

COMMUNAUTE URBAINE

DE

BORDEAUX

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE

SEANCE PUBLIQUE DU 22 DECEMBRE 2006
(CONVOCATION DU 11 DECEMBRE 2006)

(Convocation du **Erreur ! Aucune variable de document fournie.**)

Aujourd'hui vendredi vingt deux décembre deux mille six 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. JUPPE Alain, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme FAYET Véronique, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, M. MARTIN Hugues, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. BANDEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GOURGUES Jean-Pierre, 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, Mme KEISER Anne-Marie, 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, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme CARTRON Françoise à M. PIERRE Maurice (à cpter de 11 h 00)	Mme CAZALET Anne-Marie à Mme PUJO Colette
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain (à cpter de 12 h 30)	M. CAZENAVE Charles à Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia
M. DAVID Alain à M. GRANET Michel (à cpter de 11 h 00)	M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max
Mme FAYET Véronique à M. CAZABONNE Didier (jusqu'à 10 h 25)	M. DELAUX Stéphan à M. DAVID Jean-Louis
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Alain	M. FAYET Guy à M. POIGNONEC Michel
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis	M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick
M. LAMAISON Serge à M. GUICHOUX Jacques	M. PONS Henri à Mme DARCHE Michelle
M. SOUBIRAN Claude à M. SIMON Patrick	M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques
M. ANZIANI Alain à M. SAINTE-MARIE Michel	M. TAVART Jean-Michel à M. HOURCQ Robert
M. BANAYAN Alexis à M. MANSENCAL Alain	Mme TOUTON Elisabeth à Mme WALRYCK Anne (à cpter de 11 h 15)
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert	
M. CASTEX Régis à M. CASTEL Lucien	

LA SÉANCE EST OUVERTE

**Marché public sur Procédure Adaptée (MAPA) - EYSINES - Secteur CARES -
Etudes pré-opérationnelles - Choix du Bureau d'études - Décision - Autorisation**

Monsieur BRANA présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n°2003/0906 du 19 décembre 2003 le Conseil de Communauté a approuvé les résultats des études préalables réalisées par l'Agence d'urbanisme (A'urba) et a décidé de poursuivre la réflexion en engageant des études pré-opérationnelles.

RAPPEL DU CONTEXTE

En étroite concertation avec la commune d'Eysines, la Communauté Urbaine a confié à l'Agence d'Urbanisme une étude préalable à l'aménagement du secteur de Carés situé sur cette commune.

L'étude a permis d'établir le diagnostic, d'identifier les enjeux d'aménagement et de construire un schéma d'objectifs. Elle a proposé l'esquisse de scénarios d'aménagement possibles comprenant une évaluation de la constructibilité, une approche des besoins en équipements publics, des propositions de phasage de la réalisation, des simulations de formes urbaines, des éléments de réponse au Programme Local de l'Habitat, et une définition d'orientations d'aménagement.

L'étude préalable remise en septembre 2003 a fait ressortir les éléments suivants :

➤ **Géographie du site**

Situé au nord-ouest de la commune d'Eysines, le lieu-dit Carés est limité au nord par la zone industrielle de Cantinolles et la RN 215. Il est traversé par l'ancienne voie ferrée Bordeaux-Lacanau, transformée aujourd'hui en piste cyclable.

Au sud, le secteur est bordé par l'avenue du Haillan. A l'est, il est circonscrit par l'avenue du Taillan ; cette dernière voie forme la ligne de contact entre le secteur de Carés et le centre bourg d'Eysines.

La géographie du site comprend 3 secteurs distincts :

- Au nord, le lit majeur des jalles, dernier domaine maraîcher majeur de l'agglomération,
- A l'extrême sud de notre secteur d'étude, au-delà de la rue du Haillan, la fin du plateau landais, aux sols mal drainés et pauvres,
- Au cœur de notre périmètre d'étude, une zone de terrains graveleux, terminée par une ligne de coteaux où l'on a cultivé pendant des siècles la vigne. La déprise du site est relativement ancienne : en 1982, on ne recensait déjà plus que 9 parcelles viticoles sur le lieu-dit Carés. Aujourd'hui ne subsistent difficilement que 4 carreaux de vigne. Le fait que le secteur n'est pas classé en AOC explique en grande partie l'abandon de ces cultures viticoles.

Le secteur de protection des sources :

- Le classement en zone NCc d'environ 50 ha a confirmé l'inconstructibilité totale de ce secteur. Cette réglementation interdisant toute construction a entraîné l'abandon de la gestion du foncier par les propriétaires. C'est au milieu de ces friches que se sont installées des gens du voyage, en implantant leurs caravanes et en construisant de petites maisons précaires.
- Le secteur de protection des sources est bordé au nord par la zone économique de Cantinolles, où sont implantées des unités de grande distribution (station service, Hyper U, Point P). Ce secteur d'activité est appelé à se développer et à jouer un rôle d'entrée de ville.

Enfin, à l'est, la zone est en contact avec les secteurs d'habitat classés du bourg.

L'analyse du site conduit à identifier pour l'aménagement de ce secteur les enjeux suivants :

- maintenir des continuités ouvertes entre le plateau et la vallée des Jalles, dans une orientation générale Nord-Sud,
- créer au PLU un nouveau secteur d'habitat modéré sur les anciennes zones NCc et NB,
- aménager le contact avec la déviation d'Eysines,
- mettre en scène la nouvelle entrée d'Eysines sur la déviation,
- proposer une possibilité de bouclage de l'îlot, entre l'aboutissement de l'avenue des Peupliers et la rue Martin Porc,
- viabiliser et recalibrer les dessertes viaires existantes,
- créer de nouvelles pistes cyclables,
- optimiser l'implantation du futur réseau d'assainissement en privilégiant les lignes de pente les plus importantes,
- donner de la lisibilité à l'accès Nord, au niveau du nouveau giratoire desservant la zone commerciale de Cantinolles,
- traiter le contact entre la zone d'activités de Cantinolles et la future zone d'habitat de Carés.

➤ Les principes d'aménagement

L'urbanisation du plateau de Carés constitue depuis longtemps un enjeu pour la commune d'Eysines et la Communauté Urbaine de Bordeaux, qui ont mené diverses réflexions par le passé : en 1982 dans le cadre de la redéfinition générale de la coulée verte d'Eysines ; en 1992 dans la perspective de la modification du périmètre de protection des sources.

Désormais, le principal objectif est d'urbaniser ce secteur en prenant en compte ses multiples contraintes notamment sociales et environnementales tout en le greffant aux quartiers voisins.

➤ L'étude comprendra donc trois phases principales :

- Une **phase de diagnostic partagé** des enjeux de requalification du secteur. Cette étape devra poursuivre et compléter les réflexions déjà conduites à l'échelle de ce territoire ;

- Une **phase d'élaboration du « plan de référence »** qui prendra en compte les enjeux de développement durable et qui pourront nécessiter la production de **scénarios contrastés d'aménagement** portant notamment sur :

- si nécessaire, différentes hypothèses de déplacement,
- des vocations des îlots à urbaniser veillant à une mixité fonctionnelle et sociale,
- une localisation adaptée de programmes de commerce et de services tendant vers une « ville de proximité »,
- l'aménagement des espaces publics de qualité,
- plus globalement, la recherche de solutions qui garantissent la préservation des ressources et particulièrement la ressource en eau.

- Une phase de définition du **programme d'actions** qui se déduira de **la stratégie de mise en œuvre** du « plan de référence » et qui se conclura par la production de **fiches actions et de 5 images de synthèse en 3Dimensions** qui préciseront les volumes de construction ainsi que le traitement des espaces libres.

Afin d'évaluer les éléments de faisabilité technique et économique des projets d'opérations immobilières la direction de l'aménagement mobilisera un marché à bons de commande comprenant 3 lots : un premier lot permettant l'évaluation de la faisabilité technique et des coûts d'équipements, un second permettant l'évaluation des coûts d'acquisitions foncières et immobilières et enfin un troisième comprenant l'étude des marchés immobiliers.

Le pilotage de ces études s'appuiera sur, d'une part, un comité technique chargé d'encadrer le déroulement des études et d'autre part, un comité de suivi composé de

représentants de la Communauté Urbaine et de la Municipalité qui fixera les orientations générales et validera les différentes étapes des études.

➤ **Choix du candidat**

Dans le cadre d'un Marché Public sur Procédure Adaptée, la Direction du Développement Opérationnel et de l'Aménagement a effectué une publicité et lancé une consultation qui s'est déroulée du 21 août au 11 septembre 2006.

Dix-huit dossiers ont été retirés et quatre offres ont été remises qui ont fait l'objet d'une analyse technique selon 3 critères de sélection des offres pondérés de la manière suivante :

- qualité et pertinence du mémoire méthodologique proposé : coefficient 4
- références professionnelles et capacités techniques de l'équipe : coefficient 3
- prix des prestations : coefficient 2

L'analyse des offres et le classement de celles-ci ont conduit à proposer de retenir le groupement conjoint représenté par M. Laurent FAGART et composé de la manière suivante :

- un architecte paysagiste : Atelier de paysage GASTEL,
- un programmiste sociologue : Daniel MANDOUZE,
- un environnementaliste : Atelier Paysage.

L'équipe proposée pour mener l'étude est très structurée ; chaque bureau d'études qui la compose dispose des effectifs qualifiés susceptibles d'être mobilisés sur le projet concerné notamment le paysagiste qui présente des références multiples.

Le contexte est très bien appréhendé dans la note méthodologique. Le temps consacré aux volets urbanistique et paysager prend en compte la complexité du site.

Le mandataire de l'équipe Laurent FAGART présente des références multiples au plan national dans des cadres d'intervention similaires.

Le prix de la prestation est légèrement inférieur à l'estimation des services pour un nombre de jours consacrés à l'étude tout à fait satisfaisant.

Le montant de cette proposition s'élève à la somme de 54 400 €HT soit 65 063 €TTC et sera imputé sur les crédits d'étude des opérations d'aménagement soit sur le chapitre 20 – compte 2031 – fonction 8241 – CRB D710 – programme HB00.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis de :

- **DECIDER** de confier par Marché public sur Procédure Adaptée la réalisation des études pré opérationnelles au groupement représenté par Laurent FAGART pour un montant de 54 400 €HT soit 65 063 €TTC.

- **AUTORISER** Monsieur le Président à signer ledit marché.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 décembre 2006,

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

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
18 JANVIER 2007**

M. SERGE LAMAISSON