

Marché public de prestations de Maîtrise d'œuvre S292025

CAHIER PROGRAMMATIQUE

Études d'aménagements paysagers et urbains sur
le campus de Maisons-Alfort

Direction du Patrimoine Immobilier et de la Logistique

21/08/25

I. Table des matières

| | | |
|------|---|----|
| I. | Contexte de l'opération | 3 |
| II. | Objet de la mise en concurrence | 4 |
| III. | Attendus d'analyse..... | 5 |
| 1. | Respect du patrimoine..... | 5 |
| 2. | Usages et zones d'intervention..... | 5 |
| 3. | Place de la voiture et du vélo..... | 5 |
| IV. | Attendus paysagers et urbains..... | 5 |
| 1. | Bâtiment Agora – Parvis et abords (Z1) | 6 |
| 2. | Entrée de site - sud du bâtiment Bouley (Z2) | 6 |
| 3. | Bâtiment Fragonard – Pied de façade sud (Z3)..... | 7 |
| 4. | Entrée historique – Cour d'honneur et alignements (Z4)..... | 7 |
| 5. | Anciennes carrières couvertes et découvertes (Z5) | 7 |
| V. | Attendus techniques et fonctionnels..... | 8 |
| 1. | Flux piétons et logistiques | 8 |
| 2. | Matériaux..... | 8 |
| 3. | Végétaux | 9 |
| 4. | Biodiversité et gestion de l'eau..... | 9 |
| 5. | Eclairage public, trame électrique | 9 |
| 6. | Mobiliers d'espaces publics | 10 |
| VI. | Annexes..... | 10 |

I. Contexte de l'opération

L'École nationale vétérinaire d'Alfort est l'un des plus anciens établissements d'enseignement supérieur français. Créée en 1766, elle occupe toujours le vaste domaine qui était celui d'Alfort à l'époque. Au cours de ses plus de deux siècles et demi d'existence, l'EnvA a vu la construction de nombreux bâtiments qui ont progressivement occupé les espaces laissés libres. La qualité de son environnement a conduit à l'inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques de nombreux bâtiments et, en 1995, c'est l'ensemble du sol de la parcelle qui a été protégé au titre des monuments historiques. A ce titre, le sol extérieur aux bâtiments et au mur d'enceinte bénéficie de cette protection. Cette protection patrimoniale implique la nécessité d'une compréhension patrimoniale du site avant toute volonté d'intervention et un dialogue important avec les services instructeurs en charge du site.

Une vaste rénovation de l'EnvA a été entreprise au début des années 2000, avec une nette accélération pendant la dernière décennie. Concrètement, de nouveaux bâtiments ont été construits, des ensembles patrimoniaux ont été rénovés qui, parfois, intègrent des parties neuves. Des bâtiments modernes se sont substitués à des ensembles vétustes et ont occupé souvent la trame laissée libre par des constructions plus anciennes.

Cette restructuration s'est accompagnée de la réduction du nombre de bâtiments et de la libération de parcelles qui sont valorisées par l'EnvA auprès de partenaires thématiques. C'est ainsi que le siège social de l'Anses arrive sur le campus en 2016 et le siège social de l'ONF au printemps 2022. Le site de l'EnvA est de cette manière engagé dans une mutation vers un campus qui accueillera, à terme, trois fois plus de personnels qu'actuellement.

Cette densification pose le problème des accès au site et de la structuration des espaces extérieurs. Un site très fréquenté, afin de rester vivable, doit être adapté aux nouvelles contraintes. C'est dans cette optique qu'il a été créé un nouvel accès donnant sur l'avenue du général Leclerc, à proximité de la station de métro Ecole vétérinaire de Maisons-Alfort, et que l'accès véhicules au 7 quater de l'avenue du général de Gaulle a été réorganisé.

Ces accès, ainsi que la valorisation du parc attenant à la nouvelle entrée souhaitée niveau métro. Le présent marché constitue donc une seconde phase de conception et d'aménagement des espaces verts du campus.

Une étude patrimoniale a été diligentée par le Ministère de l'agriculture et de l'alimentation afin de former les bases qui présideront à l'avis de la conservation régionale des monuments historiques et à celui de l'architecte des bâtiments de France. L'étude est disponible.

II. Objet de la mise en concurrence

L'EnvA souhaite recruter un maître d'œuvre pour une mission complète (Analyse, Etudes, Réalisation) qui sera en charge de :

- Proposer une analyse des potentialités paysagères du campus ;
- Proposer des aménagements paysagers et urbains sur les zones repérées et suivre leur réalisation.

Le titulaire du marché saura intégrer dans le projet paysager et urbain les problématiques de :

- Trame bleue : prise en compte de la biodiversité, notamment la faune sauvage et de points d'eau à leur disposition ; prise en compte de problématiques de rétention d'eau nécessaire pour pallier les saisons sèches.
- Trame noire : prise en compte de la biodiversité, notamment la faune sauvage et de leurs circulations potentielles sur l'ensemble du site.
- La place de la voiture : L'EnvA demande une requalification des espaces en conservant le nombre de stationnement dans un premier temps (des scénarios peuvent inclure une réduction de le nombre à la marge).
- Accessibilité PMR sur tout parcours public dans le site.

Les différents secteurs à traiter sont notamment :

- L'environnement du bâtiment Agora, nouvellement réceptionné. L'enjeu est de structurer la trame végétale aux abords du bâtiment, en lien avec la requalification des espaces ouverts placés à proximité ;
- La partie Sud du bâtiment Bouley dans le prolongement de l'agrandissement de l'accès principal au site au 7^qter av. du Général de Gaulle ;
- La valorisation et la plantation éventuelle des espaces extérieurs autour du bâtiment historique Fragonard ;
- Les alignements d'arbres : ceux existants de la cour d'honneur et ceux à recréer et à créer le long des voies ;
- La valorisation des espaces délaissés suite au départ de la société hippique entre les bâtiments Bourgelat et Manège.

Il est attendu que l'équipe de maîtrise d'œuvre intègre l'ensemble des compétences nécessaires (paysage, structure de chaussée, girations, écoulement des eaux pluviales,

éclairage public). En cas de groupement ou non, la compétence paysagiste/ architecture du paysage sera portée par le mandataire sans sous-traitance possible.

III. Attendus d'analyse

L'EnvA dispose de plusieurs documents d'analyse et de diagnostic. L'objet de la demande consiste principalement à s'approprier ces données pour en esquisser des intentions principales d'intervention. Le titulaire du marché s'attachera notamment à considérer les 3 axes suivants :

1. Respect du patrimoine

Dans un premier temps, le titulaire du marché s'attachera à comprendre l'historique et l'évolution spatiale du site pendant ses siècles de présence. En se basant sur les documents historiques, l'évolution chronologique du campus, les différentes analyses patrimoniales déjà effectuées, la maîtrise d'œuvre devra faire émerger les principes patrimoniaux en respect de l'histoire du site qui serviront d'axes de réflexion à la conception. Ces principes concerneront l'organisation spatiale, la hiérarchisation des espaces, le respect des aménagements historiques.

2. Usages et zones d'intervention

En discussion avec les représentants de la MOA, la maîtrise d'œuvre montrera une compréhension globale des flux, la hiérarchisation de leur importance, leur fréquence, leurs temporalités au sein du campus (personnel, usagers publics, logistique, urgences, etc.). Cette compréhension débouchera sur les types de traitement et classification des voiries du site sur les zones à traiter.

3. Place de la voiture et du vélo

L'EnvA est en cours de déploiement de solutions pour favoriser l'utilisation de vélos et les modes doux au détriment de places de parking voitures. L'analyse du site mettra en évidence les besoins du site pour le dimensionnement de la place de la voiture.

IV. Attendus paysagers et urbains

L'ensemble des interventions proposées s'inscrira en cohérence et dans le respect des logiques et esthétiques existantes. Un dialogue itératif avec les services ABF et CRMH sera indispensable tant au cours des études de conception qu'au cours de l'exécution des travaux.

1. Bâtiment Agora – Parvis et abords (Z1)

L'EnvA a réceptionné le bâtiment Agora en Juin 2022. Son nom et son emplacement témoignent de l'importance de ce nouveau bâtiment pour la vie du campus. Il regroupe des activités d'enseignement (amphithéâtres, salles de TD) et les services administratifs de l'école. Bâtiment livré, les installations de chantier ont laissé place à des espaces extérieurs à fort potentiel de requalification. Il s'agit en particulier du parvis entre les bâtiments Lagneau et Agora, mais également de toute la bordure et les espaces en creux du bâtiment Agora.

Le traitement de cette place doit donc être en cohérence avec les enjeux d'image et de sa fréquentation. L'EnvA y ambitionne une vraie zone de vie au cœur du campus, pour permettre les pauses, les rencontres de tous les occupants du campus. Il y sera fait une place raisonnée et limitée pour la voiture, à la fois en circulation, en flux logistique et en éventuel stationnement. Cette zone permettra également l'installation ponctuelle et temporaire d'installations de type barnums pour des besoins ponctuels d'évènements. L'aménagement sera cohérent avec les projets de travaux de l'établissement pour le bâtiment Lagneau. En particulier, les plantations resteront compatibles avec une zone de base de vie pour ce chantier le long de la façade sud de Lagneau, de voirie à voirie.

L'EnvA considère également dans cette zone à traiter, la continuité de l'alignement jusqu'au carrefour central du campus qui héberge aujourd'hui la statue Bouley. L'EnvA souhaite questionner l'emplacement de cette statue, à la croisée des carrefours (dont des grosses livraisons) et donc à même d'être endommagée par les flux de véhicules.

2. Entrée de site - sud du bâtiment Bouley (Z2)

Cette zone est l'extension naturelle de la nouvelle entrée véhicule et piétonne du site. Historiquement plus dense en végétation, le trafic routier et les usages successifs ont peu à peu dégarni la zone.

Jusqu'en décembre 2024, le bâtiment BOULEY accueillait dans son rez-de-chaussée la clinique équine de l'EnvA. Cette zone Z2 a notamment servi de parking pour les vans et autres transports de chevaux. La clinique équine a déménagé sur son site normand en Janvier 2025.

La rénovation, notamment végétale de la zone permettra de créer un espace vert qualitatif et accueillant en entrée de campus, qui devra permettre la circulation et le guidage naturel du public piéton du campus (notamment vers la clinique des animaux de compagnie – bâtiment CADIOT ; le musée FRAGONARD ; ou vers l'AGORA). L'intervention s'étendra depuis l'entrée 7 quater avenue du général de Gaulle jusqu'à l'angle nord-ouest du bâtiment Chauveau, permettant la connexion aux cheminements piétonniers vers ONF et vers le

stade. Le secteur inclura également le cheminement depuis le musée jusqu'à l'entrée de l'hôpital des animaux de compagnie (Cadiot). Ceci confèrera à cette zone 2 du projet une ambition de restructuration complète de l'accompagnement des principaux visiteurs externes vers les pôles d'intérêt majeurs du campus.

3. Bâtiment Fragonard – Pied de façade sud (Z3)

Cette zone est peu fréquentée mais doit être accessible, notamment pour les flux logistiques des cliniques dans le bâtiment Nocard (Clinique des « Animaux de production » et « Animaux sauvages »). Les bâtiments Fragonard et l'amphithéâtre de Nocard sont des bâtiments à haute valeur patrimoniale du campus. L'EnvA souhaite donc redonner une ambition à leur hauteur aux espaces extérieurs y attendant. Nous pouvons y identifier deux sous-partitions : une zone pour la revalorisation du cul-de-sac en bordure Est le long de l'avenue du Général de Gaulle, et la seconde entre les bâtiments Guérin et Nocard où la voiture n'est pas souhaitée, mais qui reste désert, peu qualitatif.

La place de la voiture, le choix des revêtements au sol se fera en cohérence entre le respect patrimonial, la gestion des eaux pluviales et des usages innovants.

L'intégration d'espaces verts et d'espaces de vie qualitatifs seront de nature à soutenir la réduction du stationnement dans cette zone. Le portail d'entrée 7 quiniques fera partie intégrante du projet.

4. Entrée historique – Cour d'honneur et alignements (Z4)

Cet espace a été historiquement créé dès la création des premiers bâtiments de l'école sur son site. Le caractère patrimonial y est donc particulier.

Les effets climatiques, l'abaissement de la nappe phréatique par l'arrivée du métro, ont notamment impacté les arbres présents sur cette zone. Plusieurs alignements ont été perdus de cette manière. Le projet paysager devra concilier la discussion avec les services instructeurs patrimoniaux avec la qualité et la valeur patrimoniale d'une part, et la nécessité d'adaptation des espèces au changement climatique d'autre part.

5. Anciennes carrières couvertes et découvertes (Z5)

Cet espace historiquement dégagé, encadré par des alignements d'arbres répond au bâtiment du manège, inscrit à l'inventaire supplémentaire au titre des monuments historiques. Il a été altéré dans la seconde moitié du vingtième siècle avec l'installation d'un espace minéral (ayant accueilli un plateau sportif puis un parking) puis d'une halle pour couvrir la carrière avec abattage des arbres.

L'ambition pour cette zone est de redonner une végétalisation des espaces concernés et de dialoguer avec le bâtiment du manège. Ceci devra être pensé en intégrant la proximité avec les résidences étudiantes et en répondant aux besoins d'espaces de vie extérieurs (espaces

sportifs, zone de détente, ...). L'intervention s'étendra depuis la voirie en bordure du stade jusqu'à la façade du bâtiment manège.

V. Attendus techniques et fonctionnels

Les attendus fonctionnels communs au site concernent le respect des principes de sûreté d'accès et filtrage à un site public contrôlé, l'égalité de traitement des flux en intégrant systématiquement l'accessibilité PMR pour toute circulation piétonne et l'anticipation de l'ensemble des gabarits de véhicules possibles pour les entrées véhicules motorisés.

La signalétique complémentaire de celle du site sera conçue dans le cadre de la présente mission afin de parfaire l'adressage des différents publics.

L'ensemble des matériaux, matériels et solutions techniques seront sélectionnés en tenant compte des aspects de pérennité au grand trafic, de durabilité dans le temps, de confort et d'impact environnemental

1. Flux piétons et logistiques

L'analyse des flux, des fréquentations et différentes typologies de charges permettront au titulaire du marché de dimensionner les ouvrages en corrélation avec la réalité et les projections de l'EnvA. Le cas échéant, la maîtrise d'œuvre conseillera l'EnvA sur les dimensionnements insuffisants existants analysés. Sur les zones concernées par ce projet, le titulaire du marché saura répondre aux exigences d'accessibilité PMR pour l'accès aux différents bâtiments attenants aux zones concernées.

2. Matériaux

Le choix des matériaux à mettre en œuvre seront le résultat d'un compromis entre toutes les problématiques suivantes :

Patrimonial – déjà évoqué, le choix des revêtements, notamment en liaison directe avec les bâtiments à haute valeur patrimoniale seront respectueux de l'historicité de ceux-ci.

Pérenne – L'EnvA a cœur de mettre en œuvre des matériaux à durée de vie longue, minimisant l'entretien et la maintenance quotidienne.

Perméable – Afin de tirer profit au maximum de l'ampleur de son site, l'EnvA a cœur de réduire l'imperméabilisation de son sol pour favoriser une gestion d'écoulement des eaux pluviales raisonnée et limitée.

Praticable – Les matériaux devront répondre, là où nécessaire, aux exigences liées à l'accessibilité PMR ou aux charges admissibles (logistique, poids lourds).

3. Végétaux

L'analyse végétale du parc existant, en lien avec le diagnostic sanitaire effectué par l'ONF, permettra de valoriser les essences et spécimens existants à conserver, d'aider l'EnvA à planifier des mesures de conservation des spécimens à soigner.

Bien que la logique patrimoniale sera également déclinée sur le choix des espèces, le choix des espèces végétales se fera en lien avec celles existantes, et devra prendre en compte les problématiques de changement climatique et de profondeur importante de la nappe. Une note récapitulative des plantations, incluant les espèces, la localisation, une notice entretien est attendue. Elle devra également justifier la cohabitation des espèces.

4. Biodiversité et gestion de l'eau

Sur une logique de trame bleue, le projet devra prendre en compte la rétention d'eau sur le site pour envisager des points propices au développement et à la circulation de la petite faune sauvage dans le parc. La gestion des eaux pluviales doit donc être réfléchie entre perméabilité et mesures naturelles de rétention d'eau. L'objectif de l'EnvA sur le site est de limiter au maximum la nécessité d'arrosage du site qui doit au moins à terme pouvoir s'auto-entretenir.

Sur la base de ces mêmes préoccupations de biodiversité, le projet devra tenir compte d'une absence de lumière étendue la nuit dans certaines zones avec pour objectif de recréer une véritable trame noire tout en accompagnant les usagers en faible nombre la nuit sur le campus.

L'ensemble du projet doit également tenir compte de la forte présence d'animaux de compagnie sur le campus (il s'agit bien d'une école vétérinaire). Ce campus est aussi dédié à leur usage.

La gestion des eaux pluviales s'étudiera en intégration dans le projet d'assainissement effectué par l'EnvA en 2016-2017 intégrant des zones de rétention provisoire souterraine. Il pourra questionner sa complémentarité par des retenues d'eau pluviales destinées à l'entretien des espaces plantés.

5. Eclairage public, trame électrique

L'environnement extérieur du campus est éclairé de manière hétérogène entre des lampadaires urbains de générations différentes, ou des lanternes directement attachées à certains bâtiments. Le projet proposera un plan d'uniformisation progressif du parc existant, tout en prévoyant l'installation de luminaires où il est nécessaire de compléter. Le projet proposera également une uniformisation de la gestion des éclairages, sa programmation.

L'EnvA souhaite également accompagner les changements d'usage et proposer des bornes de rechargement électriques sur son site. Le titulaire du marché aura donc la charge de proposer un nombre et des localisations adaptées à l'installation de celles-ci sur le campus.

Dans ce cas particulier, l'installation de ces bornes pourra se faire en dehors des zones identifiées pour l'aménagement urbain et paysager du site.

6. Mobiliers d'espaces publics

Par l'intermédiaire de ce projet d'aménagement d'espaces extérieurs, l'EnvA souhaite faire valider un ensemble de gammes de mobilier urbain déclinable sur l'ensemble du campus. Ce mobilier, à l'image du choix des matériaux à mettre en œuvre, devra être pérenne, praticable, en dialogue avec le patrimoine du site. Ce mobilier inclura notamment : poubelles extérieures permettant le tri sélectif, tables et assises extérieures, lampadaires, éventuelles barrières ou palissades, autres plots limitant la place de la voiture sur le site, arceaux vélos, abris vélos couverts, zone de présentation et/ou de sécurisation des conteneurs poubelles, etc.

VI. Annexes

- Plan masse de l'école avec zones concernées,
- Dossier des nouveaux accès et réaménagement du petit bois (permis de construire),
- Dossier expertise sanitaire des arbres par l'ONF,
- Diagnostic patrimonial Juin 2021 (CREMNITZER / DENOYELLE). Phases 1 & 2,
- Plan rétentions d'eau sur site (2017).