



**COMMUNE DE DRAGUIGNAN, SECTEUR OBSERVANCE /
COURTIOU / TOUR DE L'HORLOGE**

**DEFINITION D'UN PLAN GUIDE AVEC ESQUISSES
PORTANT SUR L'AMENAGEMENT DES ESPACES
PUBLICS DE LA TOUR DE L'HORLOGE,
DE SES ABORDS ET DES VOIES
ET ESPACES PUBLICS CONNEXES
ET ETUDE DE RECONVERSION D'UN BATIMENT
PROPRIETE DE LA SAIEM**

MARCHE PASSE EN PROCEDURE ADAPTEE

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES
PARTICULIERES (C.C.T.P.)**

Pouvoir adjudicateur :	SAIEM DE CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN
Adresse :	247 rue Jean Aicard – 83300 DRAGUIGNAN
Représenté par :	Monsieur Michel PONTE – Président Directeur Général

Sommaire

Préambule	3
Article I OBJET L'ETUDE	4
Article II LES COMPETENCES REQUISES	4
Article III LE PERIMETRE D'ETUDE	4
Article IV LES ENJEUX ET PRINCIPAUX OBJECTIFS DE LA MISSION	6
Article V CONTENU DES MISSIONS DU PRESTATAIRE ET DOCUMENTS A REMETTRE	7
V.1- Mission 1 : Définition des éléments de programmation et des principes d'aménagement global du secteur d'étude	8
V.2- Mission 2 : Proposition d'un plan guide d'aménagement	9
V.3- Mission 3 : Focus en vue du réaménagement des rues et places existantes	10
V.4- Mission 4 : Focus en vue de l'aménagement et revalorisation des espaces verts et paysagés	10
V.5- Mission 5 : Focus en vue de l'aménagement d'un parking public rue du Courtiou	12
V.6- Mission 6 : Création d'un cheminement piétonnier bien identifié, qualitatif et confortable à la Tour de l'Horloge	12
V.7- Mission 7 : Reconversion de la propriété de la SAIEM au niveau de la Montée de l'Horloge et requalification du parvis de la Montée de l'Horloge	13
V.8- Mission 8 : Elaboration du schéma d'aménagement et des focus d'aménagement par espace définitif, et du bilan financier prévisionnel	14
V.9- Mission n° 9 : Mise en place d'une concertation avec les usagers et habitants	14
Article VII SUIVI DE LA MISSION	15
VII.1- Constitution d'un comité de pilotage	15
VII.2- Constitution d'un groupe technique	15
ANNEXE – Axes de traitement des différents espaces publics proposés dans le cadre de l'étude réalisée par Le Creuset Méditerranée et l'Atelier SKALA	17
o A - Les rues circulées : la rue du Courtiou et la rue de la Roque	17
o B - Les rues à circulation modérée : la rue Beauvezer et la Montée de la Roque	17
o C - La rue St Clair	18
o D - La Montée de l'Horloge	18
o E- Le jardin en restanques situé entre la rue de la Roque et la rue Beauvezer (AB322)	18
o F - Les terrasses végétales du jardin de la rue du Courtiou (parcelles AB 250 – 1426 – 1427 – 1542)	19
o G - Création d'un parking public sur les parcelles (AB 1372 -1467- 1468)	19

Préambule

La Ville de Draguignan, ville-centre de l'agglomération Dracénie Provence Verdon, a engagé depuis les années 80 une politique d'intervention centrée sur son cœur de ville. Elle porte sur les principaux volets concourant à l'attractivité d'un centre ancien : valorisation de son patrimoine historique, amélioration des conditions d'habitabilité, qualité des espaces publics, attractivité commerciale, ...

Malgré la qualité urbaine et architecturale du bâti, l'état de dégradation de certains îlots du centre ancien a conduit la collectivité à mener des opérations de renouvellement urbain avec une intervention foncière publique, une démolition des bâtiments les plus dégradés, et la reconstruction d'immeubles neufs.

En 2016, la ville s'est fixé une stratégie d'intervention tant en matière de traitement de l'espace public, de valorisation du patrimoine, que de redynamisation commerciale ou de requalification de l'habitat privé.

Sur ce dernier volet, il a abouti à la mise en place d'une OPAH-RU qui prévoit, au-delà des aides incitatives, la mise en place d'Opérations de Restauration Immobilière ainsi que la requalification lourde de trois secteurs stratégiques particulièrement dégradés situés dans le secteur Observance-Courtiou.

Au-delà de la résorption de l'habitat insalubre et dégradé, les interventions sur les espaces publics ont constitué un des axes forts du projet de requalification du centre-ville dès le début de sa mise en œuvre.

De nombreuses actions ont été lancées telles que l'aménagement du boulevard Clémenceau, de la place du marché, la rénovation du parking Victoire, la restauration du campanile de la Tour de l'Horloge, l'aménagement de trois salles d'exposition dans la Chapelle de l'Observance ou la rénovation de l'éclairage public du centre-ville ou l'effacement des réseaux EDF...

Du point de vue de la dynamisation de son tissu commercial, la commune a fait le choix de mettre en place un Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC) sur la période 2018-2026.

Par délibération du 14 décembre 2022, la Ville de Draguignan a désigné la SAIEM de Construction de Draguignan comme concessionnaire sur le centre-ancien de Draguignan. Son intervention concerne plus particulièrement :

- ✓ le traitement de 10 îlots dégradés ou de renouvellement urbain,
- ✓ les acquisitions ciblées dans deux copropriétés fragiles,
- ✓ le suivi de la procédure d'Opération de Restauration Immobilière,
- ✓ l'aménagement des espaces publics liés ou proches des sites objet d'une requalification des îlots d'habitat.

Parmi ces actions, la requalification des espaces publics de la Butte l'Horloge et de ses abords immédiats est un des projets phare de la collectivité, et l'objet du présent cahier des charges.

Article I | OBJET L'ETUDE

La présente étude vise à élaborer un plan-guide ayant pour objectif la requalification et la mise en cohérence du traitement des espaces publics, et de quelques sites autour de la Tour de l'Horloge, espace identitaire et historique du centre-ville de la commune de Draguignan, ainsi que sur un réseau d'espaces connexes qui structurent le site.

La revalorisation du cadre architectural et urbain constitue un enjeu majeur pour renouveler l'image de cette partie du cœur de ville en accompagnement des restructurations d'îlots d'habitat déjà réalisées et celles à venir sur la rue de l'Observance, la rue du Courtiou et les rues de la Roque / Beauvezer.

A ce titre, la SAIEM de Construction de Draguignan, en tant que concessionnaire, souhaite confier à une équipe de professionnels compétents en aménagement d'espaces publics, et en démarche participative, une mission de définition du plan d'aménagement « directeur » sur l'ensemble du périmètre désigné à l'article 2. Elle comprendra l'établissement de focus suivant les types d'aménagement et de traitement des différents espaces concernés.

Il s'agira également d'étudier les hypothèses de reconversion d'un bâtiment propriété de la SAIEM, actuellement à usage de logements en locatif social, et situé à proximité immédiate de la Tour de l'Horloge.

Le présent cahier des charges décrit les grands principes du projet, les enjeux sur les secteurs d'intervention ainsi que le détail des différentes missions.

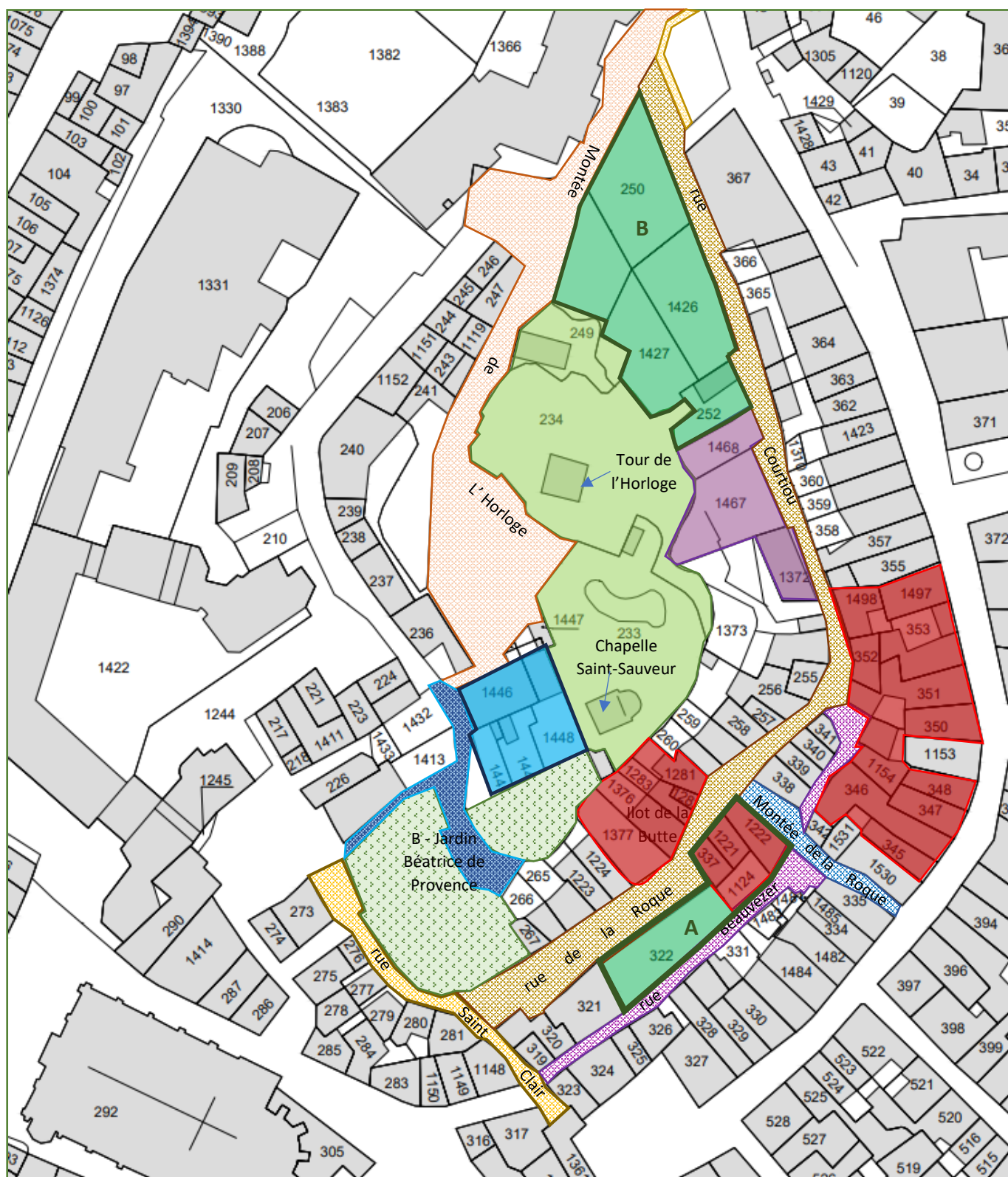
Article II | LES COMPETENCES REQUISES

Pour remplir ces différentes missions, la SAIEM de Construction de Draguignan souhaite s'entourer d'une équipe pluridisciplinaire rassemblant a minima les compétences suivantes :

- des compétences avérées en aménagement urbain et paysagé, et disposant de références en études de conception d'espaces publics urbains dans des contextes similaires au centre-ville de Draguignan ; et répondant à des objectifs de qualité d'usage et de qualité environnementale, paysagère en sites constitués et remarquables ;
- en architecture ;
- en bioclimatisme ;
- en traitement VRD et gestion des eaux pluviales ;
- en concertation publique .

Article III | LE PERIMETRE D'ETUDE

PLAN DE LOCALISATION DES INTERVENTIONS et ILOTS A RESTRUCTURER PAR LA SAIEM



Jardins à créer



Espaces paysagers et d'intérêt patrimonial à valoriser



Espaces viaires à aménager



Parking à créer



Ensemble immobilier propriété SAIEM à reconvertir



Ilot à restructurer



Article IV| LES ENJEUX ET PRINCIPAUX OBJECTIFS DE LA MISSION

La définition d'un plan-guide d'aménagement a pour objectif d'assurer une cohérence dans le traitement des espaces de la Butte de l'Horloge et ses alentours, aujourd'hui caractérisés par un morcellement et bénéficiant d'un véritable potentiel de valorisation.

En effet, il est à préciser, que par arrêté du 30 juillet 1937, la « Tour de l'Horloge et ses abords » sont en site classé au titre de la loi de 1930 sur les monuments naturels et les sites.

La ville de Draguignan accueille également huit sites classés monuments historiques, témoins du patrimoine bâti remarquable, dont deux situés dans le périmètre d'étude :

- la Chapelle St-Sauveur, inscrite le 29/04/1993,
- la Tour de l'horloge, inscrite le 27/01/1926.

La requalification des espaces publics vient accompagner trois projets de restructuration d'îlots dont deux concentrant un habitat très dégradé sur les rues de la Roque et de l'Observance

L'établissement du plan guide d'aménagement devra répondre à quatre axes majeurs :

- ➔ Concevoir les différentes composantes des espaces publics autour de la Butte de l'Horloge pour en faire un des espaces publics majeurs, singulier et emblématique du Cœur de Ville de Draguignan ; ceci en apportant une cohérence dans leur traitement (revêtements, mobiliers urbains, valorisation paysagère ...), et une lisibilité d'ensemble (types de revêtement, mobilier urbain, traitement des accès, de la signalétique ...), tout en veillant à ce que le coût d'aménagement soit maîtrisé ;
- ➔ Créer un véritable parcours d'accès à la Tour de l'Horloge lisible et pratique pour les piétons depuis la « basse ville » ;
- ➔ Assurer une continuité paysagère et fonctionnelle entre les différents espaces publics et paysagers qui structurent le site de l'Horloge / Observance / Courtiou / Roque, en travaillant sur la mise en valeur paysagère et du végétal tant sur l'existant que sur les aménagements projetés. Un concept de « boucle verte » pourrait être développé et permettrait ainsi de renforcer les liens d'usages entre les quartiers.
- ➔ **offrir les conditions propices à la constitution d'îlots de fraîcheur contribuant à la lutte contre le réchauffement climatique.** Ces îlots de fraîcheur peuvent être définis comme des lieux d'accueil, de halte et/ou de repos, accessibles au public et repérés comme source de rafraîchissement par rapport à leur environnement proche en période chaude ou caniculaire. L'enjeu est en effet d'atténuer les effets des îlots de chaleur urbains et les risques sanitaires associés, en faisant des choix d'aménagement favorables à la baisse de température (végétalisation, matériaux limitant le rayonnement solaire, etc.).

L'étude comprendra par ailleurs la reconversion de l'ensemble immobilier propriété de la SAIEM au niveau du parvis de la Montée de l'Horloge.

Tout au long de l'étude, le prestataire se conformera aux prescriptions de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable, approuvée par délibération de la Ville de Draguignan en date du 21 septembre 2022.

L'idée est de faire de ce lieu un site de référence pour la Commune de Draguignan dans la qualité de son traitement, de son cadre de vie, de mise en valeur patrimoniale et paysagère, de la place donnée aux piétons.

En outre, le concepteur aura à traiter plusieurs sujets dans le respect des exigences qu'impose une approche soucieuse du développement durable :

- Une attention particulière sera portée sur le choix des matériaux de chaussée et les revêtements des places et rues, afin de minimiser les nuisances sonores, faciliter les opérations de nettoyage et garantir une bonne réparabilité des matériaux. Le réemploi de matériaux recyclés (issus éventuellement de l'existant) pourra être proposé. Les approvisionnements locaux seront privilégiés.
- les mobiliers urbains fonctionnels (éclairage, signalisation, protection des espaces piétonniers...) et de confort (bancs, corbeilles, ...) ;
- Désimperméabiliser et végétaliser (fleurissement) certains espaces publics pour améliorer le confort d'été et embellir le cœur de ville tout en préservant la végétation existante et en favorisant les plantes indigènes ; tout en prenant en compte les coûts d'entretien, la pérennité climatique ainsi que les économies d'eau réalisées
- Intégrer le traitement et, la gestion des eaux pluviales.
- la prise en compte de l'accessibilité aux stationnements sur voirie et sur les espaces de parkings répartis aux abords ;
- l'intégration environnementale et la gestion future du site, etc.
- la mise en lumière scénographique de la Tour de l'Horloge ;

Pour cela, le candidat devra respecter les objectifs de qualité suivants :

- s'appuyer sur les usages et le patrimoine existant (naturel et bâti) pour aménager des espaces.
- aménager des espaces pour donner envie de s'arrêter et de se poser : vues, qualité de l'espace et mise en place de mobilier urbain, etc.
- aménager en prenant en compte, dans la mesure du possible, les principes d'accessibilité universelle.
- repenser les cheminements piétons pour une meilleure perméabilité et qualité des parcours (mise en valeur touristique du pied du rocher) en améliorant notamment la signalétique (matérialisation des balades, des cheminements, des sites patrimoniaux et remarquables ...).
- voir le fonctionnement de la collecte ménagère et les éventuelles améliorations à faire ; un extrait du schéma de collecte des ordures ménagères est annexé au présent CCTP.

Article V | CONTENU DES MISSIONS DU PRESTATAIRE ET DOCUMENTS A REMETTRE

Le prestataire a pour mission d'établir un plan-guide d'aménagement global et un plan par zone avec des focus par type d'aménagement à concevoir et en fonction de leur composante.

Ce travail servira de base aux différentes missions de Maîtrise d'œuvre, ou aux actions menées par les services techniques. Notamment pour les espaces viaires, les travaux seront phasés en fonction de l'avancement des travaux relatifs aux restructurations d'îlots destinés à l'habitat.

L'ensemble du processus d'étude et d'élaboration du projet devra constituer un support d'échanges avec la population et les acteurs de la ville.

Pour cela, le candidat s'appuiera sur deux études préalables qui ont fixé les grands principes d'aménagement de la majeure partie des espaces listés ci-après :

- d'une part, sur l'étude menée en décembre 2016 par le Bureau d'étude MUTABILIS Paysage et Urbanisme, Définition d'un projet pour le centre-ville – période 2015-2025 – 1^{ère} partie : Les espaces publics, cahier des prescriptions générales pour les espaces publics.

Le bureau d'étude MUTABILIS fixe les 7 points clés de la démarche de traitement des espaces publics :

- 1 / valider une trame de référence dans les décisions d'aménagements
- 2/ définir les types de sols en cohérence avec la trame
- 3/ redéployer une stratégie de plantations
- 4/ choisir 1 à 2 gammes par type de mobiliers
- 5/ définir la démarche pour réenchanter les espaces majeurs "exceptionnels"
- 6/ programmer la rénovation urbaine sur les secteurs clés
- 7/ réinventer une diversité d'usages : parcours et activité

- d'autre part, celle menée par Le Creuset Méditerranée et l'Atelier SKALA en juin 2020 sur l'îlot Observance / Courtiou dont les principes ont été repris ci-dessous.

Le candidat prendra également en compte chaque fois que cela sera possible la végétalisation des espaces publics.

* * * * *

Les missions du prestataire se décomposeront de la façon suivante :

V.1- Mission 1 : Définition des éléments de programmation et des principes d'aménagement global du secteur d'étude

V.1.1- Description de la mission

➤ Phase diagnostic :

Il s'agira, en premier lieu, de réaliser un diagnostic succinct réglementaire et technique des voiries et espaces publics sur chaque séquence du périmètre d'étude. Ce diagnostic devra repérer les problématiques techniques, de sécurité routière et piétonne, les dysfonctionnements et inconforts de la voirie et des espaces publics. Le candidat devra également prendre en compte les contraintes techniques liées aux risques naturels.

La lutte contre les îlots de chaleur sera aussi un des axes forts dans la constitution du schéma puis des focus par type d'espaces. Elle dictera notamment le choix des divers matériaux et revêtements, du traitement paysager, ... La conception des espaces publics devra donc répondre à un triple objectif :

- offrir un confort diurne aux lieux de pause et sur les axes les plus fréquentés ;
- permettre un bon refroidissement nocturne en garantissant une bonne circulation de l'air ;
- limiter le stockage de chaleur dans les matériaux la journée.

Le prestataire mesurera et identifiera les lieux qui représentent particulièrement des îlots de chaleur. Il diagnostiquera les pratiques et usages – notamment ceux des personnes les plus vulnérables - dans un espace public en période de forte chaleur ou caniculaire (usages aussi bien la nuit que le jour).

Pour l'élaboration de ce diagnostic, le prestataire :

- rencontrera les personnes ressources, et particulièrement les services techniques de la Ville de Draguignan,
- et recueillera les constats et attentes des usagers via des enquêtes ou autres modes de participation publique auprès des riverains, rencontre avec le comité de quartier, ... Les enquêtes auront également pour objectif de caractériser les usages des différents espaces et les modalités d'adaptation liés à l'inconfort dû aux températures caniculaires.

➤ Phase de définition des éléments de programmation et des principes directeurs :

A partir de ce diagnostic, le prestataire proposera les premiers principes du plan directeur et déterminera les principes d'aménagement en fonction de la nature des espaces concernés qui répondra notamment aux questions suivantes :

- Comment valoriser l'accès de la Tour de l'Horloge au public ?
- Quelle destination donnée aux espaces verts à aménager ?
- Quelle valorisation paysagère donnée au Jardin Béatrice de Provence et au site classé de la Tour de l'Horloge ?
- Comment reconverter les immeubles propriétés de la SAIEM cadastrés AB n°1446 / 1448 / 1443 / 1441 pour en faire un lieu d'appel et une locomotive, et aménager le parvis de la Montée de l'Horloge ?

Le prestataire proposera deux ou trois scénarii qui permettront aux élus de se positionner sur un choix d'aménagement.

V.1.2- Documents à remettre par le prestataire

Le prestataire devra remettre à la SAIEM :

- un rapport **synthétique** exposant les principales conclusions du diagnostic illustrées par des plans, schémas, photographies ..., basées sur les études déjà réalisées, le résultat de l'enquête auprès des usagers, et de la consultation des services techniques, et en tant que besoin, des personnes ressources identifiées ...
- Une cartographie sur le périmètre d'étude des îlots de chaleur identifiés en fonction des mesures faites en différenciant le jour et la nuit, ainsi qu'une note de synthèse de du résultat des enquêtes auprès des usagers sur cette thématique.
- Une note synthétique explicitant les différents principes d'aménagement retenus et les propositions de scénarii avec notamment les atouts et les inconvénients.

V.2- Mission 2 : Proposition d'un plan guide d'aménagement

V.2.1- Description de la mission

Le prestataire établira le plan guide d'aménagement des espaces permettant de donner une cohérence d'ensemble à l'ensemble de ce quartier. Il pourra être utilement compléter par des perspectives d'ensemble, des coupes, des croquis d'ambiance ...

Le prestataire proposera une palette de revêtements, de matériaux et de végétaux, de mobiliers urbains, avec avantages et inconvénients (coût, entretien, ...). Il recherchera une harmonie d'ensemble.

Il intégrera également la question de la gestion des eaux pluviales.

V.2.2- Documents à remettre par le prestataire

Le prestataire devra remettre :

- ➔ le plan guide d'aménagement global avec les illustrations nécessaires à la compréhension,
- ➔ les palettes de revêtements, matériaux, végétaux, le mobilier urbain ...
- ➔ un plan de gestion des eaux pluviales

* * * * *

En complément, des focus par espace majeur seront produits suivant les types d'aménagement (voiries, jardins existants à valoriser, jardins à aménager) et de traitement des différents espaces concernés.

V.3- Mission 3 : Focus en vue du réaménagement des rues et places existantes

V.3.1- Description de la mission

Sur les rues du Courtiou, de la Roque, rue Beauvezer, la Montée de la Roque, la rue Saint-Clair et la Montée de l'Horloge, il s'agit de présenter le plan d'aménagement de ces espaces, et de l'illustrer par des perspectives, vues axonométriques, croquis

V.3.2- Documents à remettre par le prestataire

Le prestataire remettra au Maître d'Ouvrage :

- un plan de masse et de composition générale des différentes emprises mentionnées ci-avant, avec les perspectives l'illustrant, ou tout autre moyen,
- une ou plusieurs coupes si nécessaires à la compréhension,
- une approche par ratio en € HT/m² du coût de chacun des aménagements avec les quantités (sur la base des relevés topographiques) en distinguant les différents postes de dépenses.

V.4- Mission 4 : Focus en vue de l'aménagement et revalorisation des espaces verts et paysagés

V.4.1- Description de la mission

✓ Les espaces à aménager :

- le jardin en restanques situé entre la rue de la Roque et la rue Beauvezer (AB322) en intégrant l'îlot dit « Roque-Beauvezer » cadastré AB 337 / 1221 / 1222 / 1124, initialement destiné à une démolition -reconstruction ; l'Architecte des Bâtiments de France s'est en effet révélée ouverte à une non reconstruction sous réserve de lui proposer un aménagement de qualité pour créer un véritable



espace de respiration. Cela permettrait dans le même temps de qualifier l'arrière de l'opération de résorption de l'habitat insalubre livrée par la SAIEM entre la rue de l'Observance et la rue du Courtiou.

- Il s'agit par ailleurs d'aménager et qualifier les terrasses végétales du jardin de la rue du Courtiou (parcelles AB 250 – 1426 – 1427 – 1542) en fonction de l'usage qui lui sera donné. Le prestataire devra faire des propositions en ce sens.



✓ **Les espaces verts existants à valoriser :**

Il tiendra au candidat de proposer un programme d'actions permettant la mise en valeur des espaces verts existants et de l'accès à la Tour de l'Horloge : Jardin Béatrice de Provence et le site classé de la Tour de l'Horloge, et de faire de ces lieux des espaces de vie attractifs, vivants, et où il fait bon déambuler ; avec une préoccupation constante de développer des îlots de fraîcheur.



V.4.2- Documents à remettre par le prestataire

Le prestataire remettra au Maître d'Ouvrage :

- ➔ un plan de masse et de composition générale des différentes emprises mentionnées ci-avant.
- ➔ des perspectives par espace avec une ou plusieurs coupes si nécessaires à la compréhension, ou tout autre illustrations.
- ➔ une approche par ratio en € HT/m² du coût de chacun des aménagements avec les quantités (sur la base des relevés topographiques) en distinguant les différents postes de dépenses.

V.5- Mission 5 : Focus en vue de l'aménagement d'un parking public rue du Courtiou

V.5.1- Description de la mission

Il s'agit de créer un parking public sur les parcelles (AB 1372 -1467- 1468).

Une attention particulière sera portée à l'insertion de ce parking dans le site, compte-tenu de sa proximité avec le site classé de la Tour de l'Horloge et de ses abords.

L'aménagement devra prendre en compte la proximité de la falaise de façon à ce que les véhicules soient protégés des éboulements éventuels ou de jets d'objets.

Il est à préciser que la SAIEM est propriétaire des parcelles AB 1372 et 1467. La démolition des garages et la construction d'un mur de soutènement du jardin privé situé à l'arrière interviendront d'ici fin 2023 / début 2024.



V.5.2- Documents à remettre par le prestataire

Le prestataire remettra au Maître d'Ouvrage :

- ➔ un plan de masse et de composition générale de l'espace dédié au parking.
- ➔ une ou plusieurs coupes si nécessaires à la compréhension,
- ➔ des perspectives, ou toutes illustrations,
- ➔ une approche par ratio en € HT/m² du coût de l'aménagement avec les quantités (sur la base des relevés topographiques) en distinguant les différents postes de dépenses.

V.6- Mission 6 : Création d'un cheminement piétonnier bien identifié, qualitatif et confortable à la Tour de l'Horloge

V.6.1- Description de la mission

Une des préoccupations majeures des élus est de créer un accès lisible et aisé à la Tour de l'Horloge depuis la rue de la Roque ou la rue du Courtiou.

Pour cela, il a été évoqué l'idée de créer une liaison verticale au niveau de la parcelle AB 1377, entre la rue de la Roque et la butte de l'horloge via un ascenseur urbain intégré à une opération globale de restructuration de cet îlot (AB 1281 / 1282 / 1283 / 1376 1377 dit Ilot de la Butte) ; cet ascenseur déboucherait sur une passerelle permettant de créer la liaison avec le parvis de la chapelle St Sauveur.

La création d'un ascenseur au niveau du futur parking rue du Courtiou avait aussi été envisagée.

Le prestataire étudiera la faisabilité de cet aménagement (selon son emplacement), avec une approche financière (coût de construction et de fonctionnement).

Il étudiera les autres solutions alternatives qui pourraient être proposées.

V.6.2- Documents à remettre par le prestataire

Le prestataire remettra au Maître d'Ouvrage :

- ➔ la présentation des différentes hypothèses de liaisons avec leur tracé, leurs représentations graphiques, leur traitement, toutes perspectives, coupes, ... permettant de visualiser et expliciter l'aménagement,
- ➔ une approche par ratio en € HT/m² des différentes propositions d'aménagement en distinguant les différents postes de dépenses.

V.7- Mission 7 : Reconversion de la propriété de la SALEM au niveau de la Montée de l'Horloge et requalification du parvis de la Montée de l'Horloge

V.7.1- Description de la mission

La SALEM est propriétaire d'un ensemble immobilier cadastré AB 1441 / 1443 / 1446 / 1448 sis 23 rue Ménudière. L'immeuble est actuellement à usage de logements. Il comporte 4 logements en locatif social dont un studio de 32 m² et 3 T5 entre 90 et 96 m².

L'objet de l'étude est de réfléchir à la reconversion de cet immeuble et de proposer une ou des destinations. Les élus souhaitent créer un pôle d'attractivité, un véritable lieu de vie, permettant aux dracénois et touristes de fréquenter cet espace remarquable. La présence de jardins est un atout majeur à valoriser pour en faire un espace très qualitatif notamment à la saison printanière et estivale.

La reconversion du bâtiment sera accompagnée par une réflexion sur l'aménagement du parvis de la Montée de l'Horloge.



V.7.2- Documents à remettre par le prestataire

Le prestataire remettra au Maître d'Ouvrage :

- ➔ une note explicitant les propositions de reconversion du bâtiment
- ➔ les esquisses d'aménagement et de traitement du parvis de la Montée de l'Horloge et des jardins côté de la Chapelle Saint-Sauveur.

* * * * *

V.8- Mission 8 : Elaboration du schéma d'aménagement et des focus d'aménagement par espace définitif, et du bilan financier prévisionnel

V.8.1- Description de la mission

Il s'agira sur la base du choix des élus et de la Maîtrise d'Ouvrage sur les différents scénarii proposés, d'élaborer les rendus définitifs :

- du schéma d'aménagement et de composition d'ensemble,
- des focus d'aménagement définitifs,
- un tableau financier prévisionnel détaillé.

V.8.2- Documents à remettre par le prestataire

Le candidat retenu aura notamment à produire :

- ➔ un cahier graphique composé du schéma d'ensemble définitif, des focus par espace avec l'ensemble des illustrations permettant d'explicitier les aménagements ;
- ➔ le cahier des palettes de matériaux, de revêtements, d'essences végétales, de mobiliers urbains, retenus selon les espaces à aménager ;
- ➔ une approche prévisionnelle financière sous forme de tableau présentant les différents postes de dépenses par secteur d'intervention.

V.9- Mission n° 9 : Mise en place d'une concertation avec les usagers et habitants

V.9.1- Description de la mission

La présente mission concerne un site stratégique de la Ville de Draguignan. A ce titre, la SAIEM de Construction de Draguignan et la Ville sont soucieuses d'associer le plus en amont possible les usagers, les habitants, les associations, les acteurs économiques En conséquence, le prestataire accompagnera les élus et le maître d'ouvrage dans le processus de concertation qui fait partie intégrante de sa mission.

En ce sens, le prestataire est invité à proposer les modalités de participation qui pourront se décliner sous différentes formes :

- ✓ animation de balades urbaines associant élus et habitants afin de définir un pré-diagnostic participatif permettant de partager les atouts / dysfonctionnements des différents lieux selon leur usage, et ensuite de débattre autour des hypothèses d'aménagement.
- ✓ élaboration d'un questionnaire à destination des usagers et habitants
- ✓ ateliers de travail thématiques
- ✓ réunions publiques ouvertes à tous permettant de partager les résultats de l'étude et de débattre autour des hypothèses d'aménagement.

Le prestataire préparera à ce titre tous documents utiles (panneaux, flyers, affiches ...) aux ateliers participatifs, réunions publiques, ou autres formes de concertation, qu'il soumettra préalablement aux représentants de la Ville de Draguignan et au Maître d'Ouvrage. Il participera et animera les réunions, ateliers, ...

Pour la phase de diagnostic, il établira en partenariat avec la Ville de Draguignan et la SAIEM un questionnaire permettant de recueillir les observations des riverains et usagers sur les points de dysfonctionnements, à améliorer ...

Pour la bonne compréhension du projet par la population, il est attendu un travail particulier d'un point de vue graphique sous forme de plans, coupes, vues perspectives, photos montages, photos de référence...

Il est attendu a minima trois phases de concertation :

- un travail d'enquête des usagers et riverains lors de la phase de diagnostic.
- une présentation des propositions de schémas d'aménagement d'ensemble et des focus par espace
- une présentation finale du plan de composition globale et des focus par espace.

V.9.2- Documents à remettre par le prestataire

- les conclusions de l'enquête réalisée auprès des usagers lors de la phase de diagnostic,
- un power point diffusé pour chacune des phases de la concertation, préalablement validé par les élus et le Maître d'Ouvrage,
- les panneaux nécessaires aux réunions publiques et pouvant être exposés dans un lieu à définir avec la ville.
- Les flyers et affiches informant de la tenue des réunions publiques.

Article VII | SUIVI DE LA MISSION

Pour ce qui est des réunions :

- Le candidat préparera tous les documents nécessaires à l'animation des réunions techniques et des comités de pilotage.
- Il rédigera les comptes-rendus de réunion qui seront soumis à la validation du Maître d'Ouvrage dans les 8 jours de la date de la réunion.

Pour la bonne compréhension du projet par les élus, il est attendu un travail particulier d'un point de vue graphique sous forme de plans, coupes, vues perspectives, photos montages, photos de référence...

VII.1- Constitution d'un comité de pilotage

La conduite générale du projet est placée sous l'autorité d'un comité de pilotage, composé de la SAIEM de Construction de Draguignan, et des représentants élus et techniciens de la commune de Draguignan.

En tant que besoin, le comité de pilotage s'entoure également de tout représentant qu'il estime utile et se fait assister de tout expert qu'il juge nécessaire, dont l'Architecte des Bâtiments de France notamment. Sa composition nominative sera précisée en temps utile au titulaire.

Il est chargé de la conduite d'ensemble de la démarche. Il définit les orientations du projet et les modalités de déroulement de celui-ci.

Il apprécie la bonne adéquation entre les études conduites, les orientations proposées et les objectifs poursuivis. Il évalue la cohérence entre le projet et les orientations de la collectivité.

Il se réunira a minima 3 fois.

VII.2- Constitution d'un groupe technique

Les travaux du titulaire retenu seront pilotés par un groupe technique dédié, associant les représentants du Maître d'Ouvrage, des services concernés de la Ville de Draguignan.

Ce groupe technique se réunira au minimum à la fin de chaque phase de l'étude.

Article VIII | LES DOCUMENTS FOURNIS PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

La SAIEM fournira au bureau d'études retenu l'ensemble des documents nécessaires au bon déroulement de sa mission notamment :

- les plans topographiques des emprises,

Et toutes les études déjà réalisées pouvant alimenter la réflexion :

- l'étude menée en décembre 2016 par le Bureau d'étude MUTABILIS Paysage et Urbanisme, Définition d'un projet pour le centre-ville – période 2015-2025 – 1^{ère} partie : Les espaces publics, cahier des prescriptions générales pour les espaces publics.
- Etude menée par Le Creuset Méditerranée et l'Atelier SKALA en juin 2020 sur l'îlot Observance / Courtiou (reprise à l'article III – Programme des espaces publics à aménager).
- Scénarii d'aménagement de l'îlot de la Butte réalisés par Pascal TATTIER, Compositeur Urbain, dans le cadre de la définition du programme de la concession.

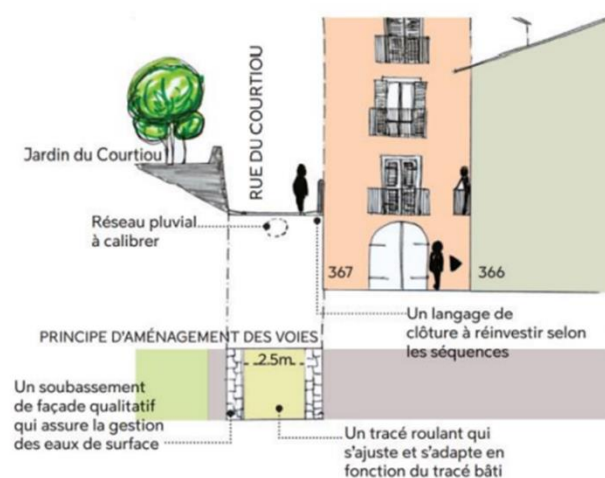
ANNEXE – Axes de traitement des différents espaces publics proposés dans le cadre de l'étude réalisée par Le Creuset Méditerranée et l'Atelier SKALA

o A - Les rues circulées : la rue du Courtiou et la rue de la Roque

- Requalification de la voie et proposition de gestion des eaux pluviales sans aggraver la situation actuelle,
- Traitement homogène sur l'ensemble du linéaire,
- Mise en place d'une ambiance lumineuse : accompagnement du cheminement, soulignement des détails architecturaux et du rocher,
- Mise en valeur des façades (enrobé et pierre en soubassement par exemple).

Les principes de traitement :

- Conserver une ambiance de village, intime, en écho de l'architecture vernaculaire du site,
- Privilégier les matériaux clairs, les dessins simples, le confort d'été et la clarté dans les ruelles sombres et étroites,
- S'appuyer sur les détails architecturaux pour les tracés plutôt que sur des logiques routières pour définir les emprises de la voie,
- Travailler sur la qualité des jonctions entre parcelles privatives et espaces publics (murets, clôture),
- Donner une place au végétal d'accompagnement (pied de façade, treille plantée).



o B - Les rues à circulation modérée : la rue Beauvezer et la Montée de la Roque

- Requalification de la voie et gestion des eaux pluviales : caniveau, réseau enterré,
- Reprise des pas d'âne sur la Montée de la Roque avec une reprise des traitements de sol et des éléments d'accessibilité (calade, rampe d'escalier),
- Mise en place d'une ambiance lumineuse accompagnant le cheminement, soulignant les détails architecturaux, et valorisant le passage entre la rue Beauvezer et la rue de la Roque.

Les principes de traitement :

- Conserver une ambiance de village, intime en écho à l'architecture vernaculaire du site,
- Privilégier un traitement simple et un revêtement clair pour réduire l'effet d'impasse sombre et étroite : utilisation combinée du béton désactivé et de pieds de façade plus noble (pierre) pour marquer les espaces de desserte riveraine.



o C - La rue St Clair

- Requalification de la voie et intégration des réseaux,
- Mise en place d'une ambiance lumineuse accompagnant le cheminement, soulignant des éléments architecturaux remarquables, comme la tour, la vue avec le Jardin Béatrice de Provence.

Les principes de traitement :

- arquer le statut de voie structurante du centre ancien en s'attachant à travailler les jonctions et les socles,
- Utiliser un langage urbain et un traitement proche des voies, et axes anciens les plus importants avec des matériaux qualitatifs (pierre ...),
- Mettre en valeur les vues vers le jardin municipal Béatrice de Provence,
- Organiser le stationnement.

o D - La Montée de l'Horloge

L'aménagement de La Montée de l'Horloge et du parking qui se développe au pied de la Tour de l'Horloge n'est pas intégré au programme de la concession. Il reste néanmoins un espace stratégique à requalifier dans la cohérence des autres espaces publics.

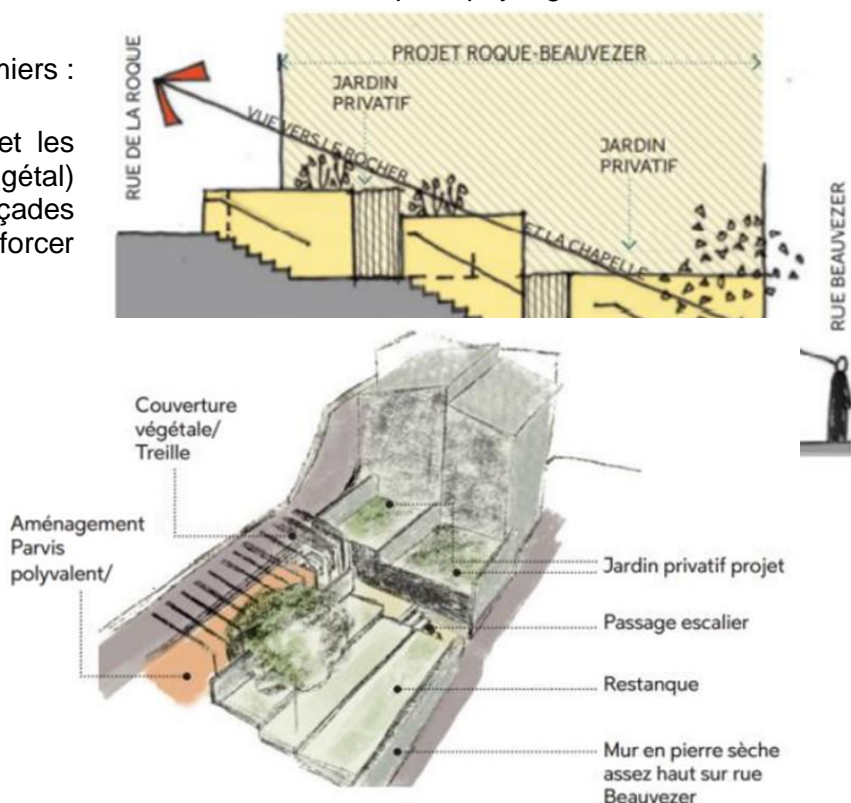
o E- Le jardin en restanques situé entre la rue de la Roque et la rue Beauvezer (AB322)

Le programme proposé dans le cadre de l'étude réalisée par Le Creuset Méditerranée et l'Atelier SKALA :

- Un accès à la rue Beauvezer par le talus depuis la rue de la Roque,
- Un espace qui accueille du stationnement mais aussi un espace paysager.

Les principes de traitement :

- Privilégier les matériaux premiers : pierre, bois, métal,
- Créer un lien entre le bâti et les espaces publics (treille, végétal) pour unifier les façades déstructurées sur rue et renforcer le confort urbain estival,
- Privilégier un traitement de rue qui permet le stationnement tout en suggérant l'épaisseur des anciens îlots.



o F - Les terrasses végétales du jardin de la rue du Courtiou (parcelles AB 250 – 1426 – 1427 – 1542)

Le programme proposé dans le cadre de l'étude réalisée par Le Creuset Méditerranée et l'Atelier SKALA :

- Un espace ouvert au public aménagé en référence au jardin potager clôt en ville,
- Une espace de pique-nique et de rencontre,
- Des panneaux pédagogiques destinés aux scolaires,
- Un point d'eau et une cabane à outils pour stocker le matériel dédié au jardin.

Les principes de traitement :

- Un espace végétal en pleine terre,
- Des terrassements limités avec des terrasses proches des plateformes actuelles,
- Des murs de soutènement en pierre sèche pour délimiter les différents espaces.
- Des éléments de mobilier au dessin léger (métal) avec une référence au garde-corps mis en place sur le jardin du bourreau.



o G - Création d'un parking public sur les parcelles (AB 1372 -1467- 1468)

Une attention particulière sera apportée à l'insertion de ce parking dans le site compte tenu, en particulier, de sa proximité avec le site classé de la Tour de l'Horloge et de ses abords.

Le programme proposé dans le cadre de l'étude réalisée par Le Creuset Méditerranée et l'Atelier SKALA :

- Création d'un stationnement public de surface d'environ 19 places sur les parcelles AB 1372 / 1467 / 1468.

Les principes de traitement :

- Privilégier un revêtement permettant de gérer les eaux de surfaces,
- veiller à la protection des véhicules en les mettant à distance du pied du rocher, et des jets d'objets depuis la falaise,
- Traiter la limite du parking sur la rue du Courtiou avec un mur maçonné plein haut pour masquer les véhicules,
- Proposer une couverture végétale améliorant le confort du parking et réduisant l'impact visuel des véhicules,

