

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 11 juillet 2014  
(convocation du 1 juillet 2014)

Aujourd'hui Vendredi Onze Juillet Deux Mil Quatorze 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 JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

### **ETAIENT PRESENTS :**

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, Mme VERSEPUY Agnès, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kevin, M. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, M. VERNEJOUL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FETOUH Marik, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, Mme FRONZES Magali, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, Mme JARDINE Martine, M. JUNCA Bernard, M. LAMAISSON Serge, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHAIRES Pierre, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme THIEBAULT Gladys, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, M. TRIJOLET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

### **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

Mme. BOST Christine à Mme. KISS Andréa  
M. PUJOL Patrick à M. LABARDIN Michel  
Mme. AJON Emmanuelle à M. FELTESSE Vincent  
M. AOUIZERATE Erick à M. BOUTEYRE Jacques  
M. BONNIN Jean-Jacques à M. CAZABONNE Alain  
Mme. BOUDINEAU Isabelle à M. DUBOS Gérard  
M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à M. ANZIANI Alain  
Mme. BOUTHEAU Marie-Christine à M. CHAUSSET Gérard  
M. DAVID Jean-Louis à M. DELAUX Stéphan  
M. DAVID Yohan à M. ROBERT Fabien  
Mme DELATTRE Nathalie à Mme DESSERTINE Laurence à partir de 11 h 40  
M. FLORIAN Nicolas à M. BRUGERE Nicolas à partir de 11 h 30  
M. FRAILE MARTIN Philippe à M. FETOUH Marik

Mme FRONZES Magali à M. DUPRAT Christophe à partir de 11 h 15  
M. GARRIGUES Guillaume à Mme. CHABBAT Chantal  
Mme. LACUEY Conchita à M. PUYOBRAU Jean-Jacques  
Mme. LAPLACE Frédérique à M. RAUTUREAU Benoit  
Mme. LOUNICI Zeineb à M. MARTIN Eric  
Mme MACERON-CAZENAVE Emilie à M. JUNCA Bernard à partir de 10 h 15  
M. MILLET Thierry à M. MANGON Jacques  
M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan à Mme. BREZILLON Anne  
Mme PEYRE Christine à Mme ROUX-LABAT à partir 10 h 40  
Mme. PIAZZA Arielle à M. LOTHAIRES Pierre  
M. POIGNONEC Michel à Mme. THIEBAULT Gladys  
Mme TOUTON Elizabeth à Mme CALMELS Virginie  
M. TURBY Alain à M. SUBRENAT Kevin à partir de 11 h 30

### **EXCUSES :**

M. REIFFERS Josy, Mme. CAZALET Anne-Marie  
**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Marchés publics - MERIGNAC Capeyron-Jean Jaurès - Etude urbaine de renforcement d'une centralité de quartier - Appel d'offres ouvert - Choix du prestataire - Décisions**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La communauté urbaine de Bordeaux s'est engagée à lancer une étude urbaine visant à appréhender l'évolution du secteur Capeyron (fiche action n°29 du contrat de co développement de Mérignac). Des enjeux de cohérence entre le développement urbain, l'objectif de centralité secondaire affecté au quartier, la mixité de l'offre de logement et l'approche prospective des besoins en équipements publics soutiennent l'intérêt de la démarche. L'étude urbaine inclut la place Jean Jaurès et ses abords et prend notamment en compte l'activité commerciale et le renforcement des services à la population.

Un appel d'offres ouvert a été lancé à l'automne 2013 visant à recruter une équipe pluridisciplinaire en charge de l'étude, avec les informations et exigences suivantes.

1. Le contexte urbain et les attendus de l'étude

Le quartier de Capeyron constitue, dans le territoire communal, un quartier résidentiel ancien qui conserve encore son esprit « village ».

Les évolutions du tissu urbain réalisées depuis une dizaine d'années conduisent à la production de nouvelles résidences collectives en lieu et place des fonciers résiduels les plus importants, voire via les remembrements de parcelles effectuées par les opérateurs immobiliers.

Cette production de logements, étroitement liée aux dispositifs fiscaux en vigueur jusqu'en 2012, a favorisé les petits logements acquis par les investisseurs, au détriment des plus grands destinés aux accédants. Les orientations nouvelles portées par la CUB et la Ville de Mérignac visent, au travers des futures orientations du PLU en cours de révision, à favoriser la production de logements familiaux en accession à des prix maîtrisés.

L'apport de population nouvelle dans le quartier augmente, en les renouvelant, les besoins en équipements, services et commerces.

Si le quartier ne fait l'objet d'aucun projet urbain piloté par la puissance publique de type ZAC, la Ville s'interroge néanmoins sur son devenir, dans une dynamique de transformation générée par le seul moteur de l'initiative privée ; c'est pourquoi elle souhaite disposer :

- d'un projet urbain global, fixant les grandes orientations d'évolution acceptable du quartier, dont les éléments structurants sur le plan de la morphologie urbaine puissent être transcrits réglementairement dans le PLU, et qui servent pour le compte de la Ville et de la CUB de guide programmatique de l'urbanisme négocié,
- des éléments de bilan et de pré-programmation des équipements publics nécessaires à la population future,
- des propositions de stratégie de développement de l'offre commerciale et de services, en termes de typologie et de localisation préférentielle.

La Communauté urbaine (Direction territoriale ouest) et la Ville étudient courant 2013-2014 un projet de réaménagement des espaces publics mariant les différentes fonctions indispensables à la vie du quartier : cheminements doux, stationnement commercial, desserte par les transports en commun, transit inter quartier, espace public végétalisé de repos et d'animation ponctuelle. Le périmètre concerne la section sud de l'avenue de la Libération et la place Jean Jaurès. L'attention du bureau d'étude en charge de l'étude urbaine peut donc porter sur les rues ou sections de rues qui ne font pas l'objet des études ci-dessus évoquées, en complément de cette approche.

## 2. Le contenu de l'étude urbaine

Le contenu de l'étude se déroulera selon les 3 phases suivantes :

### **PHASE 1 : Un diagnostic partagé à deux échelles, débouchant sur les premières orientations urbaines scénarisées portées par une analyse prospective de l'évolution du quartier :**

#### L'échelle considérant le quartier dans son périmètre élargi en approchant :

- Le volet habitat pour en cerner les capacités d'intensification et les typologies de logements à produire
- Le volet commerces, services et équipements pour en cerner la diversité et les besoins de compléments pour qu'il conserve son attractivité
- L'approche en cours sur le volet espaces publics et déplacements tous modes, approchant les dysfonctionnements et les pistes d'amélioration, en particulier sur les rues non traitées dans l'étude actuelle pilotée par la Direction Territoriale Ouest
- Le volet architectural et paysager, pour en rappeler la diversité et les éléments remarquables (en positif comme en négatif) et en scénariser l'évolution souhaitable, notamment en terme de composition urbaine.

#### L'échelle du secteur rapproché de la place Jean Jaurès, pour :

- Esquisser une pré-programmation en matière commerciale et de services idéalement complémentaires à l'existant
- Cibler les ressources foncières et les parcelles stratégiques
- Proposer un nouveau paysage urbain

Les propositions tiendront compte des scénarios proposés ou du scénario validé de requalification de l'espace public, qui intégrera l'évolution des déplacements générés par l'intensification de la centralité (accessibilité, cheminements, modes doux, stationnement courte durée, services et équipements publics desservis, priorisation de la circulation des TC, gestion de la fonction transit...).

Cette phase se conclura par la production de scénarios dessinés offrant des alternatives franches sur les sites stratégiques (place Jean Jaurès, linéaires ou carrefours...) permettant une véritable prise de position de la part de la Ville ; ces éléments contextualisés pourront servir de support à une concertation avec la population et devront donc être aisément compréhensibles.

## **PHASE 2 : La finalisation des orientations de développement et d'aménagement**

Sur la base d'un projet de développement et d'aménagement validé politiquement, le projet urbain sera finalisé et ses dimensions réglementaires préparées pour une intégration ultérieure dans le PLU, en tant que de besoin.

## **PHASE 3 : La définition d'un programme d'actions**

Si l'engagement d'une véritable opération d'aménagement n'est pas envisagé à l'issue de l'étude, il est néanmoins possible que les collectivités agissent sur plusieurs aspects permettant d'encadrer l'ensemble du projet urbain :

- Au travers du PLU dans les dimensions réglementaires qu'il définit pour l'évolution des constructions existantes et pour les nouvelles constructions,
- Via la politique foncière pour préempter, sur justification de l'intérêt public, des locaux commerciaux ou bien des parcelles faisant l'objet de déclaration d'intention d'aliéner,
- En tant que de besoin, par la définition d'un réaménagement des espaces publics non traités dans la démarche en cours (Libération/Jean Jaurès), qui affiche les intentions de la collectivité en matière de qualité urbaine, de priorité des circulations douces, de l'accessibilité des équipements, de la politique de stationnement ; un programme en sera proposé,
- Par l'affirmation des orientations publiques en matière de production de typologie d'habitat, traduites dans le PLU,
- Par la décision de réaffectation des parcelles communales qui seront libérées par le transfert du conservatoire, pour lequel le pré-programme comporte un espace municipal destiné aux associations de quartier et un programme de logements.

Chaque fiche action comportera :

- un descriptif des objectifs politiques poursuivis,
- une proposition de maîtrise d'ouvrage,
- pour les éventuelles actions opérationnelles : le périmètre proposé, la procédure la plus appropriée, un calendrier prévisionnel intégrant l'ensemble des procédures réglementaires à conduire le cas échéant, une évaluation du coût de réalisation,
- une visualisation de la proposition de traitement architectural et paysager

- concernant le foncier du conservatoire, la fiche action comprendra une proposition de programme, une esquisse de projet immobilier réalisable (même « hors enveloppes réglementaires » du PLU) et, en déclinaison, une estimation du prix de cession. De plus, une maquette numérique 3D devra être produite sur le périmètre de l'îlot Biot-Libération, étendu aux façades limitrophes des espaces publics attenants afin de permettre de cerner les volumétries acceptables du futur projet immobilier sur l'îlot même et dans son environnement urbain.

Une approche du financement des futurs équipements publics par les futures constructions sera proposée par le bureau d'étude selon les dispositifs réglementaires en vigueur, notamment au travers d'une modulation de la taxe d'aménagement, en corrélation avec les besoins et temporalités envisagées.

Le marché « MERIGNAC Capeyron-Jean Jaurès – Etude urbaine de renforcement d'une centralité de quartier » a été estimé à un montant de 40 000 € HT.

Compte-tenu du type de prestation demandé au titulaire, il a été proposé dans le règlement de consultation d'analyser les offres des candidats au regard de deux critères pondérés de la manière suivante :

→ critère 1 : valeur technique : 70 %

- sous-critère 1 : qualité de la note méthodologique : 70 %
- sous-critère 2 : les moyens humains mis à disposition pour l'exécution du marché : 30 %

→ critère 2 : prix des prestations : 30 %

L'avis d'appel à la concurrence a été publié au JOUE le 8 novembre 2013 et au BOAMP le 9 novembre 2013. Une première rectification a été publiée au JOUE le 4 décembre 2013 et au BOAMP le 3 décembre 2013. Une seconde rectification a été publiée au JOUE et au BOAMP le 12 décembre 2013.

La date de remise des offres a été fixée au 26 décembre 2013. 20 dossiers ont été reçus.

La CAO réunie le 3 juillet 2014 a décidé d'attribuer le marché au groupement CREHAM / AID Observatoire / CETAB pour un montant de 49 100 € HT.

En application des articles L.3232-12 et L.2121-13 du CGCT, les projets de marchés sont mis à disposition des conseillers communautaires à la DCP, immeuble Guyenne, 6ème étage.

En conséquence, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'autoriser Monsieur le Président à signer le marché avec le groupement CREHAM / AID Observatoire / CETAB pour l'étude urbaine de renforcement d'une centralité de quartier de Capeyron-Jean Jaurès à Mérignac pour un montant de 49 100 € HT.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

**Le Conseil de Communauté,**

**VU** le Code général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code des marchés publics, et notamment ses articles 33, alinéa 3 et 57 à 59,

**VU** la décision de la Commission d'Appel d'Offres en date du 03 juillet 2014, attribuant au groupement CREHAM / AID Observatoire / CETAB le marché « MERIGNAC Capeyron-Jean Jaurès – Etude urbaine de renforcement d'une centralité de quartier » pour un montant de 49 100 € HT.

ENTENDU le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** par sa décision du 03 juillet 2014, la Commission d'Appel d'Offres a attribué le marché « MERIGNAC Capeyron-Jean Jaurès – Etude urbaine de renforcement d'une centralité de quartier » au groupement CREHAM / AID Observatoire / CETAB pour un montant de 49 100 € HT.

### **DECIDE**

**Article 1 :** Monsieur le Président est autorisé à signer le marché « MERIGNAC Capeyron-Jean Jaurès – Etude urbaine de renforcement d'une centralité de quartier » pour un montant de 49 100 € HT avec le groupement CREHAM / AID Observatoire / CETAB.

**Article 2 :** La dépense résultant du présent marché sera imputée sur les crédits ouverts à cet effet au Budget principal dans l'exercice 2014 – Opération 05P090O003 Opérations nouvelles secteurs évolutifs | Chapitre : 20 – Compte : 2031 – Fonction : 824

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 11 juillet 2014,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
24 JUILLET 2014

PUBLIÉ LE : 24 JUILLET 2014

M. MICHEL DUCHENE