Ville du Bouscat

Cahier des Charges Techniques pour une Charte architecturale et environnementale

Mission d'Assistance Qualité Urbaine

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

01/2013

provisoire | étape | définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1 quai Armand Lalande BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33 Fax : 33 (0)5 56 99 89 22 e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

La présente étude a pour objet de formaliser un cahier des charges techniques pour la consultation d'équipes de maîtrise d'œuvre qui se verraient confier la réalisation d'une charte architecturale et environnementale..

Équipe projet

Sous la direction de
Camille Uri

Chef de projet
Nicolas Drouin

Equipe projet
Laurence Auréjac
Pierre Layère
Laure Mathieussent

Avec la collaboration de
Leslie Acensio
Joëlle Martineau

Sommaire

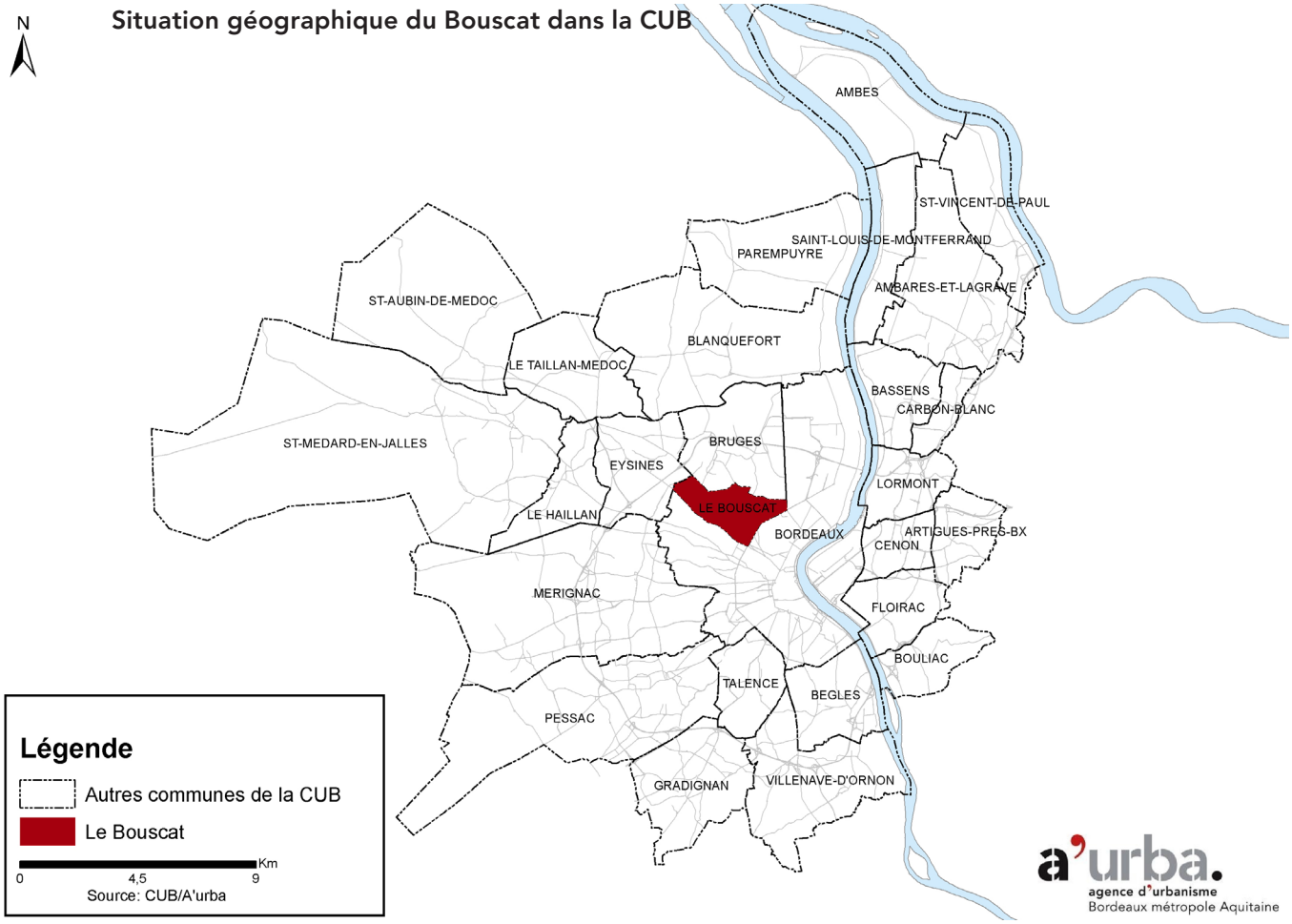
1 | Pourquoi et pour qui une charte ?
1.1 Le contexte
1.2 Quelques constats aujourd'hui

2 | Objet de las charte architecturale et environnementale
2.1 Phase 1 : analyse et diagostic communal
2.2 Identification des enjeux et mise en place d'un cahier de recommandations

3 | Modalités de réalisation de la charte
3.1 Méthodologie et rendu
3.2 Déroulement de la charte
3.3 Composition de l'équipe
3.4 Modalités du choix d'un bureau d'études pour la réalisation de la charte
3.5 Délai d'exécution
3.6 Eléments fournis par le bureau d'études pour la charte
3.7 Eléments fournis par la maîtrise d'ouvrage
3.8 Conditions d'exécution de la charte

1 | Pourquoi et pour qui une charte ?

Situation géographique du Bouscat dans la CUB



1 | Pourquoi et pour qui une charte ?

1.1 | Le contexte

La ville du Bouscat est engagée dans la réflexion métropolitaine du PLU 3.1. pour développer la « grande » agglomération bordelaise de demain, solidaire, stimulante, sobre, sensible et singulière : accueil de populations nouvelles, optimisation des déplacements, vitalité des activités économiques et agricoles, ….

Parce que dans le puzzle communautaire, chaque commune est particulière et nourrit la cohérence d'ensemble, la commune du Bouscat souhaite mieux identifier les éléments spécifiques qui forgent son identité et composent un cadre de vie attractif : socle géographique, architectures, végétations, …

Au travers l'élaboration d'une charte architecturale et environnementale, il s'agit de mettre en lumière comment l'imbrication de ces composants physiques plus ou moins perceptibles, plus ou moins sensibles, constitue un corpus commun. Par leur reconnaissance, la commune souhaite mieux préserver, prolonger et ré-vivifier cet « héritage collectif » pour le transmettre aux générations futures.

Ce désir d'identification s'adresse à 2 échelles :

- à l'échelle communautaire, il s'agit de faire connaître, protéger et perdurer les spécificités Bouscataises qui alimentent le kaléidoscope bordelais dans ses diversités ;

- à l'échelle communale, il s'agit d'accompagner le développement urbain du Bouscat en s'appuyant sur une typologie de phénomènes locaux qui valorisent ou dégradent les qualités avérées de cet environnement.
  L'éclairage, à portée pédagogique « grand public » aura pour objets :
  - de faciliter le travail des services de la ville ou mandatés par la ville (comme le CAUE), amenés à orienter les pétitionnaires dans leurs projets, voire à en négocier les termes
  - de sensibiliser les particuliers aux impacts d'actions individuelles au sein d'un patrimoine collectif, que ce soit dans la création ou la réhabilitation d'un élément bâti ou paysager

Passage des Ecoles

© a'urba

© a'urba

1.2 | Quelques constats aujourd'hui

La ville du Bouscat possède des qualités architecturales, urbaines et paysagères reconnues :

- de très belles demeures et villas avec parcs et jardins ;
- un tissu d'échoppes en pierre de taille de grande qualité ;
- des paysages urbains et espaces verts de qualité dont la cohérence a été préservée.

Le patrimoine bouscatais connaît une évolution rapide, liée notamment à une pression foncière importante difficile à maîtriser. Cette pression foncière est à l'origine de la dénaturation, voire de la démolition d'une partie du patrimoine bâti et paysager.

Les principales sources d'altérations portent sur les domaines suivants :

- **sur du bâti ancien**, tout ce qui est lié aux modifications de façades et extension-surélévation (modifications ou créations d'ouvertures, aspect des menuiseries et fermeture par volets roulants, aspects et couleurs des enduits, matériaux des façades et couvertures) ;
- **sur du bâti récent**, la question de l'intégration des volumes et matériaux contemporains dans l'environnement proche (bardage bois, métalliques, toiture-terrasse, panneaux photovoltaïques,…) et celle de la gestion des divisions parcellaires modifiant la logique urbaine.

Plus globalement, les services de la ville se trouvent confrontés à des interventions qui renvoient à la question de l'évolution du tissu urbain constitué. Comment renouveler ce tissu sans rompre son unité, sa qualité et sa cohérence ?

Quelques chiffres-clés pour l'approche du territoire communal :

- Surface de la commune : 528 hectares
- Nombre d'habitants : 23 193 (population 2008)
- Densité moyenne sur la commune : 44 habitants/hectare
- Nombre de résidences principales : 11 131 (INSEE 2009)
- % de locataire du parc privé : 25 %
- % de propriétaires : 58 %

Si la commune du Bouscat fait preuve d'un dynamisme démographique modéré au sein de la CUB, il faut noter que c'est une des communes dont la taille des ménages a le moins diminué. On peut donc penser que, en dépit d'un nombre important de personnes seules (Le Bouscat est en quatrième position dans la CUB, après Bordeaux, Talence et Mérignac), la commune a su maintenir ses familles.

Le vieillissement de la commune est toutefois élevé, avec un volume important de quinquagénaires et d'octogénaires.

Avec plus de 1 700 ménages sans véhicule particulier, le Bouscat fait partie des communes les moins motorisées de l'agglomération.

2 | Objet de la charte architecturale

2 | Objet de la charte architecturale et environnementale

Le contenu de la mission qui sera confiée aux maîtres d'œuvre doit permettre, à partir d'un travail de reconnaissance de terrains et de rencontres avec les partenaires et acteurs locaux (services de la ville, Architecte des Bâtiments de France, CAUE 33, …) de répondre à différents objectifs :

- transmettre et préserver les éléments identitaires faisant la qualité du cadre de vie ;
- donner à voir les « points noirs » du paysage urbain Bouscatais ;
- alerter sur les risques de banalisation et de bouleversement impactant l'environnement ;
- définir les conditions d'intervention pour maintenir et développer les « valeurs communes » identifiés ;
- établir un document concret de référence, facilement utilisable par les Élus et leurs partenaires, par les professionnels de la construction et de la réhabilitation, par les associations patrimoniales, mais surtout par les particuliers et les pétitionnaires dans le cadre de leurs projets de construction.

Nota : Le présent cahier des charges n'aura pas pour objet de présenter une analyse typo-morphologique des quartiers Bouscatais aux futurs maîtres d'œuvre dans la mesure où ceux-ci auront à se l'approprier, en arpentant le territoire, pour en déduire les « points sensibles » de différentes natures.

L'étude pour la réalisation de la charte s'articulera autour de 2 phases :
- phase 1 : analyse et diagnostic communal ;
- phase 2 : identification des enjeux et mise en place d'un cahier de recommandations.

Rue Raymond Poincaré - © a'urba

2 | Objet de la charte architecturale et environnementale

2.1 | Phase 1 : Analyse et diagnostic communal

L'objectif de cette première phase est de déterminer les éléments identitaires de la commune en insistant sur les caractéristiques de l'espace public.

Ce diagnostic consiste à faire comprendre en quoi consiste la qualité du cadre de vie bouscatais et comment il constitue un patrimoine collectif.

- Prise en compte des études déjà réalisées (documents cadres communautaires et orientations communales, projet de ZPPAUP, …)
- Recueil historique.
- Approche synthétique croisant les données naturelles et d'occupation du sol pour une appropriation partagée du territoire communal.
- Mise à plat des éléments identitaires du Bouscat en terme de patrimoine bâti, d'espaces boisés, …
- Perceptions et caractéristiques de l'espace public, prise en compte de la topographie.
- Identification des éléments disgracieux ou dégradants la valeur des tissus.

2.2 | Phase 2 : Identification des enjeux et mise en place d'un cahier de recommandations

L'objectif de cette seconde phase est de mettre en évidence les évolutions positives ou négatives de la ville du Bouscat dans l'histoire récente et de proposer des interventions pour maintenir et développer le patrimoine collectif qualitatif. Cette phase doit permettre de déboucher sur un outil de sensibilisation à destination des différents publics ciblés .

Cet outil devra contenir des recommandations paysagères, architecturales et urbaines qui découleront logiquement du diagnostic, sur la base de « phénomènes-types » identifiés.

Elles devront répondre aux nombreuses questions que se posent différents publics :
- Comment respecter la structure du paysage urbain bouscatais ?
- Quels sont les erreurs à ne pas commettre ?
- Comment insérer l'architecture actuelle dans ce canevas constitué ?
- Comment faire concilier urbanisation, développement et cadre actuel ?

2 | Objet de la charte architecturale et environnementale

Ce document est avant tout un outil de sensibilisation mais aussi de recommandations, voire de prescriptions. Il devra servir de base aux décideurs et de référence pour les utilisateurs du territoire. Il s'adresse donc aux élus, aux habitants, aux acteurs économiques, aux professionnels de l'aménagement. Il devra être décliné sous forme d'outils pédagogiques et de vulgarisation afin d'être accessible au plus grand nombre et facilement adaptable à chaque public.
Il pourra se composer de 3 parties reprenant les différentes composantes définies précédemment :

- orientations paysagères générales et particulières selon les secteurs
- orientations urbaines par grands secteurs
- recommandations architecturales
  - sur la construction neuve
  - pour la valorisation du patrimoine bâti existant
  - pour l'aménagement des espaces extérieurs de l'habitat, mais aussi des interfaces espaces publics et du petit patrimoine collectif ou privé.

Chaque partie comprendra :
- une présentation générale concise et claire des thèmes abordés,
- des conseils et recommandations, illustrés de photos et dessins attractifs.

Rue Voltaire - © a'urba

3 | Modalités de réalisation de la charte

3 | Modalités de réalisation de la charte

3.1 | Méthodologie et rendu

La méthode de travail et les délais d'intervention pour les trois phases d'étude seront précisés par le prestataire dans sa proposition d'intervention. Le délai d'étude ne dépassera pas 12 mois, hors périodes de validation.

Les deux phases de la charte feront chacune l'objet d'un rendu clair et concis sous forme écrite et orale auprès d'un comité de pilotage, de façon régulière au fur et à mesure de l'avancement de l'étude. Chaque phase fera l'objet d'une validation en prévoyant au minimum **x** réunions de travail ainsi que **x** réunion publique (?).
La charte devra être déclinée en un document de vulgarisation pour le grand public, dont le contenu sera élaboré par le prestataire (mise en forme graphique du document de communication ou prestation réalisée par les services de la Ville ?).

Les documents produits au terme de la charte seront la propriété de la Ville.

3.2 | Déroulement de la charte

La charte se déroulera par validations successives effectuées lors de :
- 1 réunion de lancement
- 1 réunion du Comité de pilotage réalisée à la fin de chaque phase
- 1 réunion de sensibilisation auprès du grand public
- 1 réunion d'échanges et de travail avec les partenaires ciblés travaillant sur le document d'urbanisme PLU3.1 (A'URBA, CUB)
- 1 à 2 réunions d'échanges ou ateliers thématiques pourront être proposés par le prestataire et identifié comme tel.

Un forfait par réunion supplémentaire demandée par la maîtrise d'ouvrage sera proposée.
Cette charte sera réalisée sous l'autorité d'un Comité de Pilotage. Il pourra être composé des membres suivants :
- les élus en charge des volets urbanisme, cadre de vie, patrimoine
- des représentants du SDAP, du CAUE
- des techniciens urbanisme, cadre de vie, patrimoine du Bouscat
- des représentants A'URBA et CUB (Direction territoriale, instructeurs de Permis de Construire)

Un référent de la charte sera l'interlocuteur privilégié du prestataire retenu : Mme ou Mr **x**, responsable de **xxxx** à la ville du Bouscat

3.3 | Composition de l'équipe

Pour mener à bien cette charte, les profils professionnels souhaités sont ceux de paysagistes, d'architectes et d'urbanistes. Le paysagiste ou l'architecte sera mandataire du groupement pluridisciplinaire. L'équipe présentera des compétences en matière de patrimoine bâti, mais également d'animation, de participation citoyenne et sera capable de fournir des illustrations pédagogiques avérées.
La pluridisciplinarité des références professionnelles constituera un critère important de sélection.

3.4 | Modalités du choix d'un bureau d'études pour la réalisation de la charte

Le comité de pilotage évoqué ci-dessus examinera l'ensemble des offres remise par tous les candidats.
Une première sélection sur dossier sera effectuée parmi les candidatures reçues, selon les compétences, les références et moyens adaptés à l'étude.

Trois candidats seront pré-sélectionnés et rencontrés par le Comité de Pilotage. Lors de l'audition, le candidat présentera ses compétences et expériences, la méthode et la stratégie pour répondre conformément et en totalité à l'ensemble des phases prévues dans le marché.

Le choix définitif du bureau d'études ne sera fait qu'après audition de chaque candidat.

Aucune indemnisation ne sera versée au candidat auditionné.

3.5 | Délai d'exécution

Le délai d'exécution de la charte est d'environ 12 mois, en dehors des périodes de validation par le Comité de Pilotage.

3.6 | Eléments fournis par le bureau d'études pour la charte

Les documents rendus à chaque phase seront les suivants :

- un document présenté en réunion du comité de pilotage ;
- le document définitif si des modifications, ajustements et compléments ont été-demandés suite à la réunion de restitution au Comité de Pilotage ;
- un compte-rendu à chaque réunion du Comité de Pilotage ;
- un livret de synthèse, de communication sera également élaboré par le prestataire (à confirmer ?)

Les documents fournis seront des documents papier (nombre à déterminer en accord avec la maîtrise d'ouvrage) et sur support informatique, prêts à l'impression.

3.7 | Eléments fournis par le bureau d'études pour la charte

Les éléments fournis seront les suivants :

- un recueil de données type « Cahier des Paysages » ;
- le projet de ZPPAUP (à confirmer ?) ;
- données réglementaires ayant trait au Plan Local d'Urbanisme ;
- des livrets ou « books » élaborés par la commune sur différentes thématiques alimentant la connaissance du territoire (exemples de clôtures, d'extensions ou surélévations, de constructions neuves, …) ;
- Le projet de territoire de la ville du Bouscat (PLU).

3.8 | Conditions d'exécution de la charte

Le prestataire retenu pour l'exécution de la charte doit se conformer au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, situations personnelles des particuliers, études et décisions dont il aura connaissance au cours de l'exécution du marché. Il s'interdit toute communication écrite ou verbale sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers sans l'accord de la Commune du Bouscat.

Le prestataire s'engage à mettre en œuvre les moyens intellectuels nécessaires à la bonne exécution de la mission et à intervenir dès qu'il aura notification de son contrat.

3 | Modalités de réalisation de la charte

Il animera l'ensemble des réunions et en établira un compte-rendu à chaque comité de pilotage. Il s'engage à respecter les délais impartis.

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org | www.aurba.com

© aurba | Janvier 2013