

**ARCINS- ARSAC- CANTENAC- CUSSAC-FORT-MEDOC –LABARDE -LAMARQUE –
LUDON- MACAU -MARGAUX - LE PIAN-MEDOC – SOUSSANS**

L'an deux mille DOUZE, le 28 JUIN, le Conseil de la Communauté de Communes MEDOC-ESTUAIRE, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie d'ARSAC, sous la présidence de M. Jean-Gérard DUBO,

Secrétaire de séance : Michel ROUHET

Date de convocation du Conseil communautaire : 21 juin 2012

Etaient présents :

- ARCINS : Claude GANELON, Daniel PARABIS
 - ARSAC : Gérard DUBO, Nadine DUCOURTIOUX, Michel HAUTIER, Georges MONTMINOUX
 - CANTENAC : Eric BOUCHER, Roger DEGAS, Michel PICONTO
 - CUSSAC : Dominique FEDIEU, Jean-Luc NABET, Emile MEDINA
 - LABARDE : Evelyne DUPUY, Gil PILONORD
 - LAMARQUE : Dominique SAINT-MARTIN, Stéphane HARDOUIN,
 - LUDON-MEDOC : Joseph FORTER, Benoît SIMIAN, Roland HEBRARD, Martine VALLIER, Yves DUMAS
 - MACAU : Chrystel COLMONT-DIGNEAU, Christine NADALIE pouvoir à Chrystel COLMONT-DIGNEAU, Pierre CABANY, Philippe MARQUIS-MARCELLIN
 - MARGAUX : Jacqueline DOTTAÏN, Claude BERNIARD, Serge FOURTON
 - LE PIAN-MEDOC : Didier MAU, Mercédès BAILLET, Michel ROUHET, Anne-Marie BENTEJAC, Michel LANCADE, Annie BEZAC, Josette JEGOU
 - SOUSSANS : Pierre-Yves CHARRON, Pascal GALLEGO
- Absents, excusés : Martine VALLIER, Ludovic LALANDE

Concerne : 2012-28.06- 16 Equipement touristique à Margaux- Etude de programmation en partenariat avec la Commune de Margaux – Validation du Cahier des Charges -

Le Conseil Communautaire, réuni le 29 mars dernier a autorisé le Président à lancer la consultation pour une étude de programmation d'un pôle d'équipements publics et de services (Mairie, Office de Tourisme, poste et commerces) à Margaux en partenariat avec la Commune de Margaux.

La consultation pouvant être lancée dans le courant de l'été, il est proposé au Conseil Communautaire d'examiner et valider le projet de cahier des charges ci-joint, qui sera complété dans les semaines à venir par des précisions, notamment de surfaces et de plans, de la Commune.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, après avoir entendu le présent rapport, à :

Pour : **36**

Abstention : **1**

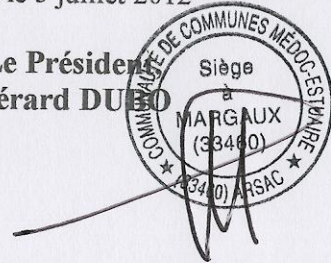
► **Valide** le cahier des charges pour une étude de programmation d'un pôle d'équipements publics et de services (Mairie, Office de Tourisme, poste et commerces) à Margaux tel que proposé ci-joint.

► **Confirme** l'autorisation donnée à Monsieur le Président de lancer la consultation sur la base de ce cahier des charges.

*Certifié exécutoire :
Reçu en Sous-Préfecture le
Publié ou notifié le*

Pour copie conforme
Arsac, le 3 juillet 2012

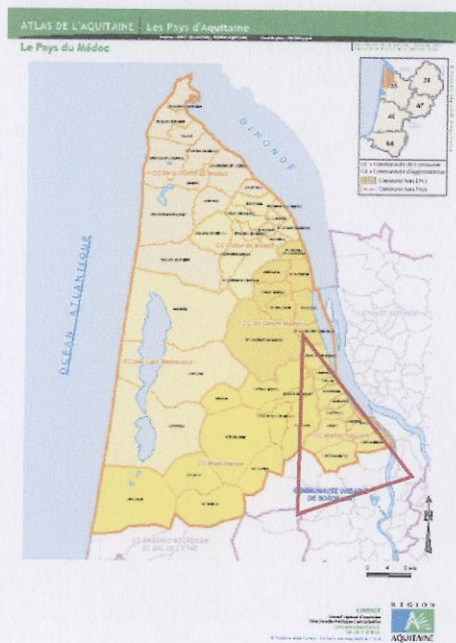
Le Président
Gérard DU



**ETUDE PROGRAMMATION
D'UN POLE D'EQUIPEMENT PUBLIC ET DE SERVICES (Mairie, Office de Tourisme,
Poste et commerces)
A MARGAUX**

CAHIER DES CHARGES

PRESENTATION GENERALE



LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MEDOC ESTUAIRE

La Communauté de Communes Médoc Estuaire fait partie du **Pays Médoc**, situé au nord du département de la Gironde et de la région Aquitaine.

Le territoire de la **CdC Médoc Estuaire** est bordé à l'est par la Garonne et l'estuaire de la Gironde, au nord par la CdC du Centre Médoc, à l'ouest par la CdC La Médullienne et limitrophe de l'agglomération bordelaise au sud.

Créée le 11 décembre 2002, la CdC Médoc Estuaire compte 11 communes et 23 813 habitants.

Après avoir pris la compétence tourisme en 2009, la Communauté de Communes a validé en janvier 2010 sa stratégie de développement touristique autour de quatre axes :

- Positionner le territoire sur l'oenotourisme et le tourisme de nature
- Accroître l'attractivité du territoire en préservant et en valorisant son capital touristique
- Faire séjourner les touristes sur le territoire
- Structurer le territoire et financer la mise en œuvre de la stratégie touristique

La CdC Médoc Estuaire ne dispose pas d'Office de Tourisme (OT), mais, depuis 2009, d'un lieu d'accueil et d'information (et d'exposition), saisonnier, situé sur le port de la commune de Lamarque, où un Bac permet de traverser l'estuaire de la Gironde.

C'est pourquoi au carrefour de ces différents axes, la CdC Médoc Estuaire a réalisé en 2010/2011 une étude de faisabilité de création d'un « **équipement touristique innovant, ambitieux et emblématique à Margaux** ». Cet équipement doit développer trois grandes fonctions :

- **une fonction « centrale » d'Office de Tourisme Communautaire** à travers un espace d'accueil et d'information,
- **une fonction de valorisation du patrimoine naturel, vitivinicole et architectural du territoire** à travers un espace de découvertes et expériences,
- enfin **une fonction « commerciale »** avec une boutique permettant de valoriser l'ensemble des productions locales.

L'étude a permis d'aboutir à la rédaction d'un pré-programme technique et fonctionnel construit à partir :

- d'une part d'une analyse marketing et de choix de concepts aujourd'hui validés ;
- d'autre part des contraintes d'un bâtiment, retenu au moment de l'étude comme pouvant accueillir le projet, et implanté au nord de la commune.

Ce bâtiment n'ayant pas pu être acquis par la Communauté de Communes, elle a recherché d'autres lieux possibles pour ce projet et a retenu la possibilité offerte par la Commune d'un emplacement central, autour et avec la Mairie.

COMMUNE DE MARGAUX

En effet, la Commune de Margaux avait de son côté engagé une réflexion sur la correspondance entre la marque « Margaux » et l'identité de son village, et plus globalement sur son propre projet touristique.

Elle a donc souhaité inscrire pleinement l'équipement communautaire dans son projet urbain.

Ainsi, dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, elle a étudié les différents scénarios possibles d'implantation et d'insertion de cet équipement dans la Commune. Trois sites sur la D2 ont été étudiés : aux entrées Nord et Sud et au centre autour de la Mairie.

Après examen attentif des avantages et inconvénients détaillés dans l'étude d'urbanisme correspondante, il a été décidé par la Commune (délibération du 29 février 2012) de proposer l'emplacement central pour accueillir le projet d'équipement touristique de la Communauté de Communes.

A compléter

LA POSTE

A compléter

La Poste est locataire de la Commune d'une aile adjacente de la mairie pour assurer à la fois ses missions de service public et d'activité bancaire. Cette aile construite dans les années à vocation à être détruite. La Poste souhaite conserver des locaux dans le futur pôle de services pour une surface équivalente (environ 100 m²).

CONTEXTE

Margaux jouit d'une **notoriété internationale** liée à l'A.O.C. Margaux, qui compte 21 Grands Crus Classés (classement de 1855), en particulier le Château Margaux.

Or Margaux, contrairement à la représentation des touristes, est une **commune de 1 452 habitants¹**, dont le bourg est traversé par un axe de circulation principal (D2 dite « route des châteaux ») ne favorisant pas l'arrêt. Son patrimoine architectural est intéressant, son activité commerciale reste modeste (quelques caves, restaurants et commerces). Elle ne dispose aujourd'hui que d'un seul lieu d'accueil touristique, la Maison du Tourisme et du Vin de Margaux, siège de l'ODG et lieu de vente et située au nord de la Commune.

Le projet de pôle a donc pour ambition de créer un véritable « quartier touristique / cœur de village » relié aux autres centres de vie et d'intérêt du village : quartier de la gare, entrées nord et sud du village, Vignobles du château Margaux.

A compléter

OBJET

L'objet de cette mission est donc la programmation d'un pôle d'équipements publics et de services au cœur du village de Margaux.

La mission consistera à établir un programme qui devra définir les objectifs de l'opération et les besoins qu'elle doit satisfaire ainsi que les contraintes et exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, d'insertion dans le paysage et de protection de l'environnement, relatives à la réalisation et à l'utilisation de l'ouvrage « (article 2 Loi M.O.P).

Option : Dans un second temps, elle évoluera en une assistance à maître d'ouvrage pour le suivi du projet au moment de la sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre, pendant sa conception et sa réalisation jusqu'à sa réception. Cette assistance aura pour but d'assurer le suivi et le contrôle des aspects techniques et environnementaux définis au programme ci-dessous.

¹ INSEE, 1^{er} janvier 2010.

Les pièces constitutives du marché sont :

- le présent cahier des charges daté et signé ;
- l'acte d'engagement (et ses annexes) complété, paraphé, daté et signé ;
- le cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de prestation intellectuelles approuvé par l'arrêté du 16 septembre 2009 ;
- le décret n° 93-1268 du 29 novembre 1993 ;
- l'arrêté du 21 décembre 1993 relatif aux modalités techniques d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'œuvre confiés par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé.

Le maître d'ouvrage de cette opération est la Communauté de Communes Médoc Estuaire représentée par son Président.

Le comptable de l'établissement intercommunal est le Trésor Public de Pauillac.

CADRE GENERAL DU PROJET

Description de l'immobilier existant :

- surface actuelle mairie :
- surface bibliothèque : 70 m²
- surface poste : 100 m²

Surfaces approximatives souhaitées pour le projet :

- Mairie : 300 m², (dont une partie pour des locaux mutualisables)
- Equipement touristique : 500 à 700 m²
- Poste : 100 m²

Emprise foncière de la propriété communale :

Surfaces réservées au PLU en cours d'approbation :

Les locaux accueillant actuellement la poste et la bibliothèque étant des extensions relativement récentes et masquant partiellement la façade 18^{ème} (??) du bâtiment principal, il est admis par l'ensemble des acteurs qu'elles seront détruites dans le futur projet.

La Poste souhaite absolument être intégrée dans le futur pôle, en revanche la commune souhaite que 2 scénarios puissent être envisagés pour la bibliothèque : l'un qui intègre la bibliothèque dans le nouvel ensemble, l'autre qui prévoit son déplacement sur un autre site de la commune.

Enfin, il est fortement souhaité que cet espace nouvellement dégagé ainsi que le parking actuel une fois réunis auront vocation à devenir un espace d'accueil / jardin, transitoire entre la D2 et l'espace bâti.

CONTENU DE LA MISSION

La mission se déroulera en plusieurs phases. Un comité de pilotage composé des principaux acteurs du projet validera les propositions du cabinet à l'issue de chacune des phases.

Phase 1 : Analyse du site et des besoins des acteurs

Le cabinet devra dans cette phase de diagnostic procéder à :

- * l'analyse du site : potentialités, contraintes foncières, techniques et architecturales
- * Examen des possibilités ou impossibilités de rénovation ou d'extension
- * Recueil et analyse des flux actuels et futurs depuis et vers le site
- * recueil et analyse des besoins des parties prenantes : mairie, poste, bibliothèque, équipement touristique communautaire
- * recherche des espaces/ services pouvant être mis en commun
- * Analyse des incidences sur le fonctionnement urbain de la commune

Préconisation méthodologique : le cabinet travaillera d'abord à l'échelle du quartier avant de « zoomer » sur chacune des entités (Mairie, Poste, équipement touristique)

Phase 2 : Elaboration d'un Pré-programme et scénarios d'aménagement

A partir des données recueillies dans la première phase, le cabinet proposera différents scénarios de réalisation exposés sous forme graphique en précisant pour chacun la faisabilité économique (budget prévisionnel, plan de financement) et le montage juridique préconisé.

A l'issue de cette phase le conseil communautaire de Médoc Estuaire et le conseil Municipal de Margaux retiendront un scénario qui donnera lieu à un schéma d'aménagement d'ensemble du site.

Phase 3 : Définition du programme général

A partir du schéma d'aménagement d'ensemble validé, le cabinet devra rédiger, au sens de la loi MOP, le programme général du site qui comprendra notamment :

Le descriptif général, le tableau général des surfaces, le schéma de fonctionnement général, les plans et coupes du scénario retenu, les fiches descriptives par espace, coûts d'objectifs prévisionnels, phasage des travaux, contraintes techniques et réglementaires, etc.. .

CADRAGE DE LA MISSION ET CONDITIONS ADMINISTRATIVES

Relation bureau d'études – maître d'ouvrage

La CdC Médoc Estuaire et la Commune de Margaux seront bien évidemment régulièrement informées de l'avancement des études. Le cabinet s'engage à avertir les services de la communauté de toutes rencontres ou réunions qu'il organisera afin d'y assister ou de s'y faire représenter.

Le comité de pilotage, constitué d'élus et techniciens de la CdC Médoc Estuaire, d'élus et techniciens de la Commune de Margaux, d'un représentant de la Poste (+ **les financeurs ???**), validera chaque phase de l'étude.

Le cabinet sera amené également à animer des présentations du projet en conseil municipal et conseil communautaire, notamment entre la phase 2 et 3.

Remise des documents de l'étude

Tous les dossiers, comptes-rendus devront être fournis en 2 exemplaires papier dont 1 reproductible, ainsi qu'un exemplaire sur CD-Rom en fin de mission, et adressés au maître d'ouvrage, qui en assurera la diffusion.

Propriété des documents

Tous les documents et concepts produits en exécution de l'étude seront la propriété exclusive du maître d'ouvrage dès règlements effectués.

Planning prévisionnel et organisation

Un planning prévisionnel de réalisation détaillé sera fourni dans la proposition et fera apparaître un début de mission au 1^{er} septembre 2012 et une fin de réalisation des études de programmation au plus tard le 30 juin 2013.

L'offre présentée devra faire apparaître le coût global de chaque phase et détaillé en prix de journée.

Documents mis à disposition

1/ ASTARTE.

Etude de définition et programmation d'un équipement touristique à Margaux. Février 2011.

2/COMMUNE DE MARGAUX Etude d'urbanisme de Margaux septembre 2011.

3/ Arrêté de création d'une ZAD sur la commune de Margaux. 17 août 2009.

4/ COMMUNE DE MARGAUX Plans de la mairie.

Acte à classer

DL2012-2806-16

1	2	3	4	5	6
En préparation	Pour signature	Prêt à transmettre	En attente retour Préfecture	> AR reçu <	Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2012-07-05T16-06-34.00 (MI54014309)

Identifiant unique de l'acte : 033-243301447-20120628-DL2012-2806-16-DE (Voir l'accusé de réception associé)

Objet de l'acte : Equipement touristique à Margaux - Etude de programmation en partenariat avec la commune de Margaux - Validation du cahier des charges

Date de décision : 28/06/2012



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.5. Autres actes de gestion du domaine public

Acte : 16.PDF

Pièces jointes : pj16.PDF

Préparé

Le 05/07/12 à 16:06

Par PERIER Jean-Marc

Transmis

Le 05/07/12 à 16:06

Par PERIER Jean-Marc

Accusé de réception

Le 05/07/12 à 16:53