

Conseil Municipal du	12 décembre 2022	à	18h00
N°ordre	12	Titre	Projet de renouvellement du quartier de la gare - Validation du plan-guide
N° identifiant	2022-0325		
Rapporteur(s)	M. Bastien BERNELA	P.J.	Projet renouvellement du quartier de la gare - Poitiers - Plan-guide
Date de la convocation	02/12/2022		

Président de séance	Mme Léonore MONCOND'HUY
Secrétaire(s) de séance	Frankie ANGEBAULT

Membres en exercice	53	
Quorum	27	

Présents	47	<p>Mme Léonore MONCOND'HUY - <b>Maire</b>  M. Stéphane ALLOUCH - Mme Élodie BONNAFOUS - Mme Coralie BREUILLÉ-JEAN - Mme Ombelyne DAGICOUR - M. Amir MISTRIH - Mme Élisabeth NAVEAU DIOP - Mme Hélène PAUMIER - M. Kentin PLINGUET - M. Charles REVERCHON-BILLOT - Mme Julie REYNARD - Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT - M. Robert ROCHAUD - M. Vincent GATEL <b>Adjoints</b>  M. Frankie ANGEBAULT - Mme Béatrice BEJANIN - M. Bastien BERNELA - M. François BLANCHARD - M. Aurélien BOURDIER - M. Anthony BROTTIER - Mme Isabelle CHÉDANEAU - M. Alain CLAEYS - M. Didier DARGÈRE - Mme Laurence DAURY REIG - Mme Agnès DIONÉ - M. Rafael DOS SANTOS CRUZ - Mme Julie FONTAINE - M. Jean-Louis FOURCAUD - M. Bouziane FOURKA - Mme Carine GILLES - M. Abderrazak HALLOUMI - Mme Monique HERNANDEZ - M. Didier LONGUEVILLE - Mme Zoé LORIOUX - - CHEVALIER - M. Laurent LUCAUD - M. Christian MICHOT - Mme Clémence POURROY - M. Pierre-Étienne ROUET - Mme Sylvie SAP - Mme Claude THIBAUT - Mme Chantal NOCQUET - M. Aloïs GABORIT - Mme Myriam MARCIL - Mme Samira BARRO-KONATÉ - M. Pierre RIGOLLET - M. Pierre NÉNEZ - M. Théo SAGET <b>Conseillers municipaux</b></p>
----------	----	---

Absents	0	
---------	---	--

Mandats	6	Mandants	Mandataires
		Mme Solange LAOUDJAMAÏ M. Maxime PÉDEBOSCQ Mme Lucile VALLET Mme Lisa BELLUCO Mme Alexandra DUVAL Mme Alexandra BESNARD	M. Anthony BROTTIER Mme Zoé LORIOUX - - CHEVALIER M. François BLANCHARD Mme Élodie BONNAFOUS Mme Hélène PAUMIER M. Charles REVERCHON-BILLOT

Observations	<p>L'ordre de passage des délibérations est le suivant : de la n° 1 à 34 et de la n° 36 à 47. La délibération n° 35 est retirée.</p> <p>Arrivée de Mme Élisabeth NAVEAU-DIOP, fin du pouvoir donné à M. Aloïs GABORIT.</p> <p>Retour de Mme Monique HERNANDEZ.</p>
--------------	--

Projet de délibération étudié par:	Commission Démocratie, citoyenneté et fonctionnement institutionnel
------------------------------------	---

Service référent	Direction Générale Adjointe Transition écologique Direction Urbanisme - Habitat - Foncier
------------------	--

Le 25 juin 2021, le Conseil communautaire a validé le récit de projet de renouvellement du quartier de la gare de Poitiers actant les enjeux et objectifs du projet ainsi que l'engagement dans une phase de construction d'un plan-guide qui encadrera et accompagnera la transformation du quartier. L'ambition de la collectivité est de faire de ce projet un levier pour le rayonnement du territoire communautaire et de créer un lieu de vie urbaine de qualité inscrit dans l'écosystème du centre-ville de Poitiers tout en accompagnant l'évolution des usages vers des modes de vie plus durables et résilients.

Les axes stratégiques développés dans le plan-guide et les échelles qu'ils mobilisent s'inscrivent dans les feuilles de route de la Communauté urbaine et sont emblématiques de la volonté de la collectivité de faire bénéficier l'ensemble du territoire de ce projet urbain d'envergure. Ils engagent également la Ville de Poitiers dans la gouvernance du projet, dans la réalisation d'objectifs relevant de sa compétence et dans l'anticipation des impacts sur les usages locaux. Il en est ainsi pour la renaturation de la Boivre qui apporte les conditions nécessaires au développement des aménités sur le quartier. En termes d'image, la transformation de la vallée est un enjeu majeur puisqu'elle permet de requalifier une des « portes d'entrée » de la Ville. Par la présence de la gare à Poitiers, la « ville du quart d'heure » ne se limite pas aux quartiers alentours mais rayonne au-delà. Dès-lors, les équilibres et synergies en termes de programmation intègrent le développement d'activités, d'habitat et de services dans le quartier qui permettent de toucher un bassin de population plus large. Cela demande à être anticipé, maîtrisé en termes de flux en particulier pour limiter l'usage de la voiture dans le centre-ville élargi. La requalification des boulevards doit être évaluée au regard de ses effets sur la circulation dans les quartiers environnants. En termes de structuration du tissu économique de la construction, le projet sera l'occasion de faire progresser les filières de construction « bas carbone ». Par la promotion et l'utilisation des matériaux bio et géosourcés des synergies entre les territoires urbains et agricoles peuvent être développées.

## 1. Des enjeux majeurs à de multiples échelles

**L'excellence environnementale a guidé l'ensemble des réflexions. La limitation de l'impact carbone du projet et la conception d'un quartier sobre et résilient constituent des boussoles pour le projet urbain. Les enjeux environnementaux imposent également de créer les conditions de la transition des modes de vie en particulier en termes de mobilités, de consommation et de rapport à la nature et au vivant.**

Dans cet esprit, trois axes stratégiques ont été définis :

- La refonte des mobilités, véritable colonne vertébrale du projet notamment par la requalification des boulevards qui revêt une importance capitale pour réussir à la fois à conforter l'accessibilité à la gare et à faire un espace public apaisé, ouvert à toutes et tous et offrant une qualité d'usages et de mobilités améliorée.
- La renaturation de la Boivre pour la faire vivre ainsi que l'ensemble de l'écosystème qui lui est associé et pour qu'elle soit plus présente dans le quotidien des habitants et des usagers contribuant ainsi à la construction d'un autre rapport à la nature et au vivant au cœur de la cité.
- Une programmation urbaine assurant toutes les formes de mixité pour réaliser un quartier inclusif et accessible à tous. Le projet accompagne la cohabitation pour permettre aux personnes vivant dans le quartier d'y rester et de voir leurs conditions de vie améliorées, en particulier dans leur rapport à l'espace public (Boivre et boulevards). Le projet soutient la résorption des précarités énergétiques, économiques, sociales et sociétales en relation avec l'OPAH-RU, tout en évitant la gentrification ou la disparition d'activités utiles au quartier. La dimension économique et commerciale du quartier de la gare est affirmée, renouvelée, en garantissant des activités, services et commerces qui répondent aux nouveaux modes de vie et de travail.

## 2. La co-construction du projet

**Les habitants, usagers et acteurs de terrains constituent un socle fondamental de la gouvernance du projet. Ils sont force de propositions dans la définition et l'animation du projet d'ensemble. Un processus collaboratif et une démarche de participation citoyenne ont été menés à l'échelle du projet d'ensemble et de son incidence sur le territoire communautaire et à l'échelle des îlots et sous-projets.**

**La démarche est collaborative** et s'appuie sur l'intelligence collective et l'engagement des parties prenantes. Les partenaires (institutionnels, grands comptes, opérationnels, acteurs du quartier, associations, Directions de projet et gestionnaires dans les collectivités...) ont été mobilisés tout au long des études.

Plusieurs temps forts de la collaboration avec les parties prenantes du projet ont jalonné le processus de co-construction du plan-guide. Trois ateliers/séminaires ont permis de :

- Mettre en commun une vision de la vie du quartier, de ses usages et ambiances,
- Créer le dialogue entre urbanisme, immobilier et politiques publiques pour apporter un cadre favorisant l'engagement collectif,
- Partager le travail réalisé au fur et à mesure de son avancement (diagnostic/scénarios/finalisation du plan-guide),
- Projeter les parties prenantes dans le processus en identifiant bien leurs attentes, leur rôle et leurs contributions,
- Entretenir la participation, l'émulation de l'ensemble des acteurs,
- S'approprier les principes de conception et explorer les temporalités du projet pour donner un horizon, une chronologie de l'évolution à venir du quartier,
- Co-construire les scénarios et la programmation dans les îlots,

**La démarche est participative.** Après une phase d'immersion sur site et de rencontres d'usagers, habitants, acteurs et gestionnaires du quartier par le prestataire chargé de la participation citoyenne, plusieurs ateliers ont accueilli une trentaine de participants déjà rencontrés et qui avaient fait part de leur intérêt à y participer.

En s'appuyant sur 3 thématiques identifiées lors de ces ateliers citoyens (le jeu, la gare des rencontres, la nature et le paysage supports d'usages), l'idée était de se saisir des opportunités que donne déjà le quartier pour penser des aménagements et des espaces de respiration, récréatifs, conviviaux, inclusifs, accessibles à tous et réalisables à court terme. En s'inscrivant dans une démarche d'urbanisme tactique, les habitants et usagers ont pu ainsi distinguer ce qui relèverait des essais immédiats réalisables à court terme, des actions à plus long terme qui demanderont à être approfondies et phasées. La méthode a permis l'expression libre tout en donnant un cadre. Des propositions ont été partagées avec le public lors de l'Agora du 17 septembre 2022 et certaines intégrées au plan-guide.

## 3. Le plan-guide (voir document joint en annexe)

**Le plan-guide s'est construit à différentes échelles d'espace et de temps, sur l'ensemble du périmètre de projet et sur la base d'un diagnostic urbain approfondi et partagé. Il comprend des scénarios temporels et spatiaux de renouvellement de l'espace public qui intègrent la programmation dans les différents projets, îlot par îlot. Pour une mise en opérationnalité la plus rapide et efficace possible, un travail est réalisé pour préciser les conditions foncières financières et opérationnelles de sa mise en œuvre.**

### a- Les études

Le diagnostic a permis d'approfondir la connaissance du territoire, de mieux comprendre les enjeux et de commencer à co-écrire avec les parties prenantes, les habitants et usagers une vision de la transformation du quartier qui s'inscrit dans les feuilles de route de la Communauté urbaine. Il a par ailleurs identifié les sites et secteurs apparaissant comme les plus stratégiques dont ceux les plus à même de développer une dynamique à court terme.

L'étude de programmation urbaine a permis de définir le projet urbain dans ses dimensions programmatiques,

fonctionnelles, spatiales et temporelles. L'étude a également intégré les stratégies opérationnelles, foncières et financières à déployer pour réaliser cette opération urbaine. Le plan-guide apporte ainsi les cadres des futures interventions publiques et privées. Il fixe sur le long terme la grande ossature du projet urbain et constitue un document d'orientation et de négociation avec les différents acteurs impliqués dans le projet, garantissant une cohérence d'aménagement sur le long terme.

Parallèlement et dans le cadre d'un travail itératif, une évaluation environnementale a été engagée permettant de mieux objectiver les choix de scénarios au regard des impacts environnementaux. Un état initial de l'environnement a été produit qui définit les différents enjeux environnementaux du projet sur la base desquels une analyse qualitative des scénarios (espaces publics et îlots) a ensuite permis de comparer et de faire des choix.

## **b- La veille foncière et urbaine**

Dans cette période d'études et pour garantir l'évolution du quartier en phase avec le projet en cours de construction, Grand Poitiers et la Ville de Poitiers ont mobilisé des outils d'observation, de surveillance et d'intervention foncières et urbaines permettant à la fois de mieux contrôler la pression foncière et d'inscrire les initiatives des porteurs de projets de manière cohérente dans la dynamique du projet d'ensemble. Au-delà d'un positionnement d'opportunité (au regard des déclarations d'intention d'aliéner et des autorisations d'urbanisme déposées), Grand Poitiers, avec l'appui de l'Établissement public foncier Nouvelle-Aquitaine (l'EPF-NA) a aussi adopté une posture pro-active en accompagnant les porteurs de projets qui ont manifesté leur intérêt sur du foncier public rendu opérationnel ou sur du foncier privé et en menant des actions foncières ciblées dans des secteurs très stratégiques.

## **c- Un travail spécifique de mobilisation de certains acteurs**

Parallèlement à l'avancement des études, des rencontres techniques et politiques avec différents acteurs du quartier et partenaires ont été menées afin de les engager dans l'opérationnalité. Il s'agit en particulier de La SNCF, La Poste, l'Établissement public foncier Nouvelle-Aquitaine (l'EPF-NA), la Société d'équipement du Poitou (Sep), EKIDOM, de promoteurs, Orange, ...

Par exemple, plusieurs rencontres ont eu lieu avec SNCF IMMOBILIER (direction de SNCF) à différents stades d'avancement des réflexions sur le projet pour avoir une vision sur la mutabilité des sites SNCF. Ce travail a permis non seulement de poser les bases d'un protocole de partenariat (validé en Conseil communautaire du 30 septembre) mais également de commencer à actionner les procédures internes de mutation des propriétés SNCF, en vue de la conclusion de protocoles plus opérationnels (études et/ou travaux) sur les sites stratégiques pour le projet urbain.

## **d- Les grands principes de conception et leurs traductions programmatiques et spatiales**

Alimenté par la matière prospective issue de l'approfondissement du diagnostic et de son partage avec les parties prenantes, le travail de construction de scénarios a été mené en 2 temps :

- Un premier temps d'esquisse de scénarios d'évolution de l'espace public et des îlots de construction, ouvrant le champ des possibles avec la définition de principes de conception et d'éléments variables structurants pour l'espace public.
- Un second temps de resserrement et d'approfondissement des scénarios en particulier sur les questions de mobilités (plusieurs hypothèses de circulation ont été testées) et sur les faisabilités des îlots les plus stratégiques.

Les principes de conception constituent les invariants du projet et répondent aux ambitions que se fixe la collectivité pour renforcer le rayonnement et la sobriété du territoire en limitant l'impact carbone du projet, en créant un quartier résilient, en améliorant les mobilités, en proposant un quartier confortable et attractif.

Chacun des 16 principes définis est associé à plusieurs déclinaisons programmatiques et spatiales. De cette façon, ils répondent le plus souvent à plusieurs ambitions. Un tableau des principes de conception et de leurs déclinaisons programmatiques est présenté dans le plan-guide, joint en annexe.

Plusieurs sites stratégiques ont été identifiés dans le plan-guide pour porter une programmation urbaine ambitieuse en interface avec l'évolution des espaces publics. Du nord au sud, il s'agit de l'îlot nord (Porte de Paris- Du Guesclin), le secteur appelé « cour des marchandises », l'îlot ouest - « La Poste », le secteur Pont Achard et le secteur IRTS/Ronde SNCF/ Cassette.

#### 4. Les temporalités du projet

Des premières actions vont apporter une valeur au projet dès maintenant et montrer l'intérêt des aménagements futurs tout en les accompagnant et en les animant. Elles pourront avoir un intérêt d'expérimentation, être réversibles ou pérennisées. Elles doivent permettre de sécuriser les calendriers en cohérence avec les actions publiques collectives déjà mises en place ou à venir. Il s'agit aussi de montrer des actions rapides sur l'espace public pour donner une impulsion pour les secteurs d'aménagement (îlots). Les faisabilités sont très diverses (temporalités, budget, maîtrise du foncier...). Les liens avec les politiques publiques en cours ou à mettre en œuvre ont été recherchés.

Des scénarios temporels de transformation des différents secteurs ont été étudiés en lien avec les scénarios de renouvellement de l'espace public. Ils dessinent un horizon sur plusieurs années. Il est cependant difficile d'établir un phasage précis qui dépend de nombreux facteurs comme la dureté foncière, l'impulsion donnée par les porteurs de projet, les conditions opérationnelles et financières de mise en œuvre. Pour autant, les premières actions seront aussi celles de l'approfondissement de la temporalité du plan-guide et de la préparation des premières interventions sur l'espace public et dans les îlots.

Le plan-guide précise les interventions et les actions de ce premier temps de projet.

**Après examen de ce dossier, il vous est proposé de valider le plan-guide tel qu'annexé au rapport.**

POUR	39		La Maire,
CONTRE	0		Mme Léonore MONCOND'HUY
Abstention	14	Mme Béatrice BEJANIN, M. François BLANCHARD, M. Aurélien BOURDIER, M. Anthony BROTTIER, Mme Isabelle CHÉDANEAU, M. Alain CLAEYS, M. Bouziane FOURKA, Mme Carine GILLES, Mme Monique HERNANDEZ, Mme Solange LAOUDJAMAÏ, M. Didier LONGUEVILLE, M. Pierre-Étienne ROUET, Mme Sylvie SAP, Mme Lucile VALLET.	Le Secrétaire,
Ne prend pas part au vote	0		Frankie ANGEBAULT



**RESULTAT DU VOTE** Adopté

Affichée le	16 décembre 2022	Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	14 décembre 2022	Identifiant de télétransmission	086-218601946-20221212-168473-DE-1-1

Nomenclature Préfecture	8.4	Amenagement du territoire
-------------------------	-----	---------------------------