

+++++

ACCORD-CADRE DE MAITRISE D'ŒUVRE

ZAC SAINT JEAN BELCIER

Pouvoir adjudicateur

ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE BORDEAUX-EURATLANTIQUE

Représentant du pouvoir adjudicateur

LA DIRECTRICE GENERALE

NOTE D'ENJEUX

1.	Préambule	3
2.	L'OIN Bordeaux Euratlantique	3
3.	Le territoire Saint Jean Belcier	7
3.1.	Grandes étapes réglementaires du projet	7
3.2.	Un projet d'ensemble	7
3.3.	Les évolutions stratégiques par rapport aux objectifs initiaux	9
3.4.	La programmation urbaine	13
3.5.	Ambitions du projet urbain Saint Jean Belcier	14
3.6.	Concertation	17
3.7.	L'échelle du quartier : point d'avancement des opérations et enjeux à venir	18
4.	Enjeux de la mission	41
4.1.	Périmètres de la mission	41
4.2.	Description sommaire de la mission	46
4.1	Compétences demandées	49
4.1.1	Enjeux technico - réglementaires	49
4.1.2	Autres enjeux techniques	52
4.1.3	Enjeux des démarches de labellisation ou certification à l'échelle urbaine	60
4.1.4	Enjeux financiers	60
4.1.5	Enjeux de phasage	61
5.	Les modalités de travail	62
5.1.	Les principaux intervenants	62
5.2.	La gouvernance et le pilotage du projet	67
6.	Données d'entrée & annexes	68

1. PREAMBULE

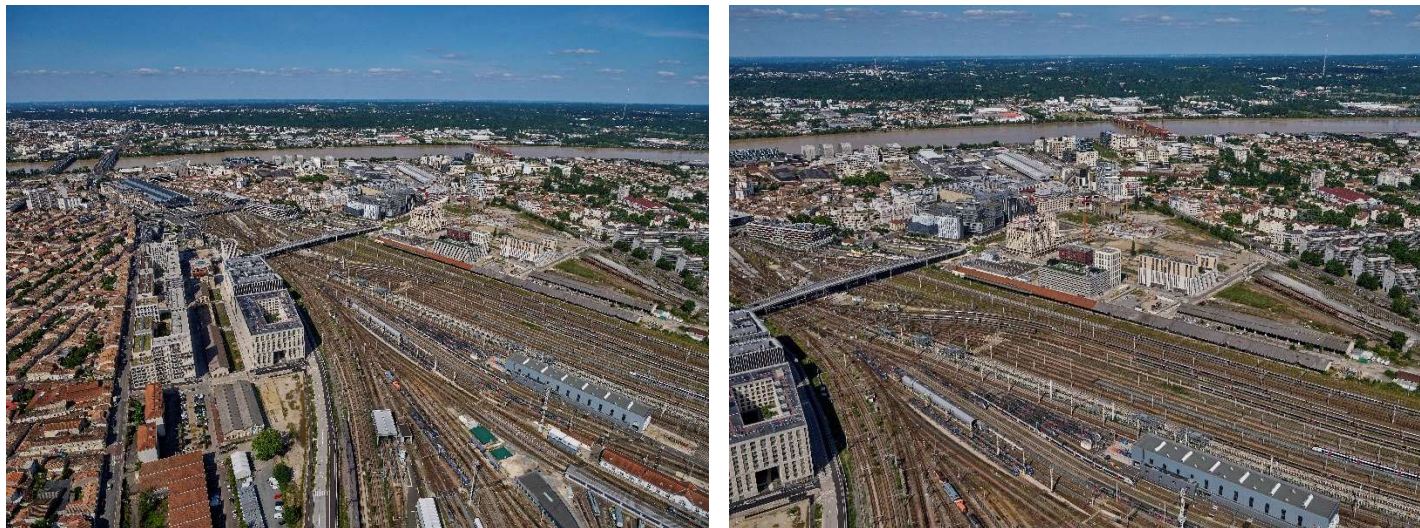


Figure 1 : Vues aériennes du périmètre de la ZAC Jean Belcier, Bordeaux @Philippe Caumes

La présente note d'enjeux est une pièce constitutive du marché de l'accord cadre de maîtrise d'œuvre de la ZAC Saint Jean Belcier, à Bordeaux (cf. article périmètre décrit ci-après).

Elle vise notamment à éclairer les candidats sur le niveau de complexité de l'opération et – en complément du CCTP – sur l'approche et le niveau des prestations attendues afin que ceux-ci puissent établir une offre de prix et de mission leur permettant de s'engager dans une relation de long terme avec l'EPA Bordeaux Euratlantique.

Elle sera complétée en tant que de besoin lors de la phase de négociation avec les candidats susceptibles d'être attributaires et lors de la passation des marchés subséquents.

Les attentes de cet accord cadre portent sur des missions d'urbaniste coordonnateur de la ZAC, et des études de conception et le suivi de l'exécution des espaces publics qu'il reste à réaliser, et des voies visant à raccorder les futurs programmes immobiliers.

2. L'OIN BORDEAUX EURATLANTIQUE

La raison d'être de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique est d'aménager des quartiers de centre urbain sur des secteurs délaissés – friches ferroviaires, industrielles ou commerciales – afin de proposer une alternative crédible à l'étalement urbain. L'Opération d'Intérêt National s'étend sur une surface de plus de 738 ha sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. Elle s'inscrit comme une extension du centre métropolitain inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, de part et d'autre de la gare Saint-Jean et de la Garonne. Elle se développe sur une trentaine d'années sur une mosaïque de quartiers, chacun de ces quartiers étant d'une taille comparable à ceux du centre-ville historique (Saint-Michel, Sainte-Croix etc.) et aménagés à partir d'ingrédients communs :

- Une **structuration autour d'un espace vert et d'un espace public majeur**, afin d'offrir un cadre de vie attractif et agréable aux habitants et usagers, actuels et futurs ;
- Une **mixité programmatique (fonctionnelle et sociale) et une densité de quartier de centre-ville permettant l'accompagnement par des services de proximité, des commerces et des transports**

en commun performants et garantissant ainsi des quartiers agréables à l'image de ceux du centre historique ;

- Une **cohérence avec la ville historique en matière architecturale** et de traitement des espaces publics.

Le projet d'aménagement se concrétise par la mise en œuvre de différents projets urbains, à savoir :

- **Bordeaux Saint-Jean Belcier (début des travaux en 2014, et objet de la présente consultation) ;**
- Garonne Eiffel (début des travaux en 2016) ;
- Floirac Sud (en cours de réflexion) ;
- Bègles Garonne (en cours de constitution du dossier de réalisation de ZAC) ;
- Bègles Faisceau (début des travaux du premier site de projet en 2015).

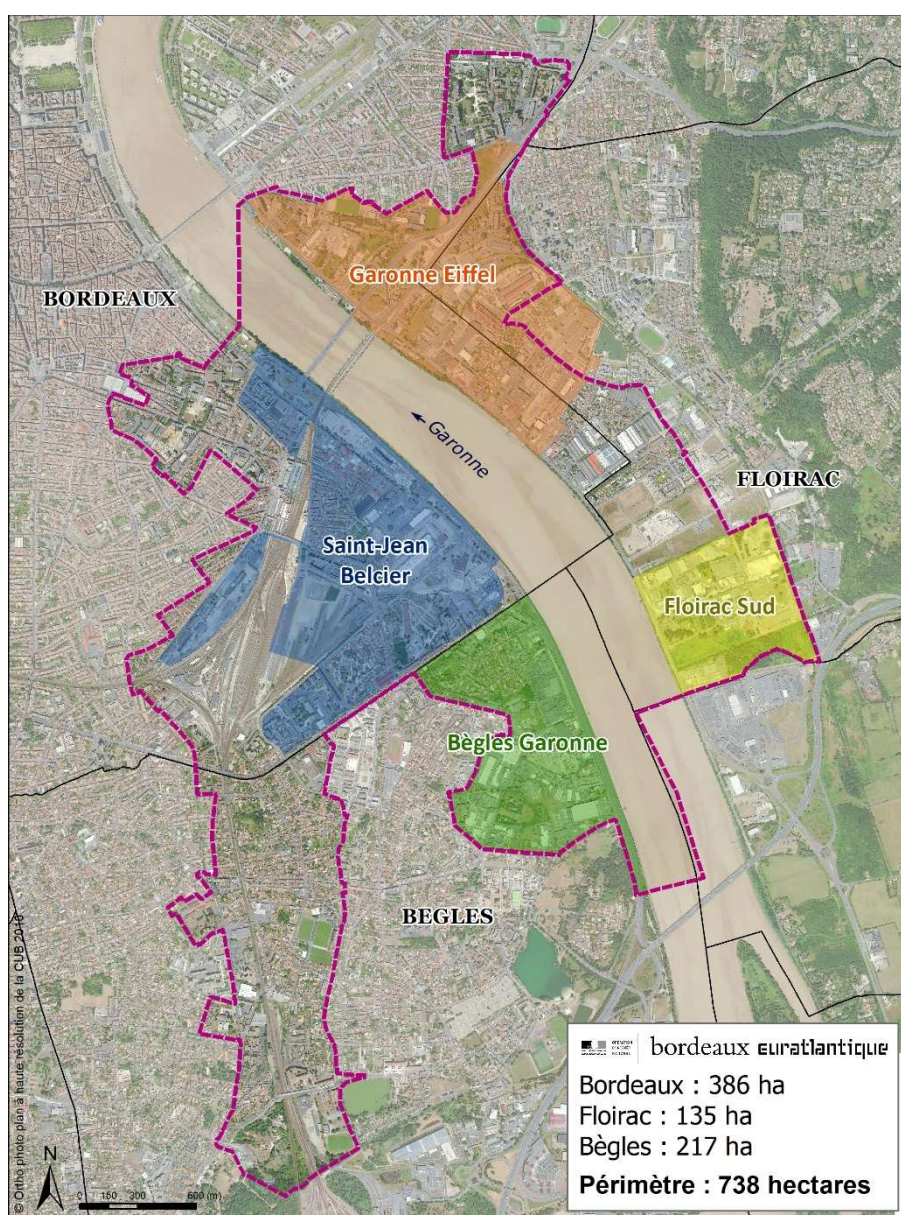


Figure 2 : Territoire de projets urbains au cœur de l'OIN

La ZAC Saint Jean – Belcier, objet de la présente consultation, est menée sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA Bordeaux Euratlantique en concertation avec Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux.

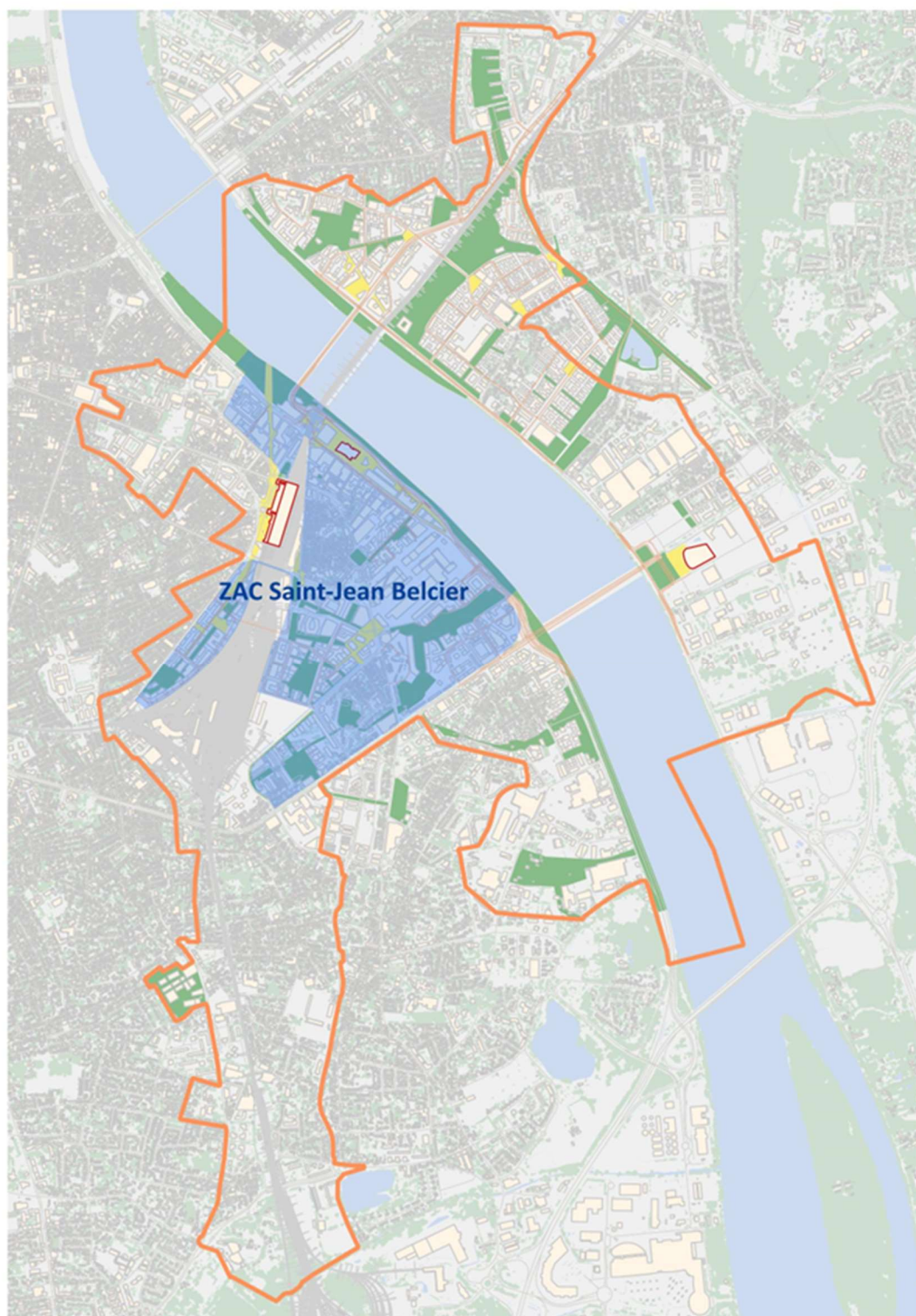


Figure 3 : ZAC Saint Jean Belcier au cœur de l'OIN

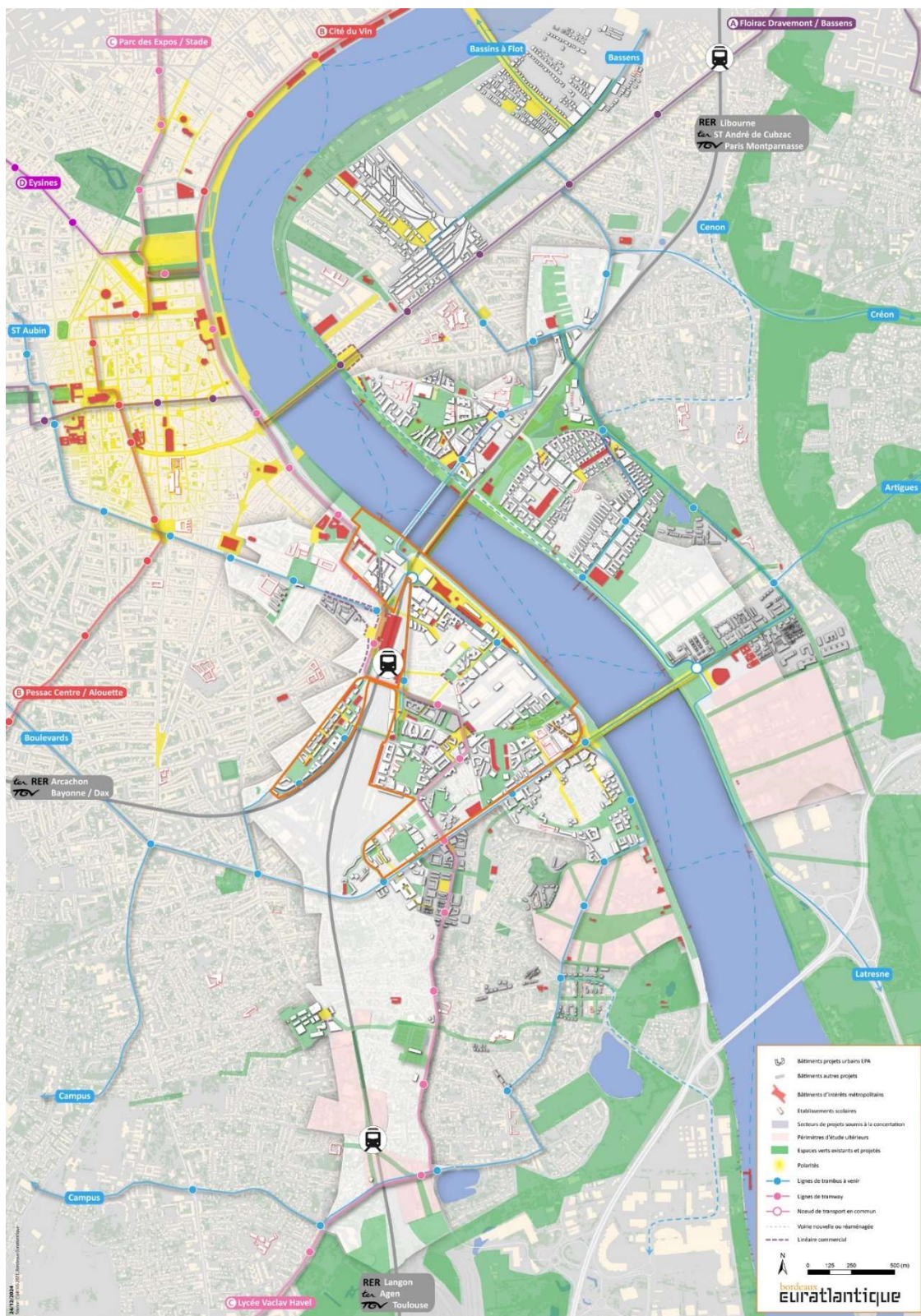


Figure 4 : Plan guide OIN, mise à jour 2023

3. LE TERRITOIRE SAINT JEAN BELCIER

3.1. Grandes étapes réglementaires du projet

La ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier a été créée par arrêté préfectoral le 29 janvier 2013.

Le dossier de réalisation a été adopté le par le Conseil d'administration de l'EPA et le programme des équipements publics a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 8 avril 2014.

La déclaration d'utilité publique de la ZAC a été prononcée par arrêté préfectoral le 31 mars 2014 et prorogée une première fois par arrêté préfectoral du 13 février 2019 pour une durée de 5 ans.

Le dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau a été adopté par arrêté préfectoral le 14 mai 2014.

En 2021, l'EPA a engagé une nouvelle phase de concertation, à mi-parcours de la ZAC qui s'est concrétisée par :

- Un arrêté préfectoral en date du 24 octobre 2022, portant sur le programme global des constructions,
- Un nouvel arrêté de DUP en date du 3 mars 2023,
- Un nouveau programme des équipements publics arrêté en date du 7 juillet 2023,
- Une nouvelle autorisation environnementale, en date du 19 juin 2024.

3.2. Un projet d'ensemble

Figure 5 : Plan guide ZAC Saint Jean Belcier, mise à jour 2023



Situé à proximité du centre-ville historique, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO avec comme centralité la gare Saint-Jean, la ZAC Saint Jean Belcier s'étend sur un territoire de 145 ha. Son territoire longe la Garonne, du pont Saint Jean jusqu'au nouveau Pont Simone Veil, et connecte les quartiers plus centraux de Bordeaux (quartier Sainte Croix et Sacré Cœur) à Bègles, en s'étendant jusqu'aux boulevards.

Le site du projet présentait initialement des morphologies urbaines très hétérogènes, le territoire était morcelé :

- Une emprise ferroviaire elle-même très diverse (la gare, des faisceaux de voies au niveau d'Armagnac, les ateliers Amédée Saint-Germain, les ateliers Gattebourse) ;
- Le quartier d'échoppes Belcier ;
- Le Marché d'Intérêt National (MIN) au niveau de la zone d'activités de Brienne ;
- Les quais de Brienne avec des entreprises de matériaux et un concessionnaire automobile ;
- Le site des abattoirs avec un complexe de la viande et le pôle « nuit » (bars, pubs et boîtes de nuit) le long des berges et du quai de Paludate vers le pont Saint-Jean ;
- Un quartier d'habitations collectives, entre le boulevard Jean-Jacques Bosc et la rue Carle Vernet.

Le travail d'analyse et de prospective sur le quartier Saint-Jean Belcier, mené suite à la création de l'OIN Bordeaux Euratlantique, a permis de délimiter le périmètre de projet des 145 hectares et de désigner en 2011 la maîtrise d'œuvre urbaine du projet urbain de Bordeaux Saint Jean Belcier, sous l'égide de Reichen & Robert et Associés (architecte - urbaniste mandataire).

Le projet retenu visait à développer, au cœur de l'agglomération, un morceau de ville en continuité avec le reste de la ville, en offrant un projet de quartier mixte ; habitat, commerces, équipements, et un centre d'affaires « nouvelle génération » combinant toutes les mobilités, un immobilier et des services métropolitains.

Les objectifs initiaux du projet étaient de :

- Tirer parti de l'arrivée à moyen et à long termes de la LGV pour doter l'agglomération bordelaise d'un centre d'affaire de rayonnement national et européen.
- Développer une nouvelle centralité d'agglomération articulant dimension métropolitaine et vie de proximité.
- Opérer la mutation des friches urbaines et ferroviaires et des terrains aujourd'hui peu valorisés pour développer un nouveau quartier offrant mixité sociale et fonctionnelle.
- Connecter ce nouveau quartier et l'intégrer au reste de l'agglomération par les transports, (renforcement du réseau de transport en commun, création de nouvelles voies de desserte, d'un nouveau franchissement des voies ferrées...), le paysage, (prolongement des quais aménagés par M. Corajoud), l'architecture et l'espace public (aménagement d'un vaste espace public structurant).
- Inciter de nouveaux modes de vie et de nouveaux usages de la ville par une conception durable et sociale des quartiers.
- Développer une offre de logements confortable et diversifiée, tant dans la taille que dans le type de logements proposés, et conforter les quartiers résidentiels existants.
- Favoriser l'accueil de sièges sociaux d'entreprises et la création des équipements et services associés.
- Maintenir les activités compatibles avec le projet urbain et veiller à leur insertion au sein du quartier.

- Valoriser les modes de déplacements doux par une hiérarchisation des différents flux, une offre de transport en commun adaptée et une offre de parking maîtrisée au sein du quartier.
- Renforcer l'accessibilité et l'insertion de la gare TGV et en particulier du hall 3 Belcier par une amélioration de l'offre de transport en commun et la mise en valeur des déplacements doux, et par un accès routier et une offre de parking adaptée.
- Créer des espaces publics, supports d'une vie sociale, adaptés aux nouveaux usages urbains.
- Développer les éléments de nature au sein d'une armature verte dans le projet, notamment par la requalification des bords de Garonne et créer des percées et des cônes de vues vers la Garonne afin de renforcer le lien entre la ville et le fleuve.
- Offrir des équipements de proximité et métropolitains répondant aux besoins des habitants actuels et futurs.
- Protéger et requalifier les éléments de patrimoine remarquables tout en autorisant leur transformation (patrimoine réemployé).

Par conséquent, **la ZAC s'est développée autour de la notion de QUARTIERS, disposant chacun de son identité.**

La composition paysagère avait pour objectif de renforcer l'image de la « ville parc » autour d'une armature verte développant des paysages urbains verdoyants, fluides et connectés les uns aux autres. L'objectif premier était la reconquête du fleuve et de ses berges encore aujourd'hui en partie inaccessibles ; l'aménagement des rives permettant la continuité de parcours en modes doux depuis les quais de Bordeaux jusqu'à Bègles en passant par la création du Parc des Berges.

3.3. Les évolutions stratégiques par rapport aux objectifs initiaux

Les principes directeurs de l'intervention de l'EPA BE sont au cœur des aménagements mis en œuvre sur les quartiers composant la ZAC Saint-Jean Belcier et garantissent la cohérence d'ensemble de l'évolution du territoire.

Une opération urbaine de cette ampleur, dont la réalisation s'étend sur une trentaine d'années, est constamment précisée et adaptée pour tenir compte des opportunités et contraintes qui se présentent et de la connaissance du territoire et de l'environnement qui s'affinent.

Ainsi, les études conduites depuis l'arrêté approuvant le dossier de réalisation de la ZAC (2013) ont permis d'approfondir et parfois de questionner certains choix initiaux :

- Espaces publics et espaces verts élargis et en conséquence, lots immobiliers redéfinis ;
- Plans-guides de certains quartiers revus suite à la concertation citoyenne ;
- Encadrement et accompagnement qualitatif par l'EPA BE de la mutation de fonciers privés considérés comme non mutables initialement ;
- Développement de nouveaux axes stratégiques (construction bois, gestion de l'eau à ciel ouvert) etc.

La ZAC Saint-Jean Belcier a aussi été confrontée à la réalité du passage à l'opérationnel.

Dans cette confrontation résident à la fois toutes les difficultés du métier d'aménageur et de vraies occasions d'aller plus loin que les ambitions initiales (par exemple par l'élargissement du jardin de l'Ars) et de structurer certaines orientations d'aménagement qui n'avaient pas été précisément définies au lancement du projet urbain (exemples : architecture « patchwork » décontextualisée remplacée par une charte architecturale adaptée à Bordeaux dès 2015, création d'outils de régulation à partir de 2016

pour favoriser l'installation de commerçants indépendants dans les polarités commerciales de proximité).

Ces évolutions et cette prise de recul se sont notamment traduites par l'arrêt du contrat avec Reichen & Robert et Associés pour sa mission de pilotage à l'échelle de la ZAC, d'une durée initiale de 9 ans.

L'EPA a alors choisi de faire travailler des maîtrises d'œuvre différentes sur les différents quartiers.

La carte ci-dessous présente les espaces publics dotés de MOE actuellement actives sur la ZAC :

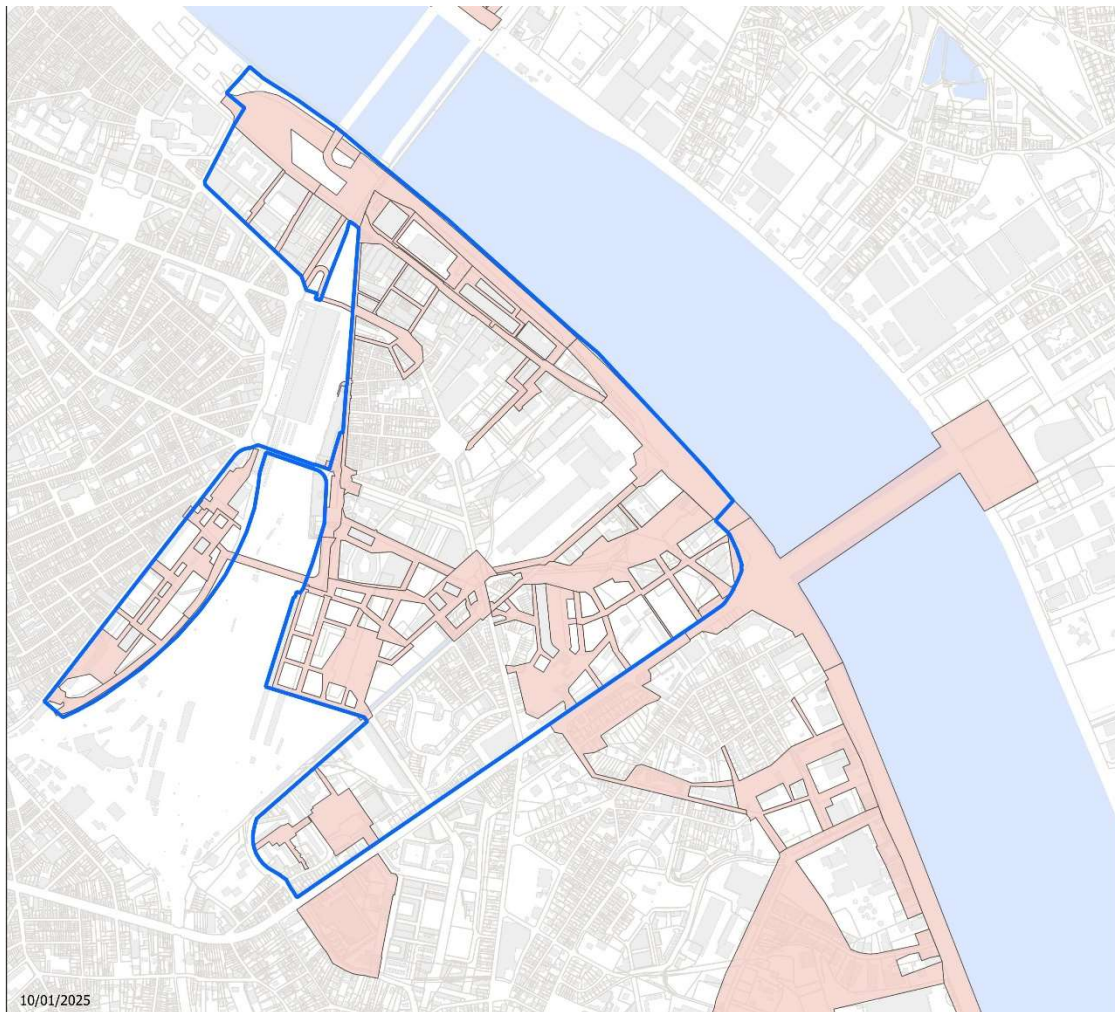


Figure 6 : Carte des maitrises d'œuvre en cours, 2024

La ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, premier projet urbain de l'OIN lancé en 2013, est très largement engagée.

A date, 30% des programmes immobiliers sont livrés et 70% font l'objet d'autorisations d'urbanisme délivrées.

Il reste à développer principalement les quartiers d'Amédée Nord et Sud, phase 2 d'Ars-Gattebourse, et dans une moindre mesure l'ensemble du MIN et le quartier Carle Vernet (manque de maîtrise foncière EPA BE).

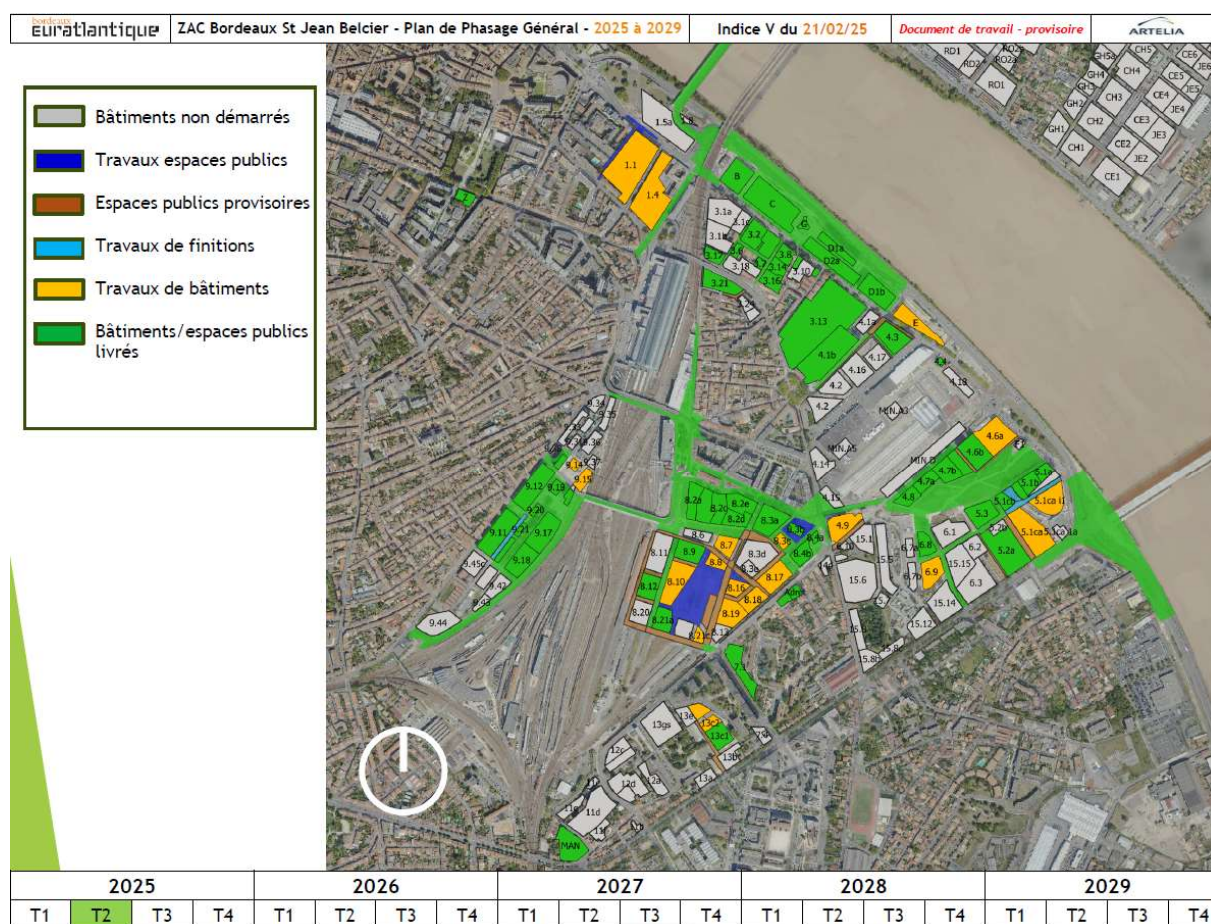


Figure 7 : Etat d'avancement de la ZAC Saint Jean Belcier

Au cours de la mise en œuvre de la ZAC, l'EPA BE est resté attentif à s'adapter en permanence à l'évolution du territoire sur lequel il se déploie afin de réaliser des quartiers vivants.

L'EPA BE a adopté dans son fonctionnement une démarche pragmatique de conception et de réalisation d'opérations afin de saisir les opportunités quand elles se présentent et de corriger les défauts dès qu'ils apparaissent. Cette démarche participe à l'évolution progressive du projet urbain.

Le dispositif continu de concertation, consultation et médiation mis en place par l'EPA de manière volontaire (non réglementaire) est à ce titre essentiel. Il s'articule entre dispositions permanentes et régulières et points d'étape organisés selon l'actualité des projets d'aménagement et des chantiers.

La finalisation de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier, aux alentours de 2032, permettra la réalisation d'espaces publics majeurs comme la requalification des berges de Garonne ou la réalisation de parcs – Descas, Armagnac Sud, Amédée Sud, deuxième phase du jardin d'Ars.

Elle contribue également de manière significative à la production des logements (plus de 9 000 à terme) et notamment de logements sociaux qui manquent à la ville de Bordeaux pour respecter la loi « SRU » (solidarité et renouvellement urbain) : la livraison de plus de 2 000 logements locatifs sociaux, prioritairement familiaux, est attendue à compter de 2024 en augmentant leur part dans les secteurs qui s'y prêtent. La nouvelle feuille de route de l'EPA rappelle l'objectif d'accueillir tous les ménages qui impose de penser la mixité à toutes les échelles – du lot à la commune en passant par le quartier – et de l'adapter au contexte territorial, notamment :

- En cohérence avec le POA (Plan d'Opérations et d'Actions) Habitat de la Métropole en ce qui concerne le logement locatif social et la conformité à la loi SRU notamment, mais également pour le logement abordable.
- La mixité est recherchée pour tous les quartiers et, suivant la taille du lot immobilier, également à l'intérieur du lot (programmes supérieurs à 5 000 m² SDP environ).
- À Bordeaux, commune déficitaire au titre de la loi SRU en 2023, l'objectif recherché pour les projets restant à engager est fixé à 40% de logement locatif social dès que le contexte le permet pour tenir un objectif moyen supérieur à 35%. À l'inverse, les quartiers comportant déjà une part significative de logements sociaux, en QPV ou en limite de quartiers ou de communes fortement pourvus en la matière (soit les quartiers Ars Gattebourse et Carle Vernet pour la ZAC Saint-Jean Belcier) ont une programmation sociale adaptée.

Dans le cadre de l'approbation de sa nouvelle feuille de route par le Conseil d'administration du 8 mars 2024, l'EPA s'est vu confirmer la responsabilité de penser et réaliser les quartiers de demain, adaptés à un contexte de centre métropolitain, à savoir :

- Des quartiers qui préparent la société post-carbone à 2050 et ménagent une place plus importante à la biodiversité,
- Des quartiers qui répondent aux besoins de logement, d'emploi, de services et de mobilité d'une métropole ouverte et en croissance tout en veillant au développement équilibré des territoires,
- Des quartiers agréables aujourd'hui et demain qui offrent à leurs usagers apaisement, espaces de nature et aménités du quotidien,
- En travaillant le processus de concertation.

Au vu de l'état avancement important de l'opération Saint Jean Belcier et de la coexistence de plusieurs secteurs déjà réalisés ou en travaux, avec d'autres secteurs encore en phase étude (fin prévisionnelle de la ZAC en 2032), la nécessité de mise en cohérence se fait à nouveau sentir, allant de pair avec la nécessité de réinterroger les pratiques et les modes de faire, en prise avec la nouvelle feuille de route de l'EPA BE et les attentes de la population.

3.4. La programmation urbaine

Ce projet doit permettre d'accueillir à terme 13 000 résidents et 21 000 emplois supplémentaires.

Il se caractérise par la création d'environ 1 048 000 m² de Surfaces de Plancher (en constructibilité nette, c'est-à-dire une fois les démolitions déduites) répartis selon les ordres de grandeur suivants :

- 45% de logements,
- 35% de bureaux,
- 20 % d'équipements (culturels, sportifs, scolaires,...), d'hôtels, de commerces et d'activités.

La programmation générale de la ZAC, au dossier de création de ZAC modifié en 2022, comprend **1 208 000 m² de surface de plancher dont :**

- 548 000 m² de logements
- 440 000 m² de bureaux
- 41 000 m² d'hôtels
- 179 000 m² de commerces, locaux d'activités, équipements publics et collectifs.

La construction de logements comprend des logements locatifs sociaux (35%), des logements en accession à prix maîtrisés (20%), des logements en accession libre (45%). La typologie des logements produits répond à l'objectif d'attirer les familles en cœur de ville. Des logements spécifiques (logements étudiants ou pour personnes âgées...) sont également réalisés.

Afin de permettre des parcours résidentiels et accueillir tous les ménages dans leur singularité, l'EPA BE prévoit également une part significative de logements abordables. La part du logement abordable est plus forte dans les quartiers où l'objectif en matière de logement locatif social est plus faible de manière à proposer sur tous les quartiers environ 60% de la programmation en logement social ou abordable.

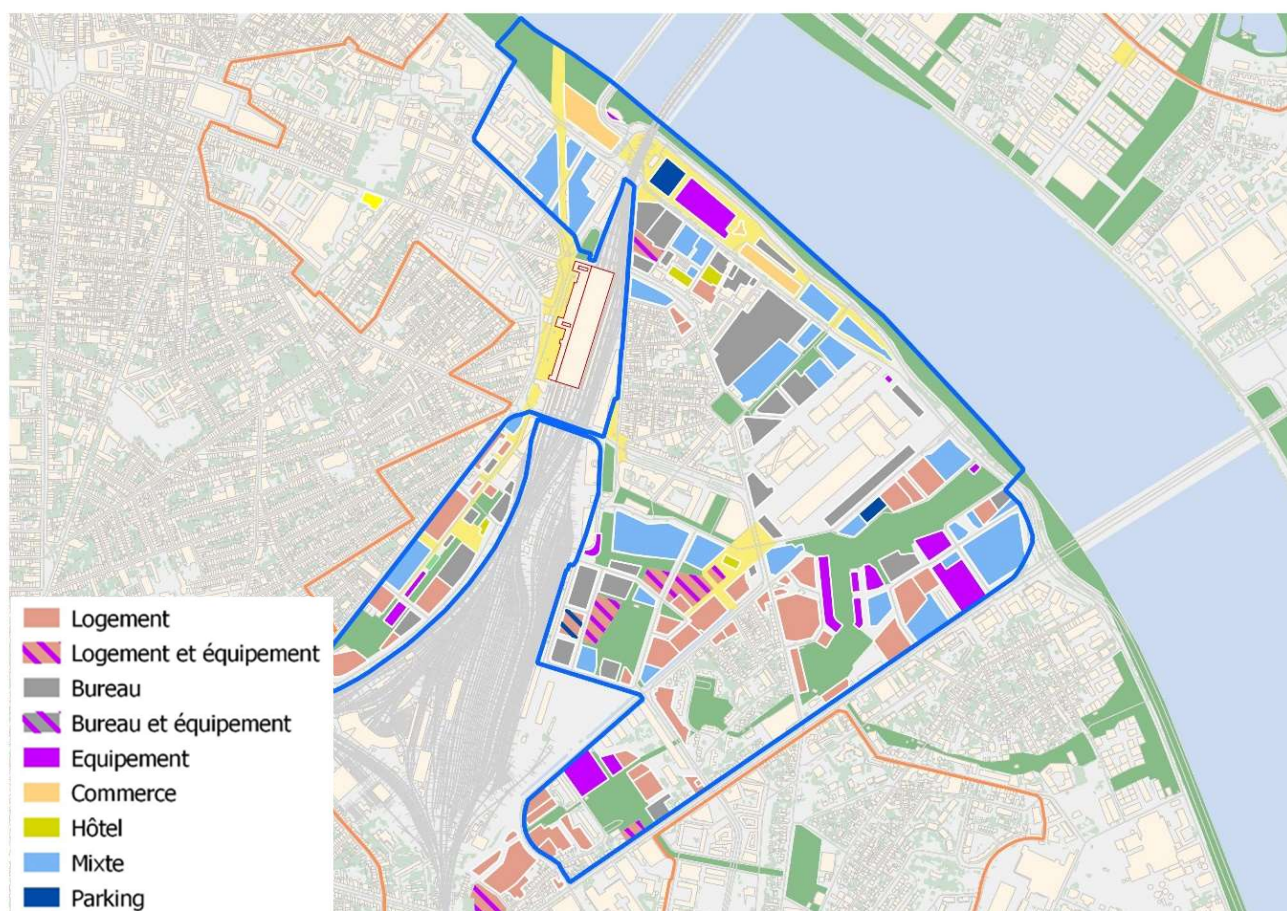


Figure 8 : Programmation générale ZAC Saint Jean Belcier, 2024

3.5. Ambitions du projet urbain Saint Jean Belcier

L'EPA et ses partenaires souhaitent mener à bien un projet avec de fortes ambitions environnementales, de mixité sociale et fonctionnelle, et d'amélioration des mobilités.

Le projet urbain, qu'il reste à développer, devra donc répondre aux objectifs suivants :

- **Concevoir des quartiers décarbonés et résilients face au changement climatique :**
 - Placer l'environnement au cœur de la démarche de conception du projet,
 - Renforcer la place des espaces verts et de la biodiversité en renforçant la trame verte et bleue et en organisant notamment les quartiers autour de grands parcs centraux et de coulées vertes,
 - Appliquer la politique publique de Zéro Artificialisation Nette,
 - Lutter contre les îlots de chaleur,

- Construire en matériaux biosourcés et géosourcés des quartiers bioclimatiques et décarbonés,
- Connecter les quartiers entre eux et à l'hyper centre bordelais (connexion viaire avec prépondérance des transports en commun et des modes doux, connexion architecturale).

La finalisation des quartiers déjà largement engagés pourra néanmoins être réinterrogée dans l'optique de la décarbonation, notamment dans le cadre de la mission 'Diagnostic et lecture critique'. Des recommandations pourront être émises, afin d'assurer la cohérence d'ensemble à la grande échelle (grand périmètre).

Par ailleurs, la ZAC Saint-Jean Belcier vise à réaliser un maillage d'espaces verts, connectés aux zones naturelles majeures – comme la Garonne et ses berges – et à articuler chaque quartier autour d'au moins un espace vert de proximité accessible par chaque habitant à moins de 300 m de chez lui.

Cette structure d'espaces verts est le support de parcours paysagers, de corridors écologiques, pour la petite faune notamment, et de gestion et de régulation des eaux pluviales et des inondations par la Garonne. Les grands parcs, comme le jardin de l'Ars, permettent en particulier d'apporter une gamme étendue de services : terrains de jeux et de loisirs, renaturation (mini forêts, fourrés, prairies), parcours apaisés, présence de l'eau (noues et bassins).

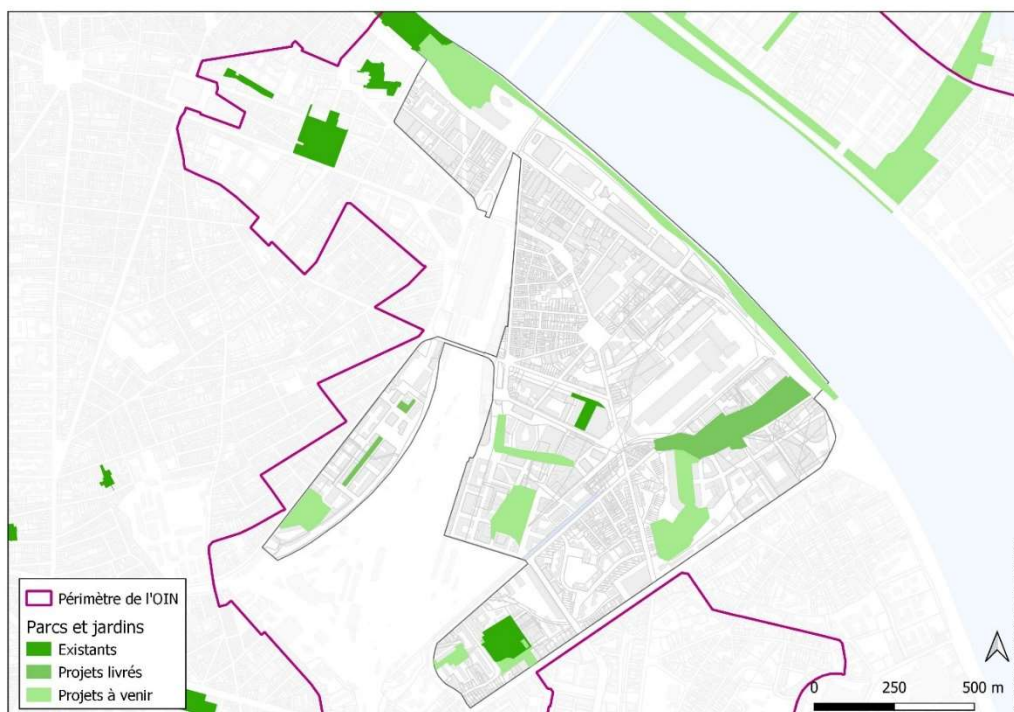


Figure 9 : Carte des espaces verts

- **Concilier la ville productive et la ville du quotidien dans des quartiers socialement et fonctionnellement mixtes :**
 - Inscrire ces nouveaux quartiers dans la ville productive, créer des quartiers traversables en 10 minutes à pied avec des espaces verts de proximité.
 - Faire de cette mixité économique et résidentielle le point de départ d'une véritable conversion environnementale des anciens espaces industriels potentiellement pollués. La réduction de la place de la voiture au profit de la marche, du vélo et des transports en commun, de même l'orientation des futurs programmes immobiliers, la végétalisation du bâti font, par exemple, partie des leviers dont dispose Bordeaux Euratlantique pour rendre les quartiers agréables à vivre tout en répondant concrètement à l'urgence climatique et environnementale.
 - Réaliser des espaces et des équipements publics de qualité (parvis, jardins, places, équipements associatifs, sportifs et culturels, écoles...) tout en pérennisant les liens entre les structures existantes (associatives, ESS, économiques). Le développement de la nature en ville, la reconnexion de surfaces en pleine terre en lieu et place du bitume, la canalisation et l'infiltration des eaux de pluie vers les massifs plantés contribuent directement à la réduction des îlots de chaleur urbains.
 - Aménager des quartiers socialement mixtes (logements locatifs sociaux, en accession aidée à la propriété et en accession libre) permettant à toutes les compositions de ménage de trouver une offre de logement adaptée en cœur métropolitain, une alternative soutenable à une installation dans le périurbain (lutter contre l'artificialisation des sols) assise à la fois sur une qualité d'habiter le quartier (espaces de respiration, commerces et services du quotidien y compris de mobilités à moins de 10 minutes à pied, etc.) et sur une qualité d'usage du logement lui-même. La mixité des futurs habitants se veut aussi générationnelle avec un accent porté sur les logements à destination des étudiants, des jeunes actifs et des seniors.

- **Favoriser les mobilités décarbonées :**
 - Accompagner l'arrivée du bus express (Berges),
 - Limiter les nouvelles voiries au profit des cheminements doux et, spécifiquement sur les cycles,
 - Structurer l'offre de stationnement,
 - Accompagner la reconfiguration du pôle d'échange multimodal (PEM) au côté de Bordeaux Métropole, de la Ville de Bordeaux, de la Région Nouvelle Aquitaine, de la SNCF et de l'État, et prendre en compte l'augmentation exponentielle du flux de voyageurs en provenance de toute la Nouvelle Aquitaine et de toute la France, comme des voyageurs girondins empruntant quotidiennement les TER et bientôt, le RER girondin (transport, programmation bureaux/co-working, restaurants, hôtels...).

3.6. Concertation

Le territoire de Saint Jean Belcier fait l'objet de concertations de natures différentes, à savoir :

- la concertation réglementaire, au fur et à mesure de la mise à jour de la ZAC,
- la concertation pour mise au point de certains secteurs.

Concertation réglementaire : elle se fait depuis 2013, dans le cadre des évolutions des dossiers réglementaires.

Entre 2020 et 2023, l'EPA BE a actualisé l'ensemble des dossiers réglementaires de la ZAC :

- modification du dossier de création,
- modification du dossier de réalisation (avec notamment une mise à jour du Programme des Equipements publics),
- modification puis renouvellement de la DUP,
- nouvelle autorisation environnementale.

Cette actualisation s'est appuyée sur une mise à jour complète de l'étude d'impact initiale de la ZAC, devenue en partie obsolète. Elle a notamment permis d'intégrer l'évolution programmatique progressive et de confirmer l'absence d'impacts environnementaux de cette évolution.

Une concertation relative à cette actualisation réglementaire s'est déroulée en 2021, en se centrant sur les quartiers restant à développer (Amédée Saint Germain, Gattebourse et MIN).

Deux déclarations de projet portant mise en compatibilité du PLU ont par ailleurs été menées par l'EPA BE sur les quartiers Amédée Saint Germain (2017-2019) et Saget (2018-2021). Elles ont occasionné des réunions publiques et des enquêtes publiques dédiées.

Concertation de mise au point du projet urbain sur certains secteurs : il s'agit d'un processus itératif pour travailler à la mise au point de secteurs de projets spécifiques, qui ne sont pas engagés à ce stade.

Cette démarche volontaire de l'EPA BE vise à l'enrichissement des projets sur ces secteurs sans constituer une condition de leur développement.

La concertation préalable de 2021, lors de la mise à jour des dossiers réglementaires de la ZAC, constitue en conséquence le prélude à un travail durable avec les riverains, les propriétaires fonciers de ces secteurs et la ville de Bordeaux ainsi que Bordeaux Métropole au titre de leurs compétences respectives.

Elle s'est poursuivie par une concertation spécifique sur les secteurs d'Amédée Saint-Germain Nord et Sud.

Des actions de concertation seront poursuivies tout au long du projet de ZAC, au fur et à mesure de l'actualité des projets, sur des secteurs spécifiques.

3.7. L'échelle du quartier : point d'avancement des opérations et enjeux à venir

Comme développé précédemment, l'identité territoriale et le travail de développement urbain mené par l'aménageur ont permis de faire émerger des projets de quartier avec une identité spécifique.

La ZAC vise ainsi à développer au cœur de l'agglomération bordelaise différents nouveaux quartiers en continuité avec le centre-ville existant, en s'appuyant sur les deux quartiers existants et conservés de Belcier et Carle Vernet.

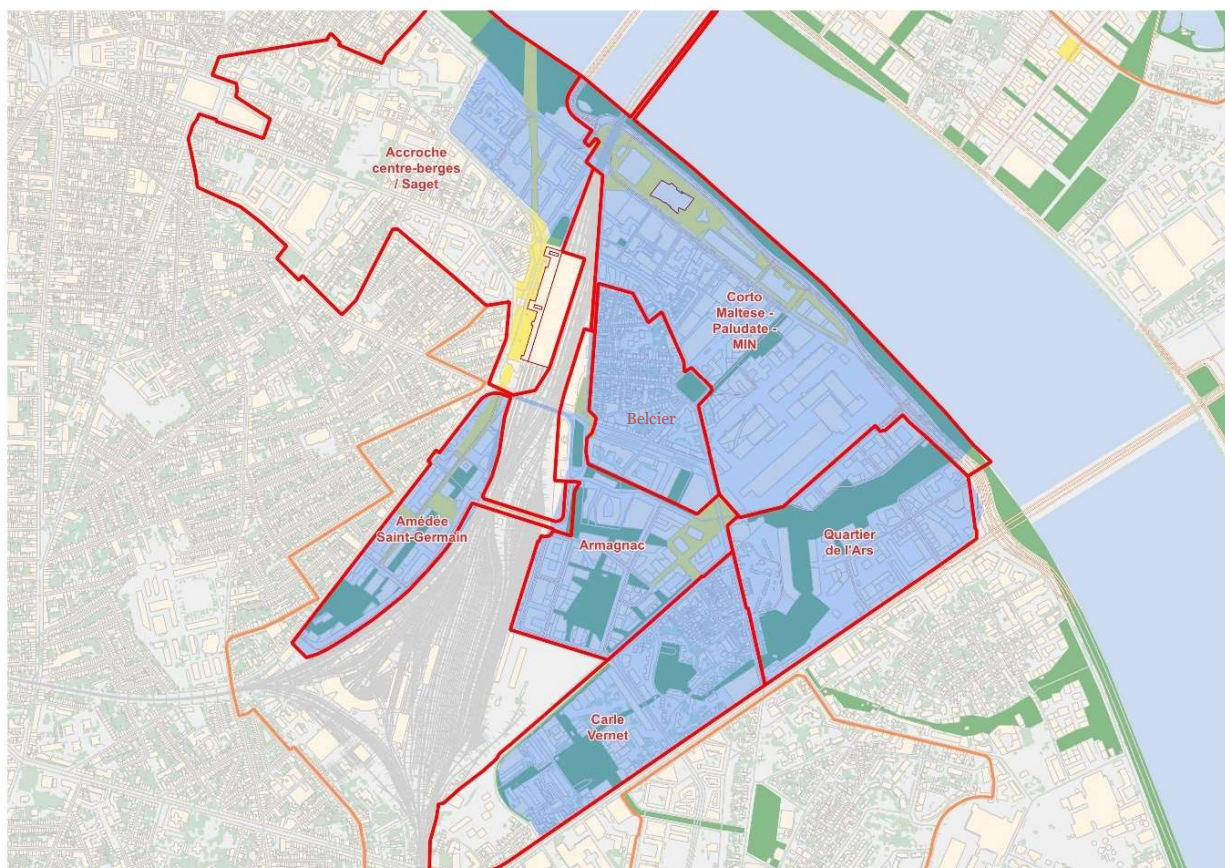


Figure 10 : Quartiers, Bordeaux, Rive gauche, 2024

Quartier Amédée Saint Germain (concerné uniquement par les missions 1.1.1 et 1.1.2 du présent marché):

Le développement du quartier Amédée Saint Germain a été engagé en 2015 par l'acquisition des terrains SNCF de la partie centrale.



Figure 11 : Photographie Philippe Caumes, mai 2023

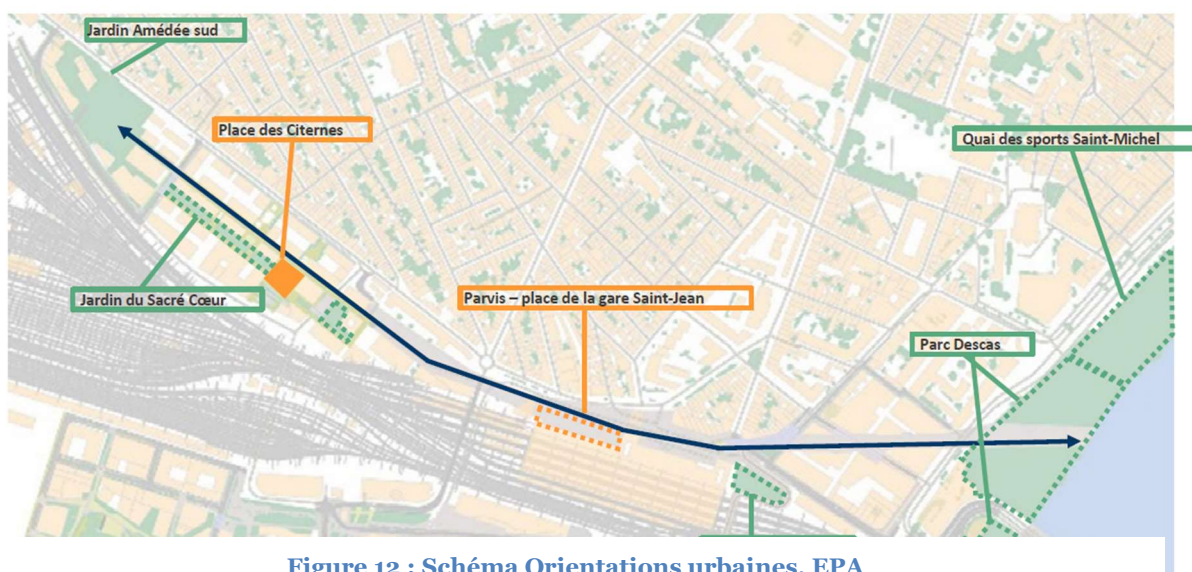


Figure 12 : Schéma Orientations urbaines, EPA

Les orientations urbaines se définissent naturellement par le rapport à la gare, au quartier voisin de la « ville de pierre » et aux grandes connexions urbaines. Lors des phases de concertation entre 2021 et 2023, le plan guide a évolué notamment sur Amédée sud où un nouvel équilibre programmatique a été recherché avec l'ajout d'un espace vert central. Le mail central, le jardin longitudinal du Sacré-Cœur, constitue l'épine dorsale du projet et sa lisibilité depuis Amédée Sud jusqu'à la gare est un enjeu fondamental. Cet espace public piéton et végétalisé central permet également la mise en valeur du patrimoine historique de l'époque industrielle et s'inscrit dans une continuité piétonne qui reliera à terme le parc d'Amédée Sud aux berges de la Garonne.

De la même manière, le traitement des liaisons avec le quartier existant et la rue Amédée Saint Germain constitue un enjeu majeur considérant la différence de niveau importante (entre 3 et 4 mètres). La réalisation du Pont de la Palombe sous maîtrise d'ouvrage de l'EPABE, livré en 2022, a permis de relier ce nouveau quartier au reste de la ZAC Saint-Jean Belcier au-delà du faisceau ferroviaire tout en améliorant le fonctionnement du secteur de la gare à l'échelle métropolitaine.

Quartier parfaitement mixte avec un équilibre entre les surfaces construites vouées au logement et celles destinées aux activités, aux bureaux, aux équipements et aux commerces de proximité, ce secteur attractif doit offrir des espaces publics de qualité aux nouveaux habitants comme à ceux de la ville constituée.

Le secteur Amédée Centre a d'ores et déjà été développé et réalisé par l'EPA sur du foncier acquis auprès du groupe SNCF.

Les secteurs Nord et Sud d'Amédée, à développer, sont des ensembles fonciers appartenant au groupe SNCF et encore occupés par les activités ferroviaires. Ils sont voués à être aménagés dans le cadre de la stratégie immobilière de la SNCF avec une part importante de réorganisation des activités sur d'autres sites plus éloignés de la gare permettant une transformation profonde des fonciers comme sur Amédée sud et une part de rénovation des bâtiments existants et de valorisation sur Amédée Nord.

Dans le cadre d'un protocole de développement entre l'EPA BE et le groupe SNCF, l'EPABE n'a pas vocation à acquérir l'ensemble du foncier mais à accompagner le groupe SNCF dans la définition du projet urbain et à réaliser les espaces publics.

Quartier Saget-Descas ((concerné uniquement par les missions 1.1.1 et 1.1.2 du présent marché) :



Figure 13 : Photographie Philippe Caumes, mai 2023

Le quartier Saget-Descas bénéficie d'une localisation idéale et stratégique, entre le centre historique de Bordeaux, les développements de l'OIN, la Garonne, et la gare Saint-Jean. C'est initialement un secteur présentant un cadre bâti vétuste et des espaces publics dégradés, que les emprises infrastructurelles rendent hostile aux piétons et à l'ensemble des modes actifs. Le projet vise à un renouvellement urbain complet du secteur pour relier la gare et la Garonne et créer un quartier attractif, nouveau maillon de la reconquête des berges de Garonne, inscrit dans le parcours piéton entre le centre-ville et la gare.

Le projet Canopia, porté par le groupe APSYS constitue l'épine dorsale du futur quartier. Conçue par Maison Edouard François, le projet déploie une architecture respectueuse de la ville de pierre, selon un nouvel axe méridien, paysager et piéton, reliant la gare à la Garonne. De part et d'autre de cet axe sont prévus des programmes de commerces, bureaux, logements et hôtels (soit un total de 70 555 m² SdP) à horizon 2027/2028. En matière programmatique, il est présenté comme une polarité commerciale d'équilibre en continuité du centre-ville historique de Bordeaux. Elle a pour vocation d'accueillir une grande diversité de commerces dont des commerces de destination sur un quartier initialement marqué par le commerce de gros et la logistique.

Le projet s'appuie fortement sur le déjà-là, les rues et façades existantes en pierre remarquables et y connecte terrasses, placettes, passages, passerelles et bâtiments contemporains.



Figure 14 : Perspective du projet Canopia, Maison Edouard François, Michel Desvigne Paysagiste

La poursuite de l'aménagement du quartier Descas se caractérise par la libération quasi-complète des espaces routiers de la tête de pont Saint-Jean grâce à la reconfiguration du tracé des voies de ce nœud majeur d'entrée de ville. Le projet, mené actuellement au stade AVP, prévoit à horizon 2028, en lien avec la livraison de l'opération Canopia, un vaste parc de 1.8 hectare qui s'étendra aux pieds du château Descas jusqu'à la Garonne, tirant parti du relief existant du site pour proposer un paysage de déclivités et de buttes, jouant avec les différences d'altitudes uniques au sein d'un périmètre restreint.

Au total, le secteur accueillera la plantation de 216 arbres en sus des 26 sujets conservés, et l'aménagement de plus de 7 000 m² d'espaces verts de pleine terre. Cette ambition de renaturation vient prolonger le dessin de restructuration des Berges, le futur parc Descas étant à l'interface de la plaine des sports de Saint Michel et de la promenade de la Ribeira en cours de livraison entre le pont ferroviaire et la rue de la Seiglière (et à terme jusqu'au pont Simone Veil). La libération foncière liée à la transformation des infrastructures permet également d'accueillir au sein du secteur Descas le projet des Terrasses du Méridien (partie du programme Canopia).



Figure 15 : Plan d'aménagement définitif AVP, secteur Descas (MOE Exit-Ingérop)

Quartier Corto Maltese – Paludate-MIN :

Le quartier Corto Maltese – Paludate -MIN, quartier historique d'activités (MIN, anciens abattoirs, chais), a longtemps constitué l'épicentre des nuits bordelaises. Positionné en berges de Garonne, à proximité immédiate de la gare, il doit constituer le lien entre le pont Saint Jean rénové et le nouveau pont Simone Veil et accueillir une programmation mixte et vivante de logements, commerces et restaurants, hôtels, activités et bureaux. Sa qualité de desserte, déjà très bonne, va encore s'améliorer par l'aménagement des nouvelles lignes de bus express empruntant les deux ponts et desservant le quartier.



Figure 16 : Photographie Philippe Caumes, mai 2023

Le quartier Corto Maltese – Paludate – MIN accueille une programmation résolument mixte, à dominante tertiaire (51%) et résidentielle (19%), ainsi que des commerces, des hôtels et divers équipements. Initialement pensé pour permettre de conserver l'identité festive du quartier, le déplacement de l'épicentre métropolitain de la vie nocturne vers Bacalan et les bassins à flot conduit à réinterroger cette vocation.

Il s'agit d'un quartier dont les mutations sont déjà bien avancées. Parmi les réalisations concrètes, le secteur des Abattoirs est aujourd'hui complètement réalisé avec un équipement de dimension régionale (la MECA), un parking public, la halle Boca (Foodcourt), le siège de la Caisse d'Epargne, l'hôtel Hilton...

Il reste à terminer les aménagements du quai de Paludate, sous une maîtrise d'œuvre tierce (hors périmètre de la présente mission). Le front bâti de Paludate reste également à terminer avec quelques îlots encore mutables et en particulier l'îlot dit « Guyart », situé entre le quai de Paludate, la rue des Terres de Bordes et la rue Cabanac, initialement hors plan guide mais qui doit faire l'objet d'un projet de construction.

Le boulevard des Frères Moga est également en pleine mutation. A terme, l'ancienne voie rapide deviendra une avenue paysagère apaisée avec une large promenade tournée vers le fleuve pour piétons et cyclistes : la promenade de la Ribeira. Une première phase est en cours de livraison entre le pont ferroviaire et la rue de la Seiglière et concerne 1,5 km de promenade sur 8m de large avec 3 000 plantations dont 800 arbres.



Figure 17 : AVP Berges, MOE Exit-Ingerop

Parmi les autres grands enjeux à venir très prochainement pour le développement de ce quartier, objet du présent marché, se trouvent :

- a) Le MIN,
- b) L'îlot Guyart,
- c) La place Bac Ninh et abords,
- d) Les rues Belcier, Sainte-Anne et la dernière portion de la rue de la Seiglière,
- e) Les rues Plantevigne et Mainjolle.

a) Le MIN de Brienne : futur pôle d'excellence alimentaire



Figure 18: Photographie Philippe Caumes, mai 2023

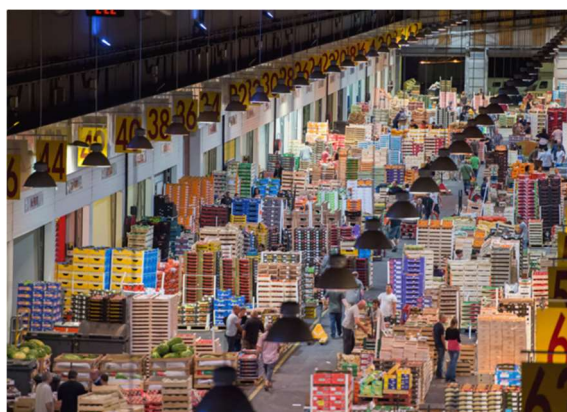


Figure 19 : Photographie Bordeaux Métropole

Au sein de ce quartier, le Marché d'Intérêt National (MIN) de Bordeaux Brienne occupe une place particulière sur un site de plus de 12 hectares et 47 000 m² de surface de plancher. Dédié à la logistique et à la distribution des produits alimentaires frais et non alimentaires, il représente plus de 100 entreprises (logisticiens, grossistes) et 500 salariés. Propriété de Bordeaux Métropole, il constitue une richesse pour le territoire, renforcé par les enjeux de résilience alimentaire et les objectifs de circuits-courts. Dès l'origine du projet Euratlantique, il représente un potentiel et un intérêt de mutation, en faveur d'une insertion urbaine avec le tissu urbain limitrophe, en cours de constitution.

L'objectif est de promouvoir et de renforcer l'activité du MIN, en travaillant ses connexions possibles avec les quartiers limitrophes (Ars, Paludate, Belcier, Armagnac...). Il est donc prévu d'augmenter la surface de plancher du MIN et de diversifier ses activités afin d'être davantage tourné vers la ville qu'elle alimente (restauration, vente directe, porosité urbaine...).

Afin de concrétiser ces ambitions, Bordeaux Métropole a retenu le fonds d'investissement Meridiam au terme d'un Appel à Manifestation d'Intérêt lancé en décembre 2023. Ce tiers investisseur, spécialisé dans les infrastructures tournées vers les services publics essentiels, la mobilité durable et les solutions innovantes propres, accompagnera la collectivité dans son projet de modernisation du MIN à travers la constitution d'une SEMOP. Dans le cadre de ce partenariat (concession future), un plan-programme est en cours de définition afin de préciser le projet de revalorisation des activités du MIN sur lui-même et les modalités précises de son intégration urbaine au cœur du quartier.

Il faut noter que le site est situé en zone inondable et le projet devra comporter un volet hydraulique visant à valider les transparences et opacité en cohérence avec le dossier d'autorisation environnementale actuel.

L'objectif dès 2025 sera d'accompagner l'ensemble des acteurs du MIN dans la définition des objectifs, besoins et dans la précision du projet, afin d'assurer la cohérence urbaine et fonctionnelle de ce pôle alimentaire avec les quartiers qui le bordent directement.

b) L'îlot Guyart (ilot 3.1a)

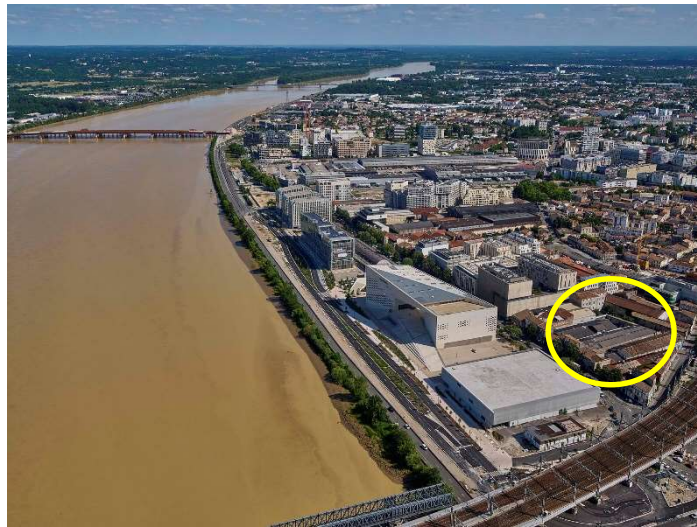


Figure 20 : Photographie Philippe Caumes, mai 2023

Situé à l'angle de la rue des Terres de Borde et du quai de Paludate, à proximité immédiate de la gare Saint Jean, l'îlot Guyart est actuellement constitué de plusieurs immeubles comprenant de l'habitat dégradé et plusieurs établissements de nuit en activité ou non.

Le projet initial prévoyait un macro-lot à dominante de bureaux, posé sur un parking enterré, avec quelques logements et l'intégration de la boîte de nuit LA PLAGE au sein du nouveau projet.

Cependant ce projet doit aujourd'hui faire l'objet d'une reprogrammation et d'une réorientation pour l'adapter au nouveau contexte économique.

Les abords du lot Guyart devront accompagner les évolutions du projet pour envisager des respirations supplémentaires sur les espaces publics : rue Terres de Bordes, rue Richard. Quant au parvis bordant l'îlot sur le quai de Paludate, il sera traité par la MOE du secteur Saget/Descas/Paludate.

c) et d) Les espaces publics de Belcier



Figure 21 : Photographie Philippe Caumes, mai 2023

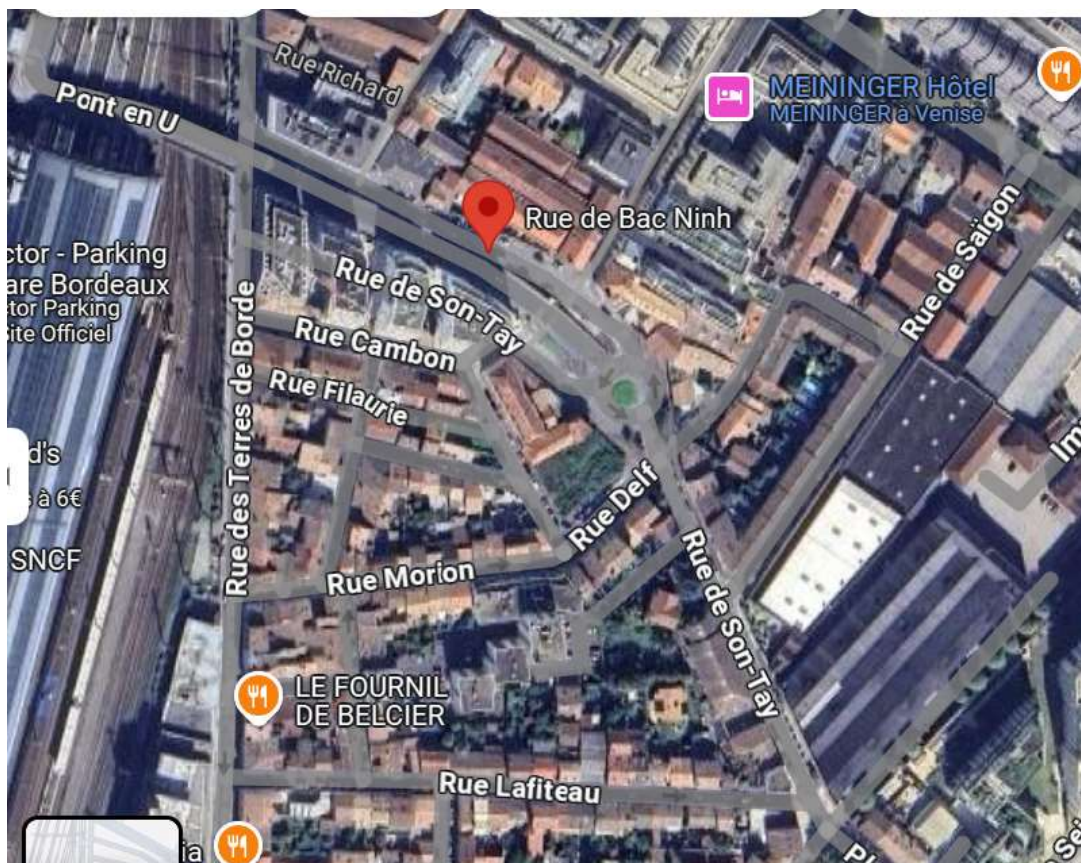


Figure 22 : Photographie Google map

- Rue des Terres de Bordes/Place Bac Ninh

La rue et la place Bac Ninh, la rue des Terres de Bordes et le pont en U ont fait l'objet précédemment d'études de PRO. Si les financements sont trouvés, une reprise d'étude sera souhaitée pour optimiser

et alléger certaines solutions initialement envisagées et techniquement difficiles à mettre en œuvre (emmarchement d'accès au pont en U en particulier qui nécessite une fondation en micropieux). L'intensification de la végétalisation de la rue et place Bac Ninh sera également souhaitée.

Il pourra être envisagé le réaménagement supplémentaire d'autres rues du quartier pour lequel il sera nécessaire de privilégier la végétalisation et les circulations apaisées, tout en permettant une desserte par les pompiers en cas d'incendie et la collecte des déchets, de manière efficace par les services publics.

Ces réaménagements viseraient notamment à se reconnecter au quartier Belcier existant.

Les espaces publics à finaliser et financer dans le cadre de la ZAC sont :

- Rue Plantevigne/rue Mainjolle

Dépendant fortement de la réalisation du lot 4.2 « Mainjolle », la conception de ces espaces publics devra être réinterrogée à l'aune de l'évolution programmatique du projet immobilier tout en assurant une interface adéquate avec la place Ferdinand Buisson et la rue de la Seiglière. A cet égard, la configuration en boucle de la voirie pourra notamment être remaniée.

- Rue Belcier/ Sainte-Anne/Placette Sainte Anne

Ce segment de voirie existante, reliant la rue de la Seiglière au quai de Paludate, doit donner naissance à une placette au droit du futur lot 4.1a « Secours Populaire ». Dans la perspective où ce projet immobilier ne verrait pas le jour à court terme, l'opportunité d'assurer la continuité de la piste cyclable de la rue de la Seiglière sera étudiée.

- Finalisation de la rue de la Seiglière

Dans la continuité des travaux déjà réalisés, aux abords du projet « Jardins de Nartia / Cœur de Garonne » (lot 4.1b), les espaces publics du côté pair de la rue de la Seiglière seront aménagés en définitif à la livraison des lots 4.2 « Mainjolle », 4.17 « Mareyeurs 1 » et 4.16 « Mareyeurs 2 ».

Il faut par ailleurs préciser que ces études devront s'articuler avec les réflexions en cours concernant le plan de circulation du quartier dans le cadre de l'accompagnement du projet de Grande Gare de Bordeaux.

Quartier Armagnac :



Figure 23 : Photographie Philippe Caumes, mai 2023

Construit en grande partie sur une ancienne friche SNCF, il s'agit d'un quartier à vocation mixte, s'articulant autour d'espaces publics majeurs tels que le parvis Belcier de la gare, une place commerçante en cœur de quartier – la place d'Armagnac –, la promenade des Forges et le jardin d'Armagnac Sud.

L'enjeu central est de promouvoir une ville dense, bénéficiant d'une desserte efficace (gare, tramway) tout en proposant des espaces de circulation apaisés et une forte présence du végétal (espaces publics et cœurs d'îlot paysagers). Il s'agit d'un quartier à dominante bois, dont le retour d'expérience doit venir alimenter la stratégie à mettre en place pour le reste de la ZAC (objectifs cibles, principes architecturaux, contraintes réglementaires). Son aménagement est en cours, sous maîtrise d'œuvre SIGNES/ARTELIA au nord et ATELIERS JOURS/MAGEO au sud. La plupart des projets immobiliers sont déjà en chantier, le quartier devrait être terminé en 2027.



Figure 24 : Plan de repérage quartier d'Armagnac, EPA

Les enjeux à venir portent sur le développement de deux macro-lots, 8.11 et 8.20, (situés au nord et au sud du parking matérialisés sur la carte ci-dessus). Initialement fléchés vers des activités tertiaires et non commercialisés à ce stade, il s'agira de questionner leur programmation, en lien avec les enjeux en termes de production de logement familial sur le quartier, tout en tenant compte des contraintes liées à la proximité immédiate des voies ferrées à l'Ouest du site.

Secteur Carle Vernet - Brascassat :



Figure 25 : Photographie Philippe Caumes, mai 2023

Le quartier Carle Vernet– Brascassat se caractérise par un tissu résidentiel de faubourg alternant ensembles pavillonnaires et immeubles collectifs à forte dominante sociale (44% de LLS existant pour 82% de logements au total sur Carle Vernet).

Ce secteur présente donc des ambitions diverses en matière de :

- Renouvellement urbain et mixité sociale (diversification de l'offre logement indispensable) via un travail partenarial avec les copropriétés et bailleurs sociaux notamment pour rééquilibrer la programmation résidentielle
- Animation du quartier par l'implantation de locaux associatifs et commerciaux en pied d'immeuble, le développement d'activité d'agriculture urbaine et un soutien apporté aux associations et événements existants
- Désenclavement au travers de la réouverture d'espaces publics aujourd'hui confidentiels ou fermés
- Résidentialisation et sécurisation des copropriétés existantes.

Le quartier, comportant déjà une part significative de logements sociaux en QPV, a une programmation sociale adaptée représentant d'environ 30% de l'offre résidentielle neuve au total est visée.

L'objectif est d'organiser une nouvelle trame d'espaces publics entre la rue Carle Vernet et le boulevard Jean Jacques Bosc, plus propice aux mobilités douces et jalonnée d'équipements de quartier structurants : extension du groupe scolaire Carles Vernet, implantation de jeux pour enfants, maintien d'un city-stade et extension du parc existant de Brascassat géré par la Ville de Bordeaux, qui s'étendra sur des fonciers actuellement publics occupés par la rue Auriac et des fonciers privés actuellement occupés par des locaux d'activité. Il est possible que la polarité soit renforcée par une extension du groupe scolaire et par un pôle associatif accueillant les acteurs de Jeunes sciences.

A noter que le périmètre du quartier Carle Vernet – Brascassat se situe en partie au sein de la ZAC Saint Jean-Belcier (Cité du Renard, parc de Brascassat, rue Léon Jouhaux) et en partie hors ZAC au-delà de la rue Brascassat (Cité du Treuil, opération Manufacture, rue Brulatour).

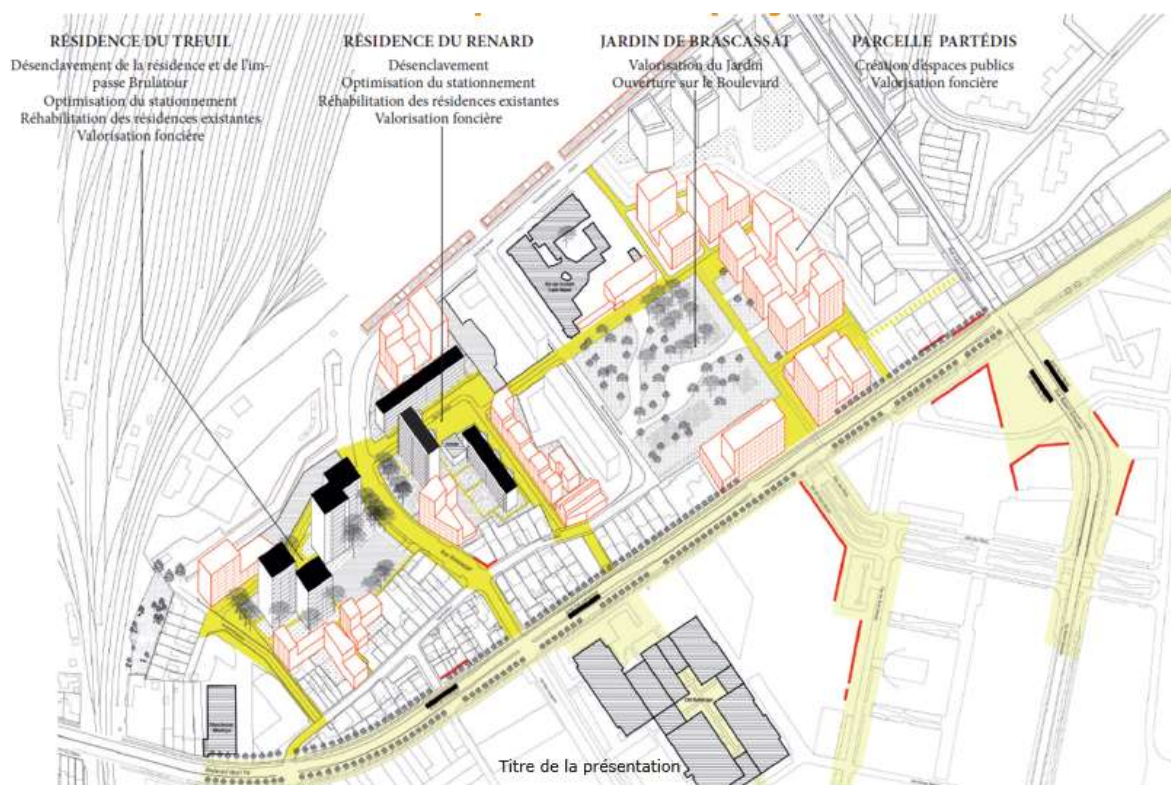


Figure 26 : Principes urbains

Le périmètre de la rue Léon Jouhaux, du Parc de Brascassat et de la cité du Renard fait actuellement l'objet d'un accord-cadre de maîtrise d'œuvre confiée au groupement Ilex - Alto Step – SelvaMaugin – Agence ON. Cette mission se poursuivra jusqu'à la livraison des travaux d'agrandissement du Parc Brascassat et de l'aménagement définitif des espaces publics de la cité du Renard.

Les enjeux à venir portent sur :

- Des interventions ponctuelles qui pourraient être identifiées dans la mission 'Diagnostic' du présent accord cadre (manques, opportunités, leviers identifiés), notamment le long du boulevard JJ Bosc (interventions ponctuelles ou linéaires) et au droit de la rue Léon Jouhaux.
- L'accompagnement du bailleur social Clairsienne dans son programme de réhabilitation-résidentialisation sur les résidences du Treuil et du Renard, notamment dans la gestion des interfaces avec les projets d'espaces publics ou les lots immobiliers adjacents.
- L'accompagnement des projets immobiliers en cours de redéfinition, situés à proximité des futures espaces publics réaménagés par l'EPA BE.
- L'appui au développement des multiples lots immobiliers isolés dans ou hors ZAC.

Quartier Ars-Gattebourse :



Figure 27 : Photographie Philippe Caumes, mai 2023

Le quartier Ars Gattebourse se développe sur la partie Sud-Est de la ZAC Saint Jean Belcier (environ 14 ha). Il est traversé par le jardin de l'Ars, jardin métropolitain (environ 8 hectares à terme), lien qui permet de s'accrocher à la place d'Armagnac d'une part et aux berges de la Garonne / pont Simone Veil d'autre part. Des connexions paysagères vers Bègles sont également initiées, notamment avec l'ouverture au public à venir du bois classé de Gattebourse.

La façade urbaine sur la Garonne proposée est cohérente avec le tissu urbain désormais constitué depuis le quai de Paludate.

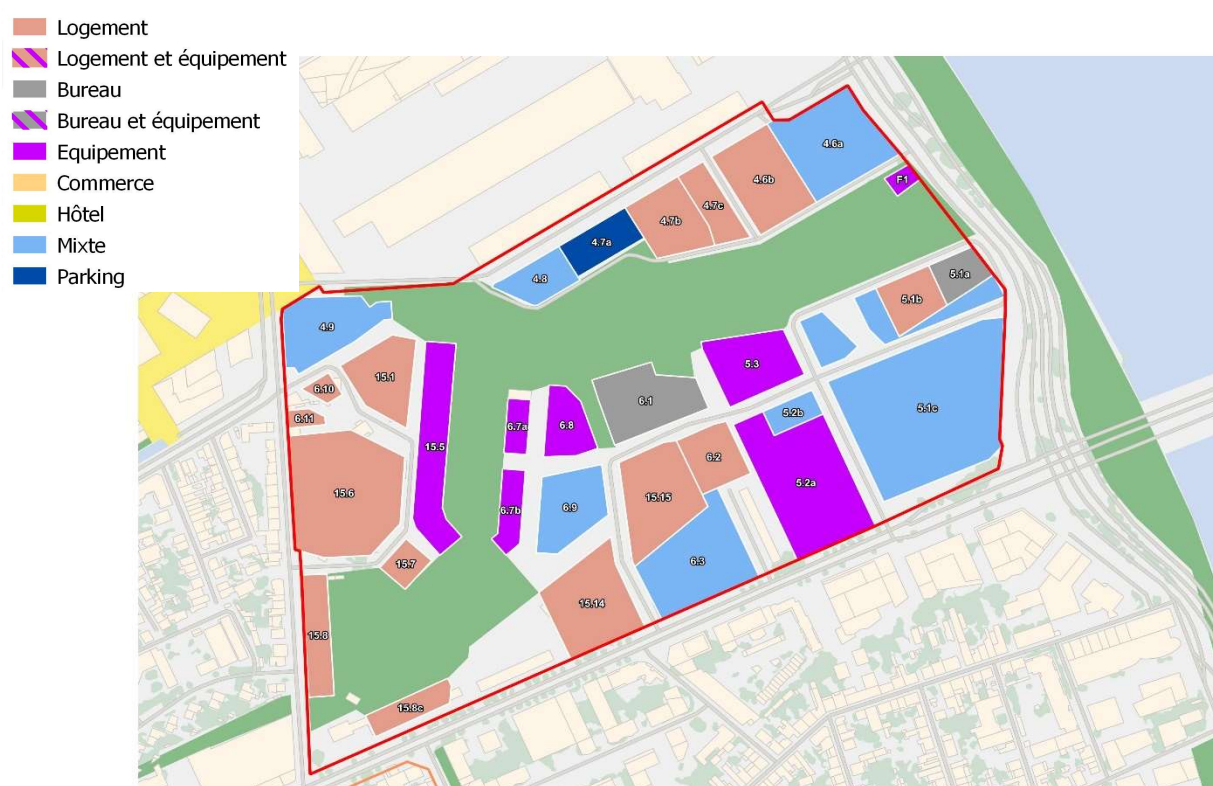
A l'instar d'autres emprises foncières d'entrée de ZAC dont la disponibilité foncière paraissait peu probable en 2013, l'ancienne concession automobile située au débouché du Pont Simone Veil (foncier dit Brienne) a laissé place à un projet structurant, Quai Neuf, polarité commerciale majeure du quartier de l'Ars (en sus de la programmation logements, logements étudiants, stationnement et bureaux).



Figure 28 : Quai Neuf, façade sur Garonne, Agence François Leclercq, coordination architecturale

La programmation du quartier de l'Ars est mixte avec une part majoritaire de logements. La part de bureaux est distribuée dans le quartier. Les commerces sont centralisés au sein des polarités connexes à la place d'Armagnac et au pont Simone Veil.

En termes d'équipements, le quartier dispose d'ores et déjà d'un nouveau groupe scolaire de 14 classes (Groupe scolaire Simone Veil), d'un nouveau collège (capacité 700 élèves) et de ses équipements sportifs (Collège Belcier), et d'une école d'enseignement supérieur spécialisée dans le cinéma (ESMA). Cette offre pourrait notamment compléter par des écoles d'enseignements supérieurs, dans les programmes tertiaires et par des projets culturels et associatifs à développer au sein du patrimoine bâti existant (maisons de l'Ars, voire Halle Gattebourse).



Le quartier Ars Gattebourse se développe selon deux phases opérationnelles :



Figure 30 : Ars – Gattebourse : phases de développement

La phase 1 du quartier de l'Ars s'est développée sur du foncier acquis par l'EPABE.

La frange nord du jardin de l'Ars (en interface avec le MIN de Brienne) est livrée ; seul un programme est en cours de construction (LUMI).

Le sud du quartier se connecte au boulevard Jean Jacques Bosc et à la contre allée du quai de Brienne. Les équipements scolaires sont en service, des programmes immobiliers en cours de construction notamment au droit du Pont Simone Veil (macro lot de Quai Neuf), ou au droit de l'interface phase 1 et phase 2 du quartier (Campulse/Pulsation).

La phase 1 du quartier de l'ARS est livrée à l'exception de certains espaces en interface directe avec les abords des opérations immobilières. La MOE de la phase 1 (OLM Paysagistes/ECR environnement / Agence ATM) est mandatée pour finaliser les abords de certains ilots d'ores et déjà fléchés (notamment au droit de 4.9 ; de 6.1 ; de 4.6.a). Il est possible qu'un complément de MOE d'espaces publics soit demandé auprès du titulaire, pour quelques finitions au droit d'autres ilots (trottoirs par exemple) en proximité géographique avec les espaces publics qui devront être conçus par le titulaire.

Le jardin de l'Ars est ouvert au public depuis 2022, en sa première partie. Il avoisine les 4 hectares et accueille environ 880 arbres à ce jour.



Figures 31 et 32 : Jardin de l'Ars, EPA BE, 09/2024

La phase 2 du quartier (site dit Gattebourse) sera développée dans le cadre d'un protocole de développement entre l'EPABE et le groupe SNCF, l'EPABE n'ayant pas vocation à acquérir l'ensemble du foncier mais à accompagner le groupe SNCF dans la définition du projet urbain d'une part et dans la réalisation des espaces publics d'autre part. Seuls quelques lots seront commercialisés par l'EPA BE, en frange de la phase 2, le foncier ayant été acquis ces dernières années.

La seconde phase du quartier Ars Gattebourse aura comme invariants :

- la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, en prolongement des principes développés dans la phase 1,
- l'intégration d'un Espace Boisé Classé (le bois de Gattebourse),
- la désimperméabilisation du site,
- le traitement des terres polluées,
- le lien avec le boulevard Jean Jacques Bosc.

Elle a fait l'objet d'un AVP incomplet en 2019, compte tenu du sujet prépondérant de la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et du nivellement fin qui doit en découler.

La halle Gattebourse, aujourd'hui propriété SNCF, est intégrée au projet d'ensemble comme étant un attracteur dans le quartier – sa programmation est à définir.

La présente consultation permettra de désigner l'équipe de MOE qui pourra être sollicitée notamment pour :

- **finaliser quelques abords d'ilots non réalisés dans la phase 1 d'une part,**
- **et surtout pour réinterroger les études existantes, redéfinir les principes d'aménagement, accompagner l'EPA dans ses échanges avec EFAC et ICF Atlantique sur les lots immobiliers, suivre les travaux d'espaces publics et livrer les aménagements de la phase 2, d'autre part.**

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra en particulier :

- réinterroger le plan guide Güller existant établi avec le groupe SNCF,
- en l'absence de porteur de projet, réinterroger le principe de la « halle Miroir » ilots 6.7.a et 6.7.b,
- réinterroger le programme de démolitions /réhabilitation d'ICF Atlantique,
- optimiser les contraintes techniques (ex. dévoiement de l'Estey Majou / condamnation de l'Estey Majou)
- définir les formes urbaines, sur le boulevard Jean Jacques Bosc en lien avec Bègles (existant et devenir dans le cadre de la ZAC Bègles Garonne),
- définir un usage du bois classé de Gattebourse et définir sa connexion au boulevard et à Bègles, dans le respect des trames vertes de l'OIN et des prescriptions de l'autorisation environnementale,
- tenir compte des contraintes du dossier loi sur l'eau en matière de gestion du risque inondation par la Garonne.

Compte tenu du contexte économique, des évolutions programmatiques seront à prévoir sur les ilots non encore commercialisés sur la phase 1.

La phase 2 permettra au groupe SNCF et ICF Atlantique, propriétaires des fonciers de réhabiliter les résidences ICF Atlantique, qui peuvent l'être et de développer une constructibilité très majoritairement axée sur du logement - la densification du foncier permettant notamment de financer les réhabilitations.

La réalisation des stationnements en superstructure s'impose, considérant notamment le risque d'inondation et le nouveau PPRI ne permettant pas d'envisager des places en sous-sol en zone inondable.

La phase 2 dite Gattebourse a fait l'objet d'une concertation préalable lors de la mise à jour du dossier de création de ZAC en 2022. Le projet nécessitera une mutation massive du foncier, aujourd'hui occupé de logements ICF Atlantique et de locaux d'activités SNCF (ateliers, stockage et bureaux). Une attention forte devra être apportée aux habitants, notamment dans le cadre des interventions d'ICF Atlantique, en vue de la libération du site.

Par ailleurs, ce site présente une forte sensibilité hydraulique. En effet, deux des territoires adjacents (quartier Sembat à Bègles et quartier Brascassat à Bordeaux) sont topographiquement plus bas. Leur vulnérabilité en cas d'inondation (brèche ou effacement de la digue Saint Jean) dépend donc des liaisons hydrauliques entre ces quartiers et Gattebourse. Le projet d'aménagement devra donc faire l'objet d'études hydrauliques spécifiques, avec modélisations par l'AMO dédié de l'EPA BE, qui permettront de valider les altimétries des espaces publics et les opacités des lots immobiliers à développer dans cette phase 2.

Les boulevards :



Figures 33 et 34 : Photographie Philippe Caumes, mai 2023

Le périmètre de la ZAC Saint Jean Belcier n'intègre pas les boulevards.

Néanmoins, compte tenu de l'accroche des quartiers Carle Vernet Brascassat et Ars Gattebourse en interface directe d'une part et des perméabilités à créer avec la ZAC de Bègles Garonne (secteur Marcel Sembat), d'autre part, l'EPA Bordeaux Euratlantique assiste Bordeaux Métropole dans ses réflexions de reconfiguration des boulevards.

Pour l'EPA Bordeaux Euratlantique, il s'agit également d'effacer cette frontière en apportant une cohérence paysagère et architecturale aux opérations immobilières isolées qui seraient amenées à se développer au sein de son périmètre d'intervention.

La présente consultation permettra de désigner l'équipe de MOE qui pourra être sollicitée pour assister l'EPABE dans ses réflexions et développement de projet sur la section des boulevards en interface avec la ZAC Saint Jean Belcier (au droit des quartiers Brascassat/ Ars) et avec la ZAC Bègles Garonne. Il s'agira au maximum d'une mission AVP.

4. ENJEUX DE LA MISSION

4.1. Périmètres de la mission

La construction du présent accord cadre se fonde sur plusieurs constats.

Principalement, l'EPA BE ne dispose pas, à ce jour d'une vision assemblée des projets achevés, en cours et à venir, considérant la fragmentation de la ZAC en divers marchés de MOE espaces publics.

En outre, l'arrêt du marché initial de maîtrise d'œuvre urbaine confiée à RRA/Setec n'a pas ensuite donné lieu à de nouvelles missions de coordination architecturale, urbaine et paysagère.

Aussi, la première partie de la mission va porter sur le récolement des plans existants, le diagnostic et la lecture critique du projet à date, la reprise du plan guide et l'élaboration du cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères comprenant la mise à jour de la charte architecturale, à la grande échelle dite « grand périmètre ». Ce grand périmètre correspond à la ZAC St Jean-Belcier, en incluant le boulevard Jean-Jacques Bosc et la résidence du Treuil (qui sont hors ZAC). Seule la mission récolement comprend les quartiers Amédée Saint Germain et Saget-Descas. Les autres missions se concentreront sur la partie Sud-Est des voies ferrées.



Figure 35 : Grand périmètre, EPA BE, 01/2025

Une seconde mission portera sur des missions plus précises, en déclinaison des principes édictés à l'échelle du 'Grand périmètre'.

Ces missions concerneront à la fois des lots immobiliers (études de capacité, fiches de lot, accompagnement en phase conception...) et des espaces publics.

Ces missions répondent à des objets précis, qui sont localisés sur les cartes dites des « Petits périmètres ».



MOE espaces
publics d'ores et
déjà missionnées



Figures 36 et 37 : Petits périmètres, EPA BE, 01/2025

Suivi immobilier / Espaces publics

Parmi les espaces publics identifiés, certains sont aujourd'hui déjà portés et financés, leur réalisation est donc conditionnée à la désignation d'une MOE. Il s'agit des espaces publics suivants :

- Quartier Cortese – Paludate - MIN :

- Réaménagement des rues de Belcier et Sainte Anne aux abords du lot immobilier 4.1a « Secours Populaire »
- Réaménagement de la portion restante de la rue de la Seiglière au droit des lots immobiliers 4.2 « Mainjolle », 4.16 « Mareyeurs 2 » et 4.17 « Mareyeurs 1 » ;
- Aménagement des rues Plantevigne et Mainjolle en lien étroit avec le développement du lot 4.2 « Mainjolle » et dans une moindre mesure avec le projet d'extension du MIN.

- Quartier Ars Gattebourse :

- Finalisation de quelques espaces publics (revêtements principalement type enrobés de trottoir) au droit de programmes immobiliers non développés à ce jour,
- Conception des espaces publics de la phase 2 du quartier de l'Ars (poursuite du jardin de l'Ars, voies de desserte d'ilots), articulés autour des lots à développer par EFAC et ICF Atlantique en partenariat avec l'EPA BE ainsi que la revalorisation de la halle Gattebourse portée par l'EPA BE et l'intégration de l'Espace Boisé Classé au projet en vue d'une ouverture au public.

D'autres espaces publics sont également compris dans la présente mission. Cependant une grande incertitude pèse actuellement sur leur périmètre d'étude ou sur leur portage politique et financier.

Aussi, la maîtrise d'œuvre de ces secteurs ne doit pas être considérée comme certaine dans le cadre du présent accord cadre ; il est également possible qu'à l'issue de la mission 'Diagnostic et lecture critique' seulement des phases, esquisse ou avant-projet soient déclenchées sans que cela ne donne lieu à une maîtrise d'œuvre complète, au sens de la loi MOP.

En revanche si un ou plusieurs de ces secteurs devaient trouver une concrétisation, alors l'EPA BE aurait la possibilité d'en assurer la déclinaison opérationnelle par le biais de cet accord cadre.

Il s'agit précisément des espaces publics suivants :

- Interface Grande Gare de Bordeaux (parvis Belcier / rue des Terres de Bordes) :

Le projet Grande Gare de Bordeaux (Pôle d'Echange Multimodal), porté actuellement par la SNCF, doit permettre de faire face à la croissance de la fréquentation de la gare, bien plus rapide qu'imaginée en 2017 à la mise en service de la LGV.

Ce projet porte sur l'organisation intérieure de la gare mais également sur ses abords et la gestion de l'ensemble de l'intermodalité, tant côté Domercq (parvis historique, quartier Saint-Jean) que côté Belcier.

Ainsi, la question des flux voyageurs vers la station de tramway Belcier va se poser ainsi que les moyens de rendre ce parcours davantage lisible. La piétonnisation totale du parvis Domercq pourrait avoir de sérieuses répercussions sur le fonctionnement du quartier Belcier et de son parvis.

L'EPA BE est associé à la réflexion menée dans le cadre du Pôle d'Echange Multimodal, et pourrait avoir besoin d'une vision technique plus détaillée à l'avenir. Une mission d'analyse des pistes d'action envisagées par SNCF Gares et Connexions comme MOA unique des études d'AVP, en ce qui concerne l'aménagement des parvis mais également les études relatives au plan de circulation... dans le cadre d'une mission d'accompagnement spécifique, serait peut-être un point de démarrage, avant d'éventuellement déclencher une mission de conception pour le renouvellement des espaces publics autour de la gare dans un second temps.

- Boulevard Jean-Jacques Bosc :

Situé entre les ZAC St Jean Belcier et Bègles Garonne, le boulevard Jean-Jacques Bosc nécessite d'être reconsidéré au regard des multiples projets de développement immobilier qui le bordent et des nouveaux flux venant des quais et du pont Simone Veil, ouvert depuis 2024.

- Rues Carle Vernet et Brascassat :

Cet axe structurant pour le fonctionnement interne des quartiers Carle Vernet et Brascassat pose la question de la répartition des flux et des modes, ainsi que sa végétalisation et de son rapport au tramway. Un redimensionnement du gabarit des voies pourrait être étudié dans le cadre ces réflexions.

- **Place Ferdinand Buisson :**

Cette place très vivante pourrait être reconfigurée en lien avec la création d'une rue aux enfants et la suppression d'une voie de circulation au droit de l'actuelle école maternelle Beck. La cohérence avec le plan de circulation retravaillé dans le cadre du projet Grande Gare de Bordeaux sera recherchée.

- **Place Bac Ninh**

Réaménagement de la place Bac Ninh, au droit de la rue Son Tay et en lien direct avec le développement des lots immobiliers.

- **Rue des Terres de Bordes / Morion**

Réaménagement d'une portion de la rue des Terres de Bordes, des quais de Paludate jusqu'à la rue Morion, en lien étroit avec les développements immobiliers.

Enfin, en ce qui concerne les lots immobiliers, le niveau d'accompagnement sera adapté en fonction de l'état d'avancement des réflexions en cours, les missions seront donc déclenchées au fil des besoins, par le biais de bons de commande spécifiques par lot immobilier. Certains lots en revanche feront l'objet d'une attention toute particulière, justifiant le déclenchement quasi immédiat d'un ou plusieurs éléments de mission en lien avec la mission de coordination architecturale.

Ces missions tiendront notamment compte des prescriptions réglementaires (PLU, autorisation environnementale) et des équilibres de programmation recherchés, pour le logement en particulier.

Il pourrait s'agir des lots suivants :

- Le MIN (lots 4.15, 4.18, MIN.D),
- L'îlot Guyart (3.1),
- L'îlot 4.14 « Beck » et les projets immobiliers de la rue de la Seiglière soit les lots 4.2, 4.16, 4.17 et 4.1a.
- Les projets diffus du quartier Carle Vernet - Brascassat à savoir les lots 11f, 11b, 11e, 11c, 7.3, 7.4 et 14d (Maison du projet)
- Les lots immobiliers le long du Boulevard JJ Bosc : 7.5, 13a et 13b ;
- Les constructions neuves du secteur Renard : lots 12a, 12b et 12c ;
- Les projets d'équipements publics au nord du Parc des lots 13e et 13gs
- Les lots immobiliers situés dans la phase 1 du quartier de l'Ars, à savoir 6.1, 6.2, 6.3 (non commercialisés à ce jour),
- Les lots immobiliers situés dans la phase 2 du quartier de l'Ars, au droit de la halle Gattebourse : la halle en elle-même portée par l'EPA BE et les îlots initialement identifiés comme Halles Miroirs 6.7a et 6.7b) et les autres lots portés par ICF Atlantique et EFAC dans le cadre d'un protocole tripartite avec l'EPA BE.

D'autres lots immobiliers, encore inconnus car non-identifiés à ce jour par l'EPA BE, pourront également faire l'objet d'une mission d'accompagnement dans le cadre du présent accord-cadre, notamment sur la frange nord du Boulevard JJ Bosc, en phase de mutation rapide et diffuse.

4.2. Description sommaire de la mission

Actuellement située à mi-parcours, la poursuite de la ZAC St Jean Belcier doit prendre appui sur un regard sincère et renouvelé, permettant de poursuivre les opérations et aménagements jugés fonctionnels et qualitatifs pour le quartier, et de réinterroger les pratiques lorsque cela est démontré comme nécessaire.

L'enjeu majeur de cette mission sera de recréer un cadre de pensée permettant de finaliser les aménagements du secteur d'une part et de se donner les moyens de créer une identité forte et attractive pour les quartiers compris dans la ZAC.

Pour cela, il est avant tout attendu un travail de diagnostic/lecture critique poussé et constructif, préalable nécessaire à la redéfinition des objectifs et axes de développement jusqu'en 2032 (date prévisionnelle de clôture de la ZAC).

Pour ce faire, il sera d'abord nécessaire de questionner plusieurs interfaces entre les quartiers et leur environnement physique et infrastructurel immédiat :

- Le fleuve de la Garonne, le ruisseau de l'Ars, et plus généralement le réseau d'Esteyss présent en sous-sol,
- La Gare St Jean dans un contexte de projet de réorganisation et d'intégration urbaine (Grande Gare),
- Le Marché d'intérêt National de Brienne, dans un contexte volontaire de développement, de valorisation, de diversification de ses activités et d'intégration urbaine,
- Le boulevard Jean-Jacques Bosc et le lien à créer avec la commune de Bègles.

Il sera également attendu de faire le bilan des objectifs initiaux de la ZAC, avec notamment les identités initialement recherchées à l'échelle de chaque quartier (pôle nuit, quartier d'affaires...) et de les remettre à jour dans un contexte qui a évolué.

Se posera naturellement la question des points d'ancrage au sein des quartiers et de leur valorisation ou création pour conforter la vie de quartier et de tisser du lien entre les espaces (ancien/nouveau, activités/logements...). La question de la densité, des rapports d'échelle, et de l'insertion urbaine des nouveaux projets en lien avec l'existant seront des sujets d'attention particuliers.

Par ailleurs, la question de la nature en ville sera remise au cœur des réflexions, à travers notamment l'examen des continuités paysagères au regard de ce qui a été envisagé, réalisé et des possibilités de développement supplémentaires en cohérence avec l'autorisation environnementale et les fonctionnalités écologiques recherchées. Un regard particulier sera posé sur les ambitions à se donner en termes d'armature végétale à compléter ou à créer. Adossée à cette réflexion, la mise en lumière des parcours doux existants et à développer sera de nature à poser les bases des aménagements à prévoir aux abords des projets structurants (pistes cyclables, promenades piétonnes, placettes, trottoirs...).

Enfin, il s'agira de redonner une vision d'ensemble, alors que les aménagements ont été morcelés dans le temps et dans l'espace. De manière pragmatique, il sera primordial, dans un premier temps, de récoiler les différents plans (DOE, PRO, AVP) selon l'avancement des études et travaux afin de mieux comprendre les connexions à conforter ou à créer.

En synthèse, l'objectif sera de donner une vision claire et renouvelée des enjeux à l'échelle de la ZAC Saint Jean Belcier (grand périmètre), puis de travailler en dentelle pour mettre en œuvre les ambitions nouvelles ou reconduites sur chaque quartier (petits périmètres).

Pour y parvenir, l'EPA Bordeaux Euratlantique, souhaite se doter d'une équipe composée des compétences d'un architecte – urbaniste, d'un paysagiste, d'un bureau d'études techniques voirie et réseaux divers avec une sensibilité particulière à l'hydraulique (gestion des eaux pluviales) et au risque inondation, voire d'un bureau d'études techniques hydrologue (étant précisé que la compétence est présente dans le marché d'AMO global de l'EPA sur le sujet inondation), afin de poursuivre le développement de cette opération.

Le présent accord cadre porte donc sur la réalisation des missions d'urbaniste coordonnateur de ZAC, de maîtrise d'œuvre des espaces publics non encore définis, poursuite de missions de maîtrise d'œuvre pour lesquelles les aménagements ne sont pas encore livrés et sur la réalisation de l'ensemble des

missions qui concourent à l'atteinte de cet objectif (missions complémentaires, missions d'accompagnement des opérations immobilières...).

Le travail sur les études urbaines est essentiel dans la mesure où les grandes orientations urbaines, paysagères et leur application réglementaire sont connues mais nécessitent un travail fin quant aux connexions des quartiers de la ZAC Saint Jean Belcier, entre eux d'une part et aux autres quartiers des villes, d'autre part.

Les missions à prendre en charge par le groupement sont listées ici. Le détail de chaque mission se trouve dans le CCTP du présent accord cadre.

Compte tenu de l'état d'avancement de la ZAC Saint Jean Belcier, il est attendu :

- **Mission 1 : Mission d'urbaniste coordonnateur de la ZAC (grand périmètre)**
 - Récolement synthèse graphique et technique,
 - Mise à jour du récolement,
 - Diagnostic / lecture critique du projet,
 - Reprise du plan guide de la ZAC,
 - Mise à jour du plan-guide de la ZAC,
 - Mise à jour du plan guide à l'échelle d'un quartier,
 - Cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales dont mise à jour de la charte architecturale en lien avec les ambitions en matière de construction bas carbone, s'agissant du bois structurel en particulier,
 - Accompagnement général sur des sujets spécifiques,
- **Mission 2 : Suivi et coordination des opérations immobilières (petits périmètres)**
 - Etudes de capacité / faisabilité,
 - Elaboration de fiches de lots ou d'emprises,
 - Mission d'accompagnement en phase conception,
 - Mission d'accompagnement sur les sujets d'interfaces techniques pour les ilots orphelins de MOE d'espaces publics pour les abords,
- **Mission 3 : Missions d'appui et d'expertise**
 - Assistance aux procédures administratives réglementaires et environnementales (autorisation environnementale)
 - Élaboration des dossiers de sécurité tramway
- **Mission 4 : Missions d'appui aux démarches de concertation et de communication**
 - Appui aux démarches publiques par la participation aux réunions et la production d'éléments de support pour ces réunions
 - Production ou mise à disposition de données en vue de la mise à jour de la maquette physique de l'EPA
- **Mission 5 : Mission de maîtrise d'œuvre urbaine**
 - Mission Moe espaces publics (EP, AVP, PRO ACT, DET, VISA, AOR)
 - EMC1 : Ordonnancement, pilotage et coordination du chantier

4.1 Compétences demandées

L'équipe devra être composée :

- D'un architecte – urbaniste, à forte sensibilité environnementale,
- D'un paysagiste, à forte sensibilité écologique,
- D'un BET VRD,
- D'un BET hydraulique, si le BET VRD n'a pas la compétence en interne, notamment pour le sujet gestion des eaux pluviales.

Il est précisé que l'équipe travaillera en interface directe avec l'ensemble des MOE déjà présents sur le secteur, mais aussi dans un dialogue étroit avec divers AMO thématiques missionnés par l'EPA BE (mobilité, biodiversité, écologie, développement durable, économie de la construction, pollution...) Les candidats sont libres de proposer toute compétence complémentaire qu'ils jugeraient nécessaire, étant ici précisé que certaines compétences devront être intégrées au groupement dont :

- compétence hydraulique (si le BET VRD n'a pas la compétence en interne),
- compétence en modélisation de carrefours à feux/dossiers sécurité tramway.

Une vision transversale des enjeux de construction et d'aménagement durables est attendue.

4.1.1 Enjeux technico - réglementaires

- **La gestion du risque inondation**

L'un des piliers du projet repose sur la prise en compte du risque inondation.

Le dossier Loi sur l'eau de la ZAC Saint Jean Belcier a été mis à jour en 2022 et approuvé en 2024, dans le cadre d'une nouvelle autorisation environnementale.

Il y est précisé que les espaces publics assurent un rôle structurant de fonctions hydrauliques permettant la gestion des risques d'inondation de l'ensemble du territoire et donc sa constructibilité. Ils ont aussi et surtout vocation à diminuer l'exposition des constructions existantes à ce même risque.

Ainsi, la conception d'ensemble doit tenir compte de l'arrêté d'autorisation environnementale de la ZAC dont les enjeux sont de :

- **Garantir l'absence d'impact supplémentaire sur les constructions existantes**
- **Participer à la diminution de la vulnérabilité au risque d'inondation** de l'ensemble du territoire et notamment des quartiers existants
- **Garantir la sureté et la sécurité des nouveaux programmes** face aux risques d'inondation

Ces objectifs sont atteints grâce à l'application de **règles d'opacité et de nivellement du schéma hydraulique**, qui sous-tend les modélisations hydrauliques support de l'autorisation environnementale de la ZAC.

Toute évolution de l'aménagement au sein des zones inondables, nivellements des espaces libres et modifications des opacités, doit faire l'objet d'une évaluation des incidences hydrauliques, avec une

nouvelle modélisation si l'évolution est notable. C'est en particulier le cas pour le secteur Ars-Gattebourse, nœud hydraulique, et le MIN.

Les candidats devront posséder les compétences (BET VRD ayant cette compétence) afin de pouvoir accompagner de manière itérative le BET, AMO de l'EPA BE, qui est en charge des modélisations hydrauliques. Les candidats devront tant en termes de compétence que dans l'élaboration de leurs études de conception et de suivi d'exécution s'assurer du respect du schéma hydraulique (Prescriptions techniques et réglementaires) de la ZAC et des ilots.

- **La gestion des enjeux liés à la biodiversité**

Le secteur se caractérise encore par la présence de sites industriels et de friches, principalement ferroviaires, que la végétation et les espèces animales sont peu à peu venues reconquérir au fur et à mesure du temps.

Le dossier d'Autorisation Environnementale élaboré par l'EPA intègre la démarche « éviter réduire compenser ».

Le titulaire devra veiller à respecter en phase de conception et de suivi d'exécution des travaux d'espaces publics le respect des prescriptions qui sont détaillées dans l'arrêté d'autorisation environnementale de la ZAC. Il devra par ailleurs prendre en compte toute nouvelle autorisation environnementale qui serait délivrée au cours de la durée de l'accord cadre.

Les candidats devront pouvoir accompagner de manière itérative le BET, AMO de l'EPA BE, qui est en charge de la biodiversité.

- **La gestion des eaux pluviales**

L'un des enjeux associés résidera dans la prise en compte du cycle de l'eau (trame bleue) dans la poursuite du projet. Outre les problématiques de gestion du risque inondation, il est également attendue la mise en œuvre des techniques alternatives de gestion de l'eau : traitement séparatif des eaux pluviales, noues afin de favoriser les ilots de fraîcheur et zones d'habitat pour les espèces. La problématique de la trame bleue intègre également la question des rejets des EP en Garonne pour « soulager » les stations communautaires de traitement des eaux.

- **La gestion des enjeux liés à l'archéologie préventive**

Le territoire de la ZAC Saint Jean Belcier a fait l'objet d'une exemption de prescriptions d'archéologie jusqu'en juillet 2023.

Compte tenu de sa localisation au droit des berges de la Garonne et du fort potentiel archéologique de ce dernier, cette exemption n'a pas été renouvelée.

Pour chaque opération d'aménagement et immobilière à venir, l'EPA BE doit au préalable solliciter la DRAC en vue de l'émission d'éventuelles prescriptions préalablement à la réalisation des travaux.

• La gestion des enjeux liés à la défense incendie

Bien que non obligatoire, l'EPA soumet au SDIS 33 les études de conception niveau AVP et PRO en vue d'obtenir un avis ou des recommandations tant sur la question de l'accessibilité des immeubles aux engins de secours que sur la DECI dont la pose des hydrants neufs sur espaces publics revient à l'aménageur ainsi que la vérification d'un dimensionnement des réseaux permettant un débit simultané de 120 m³ heure.

Il est donc attendu que le titulaire au cours de ses études de conception respecte les guides en vigueur (CF Annexe CCTP phase offre). Le titulaire est par ailleurs alerté que dans le cadre de l'opération, l'EPA poursuit avec les Maîtres d'ouvrage immobiliers une ambition forte de construction bois. Cette ambition nécessite des adaptations par rapport aux guides précités et aux réglementations en vigueur eu égard à l'analyse de risque réalisée par le SDIS 33. Ainsi concernant l'accessibilité et indépendamment aux catégories ou familles, le titulaire devra tenir compte dans la conception des espaces publics des prescriptions détaillées ci-dessous :

Autres mesures relatives à l'aménagement urbain	
Mesures	Objectifs attendus
DECI : <i>Elle ne sera pas inférieure à 120 m³/h.</i>	<i>Disposer d'une ressource en eau suffisante au vu de la masse combustible présente dans un bâtiment bois.</i>
DECI « Quartier à dominante bois » : <i>Une bouche jumelée sera implantée à moins de 500 mètres des bâtiments à défendre.</i>	<i>Mettre en œuvre rapidement des moyens hydrauliques puissants pour limiter des propagations incontrôlables du feu.</i>
Voie échelle : <i>Elle sera à même de desservir tous les bâtiments présentant des structures en bois.</i>	<i>Permettre aux moyens aériens d'intervenir au plus près, afin de mettre en œuvre des actions de sauvetage, de mise en sécurité et d'attaque du sinistre par l'extérieur.</i>

Mesures relatives à tous les bâtiments (quelle que soit la nature des matériaux de construction utilisés)	
Mesures	Objectifs attendus
Impact des flux thermiques à l'égard des tiers : <i>Au regard des dispositions constructives appliquées au bâtiment, de son implantation et de son environnement, il pourra être demandé une modélisation de l'impact des flux thermiques à l'égard des tiers.</i>	<i>Évaluer les risques liés aux effets du rayonnement induit par un incendie généralisé à la façade et/ou au bâtiment.</i>
Bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est supérieur à 28 mètres : <i>Une façade sera accessible à partir d'une plate-forme de mise en station de 8 mètres * 12 mètres</i>	<i>Permettre au bras élévateur de 60 mètres d'accéder aisément à tous les niveaux.</i> <i>Protéger le bras élévateur et les SP qui le manipulent, d'une chute d'éléments d'habillage de façade.</i>
Distance façade / voie échelle : <i>Elle sera comprise entre 4 et 8 mètres.</i>	<i>Permettre à une échelle aérienne d'accéder aisément à tous les niveaux.</i> <i>Protéger l'échelle aérienne et les SP qui la manipulent, d'une chute d'éléments d'habillage de façade.</i>

Cette prise en compte se traduira par des plans globaux incluant les espaces publics, la DECI et les immeubles.

Un point de vigilance est également apporté à la question des plantations devant les façades des immeubles accessibles aux échelles qui ne doivent pas compromettre un accès « aisé » aux façades.

L'EPA dispose d'un AMO sur ces différents sujets et pourra le mobiliser afin d'accompagner le MOE dans l'analyse technique et réglementaire de son projet mais également pour accompagner le titulaire dans la présentation de son dossier aux instructeurs du SDIS33.

4.1.2 *Autres enjeux techniques*

- **L'économie circulaire**

Dans le cadre de la réalisation des espaces publics, la maîtrise d'œuvre travaillera principalement en réaménagement d'espaces publics existants. L'EPA souhaite ainsi que leur conception intègre au maximum le réemploi, la réutilisation ou le recyclage de matériaux de proximité ou d'éco-produits, qu'ils soient issus des chantiers d'espaces publics, d'autres chantiers ou de plateformes œuvrant en faveur de l'économie circulaire. Les objectifs sont de valoriser au maximum de « déchets de chantier », y compris les terres (cf. infra), soit en réemploi in-situ, soit en valorisation dans les filières fléchées, et d'intégrer au mieux les matériaux issus du réemploi ou les matériaux recyclés dans les espaces publics réalisés.

L'EPA BE, via son AMO économie circulaire, accompagnera le maître d'œuvre dans l'établissement d'un diagnostic des ressources mobilisables pour le projet in ou ex-situ, la définition des filières visées, dans la déclinaison de la stratégie à chaque étape de conception (organisation spécifique, contrôles particuliers, impact planning, foncier nécessaire, préalables réglementaires, etc.), dans l'établissement des pièces de marchés travaux et dans l'analyse des offres et dans le suivi du chantier.

- **La gestion des déblais et des remblais inertes et non inertes**

L'opération se situe en partie sur d'anciennes friches industrielles.

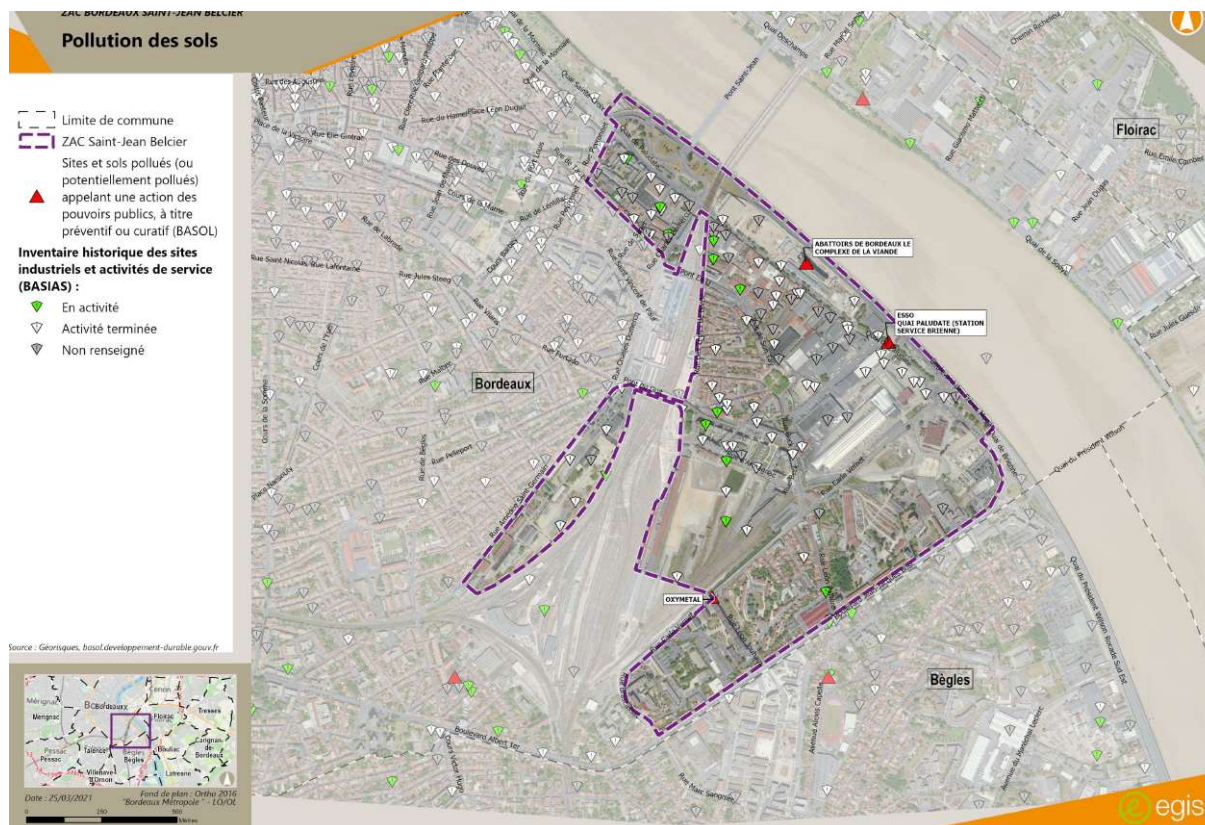


Figure 38 : Inventaire historique des sites industriels et activités de service, EGIS
extrait étude d'impact

Deux typologies de pollutions sont mises en évidence sur le périmètre de l'OIN :

- les pollutions génériques, liées à l'aménagement historique sur l'ensemble du territoire (remblais anthropiques),
- les pollutions spécifiques, liées aux différentes activités exercées sur des portions de territoire (fuite sur une cuve enterrée par exemple),

Pollutions génériques	Pollutions spécifiques
Nature : <ul style="list-style-type: none"> • métaux, dont plomb, cuivre, mercure • HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques) 	Nature : <ul style="list-style-type: none"> • hydrocarbures pétroliers, • solvants organiques, • métaux, • autres selon activités
Extension : <ul style="list-style-type: none"> • plusieurs centaines d'hectares, • grande continuité spatiale, 	Extension : <ul style="list-style-type: none"> • quelques m² à quelques milliers de m², • notion de spots de pollution non contigus

Cette notion de pollution générique / spécifique sert uniquement à qualifier l'origine des pollutions identifiées sur les terrains étudiés dans le périmètre de l'OIN.

Pour qualifier le comportement des pollutions identifiées dans les sols (et in fine les coûts de gestion associés), le caractère inerte ou non d'un matériau, défini dans l'arrêté ministériel du 12 décembre 2014 et ses annexes, est utilisé dans le cas d'un export prévisible de terres excavées hors périmètre OIN.

Si les seuils définis dans l'arrêté du 12 décembre 2014 et ses annexes ne sont pas dépassés, le sol analysé peut être considéré comme inerte, à savoir ne présentant que peu de risques pour les différents milieux environnementaux (notamment l'eau souterraine par transfert). Il est ainsi possible de le déposer dans une installation de stockage de déchets inertes (ISDI, anciennement décharge de classe 3).

Il est important de noter que le caractère inerte d'un sol (vis à vis des milieux environnementaux et en particulier des eaux superficielles et souterraines) est à différencier du risque sanitaire qu'il pourrait représenter par contact direct (ingestion de sol, contact cutané, ...).

Ainsi, un matériau pollué peut être inerte, mais un matériau inerte peut néanmoins représenter un risque sanitaire.

A l'échelle de l'OIN, le retour d'expérience montre :

- pour les pollutions génériques : 70 % inertes – 30 % non inertes (répartition variable localement, notamment sur la phase 1 du quartier de l'Ars 70% non inertes – 30% inertes),
- pour les pollutions spécifiques : 100 % non inertes.

En cas d'évacuation de matériaux en filières hors site (= prennent le statut de déchets), deux classes principales sont à considérer : déchets inertes / déchets non inertes (non dangereux à dangereux). Il est à noter qu'à ce jour l'ensemble du périmètre de l'OIN peut être considéré comme un seul site.

Au regard de ces éléments, les orientations stratégiques de base sont :

- Limiter les excavations de sol (pas de niveau enterré, rehaussement des espaces publics et des projets),
- Limiter les évacuations de matériaux en filières hors site OIN pour chaque projet (rechercher la valorisation sur site d'extraction ou dans le périmètre OIN), en priorisant le réemploi des matériaux non inertes compatibles avec l'usage futur en cas de bilan déblais/remblais excédentaire pour un projet donné.
- Pour les matériaux qui ne pourraient pas être réemployés directement sur le chantier, favoriser les filières de valorisation, in-situ et ex-situ, plutôt que l'enfouissement : construction, terre végétale, etc. (cf. supra sur l'économie circulaire).

Le titulaire dans le cadre de son marché aura pour mission l'étude et le suivi de l'exécution des mesures de gestion des sols qui seront menées par les entreprises et/ou ses prestataires dans le cadre de l'aménagement des VRD et autres espaces publics.

L'ensemble des charges techniques inhérentes à la gestion des risques « sols pollués » revenant au maître d'ouvrage, ce dernier souhaite que le maître d'œuvre participe activement à définition des plans de gestion des terres à excaver en collaboration étroite avec l'AMO SSP et dans la mise en œuvre des prescriptions techniques de ces plans de gestion, aux fins de sécurisation opérationnelle et financière liées à la gestion des terres/déchets et de l'acceptabilité des expositions sanitaires résiduelles.

Le CCTP et son annexe n°1 précisent les attendus du Moe en termes de prestations à chaque phase du projet (AVP<->AOR) ainsi que les conditions de rémunération du titulaire.

Au fur et à mesure, l'EPA, dans le cadre de ses marchés d'AMO, a lancé de nombreuses études sites et sols pollués (du diagnostic, au suivi des travaux, en passant par l'élaboration des plans de gestion). Ces études sont complétées par les missions diligentées par les porteurs de projet. Une synthèse a été intégrée dans la mise à jour de l'étude d'impact.

Aucune contre-indication n'a été mise en évidence dans les projets d'implantation des sites comparativement aux usages envisagés. Plusieurs projets requièrent néanmoins des investigations complémentaires afin de valider cela.

- Enjeux liés à la géotechnique

Au fur et à mesure, l'EPA, dans le cadre de ces marchés d'AMO géotechniques, a lancé de nombreuses études et sondages en vue de la réalisation des aménagements publics. Ces études sont complétées par les missions diligentées par les porteurs de projet. Une synthèse est présente dans l'étude d'impact mise à jour.

Elle est complétée de missions ponctuelles de type G4 ou G5 selon la nature des aménagements.

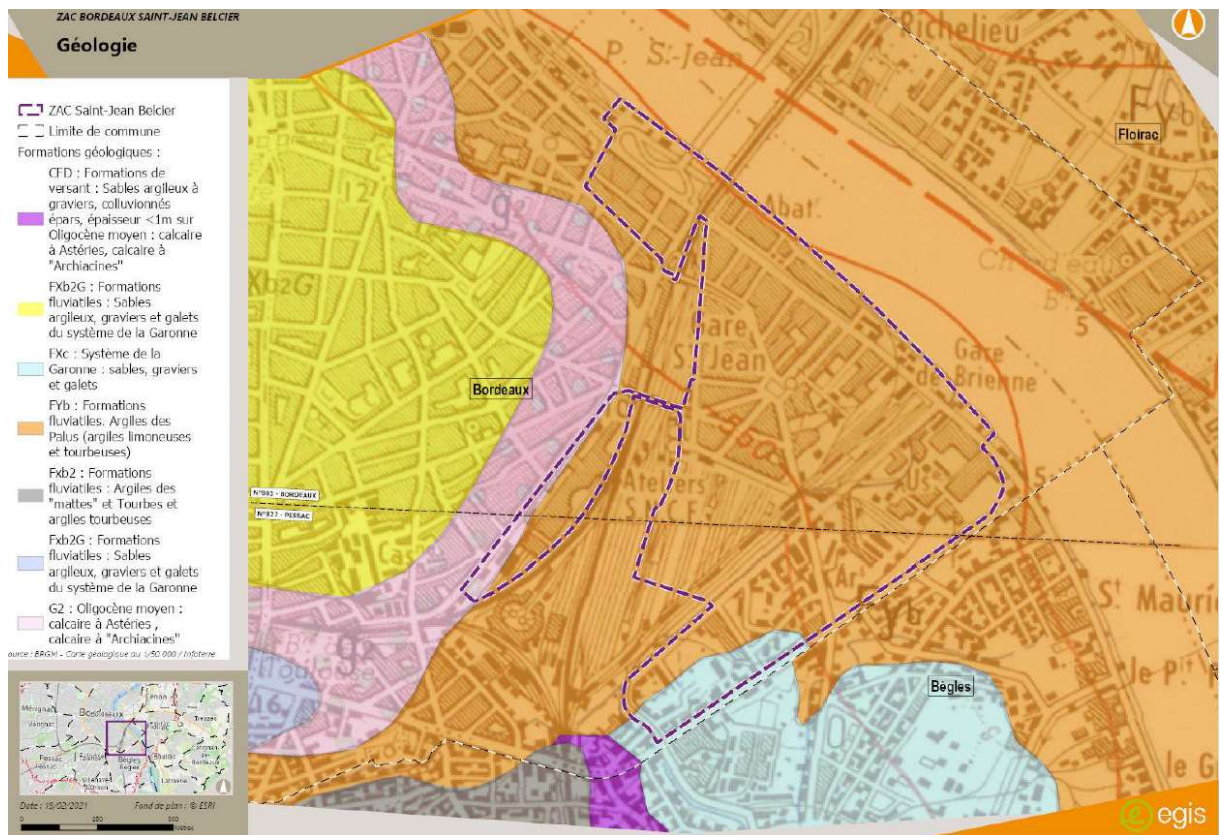


Figure 39 : Substrat géologique, Egis

En synthèse :

- A l'exception du quartier Amédée Saint-Germain, le sous-sol de la ZAC Saint Jean Belcier est à dominance argileuse à tourbeuse.
- un profil d'érosion est observé jusqu'à l'affleurement des formations calcaires au niveau du quartier Amédée Saint-Germain.

La nature des ouvrages à concevoir par le titulaire est donc soumise à des contraintes caractéristiques de cette nature de sol argileuse, avec notamment un risque important de tassement différentiel.

Dans le cadre de ses missions de conception, le titulaire entamera avec le géotechnicien de l'EPA BE dans le cadre des missions G2 AVP et G2 PRO qui lui seront confiées un travail itératif et une analyse de risque pour permettre aux maîtres d'ouvrage d'analyser le bilan cout avantage calendrier de chaque solution technique et de valider et anticiper sa mise en œuvre (pré-chargement, fondations spécifiques, etc...). Enfin le titulaire dans un souci d'équilibre budgétaire pour le Moe veillera à privilégier la réalisation d'ouvrages de soutènement sous formes de talus (et à intégrer les conséquences foncières) plutôt que des ouvrages de types murs de soutènement.

- **Enjeux liés à l'application des prescriptions techniques des futurs exploitants / gestionnaires.**

Outre l'application des normes techniques en vigueur, le candidat veillera à la bonne application des guides techniques des services gestionnaires y compris concessionnaires bénéficiant d'une DSP (AEP, RCU, ...) des espaces publics après remise en gestion des ouvrages réalisées par l'EPA. Les documents sont joints en annexe du CCTP phase offre.

Par convention il est prévu que chaque élément de mission de Moe (AVP, PRO, DCE) fasse l'objet d'une instruction et d'une validation par les services. Outre la validation, le mécanisme collaboratif avec les services amène à organiser plusieurs réunions à différentes phases afin de vérifier le plus en amont la bonne prise en compte de ces prescriptions. Cela se traduit par :

- Réunions en cours de conception avec chaque service
- Réunion de présentation du livrable
- Réunion de restitution des avis

En phase exécution, il est également prévu contractuellement de convier les services pour qu'ils émettent un avis technique afin de faciliter la phase remise en gestion et remise d'ouvrage et les respects des procédures qui y sont rattachées.

Les différents guides de conception, référentiels techniques des services gestionnaires y compris concessionnaires sont joints en annexe du CCTP phase offre. Les conventions générales entre l'EPA et les concessionnaires (précisant les limites d'intervention et de prestations) sont également joints en annexe ainsi que les modèles de conventions particulières établies annuellement avec SUEZ (AEP) et chauffage urbain.

Les coordinations techniques entre le Moe et les gestionnaires sont réputées incluses dans le forfait de rémunération. Une phase d'étude de conception est réputée achevée qu'à compter de l'avis des services et de la prise en compte par le titulaire comme donnée d'entrée de la phase de conception suivante. En cas d'incompatibilité manifeste entre la demande des services et le projet (impact financier, calendaire, etc...), l'EPA BE se chargera de procéder à l'arbitrage sur la base d'une analyse produite par le Moe.

- **Enjeux relatifs aux plantations et au patrimoine arboré**

Eu égard aux ambitions portées par la maîtrise d'ouvrage de réaliser une ville s'appuyant autant que possible sur le déjà-là bâti et non bâti, la question technique des plantations et du patrimoine arboré est centrale.

Parmi les points de vigilance :

- Coordination projet urbain / procédure environnementale et procédés itératifs étant donné que le dossier d'Autorisation Environnementale est réalisé préalablement aux études de conception ;
- Respect des préconisations de l'arrêté environnemental et des plans de gestions qui en découlent (CF partie sur « biodiversité ») et qui s'appliquent tant en phase conception qu'exécution.
- Détermination des palettes végétales avec une double vérification à mener auprès de l'AMO de l'EPA BE et des services de la direction des espaces verts de la métropole. Une vigilance forte existe sur le fait de privilégier des espèces endogènes et/ou adaptées au réchauffement climatique robustesse face aux phénomènes alternés de sécheresse/inondation).
- Intégrer dans les études de conception des espaces publics et autant que possible la préservation des plantations et des arbres déjà existants sur site indépendamment du caractère remarquable de l'habitat ou de l'essence.
- Application des guides de protection des arbres existants en phase chantier et produits par la direction des espaces verts de la Métropole
- Application dans tous les marchés de travaux d'une durée de garantie de parachèvement d'un an, de confortement d'un an et d'entretien complémentaire d'un an pour les végétaux
- D'une manière générale et pour limiter l'épuisement de la ressource en eau il sera privilégié la mise en œuvre d'arrosage des végétaux par utilisation de l'eau de nappe, à mutualiser entre différents quartiers. L'EPA dispose de prestataire pour effectuer la pose de sondages type piézométriques et l'analyser (débit, analyse physico chimique). Le Moe devra définir au préalable son besoin (volume, polluants à rechercher, taux de salinité admissible en fonction des essences choisies, etc...) et vérifier la compatibilité de son projet avec les analyses effectuées. Il se chargera également de définir les ouvrages accessoires à ces puits (pompes, intégration sur site, etc...) et participera à l'établissement des demandes de déclarations ou autorisation loi sur l'eau en fonction du volume de pompage retenu (non inclus dans le DLE de la ZAC).

- **Enjeux relatifs au déjà-là bâti**

La ZAC Saint Jean Belcier se développe principalement sur d'anciennes friches ferroviaires. Aussi, afin de garder traces de ce passé, certaines éléments emblématiques ont été conservés au sein des espaces publics comme les citernes sur le quartier d'Amédée Saint Germain centre, le pont roulant sur le quartier Armagnac sud. D'autres vestiges devront trouver leur place dans les aménagements à venir (wagons...), et en particulier la Halle Gattebourse au sein du quartier Ars-Gattebourse.

D'autres éléments emblématiques comme les abattoirs sur le quai de Paludate, le centre de tri postal place d'Armagnac ont également été intégrés au projet urbain et participent à l'identification des quartiers.

- **Enjeu de la gestion du « déjà-là » et les contraintes de phasage**

La ZAC Saint Jean Belcier est en grande partie déjà aménagée avec la livraison progressive des constructions et des espaces publics. Les projets devront prendre en compte les aménagements déjà réalisés pour poursuivre ce qui fonctionne bien mais devront aussi s'adapter aux particularités et aux évolutions environnementales souhaitées. Le développement à venir ne devra pas nuire à la qualité de vie des secteurs déjà livrés ni des riverains.

La présence d'activités et d'habitants implique une réflexion complète sur le phasage des aménagements à réaliser. Dès la phase de conception, les prestataires OPCIC de l'EPABE solliciteront la maîtrise d'œuvre des espaces publics pour contribuer à l'élaboration des cahiers de phasages du secteur.

Les candidats doivent détenir des compétences en gestion de chantier complexe sur des sites enclavés avec de nombreux chantiers de constructions concomitants et des activités ou riverains interférents.

- **Enjeux de décomposition des marchés de travaux (nombre et forme du prix)**

D'une manière générale et eu égard aux complexités de phasages inhérentes aux opérations urbaines qu'il reste à développer (acquisition foncière, mise en état des sols, programmes immobiliers), la MOA engagera la reprise du plan guide à l'échelle de la ZAC dans un souci de cohérence, puis la décomposition du périmètre en plusieurs missions (reprise d'AVP – PRO existants, production de nouveaux AVP PRO...).

En suivant et afin de tenir compte de ce calendrier adapté aux livraisons séquencées des programmes immobiliers, l'EPA BE privilégie régulièrement la mise en œuvre de marché de travaux sous forme d'accord-Cadre mono-attributaires à marchés subséquents sur des durées de 4 ans.

Par ailleurs et eu égard aux nombreux aléas inhérent à la nature des sols (réseaux non répertoriés, pollution, etc... l'EPA BE privilégie pour ses marchés de travaux l'application de prix unitaire et non forfaitaire ce qui nécessite pour la Moe un suivi d'exécution plus important pour notamment vérifier au fur et à mesure de l'avancement les quantités réellement exécutées.

L'offre remise par le titulaire et en particulier le taux de rémunération forfaitaires des éléments de missions loi MOP et éléments de mission complémentaire sont réputés tenir compte de ces principes de découpages et de décomposition des marchés de travaux (forme et prix).
--

4.1.3 Enjeux des démarches de labellisation ou certification à l'échelle urbaine

L'enjeu principal de transformation durable de l'OIN Bordeaux-Euratlantique est de développer un territoire « bas carbone » à forte valeur ajoutée.

Ainsi, il s'agit d'associer à l'abaissement de ses émissions carbone d'autres enjeux de durabilité, tout aussi fondamentaux, que sont la qualité du cadre de vie avec une forte attente en termes de qualités d'usage, des impacts environnementaux diminués dans la gestion des nuisances et des risques, une solidarité avec l'existant et enfin un territoire capable d'évoluer avec son contexte.

Des performances globales au territoire sont ainsi proposées au travers de marqueurs de la performance environnementale Bordeaux Euratlantique. Ces quatre marqueurs sont volontairement peu nombreux, simples et quantifiables quand cela est possible. Ils déclinent dans la pratique les orientations stratégiques opérationnelles décidées par l'EPA sur le territoire de Bordeaux Euratlantique :

Marqueur 1 : une consommation d'énergie mesurée

Marqueur 2 : l'eau, richesse bordelaise

Marqueur 3 : le confort au naturel

Marqueur 4 : la matérialité bas carbone

4.1.4 Enjeux financiers

L'EPA BE dans une recherche constante de soutenabilité et de sobriété est attentive au coût d'investissement des ouvrages mais également aux coûts d'exploitation pour les futurs gestionnaires.

S'agissant des coûts d'investissement, quelques principes de composition sont d'ores et déjà attendus par la MOA :

- Favoriser le remploi de matériaux disponibles (pavés, concassage de matériaux de démolition pour structure de chaussée, etc.) dans le périmètre du marché, d'autres chantiers dans le périmètre EPA voire au-delà ou sur les plateformes œuvrant en faveur de l'économie circulaire
- Favoriser le remploi sur site des terres excavées, à la fois pour le nivellement général des quartiers mais aussi pour la production de terres fertiles dans les espaces verts, ou à défaut, la valorisation dans des filières de recyclage/réemploi
- Utiliser ou réemployer des mobiliers issus des catalogues des collectivités et d'ores et déjà employés sur la commune de Bordeaux
- Limiter les ouvrages maçonnés (stockage EP, soutènement)
- Favoriser des revêtements sobres (stabilisé renforcé plutôt que béton)
-

S'agissant des coûts d'exploitation, il est attendu lors des études de conception que le MOE veille à définir et à justifier des ouvrages dont les conditions de gestion et le coût d'exploitation qui en découle soient acceptables pour le gestionnaire.

4.1.5 Enjeux de phasage

Le phasage de mise en opérationnalité (urbain, technique, écologique, financier, ...) du site devra s'inscrire dans les nécessités à la fois de constituer le socle d'équipements, support de l'attractivité du site, et d'arrivée des équipements de desserte, tout en créant l'intensité urbaine nécessaire à un démarrage efficace du projet urbain. Ce phasage doit s'inscrire dans une économie de projet pertinente, au sein d'un périmètre et de modalités clairement définies mais adaptables.

Il est donc attendu pour parvenir à ces grands objectifs que le titulaire à travers la mission complémentaire confiée (EMC1), accompagne le projet urbain, dans sa mise en œuvre en :

- Intégrant le calendrier d'acquisitions foncières de l'EPA BE,
- Intégrant la coordination technique liée aux études et travaux réalisés dans le périmètre des ouvrages de l'EPA par d'autres Moa (chauffage urbain, concessionnaires, BHNS) ne rentrant pas dans le périmètre de la MOE de l'EPA.
- Prenant en compte la complexité de conception, d'obtention des autorisations réglementaires et d'exécution d'ouvrages complexes sur le fonctionnement viaire et la desserte du futur quartier
- Tenant compte des prescriptions réglementaires impactant l'ordonnancement des phases d'Exécution (archéologie préventive, respect des prescriptions liées à l'arrête d'autorisation environnementale et particulièrement mise en œuvre dans le temps des actions ERC).
- Veillant à la coordination technique à effectuer avec les programmes immobiliers. Le phasage de l'opération est très fortement dépendant de la commercialisation des lots, dont le périmètre exact et les caractéristiques feront l'objet d'échanges fournis depuis la reprise du plan guide jusqu'aux livraisons. A cet effet, il est à noter qu'une dimension d'interface forte entre les maitrises d'œuvres est à prendre en compte, tout au long du projet. D'autre part, il est indiqué que la mission du maître d'œuvre des espaces publics intègre également la gestion des interfaces avec les promoteurs des différents lots ou macro-lots. Cela suppose un travail itératif sur la conception architecturale, technique, paysagère, environnementale du lot. Le maître d'œuvre devra faire montre d'une bonne capacité d'adaptation afin de faire face à d'éventuelles demandes complémentaires architecturales ou techniques.
- Anticipant dans ses études de conception des aménagements pouvant être exécutés en plusieurs phases ou tronçons distincts de travaux sans que cela affecte la qualité et l'unité des ouvrages réalisés.

L'offre remise par le titulaire et en particulier le taux de rémunération forfaitaires des éléments de missions loi MOP et éléments de mission complémentaire (EMC) sont réputés tenir compte de cette complexité de phasage.

5. LES MODALITES DE TRAVAIL

5.1. Les principaux intervenants

Plusieurs équipes travaillent ou vont être amenées à travailler à la mise en œuvre du projet ou de ses composantes. L'équipe de maîtrise d'œuvre travaillera en étroite collaboration avec ces intervenants, et notamment :

- **Les services de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bordeaux** : le titulaire associera à la conception les partenaires publics du projet. Il accordera une attention toute particulière au travail continu avec les équipes gestionnaires des futurs équipements du secteur et notamment (liste non exhaustive) : la direction de la gestion de l'espace public du pôle territorial de Bordeaux, le pôle territorial ST10 (compétence voirie), la direction des parcs et jardins de Bordeaux Métropole, la Régie de l'eau de Bordeaux Métropole pour la conception de l'assainissement, le service ouvrage d'art de la métropole, le Centre innovation patrimoine et équipements connectés de Bordeaux Métropole dont le service de l'éclairage public et des équipements connectés, la direction de la collecte et du traitement des déchets de la Métropole pour l'insertion du dispositif de collecte des déchets dans le projet urbain....

A cet effet, des réunions bilatérales pourront être organisées sous l'égide de l'EPA pendant les phases de conception sur la base d'un planning détaillé d'étude à définir par le maître d'œuvre comportant l'identification des jalons déterminants pour effectuer des choix particuliers. Le titulaire devra préciser à l'EPA dès le démarrage de sa mission les réunions techniques qu'il souhaite organiser avec les services.

Le titulaire pourra également se rapprocher en tant que de besoin directement des services, l'EPA BE devra être informé au préalable de ces réunions pour définir ou non sa participation. Ces réunions feront systématiquement l'objet d'ordre du jour et de comptes rendus à la charge du titulaire.

Le titulaire cherchera à bénéficier de l'expertise des services des collectivités et à coconstruire le projet avec eux.

De plus des réunions de validation seront organisées avec l'ensemble des services à chaque remise d'un élément de mission de maîtrise d'œuvre afin de recueillir les remarques et la validation officielle de la Métropole.

Compte tenu de cette organisation, le délai contractuel de validation des éléments de mission de conception est porté dans les pièces du marché à 2 mois en règle générale correspondant au délai d'avis des collectivités. Le passage à une phase suivante de conception est soumis à l'avis conforme des collectivités concernées. Le titulaire veillera à justifier les choix opérés notamment en termes techniques et économiques (notes de calculs de dimensionnement, analyse comparative de scénarios), prendre complètement en compte les spécifications techniques propres à chaque service et plus particulièrement la dimension exploitation et maintenance des ouvrages.

La mission du maître d'œuvre intègre les réunions nécessaires de présentation et de débat sur le dossier pendant cette phase. Après avis, le délai de reprise et finalisation de l'étude concerné sera de 3 semaines.

S'agissant des ouvrages devant être remis en gestion à la collectivité, le titulaire produira au stade de l'AVP un plan proposant les futurs gestionnaires d'espace public. Ce plan, qui sera adressé pour avis à Bordeaux Métropole, permettra d'anticiper les procédures de remise d'ouvrage. Il sera mis à jour au stade du PRO et de nouveau adressé pour avis à Bordeaux Métropole.

- **Les Promoteurs** : l'accord cadre prévoit d'assurer une cohérence technique entre les espaces publics et les projets immobiliers. Les relations techniques entre l'EPA et les promoteurs sont régies par l'application du CAHIERS DES CHARGES DE CESSIONS DE TERRAINS (CCCT) et du cahier des limites de prestations techniques (CLPT). Ces documents sont joints en Annexe au CCTP.
- **Concessionnaires** : l'EPA a conclu en juin 2014 avec les principaux gestionnaires de réseaux des conventions générales de travail fixant un cadre contractuel à l'ensemble des relations opérationnelles (modalités de travail, répartition des maîtrises d'ouvrages et financement selon le type de travaux, délais de mise en œuvre, application de la réforme anti-endommagement des réseaux, modalités des échanges de données). Ces conventions sont déclinées sur la ZAC Saint-Jean Belcier et le maître d'œuvre devra se les approprier et les prendre en considération dans ses études.

Le titulaire organisera au fur et à mesure de l'avancée de l'étude et des besoins nécessaires à son bon déroulement toutes les réunions qu'il estime nécessaire avec ces interlocuteurs et avec les différents concessionnaires de réseaux.

Si nécessaire, une salle de réunion dans les locaux de l'EPA pourra être mise à disposition du titulaire.

- **Les relations avec les services de police** : le titulaire se fera fort d'informer les services de secours et de sécurité, du phasage du projet et du contenu des études. En collaboration avec les services de la ville et de la Police nationale et des services de secours, sera réalisé dès la phase AVP un plan d'intervention qui déterminera les lieux de regroupements des forces de sécurité, ainsi que la liste des points sensibles et l'équipement éventuel à prévoir. Ce plan sera à renouveler en phase PRO, intégrant les recommandations du service public.
- **Les relations avec les services de défense incendie** : le titulaire se fera fort d'informer les services de défense incendie du phasage du projet et du contenu des études. En collaboration avec les services du SDIS 33, sera réalisé dès la phase AVP et renouvelé en phase PRO, un plan d'intervention (voies échelles, bornes incendies, aire de mise en station envisagées au regard de la proposition prévisionnelle immobilière et des dispositifs de construction bois, voir notamment le paragraphe 5.1.3).

- Les prestataires de l'EPA :

L'EPA dispose de nombreux marchés cadres avec des intervenants extérieurs dont les missions concourent au bon déroulement des études du MOE. On citera entre autres intervenants :

Accord-cadre ou marché	Dénomination	Titulaire(s)	Principales missions
AC - ÉTUDES DE PROGRAMMATION URBAINE	<i>Accompagnement à la mise en oeuvre de la stratégie habitat de l'OIN, son suivi et son évaluation</i>	Adéquation / Rivière Avocats Associés / Overdrive	<ul style="list-style-type: none"> - Etudes de marché - Programmation à différentes échelles (secteur, quartier, lots... : équilibre programmatique et adaptation, stratégie de commercialisation de l'EPA, diversification des formes d'habiter) - Accompagnement des consultations et du développement des lots - Suivi et évaluation de la stratégie - Conseil et expertise divers
	<i>Accompagnement en matière de programmation en équipements et services au public</i>	Filigrane Programmation / Ecoprogrammation	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi et actualisation de la stratégie de l'EPA - Territorialisation du schéma (secteur, quartier) - Etudes thématiques - Accompagnement du développement immobilier et de la construction des équipements - Conseil et expertise divers
	<i>Accompagnement à la mise en oeuvre de la stratégie de programmation commerciale de l'OIN, son suivi et son évaluation</i>	Bérénice pour la Ville et de le Commerce	<ul style="list-style-type: none"> - Etudes de marché - Programmation à différentes échelles (secteur, quartier, lots... : déclinaison et adaptation des objectifs OIN, programme d'actions stratégie de commercialisation de l'EPA, plan de marchandisage, accompagnement à la commercialisation des locaux) - Accompagnement des consultations et du développement des lots - Suivi et évaluation de la stratégie - Conseil et expertise divers
	<i>Accompagnement à la programmation d'activités artisanales, productives et solidaires, son suivi et son évaluation</i>	Urbanova / Syvil - architecture du système ville	<ul style="list-style-type: none"> - Etudes de marché - Programmation à différentes échelles (secteur, quartier, lots... : déclinaison et adaptation des objectifs OIN, programme d'actions stratégie de commercialisation de l'EPA, plan programme, accompagnement à la commercialisation des locaux) - Accompagnement des consultations et du développement des lots - Suivi et évaluation de la stratégie - Conseil et expertise divers

	Études et accompagnement à la mise en oeuvre de la stratégie en matière de déplacements	Systra France / Transitec Ingénieurs Conseils	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de scénarios de déplacements - Réalisation de comptages et enquêtes complémentaires - Réalisation de simulations de carrefours - Actualisation et suivi de la stratégie en matière de déplacements - Conseil et expertise divers
	Études et accompagnement à la mise en oeuvre de la stratégie en matière de stationnement	Sareco France	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'études de la demande en stationnement - Schéma de modélisation et de spatialisation de l'offre de stationnement future - Accompagnement des consultations foncières et du développement du projet urbain - Suivi et évaluation de la stratégie en matière de stationnement - Conseil et expertise divers
AC - PROCÉDURES RÉGLEMENTAIRES & ENVIRONNEMENTALES	Assistance à maîtrise d'ouvrage – production / coordination dans la réalisation de dossiers réglementaires, production / coordination d'études	Systra	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemblier / Animation des autres lots - Rédaction étude d'impact - AMO ou rédaction autres procédures
	Études hydrauliques et hydrogéologiques	Prolog Ingenierie / Hygeo / Eau-Mega	<ul style="list-style-type: none"> - Modélisations hydrauliques - Etudes des nappes - Volet loi sur l'eau de l'autorisation environnementale
	Études sur le milieu naturel (faune/flore) et suivi environnemental des opérations	Soler IDE / CDC Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - Inventaires biodiversité - Suivi des mesures ERC, notamment en phase chantier - AMO Génie écologique
	Études acoustiques	Sixense Ingenierie	Modélisations acoustiques
	Études sur l'énergie	Vizea SO	Etudes sur le potentiel énergétique (Etudes d'impact)
	Études sur l'air	CIA	Modélisations Qualité de l'air
	Études bioclimatiques	Vizea SO	Modélisations ICU
AC - DEFENSE INCENDIE		CSD et associés	Expertise Défense incendie lots et espaces publics
AC - AMO ENVIRONNEMENT	Expertises et AMO développement durable	Vizea SO	<ul style="list-style-type: none"> - Potentiel photovoltaïque - Bilans carbone - Adaptation au changement climatique - Modes constructifs bas carbone - Économie circulaire - Économiste de la construction et VRD
AC - COORDINATION OIN	AMO planification et coordination générale et opérationnelle et suivi des travaux	Artelia	<ul style="list-style-type: none"> - OPCU - OPC-IC - Ingénieurs travaux

AC - AMO SPP MOE DEPOLLUTION	Assistance à Maîtrise d'ouvrage d'études des sites et sols pollués et maîtrise d'oeuvre des travaux de dépollution	GINGER BURGEAP	<ul style="list-style-type: none"> - Evaluation de la qualité environnementale des milieux (études historiques, Investigation de terrain, Evaluation de l'état des milieux) (INFIS, EEM); - Interpretation de l'état des milieux (IEM); - Plan de gestion (analyse des enjeux sanitaires, identification des mesures de gestion) (PG); - Programme opérationnel de gestion (POG) ; - Contrôle et mise en oeuvre des mesures de gestion (CONT) ; - Surveillance environnementale (SUIVI) ; - Expertise (XPER) ; - MOE Dépollution (Programmation de chantier, suivi des travaux).
AC - TRAVAUX DEPOLLUTION	Accord cadre de travaux de traitement des pollutions des sols et des eaux	SOLREM	Exécution des travaux visant à effectuer des opérations de dépollution des sols et des eaux souterraines sur le territoire de l'OIN Bordeaux-Euratlantique, y compris toutes sujétions de traçabilité des déchets et de remise en état après traitement total ou partiel des pollutions des sites et zones visés.
AC - MOE Démolition	Accord cadre de MOE de démolition du patrimoine bâti de l'EPA BE	Ginger DELEO	
AC – Géotechnicien	Accord cadre d'essais géotechniques	Ginger CEBTP	Exécution d'essais géotechniques
AC – PRESTATIONS DE GEOMETRE	Accord cadre de prestations topographiques	GS Topo	
AC – PRESTATIONS DE GEOMETRE	Accord cadre de géomètre sur les prestations d'acquisition, vente, DMPC...	GEXIA / Serrain et associés	
AC – DIAGNOSTICS TECHNIQUES	Accord cadre Diagnostiqueurs amiante, termite, etc...	SAS AC ENVIRONNEMENT	

AC - CSPS	Accord cadre de coordonnateur sécurité et protection de la santé de la ZAC SJB	DEKRA	
AMO concertation	Accord cadre de concertation	Francom	Animation d'ateliers et réunions

L'EPA dispose également d'accord cadre travaux dans les domaines suivants :

- Accord cadre petit travaux : EIFFAGE ROUTE SUD OUEST
- Accord Cadre travaux de déconstruction : AD Démolition pour les maisons / VALODEM pour les hangars

Il convient de préciser que l'EPA impose un Règlement chantier faibles nuisances à toutes les MOA et entreprises intervenant sur le périmètre de la ZAC, y compris aux entreprises sous Moa de l'EPA. Ces documents sont joints en Annexe du CCTP phase offre.

L'EPA impose également un cahier général et particulier sécurité.

5.2. La gouvernance et le pilotage du projet

Instances particulières

Le projet est mené sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA Bordeaux Euratlantique en concertation étroite avec la Métropole de Bordeaux et la Ville de Bordeaux.

Deux instances particulières seront utilisées par l'EPABE avec les collectivités :

- Le comité de pilotage de la ZAC Saint Jean Belcier, qui se réunira de façon trimestrielle
- et les réunions de coordination technique mensuelles pour la ZAC BSJB

L'équipe de maîtrise d'œuvre n'a pas vocation à assister systématiquement à ces réunions de pilotage mais des contributions ponctuelles pourront être sollicitées aux étapes clés du projet.

De la même façon l'équipe de maîtrise d'œuvre sera sollicitée dans le cadre des éléments de mission prévues à cet effet à toutes les étapes de concertation publique selon les modalités qui seront définies par le maître d'ouvrage. Cette implication sera importante pour la réussite du projet compte tenu des attentes et de la mobilisation citoyenne qui pourraient émerger. L'équipe pourra être mobilisée par bons de commandes successifs aux différentes étapes clés de la concertation et tant pour des productions de contenus que pour la participation aux visites, ateliers et réunions avec le public.

Revues de projet

Pour assurer le bon déroulement des phases études et travaux, des réunions bilatérales seront organisées par l'EPA avec le titulaire (niveau de représentation minimal : chef de projet). Ces réunions seront organisées en relation aux délais prévisionnels d'exécution des missions et se dérouleront au minimum tous les 15 jours lors des phases études et travaux.

Ces revues de conception pourront être l'occasion pour l'EPA d'organiser des points techniques sur des sujets d'interfaces divers. On citera sans que cette liste soit exhaustive :

- Point technique avec les AMO et prestataires de l'EPA (géotechnicien, OPC, AMO développement durable) ;
- Points techniques avec autres MOA et MOE associés ;
- Point de présentation de l'AVP et du PRO a des instances administratives autres que collectivité (SDIS, Commission ESSP, etc...).

6. DONNEES D'ENTREE & ANNEXES

L'ensemble des figures de la note d'enjeux sont jointes en annexe.

Afin de mener à bien la réalisation du projet, la MOE devra s'assurer de la bonne prise en compte de l'ensemble des données d'entrées générales énumérées ci-dessous :

Plans de la ZAC St Jean-Belcier

- Plan guide initial Setec/RRA
- Plan masse – PRO Ars (phase 1 Ars)
- AVP incomplet Ars comprenant la phase 2 et scenario d'aménagement de la SNCF (phase 2 Ars)
- Plan masse – PRO Armagnac
- Plan masse – AVP Brascassat et PRO du parc
- Plan masse – PRO Paludate/Saget

Charte architecturale

- Prescriptions architecturales, 2018
- Socles et Piliers

Guides et référentiels techniques et réglementaires

- Règlement de voirie Bordeaux Métropole
- Règlement assainissement Bordeaux-Métropole
- Procédure patrimoine 32 SABOM

- Ville de Bordeaux service éclairage : Schéma directeur d'aménagement lumière (SDAL), Prescriptions techniques générales pour l'éclairage, Charte des mobiliers d'éclairage
- Charte et Règlement Protection des arbres – direction des espaces verts
- Charte mobilier urbain de Bordeaux Métropole
- Mise en place de la collecte en habitat collectif – direction Gestion des Déchets et Propreté Bordeaux Métropole
- PV de conformité technique et PV de remise d'ouvrage Bordeaux métropole
- Accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours (SDIS 33)
- RECOMMANDATIONS TECHNIQUES (SDIS 33)
- RDDECI-GIRONDE_DOC_FINAL_26 JUIN 2017
- Conventions générales EPA – Concessionnaires (assainissement, ENEDIS, SUEZ BM AEP, INOLIA)
- Règlement chantiers faible nuisance EPA
- CLPT Type et CCCT type

Charte Numérique :

- Charte numérique EPA DWG

Production des livrables numériques :

L'EPA porte une grande attention à la production des plans DWG issus de cette mission. Il est demandé que l'ensemble des plans produits soit conforme à la charte numérique jointe. Le titulaire devra donc s'assurer que les plans produits soient conformes à cette charte notamment sur la nomenclature de l'ensemble des calques qui sont utilisés par l'EPA pour calculer l'ensemble des indicateurs nécessaires au suivi du projet. Cette liste de calque pourra être amendée en concertation avec l'EPA si des éléments sont jugés manquants par le titulaire.

Il est demandé au titulaire de référencer les plans DWG selon les modalités suivantes : géo-référencement Lambert CC-45 obligatoire.