

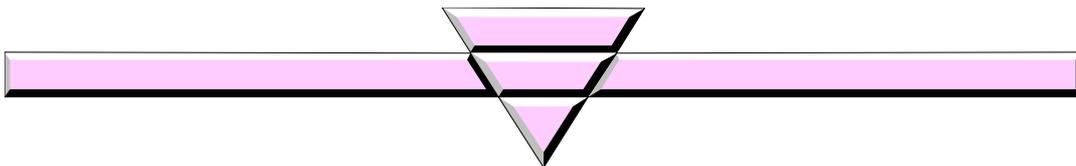
# MARCHES PUBLICS DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

**Communauté urbaine de Bordeaux  
Pôle des Dynamiques Urbaines  
Direction de l'Urbanisme  
esplanade Charles de Gaulle  
33076 Bordeaux Cedex**

*Numéro du marché :*

--	--	--	--	--	--	--	--

**APPEL D'OFFRES OUVERT**  
**Désignation d'un prestataire pour l'évaluation durable des  
projets d'aménagement et de développement urbain**



**Cahier des Clauses Techniques Particulières**

## 1. Contexte et attendu :

Dans un contexte réglementaire en pleine évolution, notamment au regard des lois Grenelle 1 et 2 de l'Environnement, la Communauté urbaine de Bordeaux réinterroge ses pratiques de conception et de réalisation des projets urbains et de leurs modes opérationnels.

Les orientations politiques formulées en matière d'aménagement et de développement urbain visent à fabriquer une ville porteuse :

- ▶ d'un développement social urbain équilibré qui favorise la qualité de vie des habitants, la mixité et l'équité sociale,
- ▶ d'un aménagement et une gestion urbaine traitant les problématiques environnementales,
- ▶ d'un développement économique, qui crée des activités et des emplois, en particulier sur les filières locales.

La Communauté urbaine souhaite systématiser les démarches intégrées de développement durable dans la conception et la réalisation des projets d'aménagement et de développement urbain, et définir un processus de gouvernance clair et partagé.

C'est pourquoi, la Communauté urbaine recherche un prestataire pour l'accompagner dans la mise en place d'un dispositif organisationnel pour la définition, le pilotage, la participation et l'évaluation de projets urbains durables ; **il s'agit de définir et de mettre en œuvre une démarche globale permettant de garantir la réalisation de projets d'urbanisme tendant vers les finalités du développement durable.**

## 2. Le développement durable dans les projets urbains : la position de la Communauté urbaine

La logique n'est pas de définir des niveaux de performance supplémentaires par rapport aux réglementations et aux labellisations existantes dans ce domaine, et particulièrement en matière d'approche environnementale, mais bien **d'aider à la définition et à la mise en œuvre d'objectifs plus ambitieux en la matière**, et dans le cadre des procédures réglementaires existantes ou qui seraient développées ultérieurement.

L'objectif attendu par la Communauté urbaine réside dans une meilleure approche de la qualité de vie, en prenant en compte de la plus petite échelle à celle du territoire communautaire l'ensemble des pratiques à mettre en œuvre pour concevoir et faire vivre la ville durable (que se soit au niveau des technologies, des comportements, des procédures opérationnelles...). Il s'agit de conforter un savoir-faire local, tout en développant la notion d'amélioration continue des projets urbains.

La Communauté urbaine souhaite systématiser les démarches intégrées de développement durable dans la conception et la réalisation des projets d'aménagement et de développement urbain, à toutes les échelles de territoire, et en fonction des contextes urbains et socio-économiques de chaque site, permettant :

- ▶ un développement social urbain équilibré favorisant la qualité de vie des habitants, la participation et l'implication des habitants, usagers et nouveaux arrivants, la mixité et l'équité sociale,
- ▶ un aménagement et une gestion répondant aux problématiques environnementales et de risques naturels, écologiques et industriels réduction des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre, (problématiques de réchauffement climatique, de qualité de l'air, de pollutions, de risques technologiques, d'utilisation et d'occupation des sols...etc...)
- ▶ un développement urbain favorisant l'économie foncière et la mise en œuvre d'alternatives visant à la mutualisation de tous services et équipements urbains
- ▶ un développement économique, passant par la création d'activités et d'emplois et développant ou confortant les filières locales,
- ▶ la mise en œuvre d'un processus de gouvernance associant les habitants, les usagers et les nouvelles populations, et des modalités de concertation adaptées à chaque contexte urbain, et à chaque type de population....

La crédibilité de ces projets quartiers durables portés par la CUB, ne doit pas se focaliser uniquement sur les preuves éco-technologiques et doit s'appuyer sur une réelle approche urbanistique et sociale. Les démarches de développement durable conduisent à des approches systémiques et à des croisements de multiples données, prenant également en compte le facteur temps, notamment pour la question des énergies grises. Dans ce cadre, le calcul économique de l'opération est différent, puisqu'il intègre l'usage dans l'équation, les notions de qualité de vie et surtout d'adéquation de l'ouvrage aux besoins. Grâce aux croisements des échelles et des ambitions politiques, il s'agit de **mettre en valeur les vertus intrinsèques de chaque projet** : usage, flexibilité, modularité, mutabilité, connectivité, intensité, porosité, efficacité, économie, sobriété, etc...

Dans cette logique, la prise en compte de l'environnement apporte une contribution fondamentale à cette construction qualitative de la ville, dans la mesure où elle favorise l'expression de nombreuses qualités, telles que l'image et l'identité, le grand paysage, les aménités urbaines et naturelles, etc...

### **3. Contenu de la mission :**

L'objectif de cette mission d'AMO est d'accompagner la Direction de l'Urbanisme dans la mise en place d'une méthode, qui devra être déclinée en outils efficaces et pertinents dans leur utilisation, de management de projets urbains durables.

La Direction de l'Urbanisme ayant un rôle d'ensemblier et de coordonnateur des démarches thématiques à l'échelle du projet urbain, cette méthode de management à créer doit lui permettre de garantir la cohérence globale des enjeux de développement durable à l'échelle de chaque projet urbain, qu'elle que soit l'échelle territoriale concernée sachant qu'une coordination globale et générale doit être assurée à l'échelle de la Communauté Urbaine de Bordeaux dans une démarche associant étroitement l'ensemble des acteurs (communes, EPA,...) .

Cette prestation est décomposée sur 3 missions concomitantes, dont les enjeux sont de :

- définir et mettre en œuvre une méthode de gouvernance et des outils multicritères de suivi des projets urbains durables,
- s'appuyer sur des expériences locales préalablement évaluées pour construire et expérimenter la méthodologie

- engager le suivi des projets urbains dans la durée, par la mise en œuvre de bons de commande.

Dans la mise en œuvre de cette mission, le prestataire devra se rapprocher des Directions communautaires en charge des différentes thématiques d'intervention, telles que la Direction de la Nature, la Direction de l'Eau, la Direction des déchets, la Direction du Développement durable, comme les Villes concernées.

### **Mission 1 : Construire un référentiel général d'évaluation adaptée aux différents contextes urbains et aux différentes phases des projets urbains de la Communauté**

Les démarches classiques de type AEU, HQE2R, grille RST2 ou labellisations (écoquartiers, écocités, etc...) ne satisfont pas pleinement aux attendus de la Communauté urbaine en matière de développement urbain durable. Un premier travail d'analyse avait été réalisé en 2010 au sein de la Direction, en vue de la mise au point d'un référentiel et d'un processus type en phase de conception des projets.

Cette première analyse doit être reprise et étudiée de manière critique par le prestataire afin de proposer une méthode réellement pertinente eu égard au fonctionnement de la Communauté urbaine et à ses attentes en matière de développement durable. Cette méthode de management durable devra également être rapidement comparée aux méthodologies retenues par d'autres agglomérations (Montpellier, Lyon, Lille, Strasbourg, Nantes, etc...). Il est attendu du prestataire qu'il porte un éclairage pertinent sur les démarches « labellisées » de développement durable dans l'aménagement au regard des besoins de la CUB, et sur les méthodes expérimentées par les grandes collectivités et agglomérations en France (avantages, contraintes, résultats, difficultés de mise en œuvre), afin d'aider la Communauté urbaine dans le choix de ses indicateurs et de ses méthodes d'évaluation et de management des projets urbains.

Le prestataire devra sur la durée du marché prévoir une réactualisation de la méthode et des outils au regard des évolutions des politiques communautaires (prises de nouvelles compétences, etc...) et des évolutions des documents cadres (PLU 3.1...). Cette réactualisation peut s'envisager une fois par an, sous la forme d'ateliers techniques de travail et d'un séminaire de restitution auprès des autres Directions communautaires et des Villes.

Le titulaire doit concevoir et accompagner les services de la Communauté urbaine pour la mise en place d'une méthode et d'outils types (ateliers, tableaux de bord, grille évaluation, indicateurs, charte, référentiel, etc...), visant à construire une culture partagée de la ville durable. L'objectif de cette grille/référentiel est également de permettre à la Communauté urbaine de repositionner chaque projet urbain et chaque opération d'aménagement par rapport aux stratégies communautaires et communales.

Cette méthodologie et ces outils doivent être contextualisés selon les différents sites, les différentes échelles territoriales, et natures de projets (zones urbanisées, zones à urbaniser, zones économiques et nouvelles friches économiques et industrielles, renouvellement urbain, secteurs de forte densités ou secteurs péri urbains, etc ...) et en faciliter la mise en cohérence, la lisibilité et la mise en œuvre.

L'objectif de cette mission est de donner une portée concrète et un véritable contenu opérant aux questions de développement durable dans les pratiques d'aménagement urbain, tant dans leur phase de conception que dans leur phase de réalisation.

Il s'agit de doter la CUB d'outils d'expertise critique, dans son positionnement de maître d'ouvrage des projets urbains et des opérations d'aménagement sur le territoire communautaire.

Ce processus d'amélioration et d'évaluation en continu se doit donc par définition d'être itératif au fur et à mesure de la conception et de la réalisation d'un projet urbain durable. Cette démarche méthodologique devra ainsi s'intégrer aux différentes phases d'élaboration d'un projet urbain, afin de contribuer par une approche transversale et systémique, à la cohérence entre projet urbain et développement durable, tout en développant l'innovation sociale, environnementale et économique. Elle se construit donc sur les différentes temporalités de conception et de mise en œuvre des projets urbains :

- ▶ **en phase d'étude**, et plus précisément de réalisation du diagnostic territorial, l'analyse de la situation initiale du quartier doit être étudiée sous l'angle des différentes cibles du développement urbain durable. Cette analyse devrait permettre de mieux identifier les principaux enjeux d'aménagement ainsi que les grandes orientations à développer.
- ▶ **En phase d'élaboration** du projet urbain, les scénarii d'aménagement devront être évalués pour leur contribution à une approche durable du quartier. Cette étape confortera le choix du parti d'aménagement au regard de critères qualitatifs alternatifs aux approches conventionnelles (basées sur la seule faisabilité technique et économique).
- ▶ **En phase de réalisation** du projet, il s'agit également d'accompagner la traduction de ces objectifs de développement durable dans la mise en place d'outils spécifiques (CCCT, cahiers de prescriptions, méthodes de suivi technique et d'accompagnement à l'ingénierie (analyses, suivi des performances, suivi des charges...), engagements partenariaux, etc....), et dans la mise en œuvre d'une concertation ou d'une participation avec les futurs usagers et résidents. Le prestataire devra également proposer des préconisations pour l'appropriation par les futurs usagers et pour l'aide à la mise en place des bonnes pratiques, en rapport avec les objectifs de développement durable visés.

Si l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine retenue pour réaliser l'étude, élaborer le projet urbain ou suivre en tant qu'urbaniste conseil la mise en œuvre du projet, comporte en son sein une compétence de type AMO ou SME en matière de développement durable, le rôle du prestataire sera principalement un rôle d'expertise et d'accompagnement auprès de la Communauté urbaine, notamment en analyse des propositions faites par les bureaux d'étude intégrés aux équipes.

- ▶ **Durant la vie du quartier**, possibilité d'un bilan sur les usages et pratiques des résidents en rapport avec les objectifs de développement durable initiaux du projet urbain.

La méthode et le dispositif développés devront permettre à la Communauté urbaine de se questionner sur les modalités selon lesquelles les projets urbains répondent aux exigences en matière de développement durable. En effet, par un jeu de pondération des différents indicateurs qui seront proposés, le référentiel/grille devrait permettre de mettre en avant pour

chaque projet urbain les principes fédérateurs sur lesquels il s'appuie, ainsi que ceux qui sont plus en retrait, apportant ainsi des éléments indispensables pour l'aide à la décision.

Cette mission doit se développer en parallèle de l'analyse de quelques cas concrets, et suppose la mise en place d'une méthodologie de travail régulière et d'une coordination avec les services de la Communauté Urbaine, et particulièrement avec la Direction de l'urbanisme.

Cette prestation devra être compatible avec les documents cadres communautaires (référentiel QEL, charte aménagement durable, guide des espaces publics, agenda 21, plan climat, etc...) et pourra en faciliter la mise en cohérence, la lisibilité et la mise en oeuvre.

Une démarche d'actualisation de la méthodologie et des outils doit être prévue une fois par an, sur la durée totale du marché, afin de prendre en compte les éventuelles modifications réglementaires, ou sur les prises de compétences et les objectifs des politiques cadres de la Communauté.

**Mission 2 : *Partir de quelques expériences locales préalablement évaluées pour construire et expérimenter des propositions concrètes d'amélioration des projets***

L'élaboration de cette méthode devra se faire avec le service en charge de la conception des projets urbains dans la Direction de l'Urbanisme et s'appuiera concrètement sur l'analyse et le suivi de plusieurs cas pratiques.

<b>La ZAC du Tasta à Bruges</b>
---------------------------------

**Ainsi, il est prévu une première mission d'évaluation des phases 1 et 2 de la ZAC du Tasta, ZAC réalisée en régie par la Communauté urbaine, au regard des enjeux de développement durable, et de préconisations pour la mise en œuvre de la phase 3.**

Cette ZAC existante depuis une dizaine d'années, a tenté de développer une approche globale, visant à proposer des aménagements publics et privés valorisant la qualité du cadre de vie.

Deux phases d'aménagement sont déjà réalisées, correspondant à plus de 1000 logements livrés ou en cours de livraison, à un ensemble groupe scolaire/crèche/CLHS en fonctionnement, à un collège 600 places en construction et à quelques commerces de proximité. Les espaces publics sont au deux tiers finalisés et la phase 3 d'aménagement des infrastructures et espaces publics est en cours de mise en œuvre.

Il reste approximativement 500 logements à commercialiser sur la phase 3. L'architecte et le paysagiste coordonnateur travaillent à la faisabilité technique et économique de cette hypothèse.

Néanmoins, la Communauté urbaine souhaiterait aujourd'hui, avant de valider tout nouveau programme urbain pour la réalisation de cette phase 3, disposer d'une analyse fine et critique des réalisations publiques et privées des deux premières phases de la ZAC, au regard, à la fois des objectifs initiaux d'aménagement qualitatifs du projet, mais surtout au regard d'ambitions plus fortes aujourd'hui en matière de développement durable sur ce secteur affichées tant par la CUB que par la Ville.

Cette analyse critique devrait permettre de tirer un bilan des réalisations passées, de leurs réussites, de leurs échecs et de leurs potentiels, afin de développer une culture partagée de la

ville durable, et de prendre en compte ces préconisations dans le cadre du projet urbain développé sur la phase 3.

Cette mission d'évaluation devrait se dérouler sur 3 à 4 mois maximum, et ce avant la fin du premier trimestre 2013 pour respecter le calendrier de commercialisation de la phase 3.

### **La ZAC Ginko à Bordeaux**

Dans cette logique d'expertise concrète et d'expérimentation de la méthode sur des cas pratiques, il est envisagé une seconde **mission d'évaluation des phases 1 (conception + réalisation) et 2 (conception) de la ZAC Ginko**, à Bordeaux, ZAC concédée par la Communauté urbaine à un aménageur, au regard des enjeux de développement durable et de labellisation écoquartier souhaitées par la CUB et la Ville.

Cette ZAC en cours de réalisation pour la phase 1, tant d'un point de vue infrastructures qu'au niveau des équipements publics de superstructures et des constructions, a fait l'objet d'une labellisation par le Ministère de l'écologie, de l'environnement, du développement durable et de la mer suite au palmarès du Concours Ecoquartier 2009 dans le cadre du plan Ville durable.

L'aménageur poursuit une démarche de bilan carbone en lançant une 2<sup>ème</sup> phase de recherche innovante pour décomposer les bilans carbone à l'échelle des typologies de bâtiments (collectif, individuel, commerces, équipement public, bureaux,...) et pouvoir ainsi les comparer et les agglomérer à l'échelle d'un îlot et de la ZAC, ceci sur la base des marchés de travaux des aménagements urbains et des îlots de bâtiments de la 1ère phase.

La Communauté urbaine souhaiterait aujourd'hui, disposer d'une analyse fine et critique des réalisations publiques et privées des deux premières phases de la ZAC, au regard, notamment des objectifs initiaux d'aménagement qualitatifs du projet affichés par l'aménageur dans la phase de conception.

Cette analyse critique devrait permettre à la Communauté Urbaine de tirer un bilan sincère des réalisations de la ZAC en matière de développement durable, de leurs réussites, de leurs échecs et de leurs potentiels. Elle devrait également permettre un retour sur le système de management environnemental mis en place par l'aménageur.

Cette mission d'évaluation pourrait se dérouler sur 6 mois à un an.

### **Mission 3 : Veille et contrôle qualité urbaine et environnementale des projets d'aménagement**

Les précédentes missions doivent permettre au titulaire d'accompagner les services de la Communauté urbaine pour la mise en place d'une méthode et d'outils types (ateliers, tableaux de bord, grille évaluation, indicateurs, charte, référentiel, etc...), visant à construire une culture partagée de la ville durable.

Une fois ces propositions validées, le prestataire pourra accompagner la Communauté urbaine pour la conception, la mise en œuvre et le suivi des projets urbains dont elle a la charge.

Cette approche devra permettre de vérifier :

- ⤴ l'adéquation du programme de construction et des intentions architecturales et urbaines avec les objectifs de développement durable définis dans les politiques cadres de la Communauté
- ⤴ le respect des critères initiaux dans les différentes phases de mise en œuvre des projets
- ⤴ les obstacles et difficultés rencontrés pour le respect de ces indicateurs

Cette analyse donnera lieu à la production de notes appuyées de représentations graphiques (illustrations, cartographies, diagrammes, etc...) explicitant l'avis du titulaire et permettant de recadrer si nécessaire, le travail de conception de l'urbaniste de l'opération, tant en phase étude qu'en phase de réalisation.

Outre les différentes notes et documents graphiques énoncés ci-dessus, cette mission comprendra en fonction de l'ampleur des projets plusieurs réunions de travail avec les maîtres d'œuvre des projets urbains, jusqu'à parvenir à la qualité de projet souhaitée par la maîtrise d'ouvrage.

La rémunération de cette mission s'effectuera à l'unité, c'est-à-dire à chaque projet urbain pour lequel le prestataire sera sollicité, en fonction de la taille et de la nature des projets urbains, et de leur temporalité. La proposition en termes financier et de durée des missions du prestataire devra s'appuyer sur cette répartition.

<b>AMO ou SME en matière de DD</b>	<b>Taille du projet urbain</b>	<b>Nature du projet</b>	<b>Phases de réalisation</b>
Présent au sein de l'équipe de conception et de suivi du projet	< à 10 hectares	Restructuration de centre bourg/centre ville	étude
Non compris au sein de l'équipe de conception et de suivi du projet	Entre 10 et 40 hectares	Extension urbaine/ territoire à urbaniser	élaboration
	Entre 40 et 60 hectares	Renouvellement urbain	réalisation
	> 60 hectares		Vie du quartier

#### **4. Organisation de la mission**

##### 4.1 – Calendrier et durée

La durée totale du marché est de 4 ans. Les missions d'élaboration de la méthodologie de management durable et des expérimentations sur les quelques opérations doivent se dérouler sur 12 mois maximum. Une mission d'actualisation de la méthodologie est prévue une fois par an, sur la durée totale du marché.

La mission de suivi des projets urbains pourra être sollicitée sur la durée totale du marché.

Pour chacune des missions, la Communauté urbaine attend du prestataire qu'il propose une méthode de travail globale et transversale, notamment par :

- l'organisation des réunions régulières d'échanges et de débats avec la Direction de l'Urbanisme, en nombre suffisant et à une fréquence pertinente pour avancer rapidement dans les deux premières missions tout en mettant en place le dispositif global,
- l'organisation et l'animation d'ateliers de travail avec l'ensemble des Directions concernées par les différentes composantes du projet urbain durable (Direction de la Nature, Direction de l'économie, Direction de l'habitat, Direction du Foncier, Direction du Développement durable, etc...), ainsi qu'avec les communes (services et Elus) afin qu'elles participent à la construction des indicateurs et à leur mise à jour par la suite,
- des séminaires de formation/débat autour de la mise en pratique de certaines thématiques du développement urbain durable à l'initiative du titulaire,
- L'aide à la production de documents synthétiques et aide à la mise en réseau des outils créés (base de données communes, etc...)
- des réunions de restitution et de diffusion des missions d'évaluation sur les cas concrets, auprès des élus des Villes concernées et des élus communautaires, membres des commission d'urbanisme et développement durable et auprès des habitants.

Le travail sur des cas concrets doit permettre in itinérés d'expérimenter et de valider les outils méthodologiques proposés par le prestataire.

#### 4.2 -Composition de l'équipe :

L'équipe retenue devra être pluridisciplinaire, et avoir déjà participé à ce type d'assistance à maîtrise d'ouvrage en ingénierie du développement durable, quelle que soit l'échelle des projets concernés.

Un fort appui méthodologique est attendu dans ce marché.

L'équipe devra donc maîtriser parfaitement les composantes et le déroulé d'un projet urbain, pour pouvoir accompagner au mieux les attentes de la maîtrise d'ouvrage, à la fois dans la définition des exigences qualitatives et quantitatives pour un développement urbain durable de l'agglomération, et à la fois dans la mise en place d'un outillage méthodologique pertinent et utilisable au travers des fonctionnements et des procédures de la collectivité.