en tourisme de la Sèvre Niortaise support de l'essor du tourisme fluvial entre Niort et Marans.

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

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

Porteur de modernité, le projet saisit les nouvelles technologies les nouveaux outils de la découverte pour affirmer des liens entre patrimoine tourisme et culture, l'économie urbaine et des services, pour ouvrir de nouvelles portes, un nouvel horizon.

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



- En octobre 2015, le Conseil Municipal a approuvé le programme d'aménagement urbain, architectural et paysager du site de Port Boinot. Le concours de maîtrise d'œuvre est lancé dans la foulée : 20 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics à aménager, en parc urbain, du quai Métayer à la Sèvre naturelle, de la rue de la Chamoiserie aux Ponts-Main, et la réhabilitation des bâtiments Séchoir et Hangars. Le concours n'intégrait pas les patrimoines **Fabrique et Maison Patronale**.
- En juin 2016, c'est le projet porté par l'équipe pilotée par Phytolab qui est choisi. Il propose la création de différents espaces aux ambiances complémentaires, entre rigueur de la Sèvre canalisée et souplesse de la Sèvre naturelle. Fin 2016 et début 2017, les études de conception se sont poursuivies.



- En Conseil municipal du 22 mai 2017, l'Avant-Projet (AVP) des espaces publics et l'Avant-Projet Détaillé (APD) des bâtiments sont approuvés. En cette fin 2017, la phase de consultation des entreprises est engagée pour un début de travaux 2018.

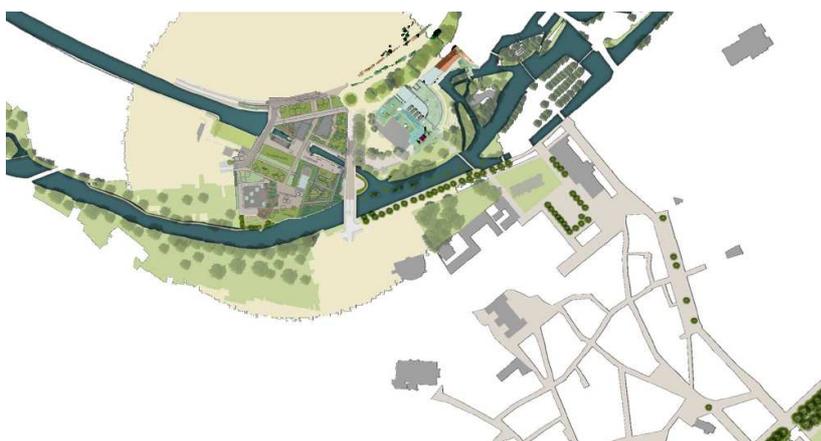
Après la restauration du bief en 2015, le lauréat du concours Port-Boinot désigné en 2016, une 3<sup>ème</sup> séquence s'engage en 2017 avec la réhabilitation des 2 patrimoines Fabrique et Maison patronale qui font l'objet du présent appel à projets.

Tisser  
un lien physique  
entre Niort  
et l'océan

Etre un lieu  
touristique majeur  
et un nouvel acteur  
du développement  
de la ville et de la  
Sèvre

Exprimer la qualité  
de vie du territoire,  
ses valeurs  
patrimoniales et  
environnementales.

S'inscrire dans  
la modernité  
notamment par  
le déploiement  
de dispositifs  
numériques  
innovants.



*Le projet de l'équipe Phytolab est décrit en annexe n°1*

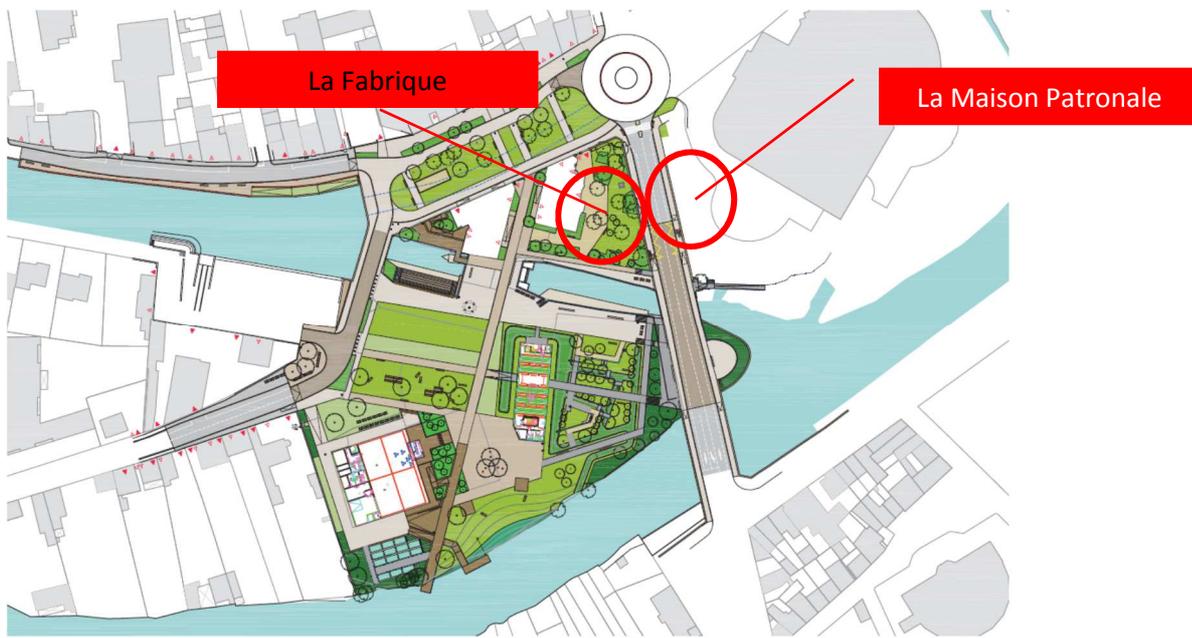
*Le projet de mise en tourisme- mise en navigabilité de la Sèvre Niortaise en annexe n°2*

*Les mobilités, les stationnements en annexe n°3*

## 2. LE PERIMETRE DE L'APPEL A PROJETS

Concomitamment à la consultation de Maitrise d'œuvre pour la réhabilitation de la Maison patronale et de la Fabrique, le présent appel à projets vise à retenir un opérateur qui s'engagera dans la création d'établissement(s) la Maison Patronale et si possible de la Fabrique.

Un projet de requalification efficient de la Maison Patronale et de la Fabrique réclame une réflexion itérative entre la future équipe de Maitrise d'œuvre et le futur opérateur de sorte que les interfaces soient anticipées et coordonnées le plus en amont possible. Il est important de favoriser l'élaboration d'un projet fructueux pour installer un dialogue constructif entre la collectivité, la maîtrise d'œuvre et le preneur.



Pour favoriser ce principe, il a été retenu de désigner concomitamment, et dès 2018, l'équipe de maîtrise d'œuvre et le futur opérateur. C'est dans ce contexte que la consultation de maîtrise d'œuvre engagée au CM de septembre 2017 se combine et s'entend avec le présent mécanisme d'appel à projets opérateur.

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

- garantir au site l'ouverture d'un établissement de restauration d'ici 2021
- offrir la possibilité au porteur de projet de formaliser des propositions pour la Fabrique.

**L'appel à projets est composé de deux lots :**

- **Lot 1 : occupation de la Maison Patronale**
- **Lot 2 : occupation de la Fabrique**

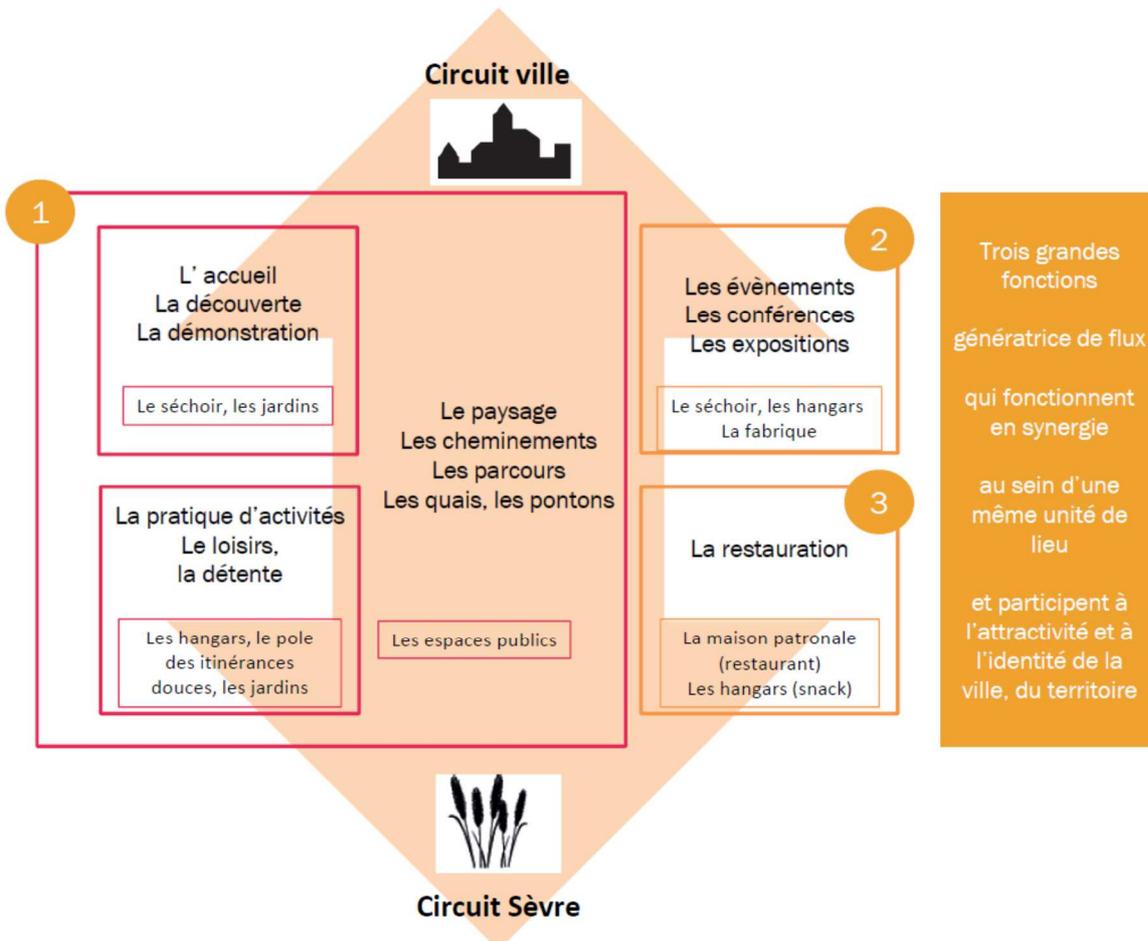
**Le calendrier prévisionnel**

	2017		2018				2019				2020				2021			
	tri 4	tri 1	tri 2	tri 3	tri 4	tri 1	tri 2	tri 3	tri 4	tri 1	tri 2	tri 3	tri 4	tri 1	tri 2	tri 3	tri 4	
appel à projet																		
choix des opérateurs																		
études de maîtrise d'œuvre																		
dépôt du Permis de Construire																		
travaux Ville de Niort																		
mise à disposition des patrimoines																		

Les offres déployées sur le site, génératrices de flux, sont encouragées par la mise en scène de nouveaux paysages qu'organisent les espaces publics, les cheminements, les parcours, les quais et les pontons en quatre entités patrimoniales : le Séchoir, les Hangars, la Fabrique et la Maison Patronale.



Cet ensemble organise trois grandes fonctions génératrices de flux qui fonctionnent en synergie, au sein d'une même entité de lieu et participent l'attractivité et à l'identité du territoire.



- Générateur de flux A
  - o L'accueil, la découverte, la démonstration : le séchoir, les jardins
  - o La pratique d'activités, les loisirs, la détente : les hangars, le pole des itinérances douces, les jardins
  - o La commercialisation de l'activité fluviale (pénichettes habitables) sur la Sèvre Niortaise (cf. annexe)
- Générateur de flux B
  - o Les évènements, les manifestations, les expositions : Le séchoir, les hangars, la fabrique
- Générateur de flux C
  - o Le tourisme d'affaires, la restauration : La Maison patronale (restaurant), la Fabrique, le Séchoir

Le renouveau de la Fabrique et de la Maison Patronale parachèvent l'opération Port-Boinot. Les différentes entités qui composent le projet forment un tout cohérent qui s'articule dans un calendrier convergeant : 2019-2021.

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

Dans ce contexte et au-delà des attendus fixés dans le **Lot N°1 pour la Maison patronale**, les porteurs de projets sont invités à formuler, dans le cadre du **lot N°2 pour la Fabrique**, une proposition pour un projet qui y prendrait place avec une ouverture d'établissement qui peut s'envisager selon un calendrier adapté. Soit conjointement, soit postérieurement à l'ouverture de l'établissement de restauration.

## LOT N°1 - LA MAISON PATRONALE

La mise en lumière de la Maison patronale par l'implantation d'un établissement de restauration est un des éléments forts du renouveau du site.

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

La synergie des différents lieux qui composent Port- Boinot est génératrice de flux qui bénéficieront à l'établissement de restauration et réciproquement. La Fabrique sera également génératrice de flux.

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

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

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

Le projet porté par l'équipe Phytolab conserve l'entrée historique et le portail sera restauré. Le caractère emblématique de cet accès 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 balcon sur l'eau.



*La sortie des ouvriers des usines Boinot*

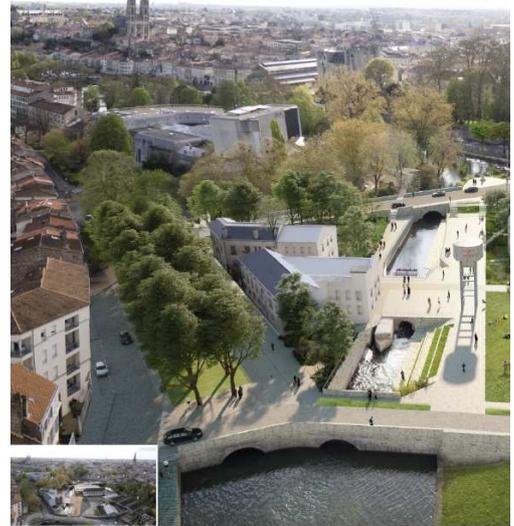


L'ouverture de l'établissement de restauration est escomptée pour 2021

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

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

D'autres concepts peuvent se combiner avec l'étage réservé à des salles lounge, qui peuvent s'ouvrir sur terrasse de 50m<sup>2</sup>, un accueil bar au RDC....La relation au jardin, au bief.



Le projet proposé devra être en phase avec l'image et l'attractivité souhaité. C'est pourquoi, il sera demandé aux candidats de définir le positionnement par rapport à l'offre existante, la gamme visée, les périodes d'ouverture, le montage financier, le mode d'exploitation...

Selon le type de restauration choisi et d'occupation du 1<sup>er</sup> étage et selon le concept le potentiel maximum de nombre de couverts pourrait s'établir à :

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

Dans cette maison qui a abrité la famille BOINOT pendant près d'un siècle, les caractéristiques de l'organisation architecturale, l'ordonnancement des pièces sera préservé et la décoration sera restaurée autant que possible. Un scénario organisationnel a été proposé dans la cadre de la consultation de Maîtrise d'œuvre.

Ce schéma présenté, ici à titre indicatif (identique à celui de la consultation de Moe), sera interrogé par l'équipe de Maîtrise d'œuvre et le futur opérateur. Il s'agira de répondre aux attentes architecturales, au concept et au modèle économique de l'établissement.

Les plans et tableaux de surfaces sont détaillés en annexe n°4



- 1- Entrée / Vestibule (57m<sup>2</sup>)
- 2- Salles de restauration (50m<sup>2</sup> et 110m<sup>2</sup>)
- 3- Cuisines (67m<sup>2</sup>)
- 4- Sanitaires publics (20m<sup>2</sup>)
- 5- Local technique – entretien
- 6- Circulation verticales



- 1- Salles de restauration/ Lounge (80m<sup>2</sup> et 70m<sup>2</sup>)
- 2- Bureau /Vestiaires personnel 2 (20-25m<sup>2</sup>)
- 3- Sanitaires publics (15-20m<sup>2</sup>)
- 4- Terrasse accessible (50m<sup>2</sup>)
- 5- Circulations verticales
- 6- Atrium

### L'entrée / le vestibule

Le projet architectural, l'architecture d'intérieure et les ambiances prendront soin de révéler le témoignage de la chamoiserie dans un cadre contemporain et chaleureux. L'ordonnancement des pièces sera préservé et les boiseries du vestibule seront restaurées.



### Les salles de restauration

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



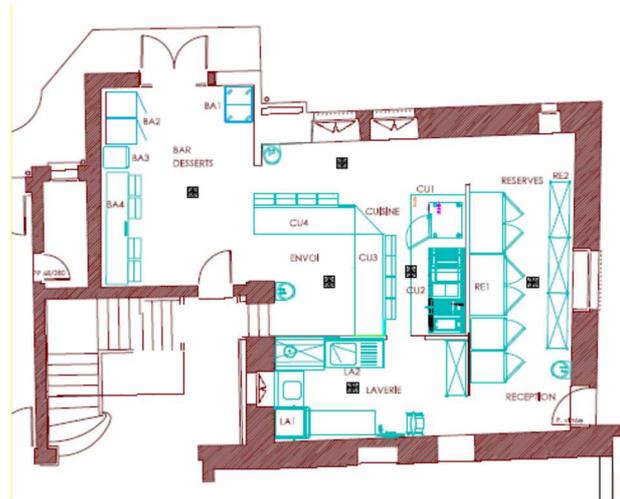
### La cuisine

Afin de s'assurer de la possibilité d'aménagement de locaux de cuisine professionnelle dans l'espace contraint, une étude de faisabilité a été diligentée auprès d'un bureau d'études cuisiniste.

Des scénarios d'organisations fonctionnelles ont confirmé l'implantation d'équipements de cuisine.

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

*Un des scénarios issu de l'étude de faisabilité.*



### Les terrasses extérieures

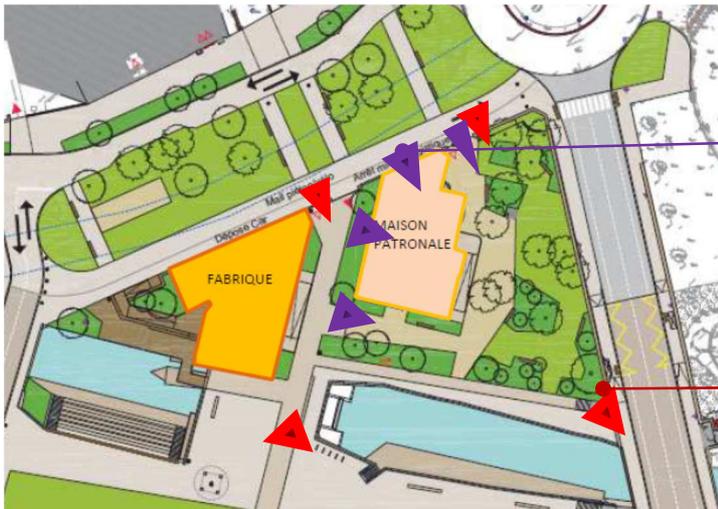
**La terrasse du 1er étage** qui surplombe le jardin offre des possibilités d'exploitation à développer selon l'identité du projet décliné par l'opérateur. Dans le respect des aménagements du jardin, dessiné et mis en œuvre par l'équipe de maîtrise d'œuvre Phytolab, des terrasses extérieures pourront être proposées en lien avec le jardin et avec le bief.

L'établissement prêtera une attention particulière aux connexions avec le jardin et les espaces publics



L'aménagement de la terrasse sera à réaliser par l'équipe de maîtrise d'œuvre Phytolab qui a conçu un jardin ouvert pour être associé aux usages futurs de la Maison patronale. Une terrasse viendra se loger dans la trame en composant un espace intime sous les arbres et un espace plus ouvert et ensoleillé vers le cœur du site. Afin de diminuer l'effet de rupture entre le CAC et le Port Boinot et d'ouvrir les vues vers la Maison patronale, une percée dans le mur qui longe le pont sera réalisée. Cette percée permettra de relier très directement visuellement et fonctionnellement (escalier) le Parc et la future passerelle du Moulin.

## Les accès / la logistique



Les accès de l'établissement de restauration

Les accès publics

Les accès sont organisés comme suit :

- Accès livraisons (accessible VL) : envisagés côté bief, par la porte Sud donnant directement dans la cuisine.
- Accès PMR par l'entrée Ouest sur l'allée historique, entre la Fabrique et la Maison Patronale avec porte d'accès à créer (rampe PMR réalisée par la maîtrise d'œuvre Phytolab).
- Accès public possible (non PMR) via l'entrée historique, porte côté Nord, donnant sur le boulevard Main / mail Henri Dunant.
- En centre-ville, le site et le restaurant en particulier disposeront de stationnement de proximité et sont très facile d'accès tous modes. Ce volet est précisé en annexe.

## Les limites de prestations entre maîtrise d'œuvre et opérateur

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

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

## La répartition de l'investissement entre la VDN et le preneur

Prise en charge de la rénovation du bâtiment par la collectivité, l'investissement projeté ayant été estimé début 2017 entre 1,3 et 1,5 millions d'euros.

- Gros œuvre, menuiseries extérieures, façades
- Cloisons, doublages, faux plafonds
- Revêtement des sols, carrelage, faïence
- Menuiseries intérieures, serrurerie
- Electricité
- Chauffage, ventilation, plomberie, sanitaires
- VRD, aménagements extérieurs
- Les locaux dédiés (notamment cuisine) sont prêts à recevoir le matériel.

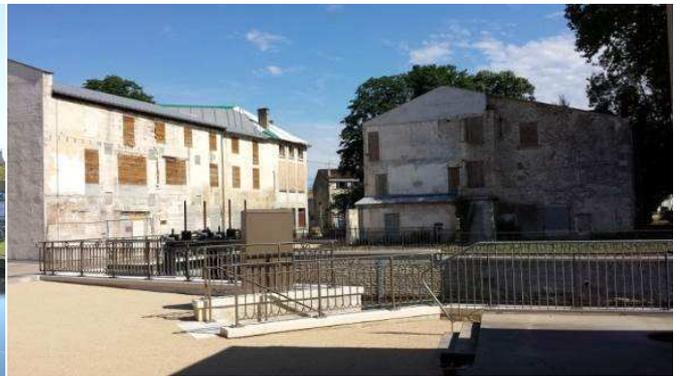
Une prise en charge des investissements mobiliers par le preneur, et en particulier :

- Equipements de cuisine à l'exception des monte-plats le cas échéant et de la gaine de ventilation de la hotte
- Mobilier des salles de restaurant
- Autre mobilier
- Une partie de l'embellissement, en fonction du projet
- Les terrasses extérieures

## LOT 2 - LA FABRIQUE

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

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



L'option retenue par la Ville de Niort est de ne pas obérer un projet porté par un opérateur à intervenir. C'est pourquoi l'intervention de l'équipe de maîtrise d'œuvre, sur la Fabrique, sera délimitée à la réalisation d'une opération de consolidation de la structure de l'édifice et de procéder à une restauration « esthétique » de l'enveloppe extérieure du patrimoine.

Il s'agit de mettre en valeur l'enveloppe du bâtiment dans un site renouvelé sans, dans l'immédiat, lui affecter de nouvelles fonctions et usages. Ainsi, s'il y a lieu, le porteur de projets retenu à l'issue de la présente consultation aura toute possibilité d'enchaîner les aménagements avec sa propre équipe de maîtrise d'œuvre ou de le séquencer dans le temps en fonction de son business plan.

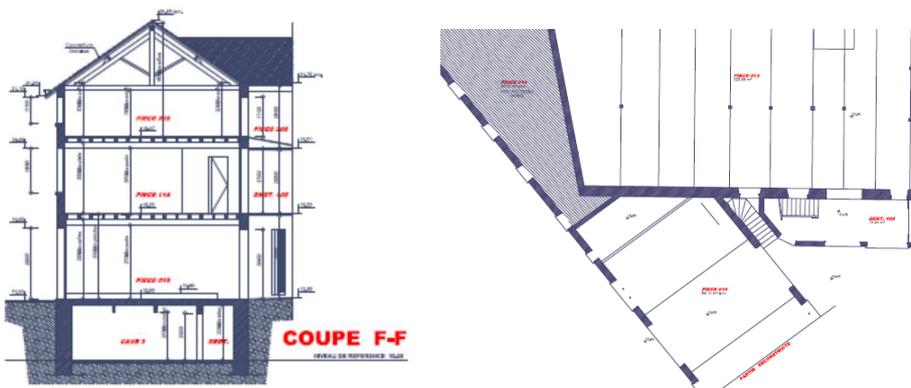
La Fabrique doit pouvoir tirer profit de sa situation idéale dans le site, en pivot à l'articulation du Bd Main, du bief, de l'entrée historique, de la perspective immédiate avec le futur port de départ de la Sèvre Navigable. Face aux gradins déjà réalisés en rive de la Sèvre, « les jardins des escales et les gradins » prennent place un petit espace qui bénéficie d'une très belle position et de beaux panoramas.



En prise avec la vie du site, comme pour l'établissement de restauration et/ ou de manière conjuguée, la Fabrique contribuera à dynamiser l'activité et l'animation du parc « Port-Boinot » en installant des activités-services des fonctions, qui assureront notamment une ouverture au-delà des « heures de bureaux ».

Le potentiel de surfaces qu'offre ce patrimoine, associé aux perspectives paysagères uniques sont autant d'atouts en faveur de la création d'activités. L'organisation fonctionnelle du RDC mettra l'accent sur sa situation privilégiée en valorisant les interfaces entre le linéaire de façades déployées, les volumes disponibles qui entreront en composition avec l'esthétique du site, la force du paysage et des espaces publics déployés par l'équipe de maîtrise d'œuvre Phytolab.

La Fabrique devra faire l'objet d'une proposition étoffée en matière de concept, d'ambition et d'attractivité, qui tout en faisant écho à la vie du site, précisera les intentions et les conditions du déploiement de fonctions cohérentes et complémentaires et des modalités de gestion et d'exploitation efficaces.



Ce patrimoine, en R+2, dispose d'un potentiel non négligeable. Le RDC fait 385 m<sup>2</sup>.

Les planchers supprimés préalablement pour assurer le contreventement du bâtiment laisse place à un volume capable libre d'accueillir tout projet d'aménagement.

*Les plans et surfaces sont détaillés en annexe n°4*



L'appel à projets sollicite des réponses formalisées et réalistes en matière de faisabilités architecturales, économiques et financières, business plan et de montages d'opération.



Le développement économique de ces deux patrimoines demeure un enjeu du projet et les échanges avec le ou les opérateur(s) retenu(s) contribueront à l'aboutissement des réflexions et aux décisions à intervenir.

### **Les axes programmatiques potentiels**

Le projet proposé devra s'inscrire dans une analyse d'activités complémentaires qui tiennent compte des capacités d'absorption du marché local qu'il s'agisse d'activités événementielles, d'organisation de séminaires et d'espaces de co-working... où tout autre proposition innovante.

Il s'agira également de combiner la logique de projet publique qui s'installe sur le site et l'initiative non publique qui prendra place dans la Fabrique et la Maison Patronale.

C'est pourquoi le porteur de projet mettra en évidence les fonctions et activités complémentaires dans une logique de projet d'ensemble qui participeront à l'attractivité et la notoriété du site.

Par ailleurs, attendu que l'offre peut couvrir un projet de développement qui englobe à la fois la Fabrique et la Maison Patronale, le porteur de projet est invité à décliner, dans ce cas, un concept cohérent qui combine les fonctions de restauration avec les fonctions de la Fabrique.

Les axes programmatiques en relation avec le développement de « tiers lieux-coworking » et/ou en direction du tourisme d'affaires sont des pistes de travail qu'il semble opportunes d'explorer par les porteurs de projets. Tout autre axe peut être présenté, dès lors qu'il s'inscrit dans l'esprit qui anime « Port-Boinot » et qu'il démontre sa viabilité économique.

### **Tiers lieux-co working**

La Fabrique est un patrimoine chargé d'une mémoire industrielle forte qui invite à être réinventée autour des métiers de l'ère industrielle numérique. Les opportunités inhérentes à la dynamique économique à l'œuvre sur le territoire notamment en matière de SSII, la créativité, le travail en commun, l'échange d'expérience mais aussi le lien social qui prennent appui sur l'économie locale, la mise en réseau des lieux, les potentialités de tiers lieux événementiels sont représentatives d'une tendance sur laquelle le porteur de projet peut potentiellement s'appuyer.

Au sein de l'unité de lieu que propose le site Port-Boinot, une offre nouvelle et performante devra contribuer à créer les conditions d'une promotion inédite de l'image et de l'attractivité du territoire.

Créer des services à valeur ajoutée en direction des publics et professionnels cibles.

### **Tourisme d'affaires**

Une étude conduite en 2017 par l'office de tourisme confirme le potentiel que présente ce patrimoine de caractère avec une absence de concurrents sur l'hypercentre Niortais et une absence de salle(s) de caractère présentant du cachet sur la commune.

Le scénario d'un équipement de pointe comprenant une salle pouvant accueillir une jauge de 230 participants (hors scène) en RDC avec des salles de sous commissions modulables aux étages semblait approprié pour capter les manifestations professionnelles. Il suppose une certaine flexibilité des espaces, un projet moderne et de qualité, avec des ambiances travaillées et une offre numérique développée

L'étude a précisé que des activités de type « incentive » pourront se déployer en écho avec les autres espaces d'accueil présents sur le site. En effet, connecté au centre-ville et au port de départ de la Sèvre Navigable, Port-Boinot est propice à l'inclusion d'activités périphériques aux manifestations professionnelles d'autant que l'aspect ludique et culturel est privilégié sur les activités sportives.

Ce nouvel équipement pourrait répondre à une aspiration à un certain niveau de prestation en matière d'équipement numérique, de confort, de service qui serait adapté pour l'organisation de manifestation qui semble difficilement envisageable aujourd'hui sur le territoire.

Néanmoins, une salle nouvelle, attrayante par ce qu'elle propose, son cadre et un équipement de pointe présente le risque de déstabilisation des établissements déjà présents sur la Ville de Niort. Aussi, la proposition prendra soin de préciser les questions concurrentielles, le rayonnement de la destination, en quoi ce projet se différencie de la concurrence et toutes autres caractéristiques qui permettront d'appréhender le projet proposé dans un contexte d'économie territoriale.

Si le porteur de projet retient cet axe programmatique, il faudra préciser si les conditions du patrimoine pourraient être adaptées à l'accueil de différentes cibles : les manifestations professionnelles, les manifestations publiques, associatives ainsi que des évènements culturels.

### 3. LES MODALITES DE LA CONSULTATION ET DE REPONSE

## Exploitation d'un ensemble immobilier sur le site « Port-Boinot » composé de 2 lots

### 1 - Le périmètre de l'appel à projets

Concomitamment à la consultation de Maitrise d'œuvre, le présent appel à projets vise à retenir un ou des opérateurs qui s'engageront dans la création d'établissement(s) la Maison Patronale et de la Fabrique.

Un projet de requalification efficient de la Maison Patronale et de la Fabrique réclame une réflexion itérative entre la future équipe de Maitrise d'œuvre et le futur opérateur de sorte que les interfaces soient anticipées et coordonnées le plus en amont possible. Il est important de favoriser l'élaboration d'un projet fructueux pour installer un dialogue constructif entre la collectivité, la maîtrise d'œuvre et le ou les preneurs.

#### L'appel à projet est composé de 2 lots :

**Lot 1** : Occupation de la Maison patronale

**Lot 2** : Occupation de la fabrique

### 2 - Modalités d'occupation

#### 2.1 Occupation du lot 1 (Maison Patronale)

Le type de contractualisation envisagé pour la maison patronale est celui d'un **bail commercial**. En conséquence, et dans ce cas, la collectivité demande au candidat de faire une proposition argumentée d'un loyer. Celui-ci devra se situer a minima à **84 672 €** annuel.

Cependant, il est accepté sur la période des 2 premières années d'exploitation, afin de tenir compte de la création d'une nouvelle activité sur ce site, sans base de référence et d'historique, le modèle financier suivant :

- 1<sup>er</sup> année de loyer : 60 480 € annuel,
- 2<sup>ème</sup> année : 72 576 € annuel,
- 3<sup>ème</sup> année et suivantes : 84 672 € annuel

Tout autre modèle financier fera l'objet d'une proposition argumentée et chiffrée.

#### 2.2 Occupation du lot 2 (Fabrique)

L'occupation de la fabrique est laissée à la libre appréciation des candidats. Elle pourrait notamment se faire sur la base d'un bail emphytéotique dont la durée, compte tenu des investissements conséquents à réaliser par le preneur, pourrait être de 50 ans.

Dans ce cas et à titre indicatif, le montant de la redevance d'occupation à devoir (qui devra être confirmée par le service France domaine), compte tenu de la valeur vénale de la fabrique et d'un montant estimatif de travaux de 1 millions d'euros HT à réaliser par la porteur de projet, pourrait être :

- l'euro symbolique pour une durée de 50 ans,

### **3 - Remise et présentation des projets**

#### **3.1 Langue autorisée :**

Les projets seront obligatoirement rédigés en langue française.

#### **3.2 Remise des projets :**

Les porteurs de projets devront adressés leurs dossiers accompagnés d'un courrier signé par leur part avant **le lundi 15 mai 2018** à 16 h :

Mairie de Niort

Direction Patrimoine et Moyens

Service Gestion du Patrimoine

Place Martin Bastard

CS58755 – 79027 NIORT Cedex

La transmission de l'offre doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

« Candidature à la location du lot 1 ou du lot 2 ou du lot 1 et 2 »

Et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés à l'article 3.3.

Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé par le service cité ci-dessus à l'adresse mentionnée ci-dessus également.

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

#### **3.3 Contenu des dossiers :**

Les candidats devront présenter un dossier comportant les éléments suivants :

##### **Pièces communes aux lots 1 & 2 :**

- une lettre de candidature et de motivation, indiquant nom et pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat, les coordonnées du candidat et, en cas de groupement, les coordonnées des membres du groupement, le nom du mandataire et son éventuelle habilitation à signer les offres au nom du groupement. Le cas échéant le candidat précisera ses éventuelles filiales ou son groupe de rattachement,
- attestation concernant le fait d'avoir ou de ne pas avoir fait l'objet d'une procédure collective,

- attestation certifiant « ne pas avoir interdiction de gérer »,
- une attestation sur l’honneur de sa capacité financière à apporter au projet les fonds nécessaires prévus dans le compte d’exploitation présenté
- Présentation d’une liste de références des principales prestations de même nature que celles objet du présent avis d’appel à projet

**Pièces particulières au lot 1 :**

- une copie de licence IV, le cas échéant, ou la mention d’une demande de rachat et de transfert ou à défaut licence III.
- les capacités financières du candidat : prévisionnel sur 3 ans qui comprendra :
  - liste des investissements (immobilier et mobilier),
  - projet de financement,
  - étude de marché qualitative et quantitative : type de cuisine et gamme visée, prix des menus (ticket type), hypothèse de chiffre d’affaires, prévision de taux de marge,
  - positionnement par rapport à l’offre existante
  - liste des prévisions d’embauches nécessaires,
  - compte de résultat et un bilan prévisionnel sur 3 ans,
  - capacité d’autofinancement, plan de trésorerie,
  - contacts bancaires, aides ...
  - statut juridique éventuel,
- une note de présentation du projet détaillant :
  - le concept et la présentation du fonctionnement de l’établissement de restauration, comprenant un plan des intentions d’aménagement projeté
  - la politique commerciale envisagée vis-à-vis de la clientèle ciblée, des prestations attendues,
  - la saisonnalité, les périodes et horaires d’ouverture (journée / semaine / année), les tickets types adaptés
  - la composition de l’équipe prévue ou organigramme pour assurer le fonctionnement de l’établissement de restauration : nombre de personnels de salle et cuisine, gérant, ... qualification de l’équipe, organisation du personnel avec les missions de chacun,
    - et tout autre élément influençant la qualité des projets, des prestations et du service.
- une proposition argumentée de loyer à la collectivité. Celui-ci devra se situer a minima à **84 672 K€** annuel.
- tout complément qui permettra de préciser l’offre du candidat

**Pièces particulières au lot 2 :**

- une note de présentation du projet détaillant :
  - le concept et la présentation du projet permettant de contribuer au dynamisme du site,

- un plan des intentions d'aménagement projeté et le niveau de prestation attendu,
- les combinaisons fonctionnelles avec la Maison patronale, s'il y a lieu.
- le modèle économique
- la clientèle ciblée, les prestations attendues,
- les périodes et horaires d'ouverture, la saisonnalité s'il y a lieu
- la composition de l'équipe prévue ou organigramme pour assurer :
  - la réhabilitation architecturale et les aménagements intérieurs
  - le fonctionnement de l'établissement

– une proposition de mode de location du bâtiment auprès de la collectivité et la durée du bail.

– les capacités financières du candidat : prévisionnel sur la durée du bail qui comprendra :

- liste des investissements,
- projet de financement,
- capacité d'autofinancement, plan de trésorerie,
- contacts bancaires, aides ...
- statut juridique éventuel et mode de gestion de l'établissement

- tout complément qui permettra de préciser l'offre du candidat

## **4 – Conditions d'exercice des activités de restauration et de vente de boissons**

La vente de boissons relève de la seule responsabilité des exploitants et s'exerce dans le strict respect de la législation.

Le concédant s'interdit d'exercer une quelconque concurrence directe ou indirecte à l'égard de l'exploitant.

En aucun cas, il ne doit y avoir modification de l'activité exercée sauf autorisation expresse du concédant. Toute sous-location est interdite par l'exploitant (la présente occupation étant strictement personnelle).

L'exploitant s'engage à assurer le bon fonctionnement de(s) établissement(s). Il demeure responsable de la gestion du personnel qu'il emploie. Le concédant ne s'immisce pas dans les relations entre les fournisseurs et l'exploitant.

L'exploitant achète en son nom et pour son compte les divers produits nécessaires à la bonne marche de son activité. Il demeure le seul responsable de sa gestion.

## **5 – Charges diverses**

Les exploitants s'acquitteront eux-mêmes des frais d'électricité, de chauffage, d'eau de téléphone (compteurs indépendants).

La Collectivité répercutera chaque année sur les exploitants la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Dans le cadre du lot 2 et du bail emphytéotique, le preneur devra également s'acquitter de la taxe foncière.

## 6 - Critères de choix

### 6.1 Organisation

Une commission composée d'élus et agents de la Mairie de Niort et de la Communauté d'Agglomération examinera les projets, et déterminera les candidats qui seront auditionnés pour une présentation orale de leur projet.

### 6.2 Détermination des critères

Les critères de jugement des dossiers de candidature suivront la hiérarchie suivante :

#### Pour le lot 1 :

- concept de l'établissement, prix pratiqués, originalité, type de restauration, philosophie, heures d'ouverture, ambiance recherchée...
- aptitude du candidat à mettre en œuvre le projet et à assurer sa pérennité : réalité économique du projet, situation financière du candidat, plan de financement du projet et comptes d'exploitation prévisionnels, montage financier (investissement de départ, plan de trésorerie, ...), emplois créés,
- montant du loyer proposé

#### Pour le lot 2 :

- concept de l'établissement, originalité
- aptitude du candidat à mettre en œuvre le projet et à assurer sa pérennité : réalité économique du projet, situation financière du candidat, plan de financement du projet et comptes d'exploitation prévisionnels, montage financier (investissement de départ, plan de trésorerie, ...), emplois créés,
- concept d'aménagement, qualité esthétique recherchée, ...

## 7 - Urbanisme

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

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

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

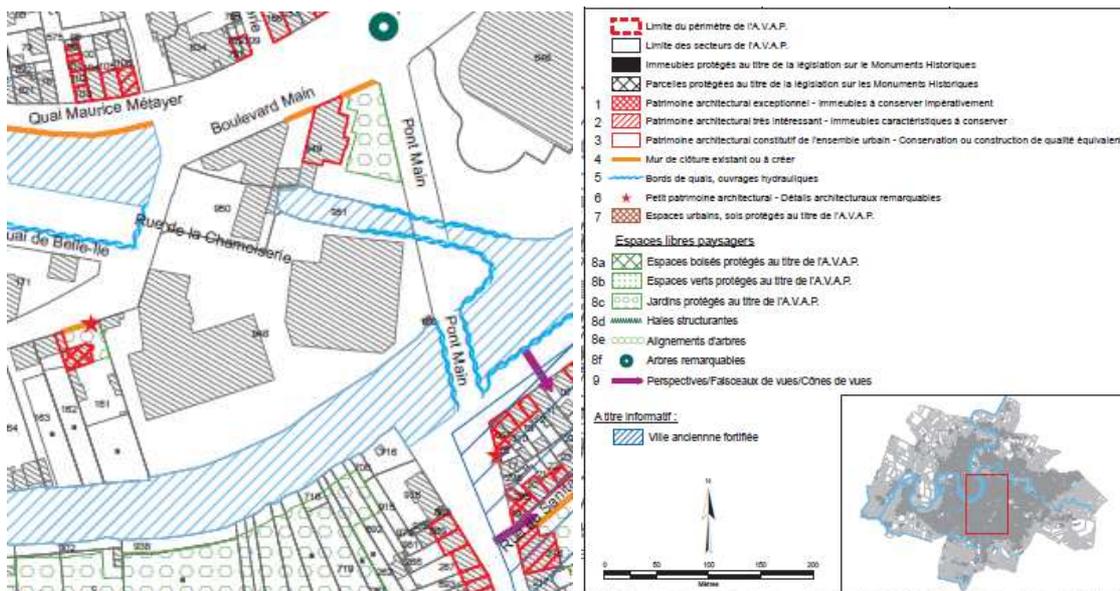


**L’Aire de Valorisation de l’Architecture et du Patrimoine (AVAP)**

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

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

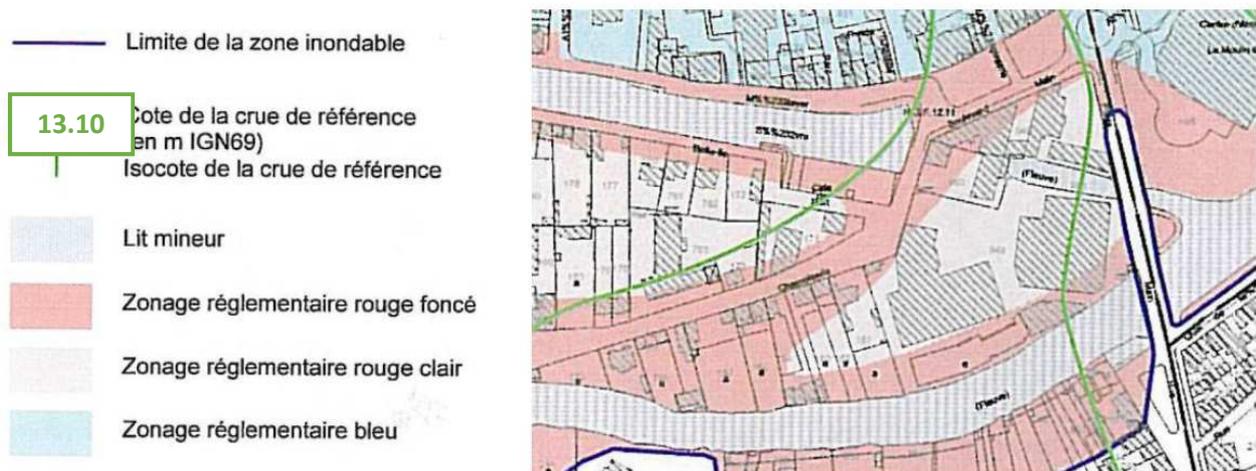
A l'intérieur de son périmètre, les travaux sont soumis à autorisation spéciale après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) fondé sur les prescriptions de l'AVAP. L'Etat est étroitement associé à la procédure.



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

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

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



## Le Règlement Local de Publicité (RLP) – zone 2

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

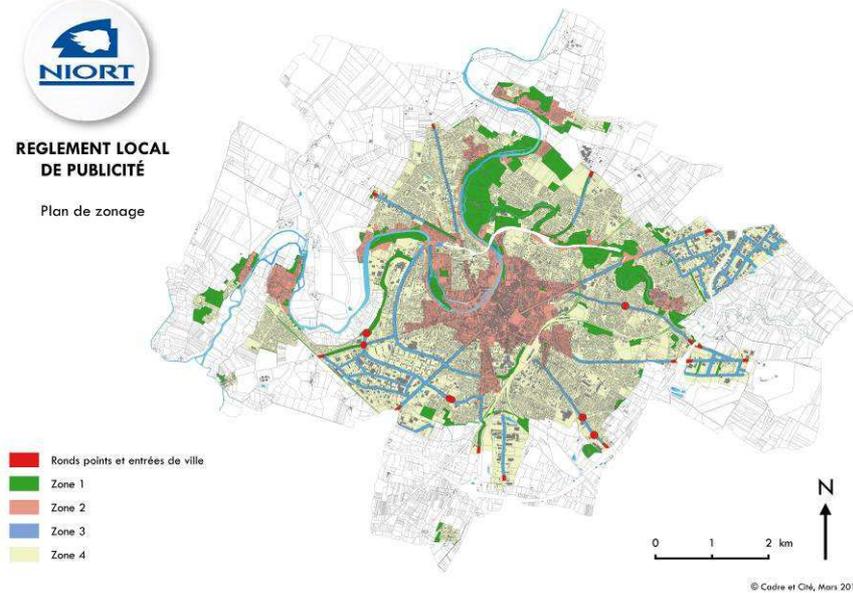
Le RLP édicte des prescriptions à l'égard des publicités, enseignes et pré-enseignes visibles de toute voie ouverte à la circulation publique. Ces règles, plus restrictives que le règlement national, peuvent être générales ou s'appliquer à des zones identifiées.

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



## REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

Plan de zonage



## 8 - Diagnostics immobilier

Les diagnostics immobiliers sont en cours de réalisation et seront consultable sur simple demande.

## 9 - Organisation des visites

Des visites sur rendez-vous pourront être sollicitées auprès du Service Gestion du Patrimoine aux numéros suivants :

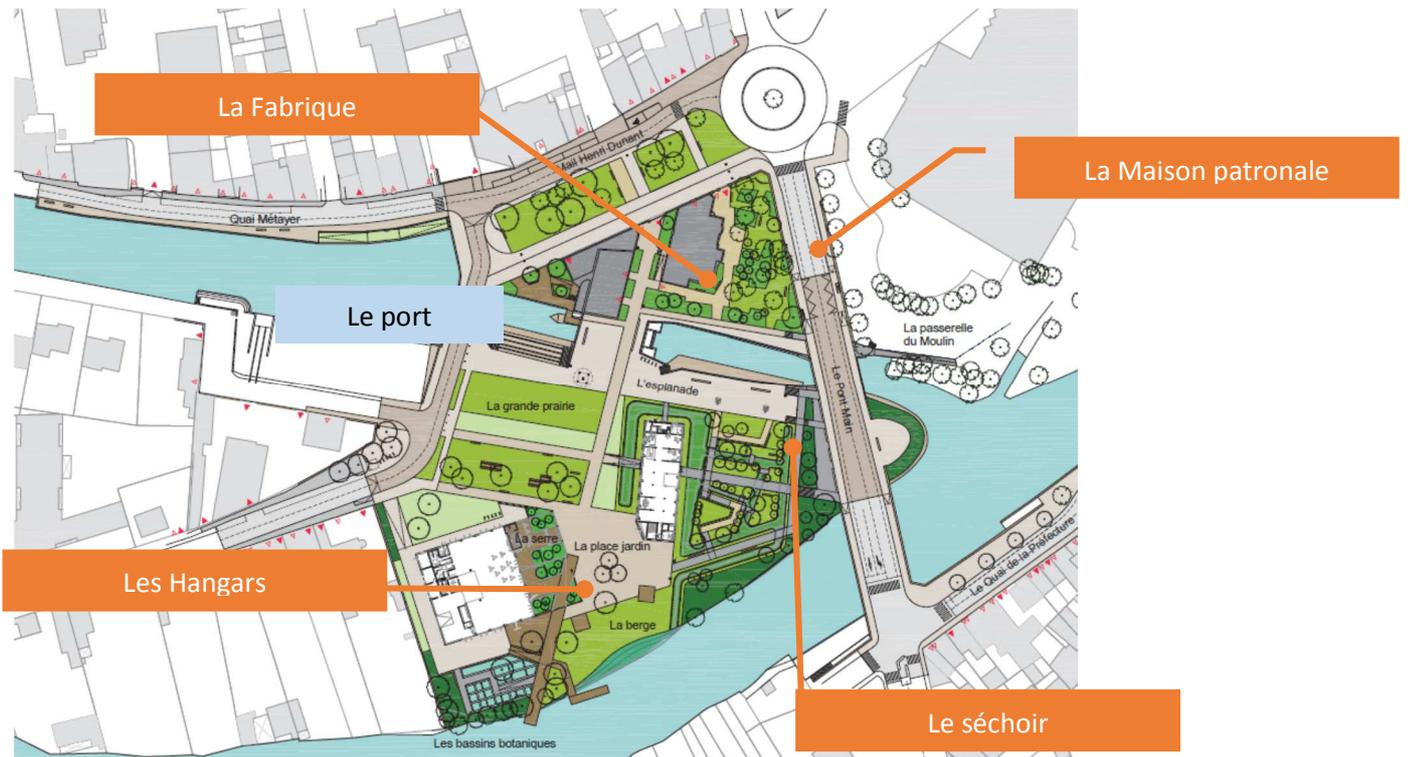
☎ 05.49.78.73.27

☎ 05.49.78.78.92

## **4. LES ANNEXES**

- 1) Présentation sommaire de l'opération Port-Boinot**
- 2) La mise en tourisme- mise en navigabilité de la Sèvre Niortaise**
- 3) Les mobilités, le stationnement véhicule**
- 4) Les fiches descriptives : plans coupes surfaces de la Maison patronale et de la Fabrique**

## 1) Présentation sommaire de l'opération Port-Boinot



**Une opération qui croise les domaines de :** l'accueil, les événements, les manifestations / la valorisation du patrimoine / l'économie, les services, le tourisme d'affaires / le tourisme, les loisirs, la détente / Les cheminements, le paysage urbain.

Des thématiques qui prennent sens dans les différentes entités qui composent l'opération : les espaces publics, le Séchoir, les Hangars, la Maison patronale et la Fabrique.

### Les espaces publics

Port-Boinot, proue du parc naturel urbain de la Sèvre niortaise au cœur de la ville et le long de la Sèvre, porte l'ambition une mise en valeur des atouts économiques, touristiques, loisirs, environnementaux, culturels du territoire... pour en renforcer son attractivité.

Point de connexion de ces activités touristiques et de loisirs, Port-Boinot, carrefour de plusieurs itinéraires des itinérances douces, au sein d'un maillage de circuits plus ou moins importants est la convergence de plusieurs types d'activités touristiques : tourisme urbain et rural en itinérance, à vélo, à pied, en bateau... du tourisme d'affaires et du tourisme loisirs-Découverte.

### **Port Boinot installera un lieu populaire avec des espaces publics accessibles à tous.**

Les espaces publics et les différents jardins qui les composent, sont autant d'espaces de détente, de promenades organisent le cœur de site et les parvis au droit des bâtiments. Ils participent à créer un lieu propice à l'accueil d'animations, de manifestations ou d'événements extérieurs.

**Le Boulevard Main (Mail Henri Dunant)**, propose un bel espace de promenade le long des bâtiments de Boinot. Au centre, un grand espace ouvert avec une prairie semée aux pieds des arbres existants, s'inscrit dans le prolongement des principes d'aménagement de la place du Port. La circulation (apaisée) est reportée au Nord (zone de rencontre), les stationnements sont supprimés et remplacés par des bandes plantées.



Coté Boinot, la large promenade comporte un accès réglementé à destination des livraisons, cars (touristes, scolaires, etc.), accessible librement aux piétons et cycles.

Une transversale piétonne anime le mail et forme une liaison très claire entre **l'entrée historique** et la rue de la Mégisserie qui dessert le parking du même nom.

Le giratoire du Grand Chêne Vert est conservé dans sa géométrie actuelle.



**La passerelle du Moulin** assure un lien accessible à tous vers les abords du Moulin et de renforcer les connexions du site Boinot avec la ville et de mieux articuler les rives de la Sèvre avec l'aire de jeux existante.



**Le pont Main** s'inscrit dans l'opération. L'impact de la coupure qu'il constitue est diminué par la réalisation d'un plateau qui marque et facilite les transversalités.

La fonction d'échange (pôle d'itinérance) entre modes de transport est renforcée par l'implantation des arrêts de transport collectif en vis-à-vis. Associé à ce plateau, le belvédère où se trouve le socle du buste de Thomas Hippolyte Main, monument dont l'aménagement est simplifié et plus mis en relation avec sa situation en berge. Le monument sera déplacé dans le jardin de la Maison patronale.



**L'estacade Main**, en vis-à-vis du belvédère s'ouvre un accès très généreux sous la forme d'une vaste estacade à la hauteur de la voirie et qui permet la descente vers le Port grâce à trois escaliers et une rampe accessible aux PMR qui se connecte sur des passerelles.

Il s'agit là d'une intervention importante d'ouverture et de mise en scène du site. Quelques bancs offrent ici l'occasion d'une pause face à la vue et renforce le caractère piéton de l'espace.



**L'esplanade**, espace traversant, elle longe les ouvrages hydrauliques amont du port et les met en scène.

Il souligne le caractère emblématique du château d'eau et permet de nombreux usages (avec la grande prairie) à l'occasion notamment de manifestations ou événements éphémères extérieurs.

Elle offre de très belles vues proches sur l'eau mais aussi, plus panoramiques sur le centre historique.



**La grande prairie** est à la convergence de toutes les entités du site. Très ouvert, il se compose de trois ensembles : une prairie très dégagée à investir librement (manifestations mais aussi jeux de ballons, détente, etc.), un grand gazon où quelques généreux bosquets de grands arbres apportent une ombre à du mobilier de confort et de détente (grandes tables de pique-nique, transats, hamacs, etc.) et un espace de transition entre les deux composés d'un cheminement pavé et d'une extension en pavé à joint engazonné, à l'image des cales existantes sur le Quai Métayer.



**Les jardins du marais** mouillé et la passerelle du marais, en contre-point de la grande prairie, la partie à l'Est du Séchoir et son pourtour sont aménagés selon une organisation évoquant le marais mouillé. Suivant les lignes des îlots et chemins, des jeux pédagogiques viennent agrémenter le parcours avec moulins, écluses et pompes à eau.

Le dispositif se veut ludique et éducatif en s'appuyant sur la mise en scène du circuit de l'eau



**La Place-Jardin** est conçue comme une forme de parvis ouvert sur la Sèvre sauvage et reliant les deux équipements (séchoir et ateliers) dont il constitue un espace extérieur associé aux fonctions.

Lieu de convivialité, il joue, dans une ambiance mêlant végétale et minérale, un rôle fort d'articulation



**La Serre des voyageurs** est un espace hybride entre extérieur et intérieur d'environ 460 m<sup>2</sup>. Elle est divisée en deux ensembles de surfaces égales. La première est couverte et ouverte comme un auvent très lumineux qui permet de se mettre à l'abri tout en étant dehors. La partie fermée est aménagée en « Serre froide » qui peut largement s'ouvrir



Elle comporte une végétation généreuse évoquant le voyage qui peut compléter les collections botaniques de la ville. Elle devrait accueillir une terrasse de café ou de petite restauration.

**Les bassins botaniques** sont un élément attractif qui évoque à la fois l'histoire des chamoiseries mais aussi propose une découverte de la flore des milieux aquatiques ou très humides. Cela prend la forme d'un assemblage de bassins maçonnés offrant un parcours pédagogique à l'image des traditionnelles « écoles de botaniques » des jardins de plantes.



Les bassins constituent, avec les jardins du marais et du bocage, une formidable synergie touristique avec la vision culturelle et patrimoniale.

**La berge douce** offre un contact réel et facile avec l'eau, ingrédient indispensable du projet. Elle assure une très bonne accessibilité à la Sèvre pour des embarcations du type kayak ou canoë.

La large berge engazonnée en pente douce offre un nouveau rapport à l'eau et un lieu de détente formidable. L'accessibilité des petites embarcations sera facilitée par un dispositif de ponton flottant en direction des Ateliers du Port



**La mise en lumière** du site inverse la perception actuelle en créant un nouveau lien, une nouvelle silhouette, un acteur du paysage nocturne raccordé à la ville et son centre à l'éclairage accueillant.

Le projet d'éclairage redonne une présence et une vie au site en créant un signal visible de la reconquête du site, un appel à la découverte d'une nouvelle polarité dans la ville, il crée des liens avec des zones qualitatives existantes du centre-ville.

Le site se caractérisera par des temporalités d'éclairage qui lui sont propres et par un dialogue entre Sèvre canalisée et Sèvre sauvage.

**Le Château d'Eau** est restauré avec grande simplicité. De nuit, c'est l'emblème du site en portant un lettrage lumineux rayonnant d'Est en Ouest pour signaler la reconquête du site.

Mise en lumière du site et du patrimoine



## Le Séchoir

### **Accueil général du site, point central du site, visible et ouvert à tous**

Traversé de part en part par l'un des principaux axes de circulation du site, c'est là que le public trouvera les informations générales qui l'orienteront vers les différentes activités proposées et faciliter l'accès aux activités, évènements, pratiques (sport- loisir, culture, tourisme, etc...), mettre en lumière l'actualité du territoire.

Les différents espaces ouverts qu'offrent le RDC et le R+2 constituent des lieux propices à des expositions, vernissages, manifestations, expositions temporaires CIAP. Dans le cadre du processus de labellisation « Pays d'art et d'histoire », le R+1 accueillera le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine



Vue du pont

## Les Hangars

### Lieu de pratiques, évènements et de manifestations selon les saisons - Evènements, tourisme, loisirs, détente

Dans les hangars, la halle préserve le caractère industriel et offre un vaste espace libre de près de 600 m<sup>2</sup> qui s'ouvre à la fois sur le préau, la serre, l'espace public et la Sèvre naturelle.

C'est un lieu modulable, non dédié, entièrement ouvrables et donc connectés à l'espace public.

Les hangars constitueront une plateforme pour accueillir les activités comme les évènements et

comprennent un espace servant dédié aux activités de loisirs-sportifs et d'itinérances.

Y prennent place : Le pôle des itinérances au croisement des itinéraires de grande randonnée (GR36, vélo Francette, Sèvre navigable...) avec services en libre accès, accueil, location...Un espace accueil, un atelier pour les activités vélos et canoës, des locaux de stockage...



Dans la serre en lien avec la halle des hangars, un kiosque bar / snack avec terrasse, à usage saisonnier. La halle pourra aussi voir des manifestations avec repas via traiteur autonome.

## 2) La mise en tourisme – mise en navigabilité de la Sèvre Niortaise

Le développement du produit touristique de navigation de la Sèvre niortaise permettra de relier les villes de Niort et de Marans. L'attractivité de la destination nature et environnement préservé du Marais poitevin est certaine. Pour une clientèle étrangère cible de ce type de séjour, la destination ouverte sur un axe La Rochelle - Marais poitevin fait sens.

La mise en marché d'un produit « bateau habitable » sur la Sèvre niortaise est non seulement une augmentation qualitative et quantitative de l'offre touristique sur cet axe mais c'est surtout un « événement fondateur » d'une nouvelle politique d'animation et de valorisation de la Sèvre touristique il doit faire émerger une nouvelle clientèle résidentielle (étrangère pour les séjours d'une semaine et française pour les courts séjours).

**La cale du port à Niort sera la tête de ligne amont et les nouveaux aménagements permettront le développement du tourisme fluvial.**

Le projet de mise en tourisme de la Sèvre va installer la cale du port comme tête de ligne des pénichettes circulant de Niort à Marans (avec capitainerie).



Les 2 opérations, Port-Boinot et mise en tourisme de la Sèvre, se développent en complémentarité l'une de l'autre et participent ensemble à l'attractivité du territoire. Après une phase de préfiguration en 2019, la commercialisation est prévue pour oct-nov 2019 pour une ouverture touristique au printemps 2020/2021.



### La mise en tourisme de la Sèvre navigable et ses retombées économiques

A la faveur des études pour la mise en tourisme de la Sèvre Niortaise, des données nationales (source : Etude sur les retombées économiques - La location de bateaux habitables sans permis en France-Janvier 2013 - VNF), ont non seulement permis de déterminer le chiffre d'affaires de la filière de la location de bateaux habitables sans permis mais également d'explorer les retombées économiques sur le territoire

- Les bateaux ont en moyenne été loués 18 semaines et demie par an.
- La haute saison (15 juin / 15 septembre) représente 60 % de l'activité annuelle.

- Les deux-tiers de la clientèle sont de nationalité étrangère (Allemands, Suisses)
- Premier constat majeur, 84 % des clients sont allés au moins une fois au restaurant lors de la croisière et 3 personnes sur 5 ont effectué un pré-séjour ou un post-séjour d'une durée moyenne de 6,5 jours, dont la moitié dans la région de la croisière.
  - o Pour la Sèvre navigable l'estimation est de 3 à 5 jours.
- En dehors des dépenses liées à la location du bateau, les plaisanciers ont dépensé en moyenne 28,20 euros par jour et par personne, soit 822 euros par bateau loué et l'enquête conclut à une estimation des retombées économiques annuelles de 26,4 millions d'euros TTC en plusieurs postes.

Les retombées économiques locales de cette activité sont de deux types :

- Les dépenses locales effectuées par l'exploitant des embarcations (salaires, entretien du navire, ...)
- Et les dépenses effectuées par les touristes sur place (restauration, loisirs, ...).

Il est intéressant de relever plus particulièrement les éléments suivants :

- Restaurant (y compris le restaurant du dernier soir) 13,5 M€
- Nourriture et boissons (provisions) 8,0 M€
- Souvenirs et produits locaux 2,1 M€
- Bars, cafés, presse et tabacs 1,2 M€

**3) Les mobilités, le stationnement véhicule**

**Les transports collectifs**



⇒ une bonne desserte en transports collectifs sur l'arrêt Boinot :

- 5 lignes du réseau urbain ⇒ un bus toutes les 6 mn
- navette gratuite du centre-ville CitiTAN ⇒ une navette toutes les 10 mn

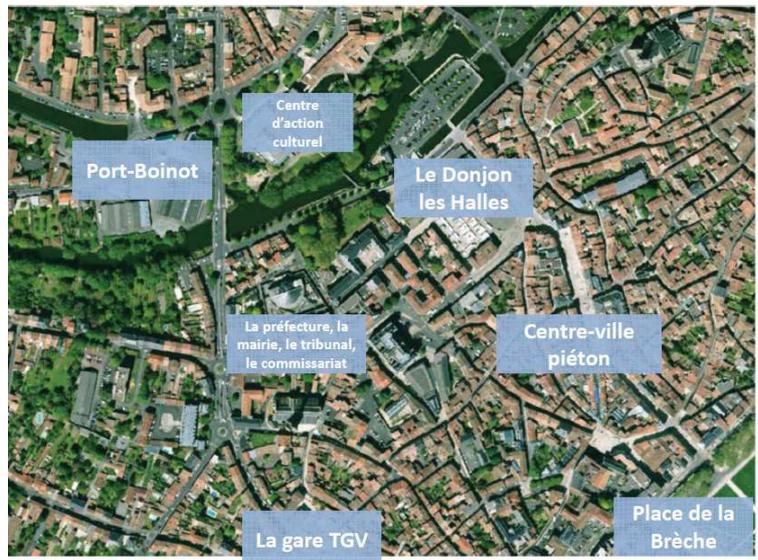
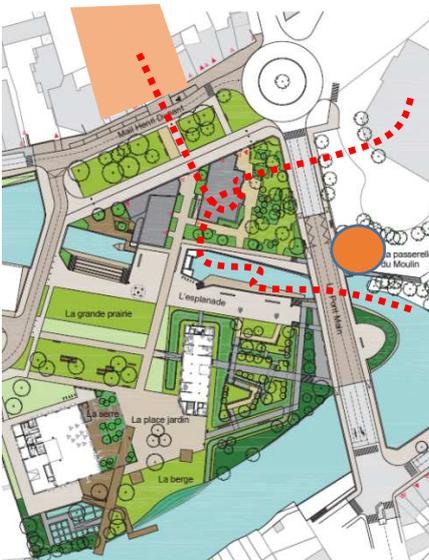
Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2017, l'ensemble du réseau de transport de l'Agglomération est en libre accès. Il est le plus grand réseau gratuit de France.

Il sera également développé progressivement la mise à disposition de vélos, une application locale pour smartphone ainsi que des écrans placés dans les bus ou à des endroits stratégiques comme la Brèche ou la gare permettront aux usagers de suivre en direct les trajets et de connaître à la minute près leur heure d'arrivée.



**Port-Boinot à pied**

	<b>Donjon-Halle</b>	<b>Centre administratif</b>	<b>Place de la Brèche</b>	<b>Gare TGV</b>
<b>Port Boinot</b>	500m	300 m	1100 m	1400 m
<b>A pieds</b>	8 mns	5 mns	15mns	18 mns



## Le boulevard Main - La logistique, la desserte



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

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

## Le stationnement environnant

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

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



Plusieurs actions ont été validées pour adapter le stationnement au projet Port-Boinot :

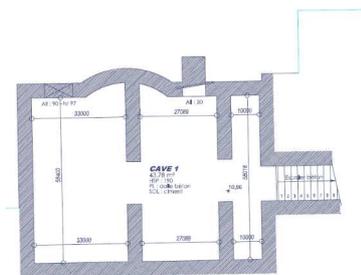
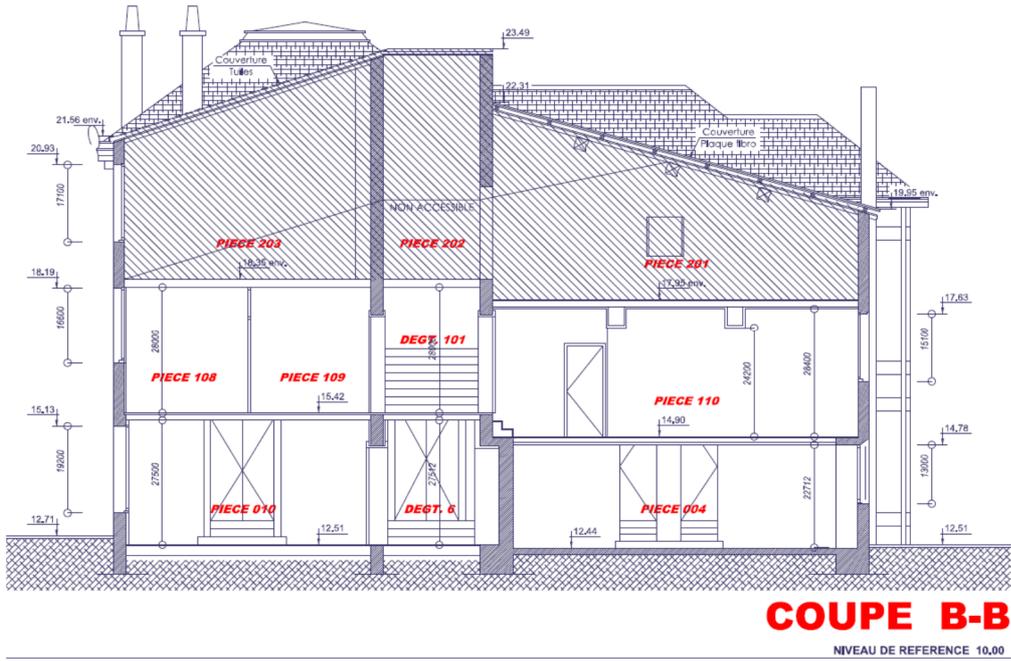
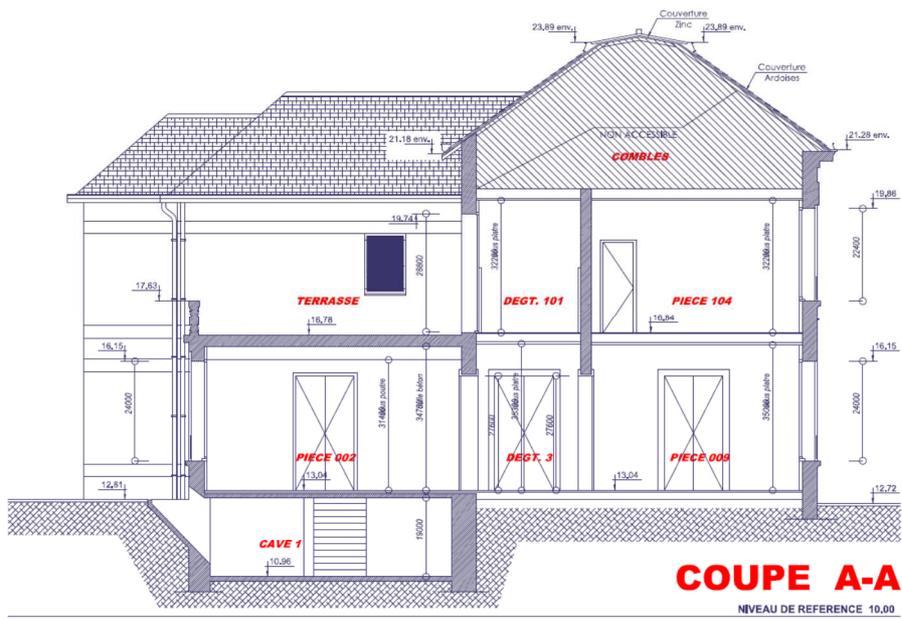
- Mesure 1 : Proposer une offre accessible et de courte durée : Parc de la Mégisserie  
Le parc de la Mégisserie, 84 places aujourd'hui gratuit, va devenir un parc réglementé à vocation de stationnement de courte durée, géré par horodateurs. Il accueillera principalement les clients des restaurants et du site d'exposition, les promeneurs, ...
- Mesure 2 : Proposer une offre gratuite moyenne et longue durée à proximité pour les résidents et les actifs : gratuité des Capucins

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

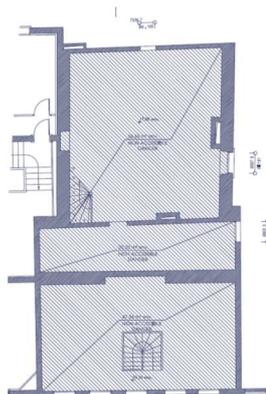
- Mesure 3 : Proposer une offre de stationnement de longue durée pour les croisiéristes : Parc Henri Gelin

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





Plan des caves



Plan R+2

## Scénario potentiel de surfaces Maison patronale



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

## Lot 2 -LA FABRIQUE

RDC = 385 m<sup>2</sup> / Surface totale environ 715 m<sup>2</sup>

