



Mandat d'étude pré-opérationnel pour la requalification de la Croix Gaudin à St Etienne de Montluc

Offre de Mission

Février 2023

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN





SOMMAIRE



1

Les attentes de la collectivité

2

Notre motivation, notre équipe

3

Notre proposition méthodologique

4

Le calendrier prévisionnel

5

Notre proposition financière

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

1. Les attentes de la collectivité



LES ATTENTES DE LA COLLECTIVITÉ

La Communauté de communes Estuaire et Sillon inscrit son action politique dans un contexte de transition énergétique et écologique. Cet engagement transparaît dans le projet de territoire à l'horizon 2050 et trouve des déclinaisons dans l'ensemble des politiques publiques sous compétence intercommunale.

Par la signature du Pacte pour la transition écologique et industrielle de la Centrale de Cordemais et par la labélisation au titre de Territoire d'industrie la Communauté de communes Estuaire et Sillon marque par des actions concrètes son ambition économique d'accompagner et d'accueillir des entreprises engagées dans la transition énergétique et écologique.

La plus emblématique de ces opérations vise à refonder le site de la Croix Gaudin (21ha) pour en faire un pôle de référence de la formation, recherche et innovation sur les métiers des énergies nouvelles.

Ce projet s'appuie pleinement sur les industriels historiques du site en articulant leur besoin de développement et la nécessité d'accueillir d'autres acteurs industriels et universitaires.

Aménagé à la fin des années 60, le site de la Croix Gaudin, propriété de la Communauté de communes, présente des problématiques diverses : intégration dans le tissu environnant, vétusté des bâtiments, conformité à la réglementation (rejet des eaux pluviales, eaux usées,...) qui interpellent nécessairement la pérennité du site.

GRDF déjà présent sur le site a confirmé son souhait de reconstruire dans le périmètre de la Croix Gaudin et dans un calendrier contraint un nouveau Campus Energy en lieu et place de l'actuel école du gaz GRDF.

Dans ce contexte la Communauté de communes Estuaire et Sillon souhaite confier à Loire-Atlantique développement un mandat d'étude pré-opérationnelle pour la requalification du site de la Croix Gaudin.

Ce mandat vise à déterminer un plan guide à moyen/long terme de requalification du site permettant ensuite d'enclencher rapidement une phase opérationnelle de réalisation du projet.

La note ci-après détaillée présente la méthodologie proposée, le calendrier et le coût global de la mission.



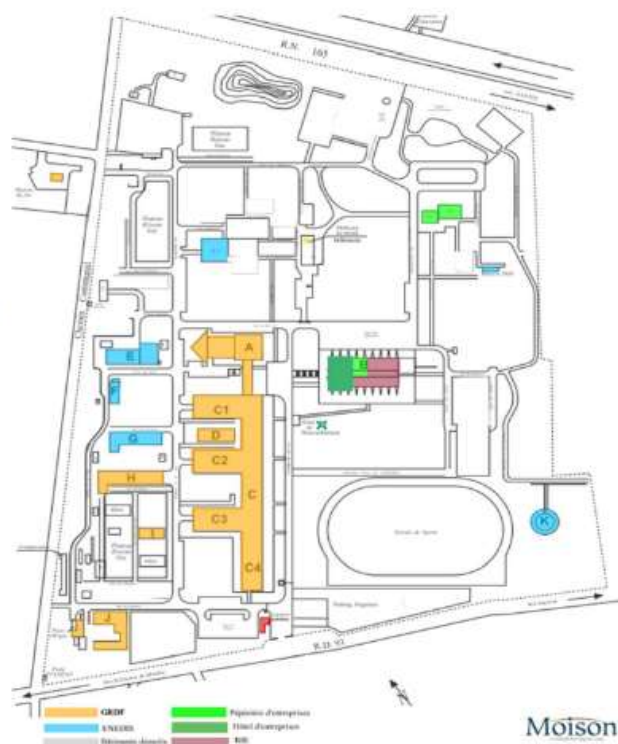
LE PERIMETRE D'INTERVENTION



Plan du site

Ce site regroupe sur 20 hectares un ensemble immobilier d'environ 17 000 m² de SHON, après déduction des bâtiments, démolis en 2021.

Plusieurs bâtiments de taille diverses composent le site.



Moison

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

2. Notre motivation, notre équipe



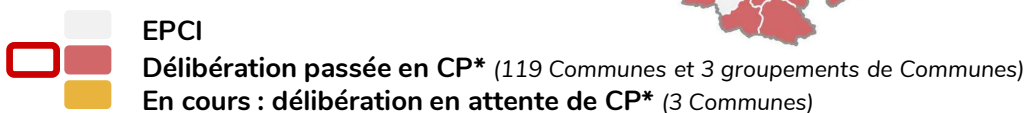
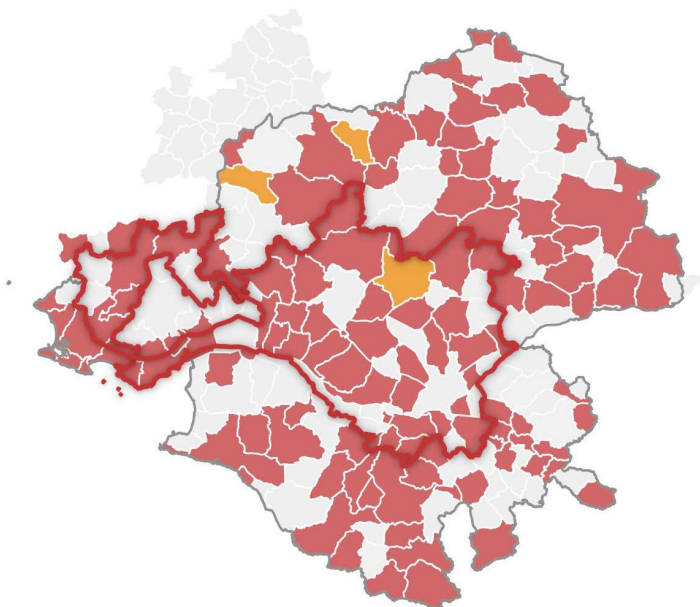
ACCOMPAGNER NOS COMMANDITAIRES

L'agence Loire-Atlantique développement, dans le cadre d'une **approche globale, prospective et opérationnelle**, mobilise ses **équipes d'experts** et ses savoir-faire, pour conseiller, concevoir, mettre en œuvre et réaliser des projets, notamment ceux des collectivités, en faveur du cadre et de la qualité de vie des habitants de **tous les territoires du département**.

Experte de l'aménagement local, du développement touristique et de l'attractivité territoriale, l'agence peut **mener études et projets** pour le compte de ses actionnaires. Elle peut aussi **se voir confier la maîtrise d'ouvrage déléguée** pour la **réalisation de bâtiments publics ou privés** ainsi que la **gestion d'équipements**.

Agence d'ingénierie publique, elle accompagne les élus, les collectivités de Loire-Atlantique et les porteurs de projets dans la définition des perspectives d'aménagement de leur territoire et la réalisation concrète des actions.

Au 15 avril 2023, 125 communes et groupement de communes ont délibéré en vue de l'acquisition d'actions de LAD-SPL



*Commission Permanente



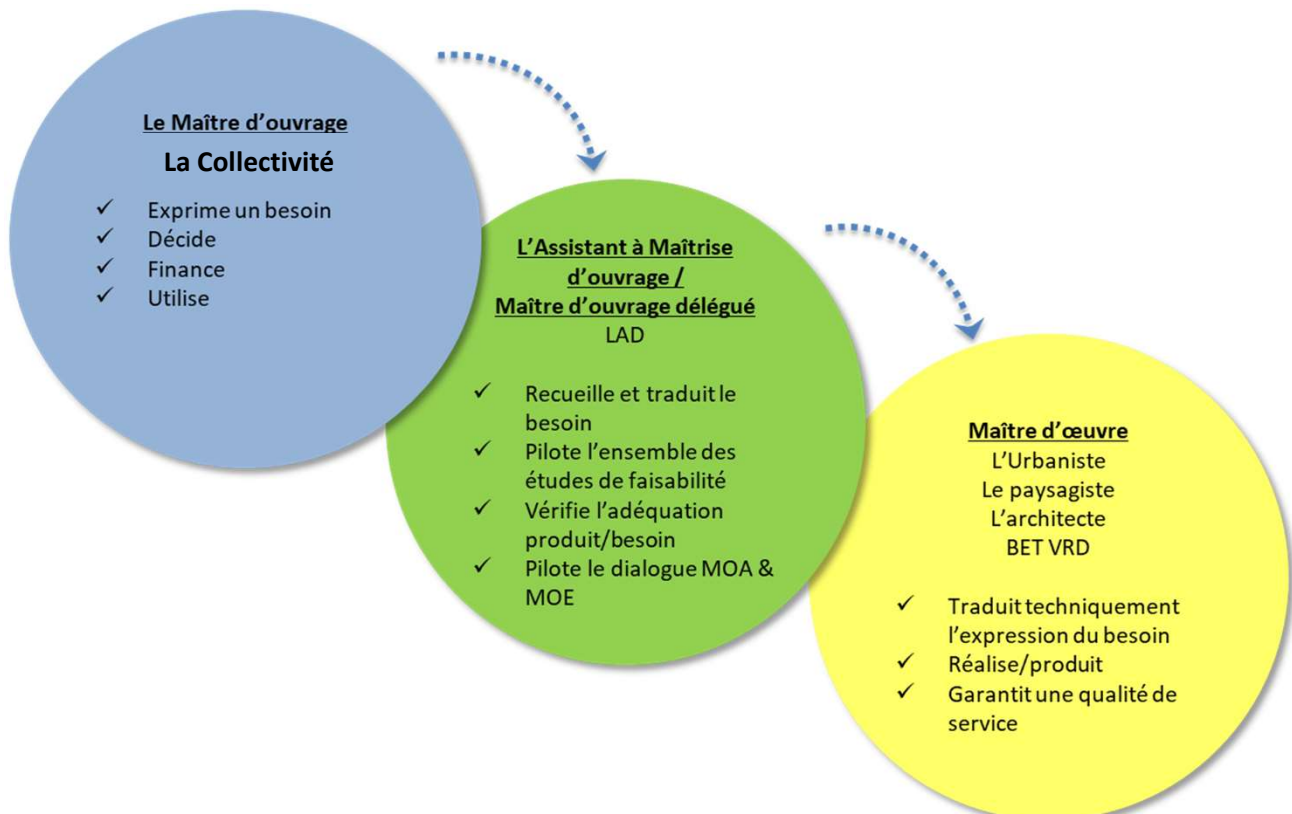
ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE

Le comité technique, piloté par LAD-SPL travaillera à l'élaboration, la définition du projet dans toutes ses dimensions avec tous les intervenants et en préparation des comités de pilotage, soit : équipe projet LAD-SPL + prestataires missionnés et Référent technique de la CCES..

Le comité de pilotage, présidé par le président de la CCES, se réunira à chaque étape décisionnelle, avec les personnes concernées, LAD-SPL et selon besoin, les prestataires contractuels voire les partenaires institutionnels du projet. **Les propositions d'arbitrages lui seront notamment soumises pour décisions.**

Une revue de projet hebdomadaire CCES/GRDF, piloté par GRDF, en présence de LAD SPL, la CCES et le cabinet Moisant travaillera à la coordination et l'articulation du projet du nouveau campus Energy de GRDF et le projet d'aménagement d'ensemble.

Un comité des procédures avec les services de l'Etat (Préfecture/DDTM44), piloté par le Sous-Préfet se réunira aux jalons clés du projet pour valider le cadre réglementaire et la garantir le bon déroulement des procédures.





NOTRE ÉQUIPE

EXPERTISES OPERATIONNELLES

Pôle Commercialisation
immobilière

Pôle
Biodiversité et milieux naturels

DIRECTION PROJET

Direction du Renouveau et
de l'aménagement urbains

Direction Prospective et
Cohésion Territoriales

L'étude sera pilotée au quotidien par un Responsable d'opérations sous la responsabilité d'une Cheffe de projet.



Mathieu ROEPER
Directeur DRAU



Cécile Deliancourt
Cheffe de projet
Prospective et
cohésion territoriale



Sandrine BOUGEARD
Resp. commercialisation
immobilière



Alizée FAUSSAT
Chargée d'études
Biodiversité

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

3. Notre proposition méthodologique



LES OBJECTIFS DE LA DEMARCHE

Le mandat s'articule autour de 3 missions principales, décrites dans les pages suivantes de la présente note méthodologique :

- Définir les ambitions et les orientations du site sur le moyen terme
- Transcrire ces ambitions dans un plan guide dont le programme, le coût et les délais de réalisation devront être stabilisés.
- Inscrire le projet du nouveau Campus Energy dans le projet global et garantir son calendrier de réalisation

Les attendus et enjeux identifiés sont les suivants:

- **Le calendrier du projet selon le cadre réglementaire retenu** : de part son ancienneté, sa surface et les problématiques techniques potentielles (hydraulique, eaux usées, faune, flore, zones humides), les services de l'Etat sont en attente d'une régularisation réglementaire de la totalité du site.
- **L'adéquation court terme/moyen terme** : GRDF est déjà pleinement engagée dans la restructuration/transformation de son site actuel alors qu'en parallèle un schéma directeur à long terme est nécessaire pour requalifier durablement le site.
- **Anticiper l'engagement opérationnel du projet** : au vu du calendrier de GRDF, le projet devra respecter l'ensemble des exigences réglementaires et notamment en matière de concertation amont/aval pour garantir les échéances.
- **L'économie de projet** : le site est en partie occupé avec 17 000 m² de SP bâti plutôt vétuste dans son ensemble. L'étude devra conclure sur un certain équilibre entre démolition/rénovation.
- **Le montage opérationnel** : avec la rareté du foncier liée notamment à la trajectoire ZAN, la maîtrise du projet dans le temps par la CCES est un vrai enjeu pour garantir la cohérence et pérennité du site.



LE DÉMARRAGE DU MANDAT

Fév 2023

Après une analyse approfondie des études réalisées, cette première étape permettra de confirmer ensemble :

- **Le budget validé par la collectivité ;**
- **La gouvernance du projet** avec les différentes instances de validation à prévoir et leur fréquence (COFIL, conseils et réunions de concertation).
- **Les modalités de concertation** compte tenu notamment des exigences réglementaires
- **Le planning prévisionnel** et les différentes instances de validation (COTEC, COFIL, Conseil et concertation).

Une fois ces éléments validés par la commune, nous pourrons vous accompagner dans le lancement des consultations afin de désigner les prestataires tiers : groupement de Maîtrise d'œuvre urbaniste, architecte, paysagiste BET VRD et hydraulique), AMO programmation économique, BET géotechnique, BET pollution.

La CCES a d'ores et déjà missionné en septembre 2022 le BET Artelia pour un inventaire complet zones humides, faune/flore et une AMO sur la séquence ERC.

Livrables :

- **Calendrier prévisionnel selon la gouvernance validée**
- **Estimation actualisée des études de tiers**
- **Document de synthèse proposant les modalités et objectifs de concertation**
- **Cahier des charges de consultation des prestataires**

1 COTEC + 1 COFIL de démarrage



CARACTÉRISATION TECHNIQUE DU SITE

Fév-août 2023

Objectif : réaliser un état le plus complet possible du site pour éviter que des contraintes techniques aient des incidences ultérieures impactantes (coût du projet, obligations réglementaires, impossibilités techniques).

À l'échelle du site :

- Etat parcellaire par propriétaire/occupant avec analyse des baux (baux à fournir par la CCES pour analyse)
- Recollement de l'existant (en surface, en sous-terrain) en cours de réalisation par la CCES
- Besoins de renforcements des réseaux à déterminer avec chaque concessionnaire
- Analyse du fonctionnement hydraulique du site à établir
- Rejet des eaux usées avec mise au norme de la station d'épuration
- Risque pollution à identifier avec une première étude historique de site
- Étude Radon déjà réalisée par la CCES
- Étude géotechnique de niveau G1
- Échanges avec le SRA de la DRAC pour évaluer le risque d'archéologie préventive
- Inventaire 4 saisons faune/flore et zones humides (y compris bâtiments)
- Diagnostic urbain et paysager

À l'échelle de chaque bâtiment existant (études complémentaires réalisées par la CCES):

- Obligations de mise au norme (accessibilité, sécurité,...)
- État structurel
- Rénovation énergétique
- Présence amiante/plomb

Livrables :

- **Plan topographique en surface + recollement complet des réseaux souterrains**
- **Etat parcellaire avec propriétaires/occupants**
- **Étude assainissement eaux pluviales/eaux usées**
- **Etude historique pollution / Étude géotechnique niveau G1**
- **Courrier SRA DRAC si projet soumis à archéologie préventive**
- **Inventaire faune, flore 4 saisons et diagnostic zones humides**
- **Diagnostic technique par bâtiment**
- **Synthèse des enjeux techniques du site (1 rapport intermédiaire + 1 rapport définitif)**

Réunion DDTM, 1 COPIL + 1 Comité des procédures



DÉFINITION DES AMBITIONS/ORIENTATIONS

Fév-avril 2023

Objectif : définir les ambitions/orientations du site de la Croix Gaudin et de son tissu environnant

Inspirations et perspectives : références de projets / tendances

En quoi ce secteur participe à la stratégie CCES de développement économique ?

Quelles ambitions pour le projet ?

Quelles orientations ? mutualisation d'équipements ...

- Collecte des données et cartographie
- Benchmark des sites similaires et de l'offre existante
- Entretiens d'acteurs x4 (à définir avec serv. Dev éco)
- Un travail collaboratif en atelier pour définir les ambitions/orientations

Livrables :

- **Étude de marché**
- **Synthèse des ambitions et orientations de la Croix Gaudin**

1 Atelier élus/services/professionnels

1 Comité de pilotage de validation des ambitions/orientations



PROGRAMMATION URBAINE DU SITE

Mai-oct 2023

Objectifs :

- Transcrire les ambitions/orientations dans une programmation stabilisée
- Cadrer le travail de conception de la maîtrise d'œuvre
- Établir des scénarios d'implantation à partir du programme validé et des contraintes du site

Étape 1 : établissement du programme

Qualification et quantification des besoins (au-delà de GRDF) : Centre de formation ? sur les ENR ? Quel avenir pour les pépinières d'entreprises déjà installées ?

Inscription et traduction du programme dans la stratégie de développement économique du territoire (en cours de finalisation par l'ADDRN)

Étape 2 : scénario d'aménagement

À partir de la synthèse des contraintes du site (biodiversité notamment) et de la programmation retenue, établissement de plusieurs scénarios d'aménagement par l'équipe de concepteur. Une analyse de la séquence ERC par scénario sera établie de manière itérative.

Les hypothèses de montage opérationnel et l'économie de projet feront partie des éléments d'analyse des scénarios ainsi que la question de la réhabilitation vs démolition.

Livrables:

- **Programme du site de la Croix Gaudin**
- **Scénarios avec première approche financière**
- **Cadrage sommaire des modalités opérationnelles du projet**
- **Scénario de synthèse**
- **Projet de découpage du foncier GRDF**

1 atelier élus/services/professionnels sur les scénarios

1 comité de pilotage



ÉTABLISSEMENT D'UN PLAN GUIDE

Oct-déc 2023

Objectifs :

- finalisation du plan guide selon le scénario de synthèse retenu
- Découpage du foncier GRDF arrêté pour leur permettre le lancement du concours

Travail itératif entre la conception et économie du projet

Cadrage des procédures réglementaires à mener

Définition du mode de réalisation du projet

Découpage définitif du foncier GRDF

Livrables:

- **Plan guide niveau esquisse avec estimation du coût travaux**
- **Bilan financier consolidé à l'échelle du site**
- **Planning prévisionnel**
- **Modalités de réalisation du projet**
- **Fiche de lot foncier GRDF « campus Energy »**

1 COPIL + 1 COPIL élargi (partenaires du pacte)



LES PROCEDURES D'AMENAGEMENT

Sept-nov 2023

Objectifs :

- Mutualiser concertation volontaire et concertation obligatoire (code de l'urbanisme et code de l'environnement)
- Préparer et faciliter la phase de concertation aval du projet
- Anticiper au mieux la procédure retenue

Préparation du dossier de concertation sur la base des scénarios

Information préalable du public selon dispositions réglementaires

Modalités de concertation à définir : 2 permanences + 1 réunion publique de présentation

Synthèse de la concertation pour arbitrer le scénario de synthèse

Livrables :

- **Support de présentation**
- **Bilan de la concertation**

1 réunion publique + 2 permanences

Non compris dans la présente offre de mission (à lancer une fois le cadre procédural et le scénario de synthèse retenu) :

- *Dossier de création de ZAC ou autre procédure d'urbanisme*
- *Etude d'impact*
- *Etude ENR*
- *Autorisation environnementale*



PROJET NOUVEAU CAMPUS ENERGY

fev-déc 2023

Objectifs :

- Articuler et coordonner le projet d'implantation de GRDF avec le projet d'aménagement d'ensemble
- Délimiter au plus tôt une emprise foncière pour GRDF et les conditions suspensives associées

GRDF a d'ores et déjà confirmé son souhait de maintenir son activité actuelle de formation des agents sur une nouvelle emprise foncière au sein des 21ha selon le programme suivant :

- 15 000 m² de plateaux pédagogiques dont une nouvelle plateforme hydrogène
- 11 000 m² de SP sur plusieurs niveaux

Soit un besoin foncier exprimé d'environ 4ha qui au vu des éléments en notre possession reste à expertiser.

Par ailleurs, il souhaite avoir confirmation de l'emprise foncière et des conditions suspensives associées au plus tard le 31 mars 2023, en vue du lancement de leur concours de maîtrise d'œuvre en avril 2023.

L'inventaire environnemental s'achevant à l'été 2023, il a été demandé à Artelia de produire un pré-diagnostic environnemental au 15 mars afin d'appréhender la sensibilité environnementale à l'échelle du site.

Enfin, ni les données techniques, ni le projet d'aménagement d'ensemble ne seront connus à cette date ce qui pourrait rendre délicat l'arbitrage de l'emprise définitive par la CCES.

Livrables:

- **Pré-diagnostic Artelia**
- **Note de validation du programme nouveau Campus Energy**

Réunion de coordination hebdomadaire

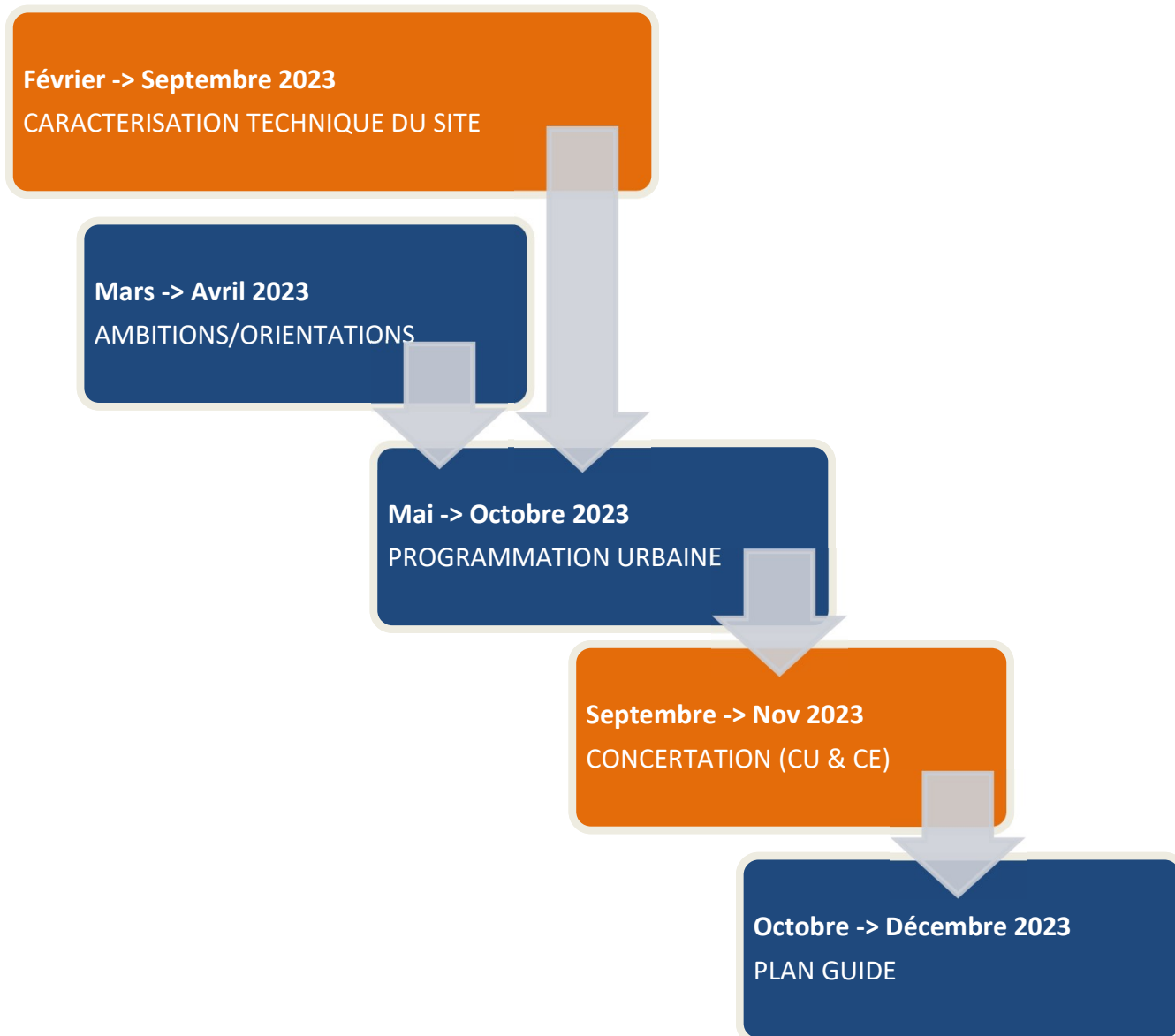
CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

3. Calendrier prévisionnel



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Ci-après le planning prévisionnel qui devra être précisé en démarrage de mandat et après échange avec la collectivité :



Engagement opérationnel du projet -> janvier 2024

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

4. Notre proposition financière



RÉMUNÉRATION DE LAD

DPGF Mandat d'études pré-opérationnelles pour l'aménagement du site de la Croix Gaudin à St Etienne de Montluc		
Décomposition des missions	Total	
	nombre de jours	Montant €HT
PHASE 0. Démarrage du mandat		
	12,00	9 975,0
PHASE 1 - Caractérisation technique du site		
	20,25	16 650,0
PHASE 2 - Programmation urbaine et plan guide		
	32,75	26 537,5
PHASE 3 - CONCERTATION		
	16,65	13 717,5
TOTAL REMUNERATION DU MANDATAIRE (€ HT)	81,65	66 880,0

Non compris :

- Négociations foncières
- Dossier de création de ZAC
- Étude d'impact
- Étude ENR
- Autorisation environnementale



ÉTUDES DE TIERS

TIERS		ESTIMATIONS € HT	COMMENTAIRES
1	Maîtrise d'œuvre urbaine (Urba, architecte, paysagiste, BET VRD)	80 000	<ul style="list-style-type: none"> > Diagnostic du site > analyse hydraulique du site > scénarios > Plan guide niveau esquisse (définition des emprises constructibles et approche capacitaire , définition du programme d'espaces publics) > Coûts aménagement des espaces publics > Analyse comparative sommaire réhabilitation//démolition
2	AMO programmation économique	20 000	> transcription des ambitions/orientations en m ² SP
3	BET géotechnique	5 000	étude géotechnique G1 et test de perméabilité
4	BET pollution	5 000	étude historique pollution
5	Ecologue	NC	Hors mandat (lancé par la CCES en sept 2022) : <ul style="list-style-type: none"> > Inventaires 4 saisons (Faune/Flore) > Diag Zones humides > AMO séquence ERC
6	BET bâtiment	NC	Hors mandat : Diagnostic par bâtiment commandé par CCES
7	Géomètre	NC	Hors mandat : Plan topographique complet du périmètre de projet commandé par la CCES
9	Divers	5 000	> Provision en cas de besoin non identifié au moment de l'établissement de l'offre
TOTAL		115 000	

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN



Loire-Atlantique développement

2 bd de l'Estuaire – CS 66207

44262 Nantes Cedex 02

Tél. : 02 40 20 20 44

www.loireatlantique-développement.fr

 Loire-Atlantique
développement