

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 23 septembre 2005
(convocation du 12 septembre 2005)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Trois Septembre Deux Mil Cinq à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain ROUSSET, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. ROUSSET Alain, M. MARTIN Hugues, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, Mme FAYET Véronique, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, Mme CASTANET Anne, M. CASTEL Lucien, M. CAZENAVE Charles, Mme COLLET-LEJUIF Sylvie, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MAMERE Noël, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, Mme RAFFARD Florence, M. REBIERE André, M. REDON Michel, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme. BRACQ Mireille à M. SIMON Patrick
M. CANIVENC René à M. LABARDIN Michel
M. CASTEX Régis à M. CASTEL Lucien
M. CAZABONNE Alain à M. CAZABONNE Didier
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. BANNEL Jean-Didier
M. CHAZEAU Jean à M. GUICHARD Max
M. COUTURIER Jean-Louis à Mme. LACUEY Conchita
M. DELAUX Stéphan à M. CAZENAVE Charles
M. DOUGADOS Daniel à Mlle. COUTANCEAU Emilie
M. DUTIL Silvere à Mme. DUMONT Dominique

M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SEUROT Bernard
M. FERILLOT Michel à M. SAINTE-MARIE Michel
M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
Mme. KEISER Anne-Marie à M. JOUVE Serge
M. LAMAISON Serge à M. FREYGEFOND Ludovic
Mme. MOULIN-BOUDARD Martine à M. MILLET Thierry
Mme. PALVADEAU Chrystèle à M. NEUVILLE Michel
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. PUJOL Patrick à M. FAYET Guy
Mme. VIGNE Elisabeth à Mme. TOUTON Elisabeth

LA SEANCE EST OUVERTE

Villenave d'Ornon - Secteur Sud-Est - Marché public sur procédure adaptée - Consultation de bureaux d'études pour réaliser une étude pré-opérationnelle d'aménagement du secteur - Choix du bureau d'études - Décision - Autorisation

Monsieur FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n° 2003/0131 du 28 février 2003, le Conseil de Communauté a approuvé les résultats de l'étude préalable définissant les grands enjeux d'aménagement du secteur et a décidé la poursuite de la réflexion par le lancement d'une étude pré-opérationnelle, pour étudier la faisabilité d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble.

Celle-ci comprendra un volet urbanisme, objet de la présente consultation, et un volet relatif à la vérification de la faisabilité technique et foncière d'une d'opération d'aménagement qui fait l'objet du marché à bons de commande déjà décidé par le Conseil et prévu à cet effet.

L'étude, objet du présent marché public sur procédure adaptée, a pour but de préciser les objectifs d'aménagement du secteur Sud-Est. Elle devra proposer un plan de référence qui sera décliné en un programme de constructions et d'équipements publics

1) Le plan de référence

Il proposera :

⇒ Les **principes d'aménagement des espaces publics** existants et à créer :

Ces propositions pouvant impliquer :

- Le développement d'un maillage d'itinéraires doux, appuyé sur une trame d'espaces verts qui assure une articulation avec les espaces naturels du site et l'accès aux équipements publics (écoles, crèche, terrains de sport,...);
- L'aménagement d'une " coulée verte " structurante sur un axe nord-sud du futur quartier, traitement des interfaces avec les îlots constitués ;
- L'intégration des passages nécessaires dans la conception des îlots afin de garantir un accès public de proximité aux espaces naturels et aux sites de gravières ;
- La création d'une " promenade buissonnière " en lisière des secteurs urbanisés, avec des itinéraires deux-roues pour la réalisation d'un parcours de détente ;
- L'ouverture d'un square sur les boisements existants, maintenus dans le cadre du projet sur la nouvelle place centrale, en assurant le complément des alignements d'arbres de manière ordonnée, une bonne continuité paysagère et une hiérarchisation claire des espaces publics ;

- La réservation de percées visuelles vers la vallée de l'Eau Blanche en prévoyant la mise en relation des itinéraires de quartier vers les grands espaces mis en valeur, de la Plaine du Junca à la pointe de Guitteronde, puis les bords de Garonne ;
- La requalification du maillage viaire existant et l'amélioration de l'articulation entre les places du Bourg, Courréjean et du futur quartier (chemin de Galgon, Rue du Docteur Schweitzer) ;
- La restructuration des abords de la place de l'église du Bourg autour d'un nouveau projet à vocation mixte (commerces et logements locatifs) en assurant la mise en valeur du patrimoine bâti ;
- La mise en place d'un nouveau schéma de circulation sur le quartier afin de gérer au mieux la distribution des flux automobiles.

⇒ Une **vocation pour les emprises foncières mutables** à court ou moyen terme et a priori stratégiques pour le renforcement du secteur. Ces emprises pourront être dédiées soit à des programmes de logements, soit à des activités tertiaires, soit à des équipements publics nouveaux. Le développement et l'aménagement de ce vaste secteur à l'échelle de la commune, interpellent sur les besoins générés, et la capacité des équipements existants à y répondre. Ces propositions devront pour ce qui concerne :

L'habitat

- Diversifier l'offre d'habitat avec une priorité donnée au renforcement du parc locatif conventionné. Il s'agit notamment de développer une offre locative de logements de taille moyenne (T2, T3) pour répondre à une demande forte émanant de jeunes adultes et de développer une offre locative à coût maîtrisé et en accession aidée pour les familles. L'étude devra notamment prendre en compte les orientations d'aménagement du Programme Local de l'Habitat applicables à la commune de Villenave d'Ornon ;
- Evaluer leur impact sur le fonctionnement des équipements publics, notamment les équipements scolaires.

Les activités économiques

- Composer un nouveau pôle de quartier autour d'une place centrale offrant une gamme de services et équipements de proximité.

Ces propositions devront s'accompagner de tests de constructibilité par îlot en conciliant les impératifs de maîtrise du paysage urbain (principes de composition des îlots, épannelages souhaitables, intégration à l'environnement etc...) avec les contraintes économiques et financières auxquelles sont soumises les opérations immobilières et les programmes publics (intégration du stationnement, valorisation optimale des parcelles).

Ces tests auront pour but de définir la SHON maximale à partir de laquelle des hypothèses de recettes au titre du PAE pourront être proposées.

Par ailleurs, toutes les propositions d'aménagement devront respecter les principes fixés par les documents de planification et de programmation urbaine en vigueur sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux et de la Ville du Villenave d'Ornon (Schéma Directeur de l'agglomération Bordelaise, PLU, PLH, et PDU notamment).

2) le programme d'équipements publics et l'évaluation des coûts de réalisation

L'évaluation des besoins globaux en équipements publics du secteur Sud Est à terme doit prendre en considération une zone géographique plus large compte tenu d'une part des objectifs de développement des autres secteurs de la commune et d'autre part des équipements existants, de leur fonctionnement actuel, et de leur pérennité. Ainsi après la réalisation d'un diagnostic, il conviendra de présenter une méthodologie d'évaluation des besoins en équipements publics et en particulier de :

- S'interroger sur la pertinence de la création d'un groupe scolaire (maternelle et élémentaire), d'une bibliothèque de proximité, d'une crèche, d'un gymnase et d'un terrain de sport sur le secteur Sud Est,
- Vérifier leur utilité et leur faisabilité,
- Evaluer financièrement et qualitativement ces équipements,
- Proposer un phasage de réalisation cohérent.

L'étude comprendra trois phases principales :

- Une phase de diagnostic partagé,
- Une phase d'élaboration du "plan de référence",
- Une phase de définition du programme d'équipements publics accompagnant la réalisation des programmes privés de construction et l'évaluation des coûts.

De plus deux études complémentaires seront réalisées par les bureaux d'études retenus dans le cadre de la procédure de marché à bons de commande qui vous a été précédemment présentée, elles permettront :

- L'évaluation des marchés immobiliers et notamment du rythme de commercialisation,
- Une évaluation financière du coût de réalisation du programme d'équipements publics sur la base du schéma programme d'aménagement des espaces publics (accompagnés notamment de profil en travers), mais également du pré-programme d'équipements de superstructures (équipements scolaires en particulier).

La coordination des différents bureaux d'étude sera assurée par le maître d'ouvrage qui procèdera à une simulation de répartition des financements entre la participation PAE et les partenaires publics compétents.

Pour cette étude d'urbanisme et au regard du montant global estimé à 50 000 € HT, il a été proposé de recourir à un marché public par procédure adaptée, conformément aux articles 27 – 28 et 29 du Code des marchés publics.

A la suite de la publicité 26 dossiers ont été retirés et 10 offres ont été remises. Cette consultation a fait apparaître l'offre du groupement représenté par James Augier comme la mieux disante au regard des critères de la qualité et pertinence du mémoire méthodologique proposé, du prix de sa prestation, des garanties techniques et financières du candidat et des références professionnelles du groupement.

Le montant de cette proposition s'élève à une somme de 59 800 € TTC et la dépense correspondante sera imputée sur le chapitre 20 - compte 2031 - fonction 8241 - CRB D710 – programme HB00.

Dans ces conditions, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, et si tel est votre avis, de bien vouloir

DECIDER de confier par marché public sur procédure adaptée cette mission au bureau d'études retenu.

AUTORISER M. le Président à signer ledit marché.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Le groupe des Verts s'abstient

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 23 septembre 2005,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Président,

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
14 OCTOBRE 2005**

M. SERGE LAMAISSON

