

# ZAC MANTES INNOVAPARC

« Pensez différemment  
pour travailler différemment »

*(Think different to work different)*

Appel à Idées

[www.epamsa.fr](http://www.epamsa.fr)





# Sommaire

## Partie 1 : Les enjeux et ambitions de l'appel à idées ..... 4

1. Description du territoire.....	4
a) Présentation du territoire .....	4
b) Un territoire bien desservi .....	5
2. Le site proposé de Mantes Innovaparc .....	6
3. L'ambition de l'appel à idées .....	9

## Partie 2 : Le déroulement de l'Appel à idées ..... 11

1. Phase 1 : Accueil des candidatures sur la base d'une équipe pluridisciplinaire .....	11
a) Composition des équipes .....	11
b) Acte de candidature .....	11
c) Présentation du territoire .....	12
2. Phase 2 : Méthode de travail collaboratif et réitératif .....	13
a) Ateliers de travail .....	13
b) Planning et déroulement de la démarche globale .....	13
3. Phase 3 : Présentation des « démarches projets » devant les élus du territoire et les acteurs économiques .....	13
a) Constitution du dossier de l'offre finale .....	14
b) Présentation au jury.....	15
c) Critères d'analyse des projets.....	15
d) Composition du jury d'audition .....	15

# Partie 1 : Les enjeux et ambitions de l'appel à idées

## 1. Description du territoire

### a. Présentation du territoire

Le 10 mai 2007 le territoire de la Seine Aval a été déclaré par décret « Opération d'Intérêt National ». Les axes de travail développés par l'OIN ont pour but de dynamiser le développement du territoire. Ces axes de développement sont aujourd'hui au cœur des travaux menés par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O).

En effet, le 1<sup>er</sup> janvier 2016 a été créée la Communauté Urbaine GPS&O, née de la fusion de 6 intercommunalités du Nord Yvelines.

Fort de ses atouts et de son positionnement particulier, le territoire de GPS&O correspond à un territoire de développement majeur pour l'Axe Seine.

Cette collectivité à forts enjeux, mène une importante politique de développement économique. Avec pour ambition la restructuration des zones d'activités économiques, la requalification de friches industrielles mais surtout l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire.

Dans ce nouveau cadre d'action, l'EPAMSA se positionne comme un partenaire privilégié afin de développer le potentiel du territoire.

C'est un territoire francilien rassemblant près de 405 000 habitants. Avec un bassin d'emploi comparable à celui du Havre. Il correspond à un territoire industriel très important, autour notamment des filières d'excellence : automobile (Renault Flins, PSA Poissy) ; aéronautique (Airbus Group Les Mureaux) ; mécanique/mécatronique (Turboméca, Sagem) ; éco-industries ; santé et services à la personne ; logistique fluviale ; musique.

C'est également un territoire exceptionnel en Ile-de-France conciliant « ville » « espaces d'activités économiques » et « nature » dans une relation de proximité rare. Il est structuré autour de grands espaces naturels et agricoles.

GPS&O est aussi un territoire au cœur de projets stratégiques d'envergure permettant de renforcer les liens avec d'autres territoires. La fonction de carrefour entre le cœur de l'agglomération parisienne et la Normandie ne pourra qu'être renforcée avec le prolongement du RER Eole jusqu'à Mantes-la-Jolie.

### b) Un territoire bien desservi

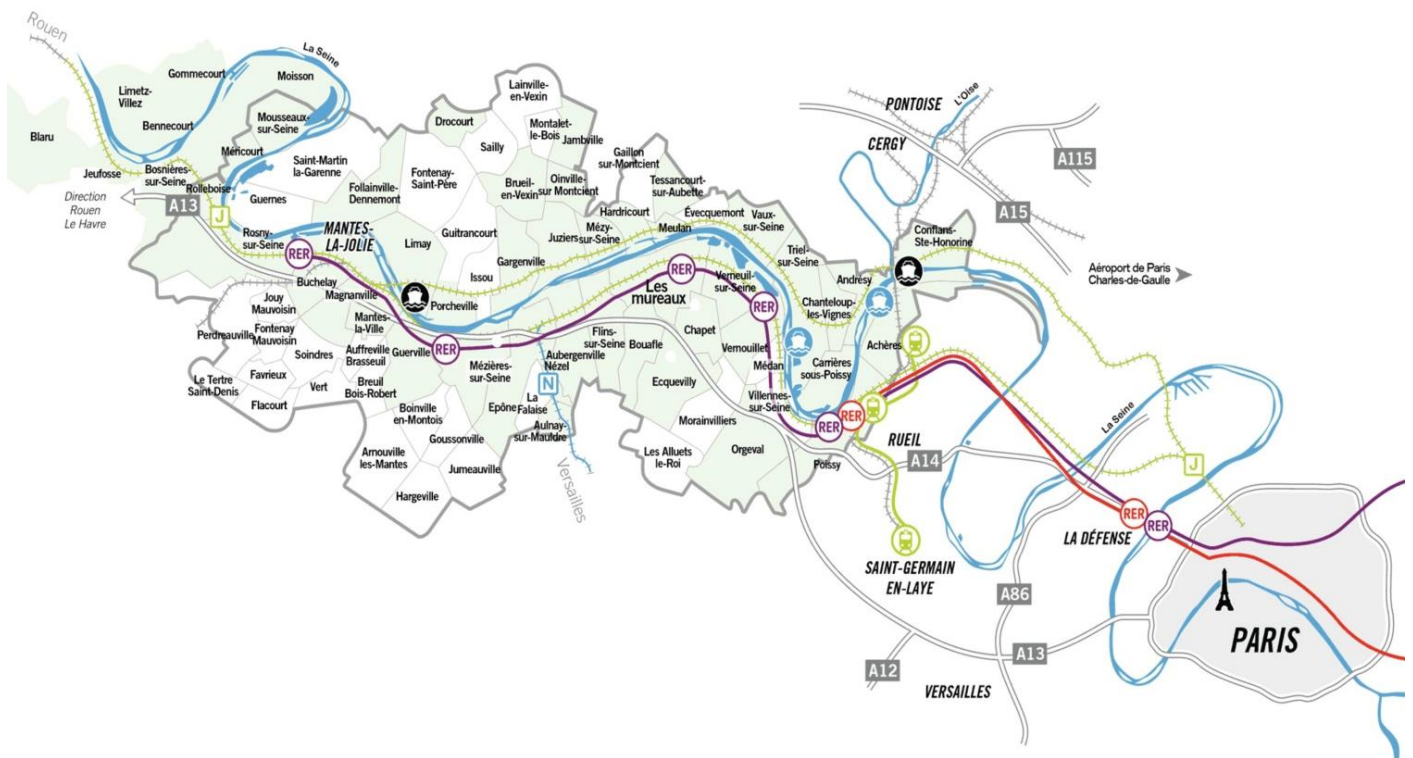
Une desserte de qualité, plaçant le territoire au cœur des échanges entre Paris et la Normandie.

Le territoire dispose d'une très bonne qualité de desserte, grâce aux grandes infrastructures de transport Est/Ouest localisées dans la vallée de la Seine.

Elles relient le territoire à Paris et à la Normandie. **Les autoroutes A13** et A14 desservent le territoire. En effet, l'A13 se caractérise notamment par la fluidité de son trafic depuis et vers Paris en contrepointe. En complément, l'autoroute A14 permet un lien optimal avec le quartier d'affaires de La Défense. A terme, son accessibilité sera renforcée par la réalisation de la liaison A13/RD28 (liaison Seine Aval - Cergy-Pontoise).

Le territoire est ainsi très bien relié à La Défense en RER en 20 min depuis Poissy et à Paris-Saint-Lazare en 35 à 50 min. L'A13 place Rouen à environ 1 heure, Le Havre à 1h30 mn et Caen à 1h45 mn





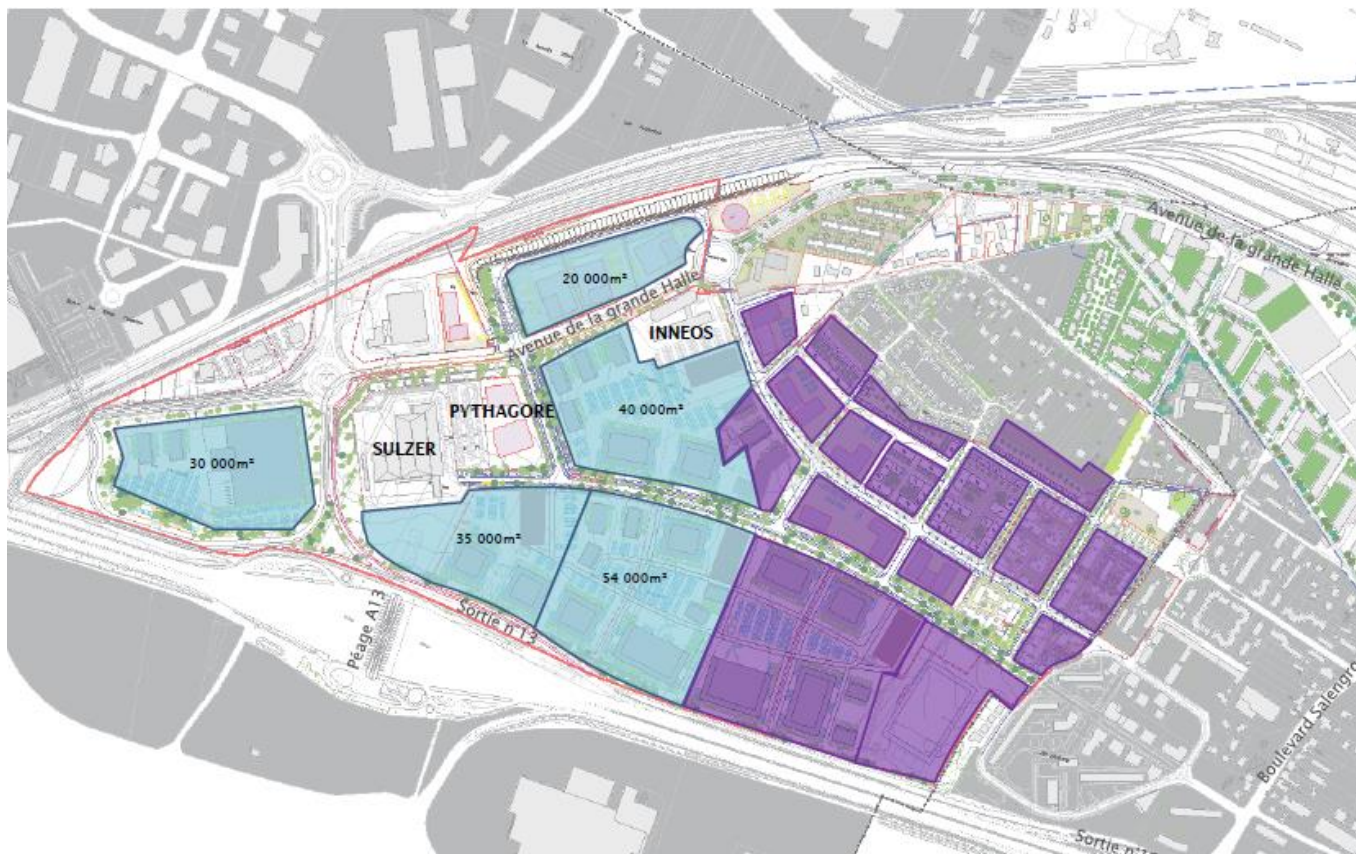
GPS&O est également desservie par trois lignes principales de **transport ferré**, combinant :

- trains Grandes Lignes depuis la Normandie (ligne Paris-St-Lazare - Le Havre, ligne Paris-Rouen),
- Trains à Grande Vitesse (vers Lyon et vers le sud-est de la France), Transilien (2 lignes vers Paris-St-Lazare, 1 ligne vers Paris-Montparnasse),
- RER (ligne A vers Paris depuis Poissy et, dans quelques années, ligne E depuis Mantes-la-Jolie).

C'est est un territoire traversé par la Seine. Il profite de cet atout grâce notamment à ces différents ports (Achères, Limay-Porcheville) utilisés par les entreprises implantées sur le secteur. Avec le projet de l'ouverture du Canal Seine Nord Europe, Seine Aval/ GSP&O deviendra l'espace de confluence entre la Vallée de la Seine (Le Havre-Paris) et l'Europe du Nord



## 2. Le site proposé de Mantes Innovaparc



L'EPAMSA a choisi Christian Devillers, urbaniste pour concevoir le quartier Mantes Innovaparc. C'est un quartier d'activités qui a été pensé différemment des traditionnelles zones d'activités, bien souvent coupées des villes et inesthétiques.

Christian Devillers le dévoile : « C'est un projet intéressant parce que c'est à la fois un projet urbain, un projet de paysage et un projet de développement économique. Un quartier d'activités est un quartier qui inclut une part de mixité fonctionnelle, très bien relié à la ville. »

En effet, Mantes Innovaparc est une opération intégrée à la ville, avec ses rues de ville qui se prolongent et non pas des « pistes réservées aux camions, ses espaces publics qualitatifs à travers notamment un arc vert, ses trottoirs plantés accueillant piétons et vélos, une architecture travaillée des bâtiments d'activités,...etc





Le concept de macro-lots amènera une unité architecturale qui permet de structurer un ensemble d'activités cohérent. Ceci permettra d'optimiser au mieux les espaces en mutualisant les parkings et les services destinés aux usagers de ce quartier.

L'objectif est que ce quartier, intégré au cœur de l'agglomération, donne la possibilité aux habitants des alentours de s'approprier les lieux en le traversant ou en s'y promenant et que les salariés aient un cadre de vie agréable et appréciable.

Connecté au tissu existant par des liens urbains, l'arc vert et l'arc Nord, c'est un quartier paysager avec des espaces valorisant l'image du quartier d'activités mais également les entreprises qui s'y installent.

C'est un quartier vitrine grâce à une façade sur l'autoroute qui promeut les ambitions et la visibilité de Mantes Innovaparc mais aussi des entreprises qui y sont implantées.

Le quartier d'activités Mantes Innovaparc est situé stratégiquement et convient aux différents modes de transport. C'est un site très accessible puisqu'il borde l'autoroute A13 (sortie 13) sur l'axe Seine Paris-Normandie. Ainsi, Paris-La Défense est à 35 minutes en voiture.

Mantes Innovaparc est à quelques minutes à pieds ou en transport en commun (TCSP) de la gare SNCF de Mantes-la-Jolie, reliée directement par l'Avenue de la Grande Halle. En train, Paris Saint Lazare est à 35 min (Direct). La gare de Mantes-la-Jolie accueillera le RER Eole en 2024.

Le quartier d'activités Mantes Innovaparc profite également de la proximité des services et équipements du quartier urbain Mantes Université (piscine, commerces,...) et des zones commerciales de Buchelay (78).



Dimension du Macro-lot à imaginer : Environ 40 000 m<sup>2</sup> en fonction des propositions qui seront faites. En effet, nous laissons les porteurs de projets s'exprimer et déterminer la taille du macro-lot la plus appropriée pour développer un micro-parc d'activités avec un minimum de 30 000 m<sup>2</sup>.

Éléments techniques de base: 1 accès unique au macrolot, branchement en eau potable, branchement en eau pluviale, branchement électrique, branchement téléphonique, branchement fibre optique.





### 3. L'ambition de l'Appel à Idées

L'appel à idées lancé par l'EPAMSA s'inscrit dans le cadre du développement global du territoire mais plus précisément dans le développement qualitatif du quartier d'activités Mantes Innovaparc et de l'objectif de création d'emplois.

L'Appel à idées vise à être le point d'appui de réflexions croisées sur ce que peut représenter un macro-lot au sein de ce quartier d'activités, avec ses atouts, mais aussi ce que peut représenter un macro-lot pour le Mantois et pour le territoire en général.

A travers la réalisation de cet appel à idées, l'EPAMSA, en coordination avec les services économiques de GPS&O, décident de lancer une réflexion afin de définir quelle peut être **la meilleure façon de proposer des réponses aux enjeux de demain et ainsi faire émerger des projets** répondant aux nouveaux modes de travailler, de se déplacer. Mais aussi de développer des réflexions autour :

- D'une démarche programmatique. Exemple : Bureaux, activités, Services aux entreprises ou tous produits d'activités applicables sur le secteur de Mantes Innovaparc (hors commerces et logistique). Cette démarche doit permettre de répondre aux attentes et besoins exprimés par les entreprises d'aujourd'hui et de demain et relever le défi de l'industrie du futur et de l'immobilier d'entreprise.
- D'une démarche environnementale. Exemple : mutualisation des services, des moyens énergétiques, mobilité, traitement des eaux pluviales etc...
- D'une démarche d'intensification urbaine. Exemple : optimiser l'installation des bâtiments et les stationnements sur le site.

- D'une démarche de développement par phase. Exemple : Le bâtiment pourrait être unique ou multiple. La réalisation pourra se faire au fur et à mesure des commercialisations.
- D'une démarche d'innovation : les opérateurs pourront imaginer et formaliser, en lien avec des entreprises innovantes (start-ups), des professionnels du monde de l'entreprise, des solutions innovantes susceptibles de faire évoluer les services.

L'objectif de l'Appel à Idées est d'offrir des perspectives de valorisation de l'emploi et de l'image de marque du territoire. De ce fait, ce programme est axé sur l'immobilier d'activité et ne prévoit pas d'envisager de simples bâtiments logistiques ou du commerce.

Ainsi une page dédiée aux orientations de la démarche sera disponible sur le site internet de l'EPAMSA.



## Partie 2 : Le déroulement de l'appel à idées

Mantes Innovaparc est un « quartier d'activités » et non une « zone d'activités ». C'est un quartier situé au centre de l'agglomération. A cet effet, nous souhaitons échanger avec des partenaires en mesure de nous accompagner à inventer/imaginer les bâtiments et modes de travail correspondant à l'image de l'aménagement conçu par C. Devillers et l'EPAMSA.

La démarche se déroule en 3 phases :

- Une première phase destinée à la formation des équipes et à la découverte du territoire
- Une seconde phase destinée à la co-élaboration du projet de macrolot d'activités de demain
- Une troisième phase destinée à la « concrétisation » de l'appel à idées

Enfin une présentation des résultats des différentes réflexions ainsi que du travail fait par les équipes sera faite devant un jury composé d'Elus et d'acteurs économiques locaux et nationaux.

### 1. Phase 1 : Accueil des candidatures sur la base d'une équipe pluridisciplinaire – Formation des équipes

Cette première phase est déterminante pour former les équipes pluridisciplinaires, elle est également l'occasion d'une première approche avec le territoire de la Seine Aval. L'objectif de l'EPAMSA est de favoriser une réflexion ouverte afin de permettre l'émergence de nouveaux projets sur l'opération de Mantas Innovaparc.

#### a. Composition des équipes

L'EPAMSA porte une attention particulière à la composition d'une équipe pluridisciplinaire. Elle sera formée autour du mandataire qui sera un maître d'ouvrage spécialisé dans les bâtiments d'activités.

Ainsi la composition des équipes pourra comprendre au moins les familles d'intervenants suivantes :

- **Le porteur de projet / L'opérateur principal** : Un opérateur spécialisé dans la réalisation et éventuellement la gestion de bâtiments d'activités
- **Des concepteurs** : Agence d'architecture (justifiant de références dans le domaine de l'activité et/ou des bureaux), urbanistes, paysagistes, bureau d'études (programmistes, développement durable, coloristes, artistes,...
- **Des entreprises innovantes** : Elles sont sources d'innovations, elles peuvent apporter une compétence technique particulière (Par exemple : dans le domaine de la programmation, dans le domaine de la mobilité, etc.)
- **Des professionnels du monde de l'entreprise** : Des acteurs économiques, par exemple, par le biais de directeurs immobiliers de grands groupes et/ou de PME/PMI
- **Des futurs utilisateurs potentiels**

Les membres composant les équipes devront avoir un intérêt par rapport à cette démarche. Une note présentant les membres de l'équipe ainsi que leurs références sera demandé.

*Nota 1* : Un même participant peut candidater au sein de plusieurs équipes distinctes, sous réserve d'en informer les porteurs de projets.

*Nota 2* : L'équipe pourra évoluer au gré de l'avancement de l'appel à idée et au gré des besoins, pour permettre cette évolution, un courrier spécifiant l'évolution de l'équipe sera envoyé à l'EPAMSA.

L'EPAMSA pourra aider, autant que besoin, la constitution d'équipes pluridisciplinaire, en jouant le rôle de « facilitateur » entre les différentes familles d'intervenants.

#### b. Acte de candidature

L'élaboration de l'équipe et l'acte de candidature expliquant comment est constitué l'équipe dans un premier temps.



Une fois l'équipe constituée, l'opérateur principal validera sa participation à l'appel à idées par **un acte de candidature**, à envoyer à l'adresse suivante :

**EPAMSA - Candidature Appel à Idées  
1 rue de Champagne  
78200 Mantes-la-Jolie**

L'acte de candidature identifiera l'opérateur principal et l'ensemble des participants en précisant les compétences de chacun.

Cette première phase s'achève par la réception de l'acte de candidature dont la date limite de candidature est la suivante :

**Lundi 31 Mai 2018 à 17h00**

A noter que la participation à ce stade est ouverte à tous, directeurs immobiliers, opérateurs spécialisés, architectes, start-up, futurs utilisateurs, etc. Ainsi la constitution des équipes ne sera pas figée à ce stade et pourra donc s'enrichir de compétences.

Cependant, en fonction des références et des compétences, l'EPAMSA se garde le droit d'écarter une candidature si celle-ci ne permet pas de répondre aux ambitions et aux attentes de l'appel à idées.

Les équipes retenues recevront tous documents nécessaires à l'élaboration de leur travail (plan masse, plans DWG, règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU), photos du site, etc...).

## **c. Présentation du territoire**

L'EPAMSA met en œuvre dès le lancement de l'appel à idées une phase de découverte du territoire et de constitution des équipes. Cette phase est primordiale pour permettre une base solide et efficace pour le bon déroulement de l'Appel à idées.

Pour ce faire, plusieurs dispositifs seront mis en place, à savoir :

- **Une réunion de présentation générale** sera l'occasion de présenter et d'échanger autour de la démarche de l'appel à idées :
  - les objectifs urbains et économiques de MANTES INNOVAPARC
  - la vision du développement économique du territoire par GPS&O.
  - les besoins des entreprises du territoire par ESSOR, avec la présence du Président du Département, du Président de GPS&O et de M. Devillers Architecte Urbaniste
  
- **Une visite de site individualisée par équipe**  
Permet aux équipes de s'approprier le territoire en présence des représentants de l'EPAMSA, du service économique de GPS&O et des représentants d'ESSOR.

Ces évènements doivent permettre aux candidats de mieux appréhender le territoire et ses problématiques, mais également de faciliter les rencontres entre les différentes familles d'intervenants.

Les acteurs intéressés par la démarche et qui souhaitent profiter de ces actions pour échanger avec l'EPAMSA ou la collectivité ou d'autres candidats potentiels, sont conviés à participer à cette première étape de l'appel à idées. Ainsi, à la fin de cette phase, les candidats devront avoir établi les équipes définitives.

## 2. Phase 2 : Méthode de travail collaboratif et réitératif

Cette deuxième phase de l'appel à idées porte sur la co-élaboration des projets par chacune des équipes.

En effet, une fois les équipes constituées, plusieurs séances de réflexion individuelles seront organisées afin d'accompagner les projets de chacun. Ces séances se feront au sein de l'EPAMSA ou sur site dans la pépinière Inneos.

### a. Ateliers de travail

Pour faciliter les échanges et croiser les différents regards, l'EPAMSA propose la mise en place d'ateliers de travail individuels. Ceux-ci seront dédiés à la programmation.

Ces ateliers seront l'occasion pour les équipes d'échanger avec des acteurs du territoire sur une première formalisation des projets.

Ils seront composés, d'une part, de l'équipe pluridisciplinaire et, d'autre part, d'acteurs du territoire.

*Nota : L'EPAMSA, en tant que coordinateur de l'appel à idées, se tient garant pendant cette phase de conserver la confidentialité des échanges.*

### b. Planning et déroulement de la démarche globale

Les équipes seront réunies dans le cadre de séances de réflexions composées d'acteurs du territoire et en présence de l'architecte Urbaniste.

Deux ateliers de travail sont prévus :

Atelier 1 : Dernière semaine de Juin – Durée : 3h par équipe sur la matinée (Présent : EPAMSA - GPS&O - l'urbaniste en chef)

Document de travail à apporter par l'équipe candidate – Une stratégie de programmation qui répond aux besoins du territoire en termes de développement économique

Atelier 2 : Dernière semaine de Septembre – Durée : 2h par équipe sur la matinée (Présent : EPAMSA - GPS&O - l'urbaniste en chef)

Éléments à apporter lors de la seconde séance de workshop : Une programmation affinée du projet (programmation, usages, circulation, objectif de développement durable), une stratégie de développement du projet phasé dans le temps, une première esquisse du projet, etc.

## 3. Phase 3 : Présentation des « démarches projets » devant les élus du territoire et les acteurs économiques.

Les démarches projets de chacune des équipes candidates seront présentées devant un jury composé d'Elus, d'acteurs économiques locaux et nationaux.

Une journée de présentation spécifique, qui s'appellera « Le Défi de l'immobilier d'activités », sera organisée. Cette journée aura donc pour objectif de présenter les projets devant les élus et débouchera sur la nomination de plusieurs lauréats.

Un classement sera fait sur la base d'une analyse des projets et selon des critères définis au paragraphe (c) suivant.

- Le lauréat : contrat d'exclusivité pour réaliser le projet
- 2<sup>nd</sup> lauréat : indemnité de 20 000 €
- 3<sup>ème</sup> lauréat : indemnité de 10 000 €

Cette présentation sera l'occasion pour les équipes de présenter librement leurs projets. Le format de la présentation sera laissé au choix des candidats. Au-delà d'une présentation Power Point classique, une présentation originale, dynamique, interactive ou novatrice pourra être imaginée afin de se démarquer.

Calendrier : Première semaine de Novembre, sur une journée.

## RECAPITULATIF DES ETAPES

Une réunion de présentation générale sera organisée en avril 2018.

<b>PHASE 1</b> Formation des équipes - Candidature	Remise des candidatures	<b>le 31 Mai 2018 avant 17h</b>
	Visite individuelle sur site	Juin 2018 (dates à préciser)
<b>PHASE 2</b> Travail collaboratif et réitératif	Atelier de travail n°1 – dédié à la programmation	Dernière semaine de juin 2018
	Atelier de travail n°2 – consacré à affiner le projet	Dernière semaine de septembre 2018
<b>PHASE 3</b> Défi de l'immobilier d'activités	Présentation de la démarche projet par équipe au jury composé d'élus et d'acteurs économiques	Sur une journée début Novembre 2018 (date à préciser)
	Sélection et présentation du lauréat et des 2 suivants	

### a. Constitution du dossier de l'offre finale

Documents à rendre et support de présentation :

Les équipes devront fournir à **minima** :

- Une présentation de l'équipe ainsi que la compétence de chacun des membres.
- Une notice descriptive du programme, les fondamentaux de cette programmation ainsi que son potentiel de développement sur le territoire Mantois
- Une notice descriptive du projet appuyée par des plans et illustrations permettant d'en comprendre son fonctionnement ainsi que les principales caractéristiques architecturales et urbaines du projet. Il s'agit de comprendre le fonctionnement du macro-lot en termes de desserte, d'organisation interne, d'optimisation du site, de phasage dans le temps.
- Une notice précisant la stratégie de commercialisation du macro-lot.
- Une note décrivant la partie innovante (une note de 10 pages maximum précisant dans quel(s) domaine(s) le projet apporte une innovation.)
- Le support de présentation est laissé libre afin de ne pas bloquer la forme de présentation souhaitée par l'équipe

Ce dossier est à remettre à l'EPAMSA **3 semaines avant le jury** pour une pré-analyse. (version papier et version numérique).



## **b. Présentation au jury**

La présentation devant sera l'occasion pour les équipes de présenter librement leurs projets.

Le format de la présentation sera laissé au choix des candidats.

Au-delà d'une présentation Power Point classique, une présentation originale, dynamique, interactive ou novatrice pourra être imaginée afin de se démarquer.

## **c. Les critères d'analyse des projets**

Les projets seront analysés sur les critères suivants :

- Une démarche novatrice en matière de programmation, au regard des attentes du présent appel à idées
- La pertinence du projet développé et sa pérennité
- Les qualités paysagères, urbaines, environnementales et architecturales du projet,
- L'originalité et l'inventivité de la présentation au jury
- Le niveau de faisabilité du projet

## **d. Composition du jury d'audition :**

- GPS&O : Président de GPS&O
- Département : Président du Conseil Départemental des Yvelines
- EPAMSA : Directeur Général
- Devillers & Associés : Christian DEVILLERS
- ESSOR : Président de l'association

## **DOCUMENTS A DISPOSITION DES EQUIPES :**

- Présentation des filières d'excellence du territoire
- Plan masse de l'opération globale
- Règles Urbaines - PLU
- Plans des espaces publics et réseaux DWG
- Etudes de sols des terrains limitrophes
- Photos

# CONTACT

# EPAMSA

Tél. : +33 (0)1 39 29 21 21

Mail : [contact@epamsa.fr](mailto:contact@epamsa.fr)

1 rue de Champagne, 78200 Mantes-la-Jolie

[www.epamsa.fr](http://www.epamsa.fr)