

BILAN AMENAGEUR

DEPENSES	€HT	TVA	€TTC	RECETTES	€HT	TVA	€TTC
1- Etudes de définition et de suivi de l'opération	272 940	53 496	326 436	1- Cessions	37 599 825	6 100 694	43 700 519
2- Libération des sols	14 957 796	-	14 957 796	1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	4 396 498	241 807	4 638 305
2.1- Acquisitions foncières	14 957 796	-	14 957 796	1-2. PLS	253 428	13 939	267 367
- acquisition CUB	8 706 056	-	8 706 056	1-3. Accession aidée	2 730 553	150 180	2 880 733
- acquisition Commune	-	-	-	1-4. Accession libre	18 839 328	3 692 508	22 531 836
- reste à acquérir	6 251 741	-	6 251 741	1-5. Commerces et services	2 622 292	513 969	3 136 261
2.2- Frais	-	-	-	1-6. Programmes tertiaires	5 148 046	1 009 017	6 157 063
2.3- Libération des terrains	-	-	-	1-7. Cessions diverses	638 401	119 712	758 113
	-	-	-	1-8. Cession B11.2 à la Ville	1 830 000	358 680	2 188 680
	-	-	-	1-9. Cession A7 au CG33	1 141 279	881	1 142 160
3- Frais d'aménagement	23 215 539	4 550 245	27 765 784	2-Participation constructeurs	-	-	-
3.1.- Études liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre)	834 847	163 630	998 477	(le cas échéant pour les terrains non maîtrisés par l'aménageur)	-	-	-
3.2.- Travaux et aléas	22 309 558	4 372 673	26 682 231	3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (< 50 %) dt FIC	820 000	-	820 000
3.3.- Autres frais	71 134	13 942	85 076	4- Subventions	-	-	-
4- Participation équipements publics	7 681 989	-	7 681 989	5- Participation communautaire éventuelle au titre de :	7 858 264	-	7 858 264
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	4 125 772	-	4 125 772	5-1. logement social	2 590 332	-	2 590 332
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)	-	-	-	5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	-	-	-
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	2 414 057	-	2 414 057	5-3. développement durable	-	-	-
4.4. Participation aux équipements sous maîtrise d'ouvrage CG 33	1 142 160	-	1 142 160	5-4. équipements scolaires	4 125 772	-	4 125 772
5- Honoraires concession	-	-	-	5-5. maîtrise foncière	1 142 160	-	1 142 160
6- Frais de communication	-	-	-	6- Participation communale éventuelle	-	-	-
7- Frais divers	150 705	1 496 072	1 646 777	6.1 maîtrise foncière	-	-	-
frais financiers	140 000	-	140 000		-	-	-
prorata TVA antérieur 2004	10 705	-	10 705	7 - Autres recettes	-	-	-
TVA encaissée / reversée	-	1 496 072	1 496 072		-	-	-
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC	46 278 970	6 099 813	52 378 783	TOTAL RECETTES BILAN ZAC	46 278 089	6 100 694	52 378 783
- dont bilan aménageur	42 153 198	6 099 813	48 253 011	- dont bilan aménageur	42 152 317	6 100 694	48 253 011
- dont hors aménageur (= 4.1.)	4 125 772	-	4 125 772	- dont hors aménageur (= 5.4.)	4 125 772	-	4 125 772

BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB

DEPENSES	€HT	TVA	€TTC	RECETTES	€HT	TVA	€TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Acquisition des réserves foncières CUB valeur historique	2 752 650		2 752 650	Recettes de cessions des réserves foncières CUB à l'aménageur (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)	8 706 056		8 706 056
Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (poste 3 recettes bilan aménageur)	820 000	-	820 000			-	
Participation communautaire éventuelle au titre de (poste 5 recettes du bilan am.)	7 858 264	-	7 858 264				
- logement social	2 590 332	-	2 590 332				
- restructuration urbaine	-	-	-				
- développement durable	-	-	-				
- équipements scolaires	4 125 772	-	4 125 772				
- maîtrise foncière	1 142 160	-	1 142 160				
SOUS TOTAL D1	11 430 914	-	11 430 914	SOUS TOTAL R1	8 706 056	-	8 706 056
Au titre des équipements structurants							
VRD sous MOA de la CUB	2 869 784	562 478	3 432 262	Participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général sous MOA de la CUB (poste 4.2. du bilan aménageur)		-	-
- creusement des bassins / canaux	1 063 816	208 508	1 272 324				
- station eaux pluviales	1 805 968	353 970	2 159 938				
SOUS TOTAL D2	2 869 784	562 478	3 432 262	SOUS TOTAL R2	-	-	-
TOTAL DES DEPENSES : D1+D2 = D3	14 300 698	562 478	14 863 176	TOTAL DES RECETTES : R1+R2 = R3	8 706 056	-	8 706 056
BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB : D3-R3				6 157 120,00 €TTC			

BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Participation éventuelle (poste 6 recettes bilan aménageur)		-	-	Recettes de cessions des réserves foncières de la Commune à l'aménageur (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)	40 640	-	48 605
SOUS TOTAL D1'	-	-	-	SOUS TOTAL R1'	40 640	7 965	48 605
Au titre des équipements communaux							
Equipement sous MOA Commune acquisition foncier à la ZAC	1 830 000	358 680	2 188 680	Participation de l'aménageur aux équipements communaux ss MOA Commune	2 414 057	-	2 414 057
travaux d'aménagement des équipements publics crèche, centre de loisirs, terrain de sport	6 523 333	1 278 573	7 801 906	Participation CUB équip. scolaires	4 125 772	-	4 125 772
Equipements scolaires sous MOA Commune	4 125 772	808 651	4 934 423	Récupération TVA	-	2 310 690	2 310 690
SOUS TOTAL D2'	12 479 105	2 445 904	14 925 009	SOUS TOTAL R2'	6 539 829	2 310 690	8 850 519
TOTAL DES DEPENSES : D1'+D2' = D3'	12 479 105	2 445 904	14 925 009	TOTAL DES RECETTES : R1'+R2' = R3'	6 580 469	2 318 655	8 899 124
BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE : D3'-R3'					6 025 885,31 € TTC		

COMMUNE DE BRUGES

Zone d'Aménagement Concerté
« Les Vergers du Tasta »

Modificatif de ZAC
DOSSIER DE CREATION-REALISATION

RAPPORT DE PRESENTATION

Actualisation des programmes
d'équipement public et de construction

NOVEMBRE 2010

1- PREAMBULE

Le secteur du Tasta se situe au Sud Est de la commune de Bruges sur une zone anciennement en friche, en limite d'urbanisation de cette commune et le long des berges du Lac.

Cette zone de plus de 45 hectares est encadrée au Nord par la rue du Lac, à l'Est par le Boulevard Chaban Delmas, au Sud par la rue Jean Claudeville et à l'Ouest par l'avenue Jean Jaurès.

Les objectifs du projet urbain sont les suivants :

- ⇒ Etendre le centre ville de Bruges en direction est vers le quartier du Lac,
- ⇒ Couturer le site sur le quartier existant grâce aux éléments suivants: maillage des voiries, commerces de proximité, respect de la morphologie existante,
- ⇒ Améliorer la desserte du quartier :
 - En favorisant les déplacements piétons et cyclistes,
 - En assurant une végétalisation importante des voiries et des espaces publics,
 - En apaisant la circulation automobile par la suppression du trafic de transit : création d'une zone 30 et de nouvelles aires de stationnement.
- ⇒ Créer un cadre urbain de qualité et respecter les principes du développement durable, notamment en assurant une meilleure desserte et en confortant le caractère paysager du secteur,
- ⇒ Produire des logements et des activités diverses, notamment en créant de nouveaux programmes résidentiels qui assurent une diversité de l'offre et en proposant des programmes d'activités tertiaires,
- ⇒ Prendre en compte les évolutions urbaines récentes,
- ⇒ Offrir à la population nouvelle des équipements publics de proximité.

Par une délibération n°88/920 du 16 décembre 1988, les instances communautaires ont approuvé le dossier initial de création/réalisation de la ZAC « les Vergers du Tasta » à Bruges et ont confié l'aménagement et l'équipement de cette zone à la Société d'Aménagement du Tasta (S.A.T).

En raison de la crise immobilière, l'aménageur n'a pas été en mesure d'assurer la mission qui lui avait été confiée par notre établissement public et la résiliation de la convention d'aménagement de la ZAC « les Vergers du Tasta » est intervenue par la délibération du 16 décembre 1994.

Dans l'optique de l'élaboration d'un nouveau projet d'urbanisme sur cette zone, le Conseil de Communauté, par délibération du 26 juillet 1996 modifiée par délibération du 28 mars 1997, a mis en place la procédure de concertation.

En parallèle, notre établissement public a arrêté de nouveaux objectifs et s'est prononcé favorablement sur la reprise en régie directe par la Communauté Urbaine de Bordeaux de cette opération.

C'est ainsi que par délibération n°2001/0303 du Conseil de Communauté en date du 23 février 2001 le dossier modificatif de ZAC a été approuvé.

Par délibération n°2008/0151 du 22 février 2008, le dossier de création-réalisation a été modifié. Le programme de construction recalé prévoyait une SHON globale de 199 252 m² répartie en :

- 155 221 m² de SHON à usage d'habitat,
- 17 723 m² de SHON à usage de commerces,
- 13 797 m² de SHON à usage de bureaux,
- 7 187 m² de SHON d'équipements publics communaux,
- 5 324 m² de SHON de superstructures privées (crèche, centre de remise en forme...).

Le CRAC 2009, approuvé par le Conseil de CUB dans sa séance du 02 octobre 2009, fait apparaître une évolution de ce programme de construction, prenant en compte la réalisation de la 1^{ère} tranche et de la 2^{ème} tranche.

Concernant le programme des équipements publics d'intérêt général validé dans le dossier modificatif de ZAC de 2008, étaient pris en compte :

- un groupe scolaire de 8 classes (5 maternelles et 3 primaires), hors périmètre de la ZAC,
- un équipement destiné à la petite enfance,
- un équipement public de proximité,
- des réseaux d'assainissement EU et EP sous les voies de la ZAC,
- des bassins d'étalement pour les EP (étangs + canaux),
- une station de pompage des EP destinée à maintenir les plans d'eau au niveau des plus hautes eaux,
- la création ou la réfection des voiries,
- la reprise des trottoirs.

1- MISE EN ŒUVRE DES POLITIQUES COMMUNAUTAIRES

La ZAC « les Vergers du Tasta » doit répondre pertinemment aux objectifs communautaires dans les domaines de l'aménagement urbain, du logement, et de la mobilité, et plus largement du développement durable.

1-1 Contenir l'étalement urbain, et maîtriser les déplacements

A l'échelle de l'agglomération, le Plan de déplacements urbains (PDU) défend sur le long terme le principe de « ville de proximité ». Dans une logique de développement durable, il prévoit des mesures visant à rapprocher les origines et les destinations, de manière à rendre envisageable un réel report vers les modes « doux » : vélos, marche à pied, rollers... Deux moyens sont avancés pour cela : la maîtrise de l'étalement urbain et le renforcement de l'attractivité des centres villes.

Sur le court terme, le PDU prévoit des actions concrètes pour améliorer l'environnement quotidien des citoyens, en se donnant des règles nouvelles pour partager la rue de manière équitable et pour déplacer la circulation de transit hors des centres, afin de diminuer le nombre et la gravité des accidents, de réduire le bruit notamment sur les grands axes, et de poser les bases d'une nouvelle culture de la rue. Le PDU incite donc à la mise en œuvre d'une réflexion intégrée sur l'espace public. Celle-ci a guidé l'élaboration du projet de la ZAC « les Vergers du Tasta ».

1-2 Répondre aux objectifs du Plan Local de l'Habitat

La CUB s'est positionnée comme chef de file de la politique de l'habitat sur l'agglomération, à travers le vote d'un plan d'urgence pour l'habitat le 25 mars 2005, à l'entrée dans la gouvernance des Entreprises Sociales de l'Habitat et la prise de délégation des crédits des aides à la pierre à compter du 1^{er} janvier 2006. Elle s'est ainsi donnée les moyens d'être un acteur majeur de la politique locale de l'habitat, de la réguler, de l'organiser et de favoriser sa mise en œuvre.

Le bilan à mi-parcours de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH), défini sur l'ensemble des communes de la CUB, a permis de constater que la dynamique immobilière de ces trois dernières années n'a pas permis de répondre aux objectifs que s'était fixé la collectivité en terme de quantité de logements produits, en particulier de logements aidés (locatifs conventionnés et en accession aidés).

La ZAC est concernée au titre du renouvellement de l'offre démolie dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV).

En outre, les études menées pour l'établissement du plan local d'urbanisme (PLU) ont démontré que les stocks du foncier aujourd'hui disponibles sur le territoire communautaire ne permettraient pas de répondre dans des délais satisfaisants à ces besoins. Afin de répondre aux besoins en logement des habitants actuels et futurs de l'agglomération, la CUB entend donc mobiliser le foncier aménagé dans le cadre des ZAC.

1-3 Un point d'ancrage des actions de renouvellement urbain

L'aménagement du secteur du Tasta constitue une des principales actions de renouvellement urbain de la vaste entité territoriale que constitue le secteur du Lac de l'agglomération bordelaise, où tout un ensemble de projets est programmé : les Berges du Lac, la frange Ouest des allées de Boutaut.

Ces projets vont bouleverser la physionomie du secteur, de nouveaux besoins vont émerger. Certes, ce secteur bénéficie d'un bon niveau d'équipement, mais celui-ci ne répond qu'aux besoins existants. Le réseau de voirie principal apparaît adapté aux potentialités de renouvellement urbain. Une ossature est à promouvoir pour une meilleure lisibilité du réseau et une desserte tous modes des nouveaux quartiers.

Par ailleurs, le centre ville de Bruges mérite d'être renforcé et étendu. L'appareil commercial est limité, on note l'insuffisance d'équipements publics sportifs et la petite enfance. De cette manière, le projet de ZAC « les Vergers du Tasta » constitue un réel point d'ancrage d'un processus de renouvellement urbain qui concerne l'ensemble de l'agglomération bordelaise, et plus particulièrement le secteur du Lac.

1-4 Le quartier du Lac dans une stratégie d'intervention intercommunale

La ZAC « les Vergers du Tasta » s'inscrit géographiquement dans l'ensemble plus large du quartier du Lac. Dans ce secteur de l'agglomération, la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB) a engagé de nombreux projets qui visent à accueillir de nouveaux habitants, ainsi que des activités économiques. Pour orienter ces interventions sur le secteur, six objectifs importants ont été définis comme prioritaires.

Ces objectifs sont les suivants :

- 1) Résorber les coupures provoquées par des obstacles physiques (voies ferrées, routes à grande circulation). Il s'agit de compléter le réseau de voies existant, d'atténuer le caractère routier des itinéraires, de proposer l'utilisation du tramway par l'intermédiaire de deux parcs relais.
- 2) Mettre en valeur la ville habitée en renforçant les centralités, c'est-à-dire les secteurs qui rassemblent un certain nombre de commerces et de services. La ville habitée actuelle est composée d'un ensemble de quartiers cloisonnés ou entravés. De nouvelles centralités sont donc à organiser, les centres existants à conforter et un certain nombre d'ensembles bâtis à requalifier. La ZAC « les Vergers du Tasta » se greffe en continuité du quartier existant.
- 3) Redynamiser les secteurs des sites industriels en augmentant le niveau d'emploi. La proximité du cœur de l'agglomération et la possibilité d'extension de l'offre en transport en commun soulève la question de la densité des emplois.
- 4) Préserver les potentialités d'extension de la desserte en transport en commun. Il convient d'anticiper les perspectives de développement d'autant que ces choix de transport influencent la construction de la ville, les dynamiques de développement urbain.
- 5) Valoriser la trame végétale et de loisirs, le secteur du Lac offre le site du Lac Nord de Bordeaux, le site du Parc des expositions.
- 6) Refonder le paysage du site :
 - L'opération de ZAC organise la continuité urbaine, elle va permettre de greffer le quartier du Tasta au quartier du Lac et d'opérer à un rééquilibrage des activités actuellement essentiellement concentrées sur la commune de Bordeaux.
 - L'aménagement de la ZAC permet de valoriser les terrains et d'assainir l'ensemble du quartier du Tasta. Les plans d'eau réalisés ont été autorisés au titre de la loi sur l'eau en 1998, ils servent de bassins d'orage. Le site est remblayé à la cote de 2 NGF. Il est protégé des inondations extérieures par le remblai du Lac à l'est, la rocade au nord et la voie ferrée au sud. Les solutions techniques pour l'aménagement de ce polder ont été élaborées grâce à l'apport du CETE du Sud-Ouest. Cette opération est inscrite au dossier du CERTU « *valoriser les zones inondables dans l'aménagement urbain. Repères pour une nouvelle démarche* ».
 - Les voies du quartier du Tasta débouchaient sur une friche. Il était impossible d'accéder aux rives du Lac. La ZAC a donc permis de compléter le maillage de la voirie et résoudre la question des impasses et, par là, d'opérer une greffe urbaine entre l'avenue Jean Jaurès et le lac.

2- UN SITE DOTE D'UN REEL POTENTIEL

L'état du site est décrit de manière détaillée dans l'étude d'impact, réalisée par le bureau d'études Ingérop Sud-Ouest en avril 2000. Les lignes forces du site d'aménagement de la ZAC peuvent être résumées de la manière suivante :

2-1 Une nécessaire prise en compte du risque inondation

Le secteur a été remblayé à la côte 2 NGF avec la création de deux bassins et deux canaux permettant l'étalement des eaux pluviales équipés d'une station de pompage des eaux pluviales destinée à maintenir les plans d'eaux au niveau 1 NGF.

2-2 Une large maîtrise foncière

La CUB a acquis la quasi-totalité des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC « les Vergers du Tasta » et elle est aujourd'hui propriétaire de la majeure partie du foncier, à l'exception de la parcelle AS95, pour laquelle une recherche patrimoniale est en cours.

2-3 Un besoin d'équipement en voirie et réseaux divers (VRD)

Le périmètre de la ZAC ne comprenait aucun réseau, l'assainissement étant assuré par des fossés. La 1^{ère} phase de réalisation des équipements publics et la 2^{ème} phase en cours d'adjudication satisfont 70% des dessertes en voirie et réseaux divers.

3- L'ADAPTATION A L'EVOLUTION DU CADRE REGLEMENTAIRE

3-1 Document d'urbanisme applicable à l'intérieur de la ZAC

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 dite SRU a modifié le cadre réglementaire des ZAC, en supprimant leur caractère dérogatoire vis-à-vis du document d'urbanisme de référence, anciennement plan d'occupation des sols (POS) devenu plan local d'urbanisme (PLU). Dorénavant, les périmètres de ZAC sont inclus dans le PLU afin de mieux les intégrer dans l'urbanisation environnante, et de simplifier les procédures d'instruction. La ZAC « les Vergers du Tasta » s'inscrit désormais dans ce cadre réglementaire.

3-2 Compatibilité avec les orientations d'aménagement du PLU

Le dossier de PLU comprend dans sa partie numéro trois des orientations d'aménagement, qui permettent de tracer des lignes directrices pour les secteurs les plus stratégiques en matière d'action publique. L'aménagement effectif de ces espaces doit s'inscrire dans une relation de compatibilité avec les orientations d'aménagement contenues dans le PLU. Le périmètre de la ZAC « les Vergers du Tasta » est concerné en tant que site de projet comme territoire à restructurer au titre du renouvellement urbain.

Le renouvellement urbain à l'œuvre sur le secteur engagera une extension du centre de l'agglomération bordelaise. La typologie des logements sera diversifiée. On tend à la création progressive d'un quartier mixte. Les aménagements de l'ensemble des espaces ouverts privés et publics doivent contribuer à la création d'un paysage de « ville jardin ». A cet égard, le

stationnement sera organisé de manière privilégiée sous les bâtiments (en sous-sol ou à l'arrière) hors de vue depuis l'espace public.

En répondant aux objectifs définis à une échelle intercommunale, et notamment développant les orientations d'aménagement contenues dans le PLU, le projet de ZAC « les Vergers du Tasta » répond pertinemment aux enjeux communautaires.

4- LES OBJECTIFS DU PROJET DE ZAC

4-1 Etendre le centre ville de Bruges en direction Est vers le quartier du Lac

Le développement du secteur « les Vergers du Tasta » présente un enjeu fort de rééquilibrage et de développement des territoires riverains. La CUB et la commune de Bruges souhaitent finir d'aménager ce vaste territoire dans la continuité des objectifs urbains déjà réalisés en 1^{ère} et 2^{ème} phases :

- Terminer la dorsale nord/sud de la rue du Lac à la rue des Ecoles,
- Prolonger et désenclaver la rue Pierre Ducasse par la jonction et avec la dorsale nord/sud,
- Prolonger et désenclaver la rue de l'Avenir par la jonction avec le boulevard du parc des expositions,
- Restructurer la rue Alfred Bert,
- Restructurer la rue Jean Claudeville au droit de la ZAC.

4-2 Créer un cadre urbain de qualité

Il s'agit de promouvoir une qualité urbaine et architecturale, mettre à disposition des habitants des services et des équipements, favoriser la mixité sociale pour répondre aux besoins de création de logements dans l'agglomération, et accueillir de nouveaux emplois à proximité du centre ville.

Depuis de nombreuses années, La Communauté Urbaine de Bordeaux s'est préoccupée de la prise en compte des enjeux environnementaux dans le cadre notamment de la gestion de l'eau, des déchets ou encore dans la gestion de ses chantiers. Il est donc envisagé dans le cadre de la préparation du nouveau dossier modificatif de la ZAC de prendre en compte les aspects environnementaux dans l'adaptation du programme des équipements publics. Ainsi, à titre d'exemple, il a été réalisé pour la gestion des eaux pluviales deux bassins et deux canaux qui remplacent la pose de collecteurs de grand diamètre. Ces bassins et canaux ont permis le développement d'un vaste circuit pédestre paysagé. Les rives du canal nord restent à aménager pour terminer cet ensemble.

Cette opération vise à assurer la cohérence environnementale des actions conduites lors de l'élaboration de projets immobiliers de logements neufs.

Elle vise à assurer la prise en compte de l'environnement par l'application de la démarche HQE complétée par des objectifs de résultats concrets portant sur les domaines d'intervention suivants :

- Le chantier propre,
- L'énergie et la réduction de l'effet de serre,
- La filière constructive et le choix des matériaux,

- La gestion de l'eau,
- Le confort et la santé,
- Les gestes verts.

Le thème des « *chantiers propres* » répond aux objectifs qualitatifs suivants :

- Amélioration de l'organisation du chantier,
- Tri et gestion des déchets de chantier,
- Maîtrise des impacts du chantier,
- Réduction des nuisances,
- Bilan du chantier.

Le thème de « *l'énergie* » répond aux objectifs suivants :

- Performance énergétique des bâtiments,
- Maîtrise des consommations électriques dans les espaces privatifs et communs.

Le thème de « *l'eau* » répond aux objectifs suivants :

- Qualité des équipements individuels et collectifs,
- Maîtrise des consommations.

Le thème du « *confort et de la santé* » répond aux objectifs suivants :

- Amélioration de l'acoustique intérieure et extérieure,
- Confort thermique d'hiver et d'été,
- Aération/ventilation des logements,
- Adaptation au tri sélectif des déchets ménagers.

Le thème des « gestes verts » répond principalement à un objectif de sensibilisation des futurs usagers, par un souci d'information des habitants et des gestionnaires.

Chaque promoteur constructeur pourra élever le niveau d'ambition en fonction de ses projets, et de la prise en compte des prescriptions du référentiel de la CUB « qualité environnemental des logements : référentiel pour des opérations de construction ou de rénovation » et ses futures évolutions.

4-3 Prendre en compte les évolutions urbaines récentes

Les deux événements suivants rendent obligatoires la modification du dossier de ZAC et la constitution du dossier modificatif n°2 ;

1. En termes de superstructure, les équipements scolaires prévus doivent être calibrés au vu des populations nouvelles arrivant sur ce quartier. En conséquence, il a été décidé, afin de satisfaire les besoins du secteur en bordure du lac, par le Conseil Général de la Gironde lors de la délibération du 9 Juillet 2010, d'acquérir un terrain sur la ZAC « les Vergers du Tasta », à savoir l'îlot A7, pour un montant de 1 142 160 € TTC en vue de construire un collège 600 et 5 logements de fonction. Cet îlot destiné exclusivement à la construction de logements dans le précédent dossier de ZAC (dossier modificatif n°1) sera donc partiellement affecté à un nouvel équipement public d'enseignement secondaire. Cet équipement répondant en partie aux besoins des futurs habitants de la ZAC, la Communauté Urbaine de Bordeaux versera une participation financière au Département, maître d'ouvrage de la construction du collège.

2. A ce jour, les phases 1 et 2 de travaux en infrastructure sont achevées et permettent la desserte des constructions sur les divers îlots. Une dernière et troisième phase de travaux a démarré et a fait l'objet, lors de la délibération N° 2010/0478 du 9 Juillet 2010, d'une procédure d'appel d'offres. Cette troisième phase, pour un montant prévisionnel des travaux estimé de 6 093 20 € TTC, nécessite de revoir le montant du programme des équipements publics de la ZAC, dont les caractéristiques ont été précisées.

Globalement, ce développement urbain induit par la ZAC à l'intérieur de son périmètre et en périphérie, a conduit la CUB et la Ville de Bruges à revoir, le programme d'équipements publics de proximité dans ce quartier afin de l'adapter aux nouveaux enjeux de développement.

4-4 Evolution du programme de construction

Le nouveau programme de construction va développer :

- 199 463 m² SHON globale, dont 138 840 m² affectés au logement dont 27 % consacrés au logement social (PLUS) et 60 623 m² affectés à des programmes de bureaux, commerces, services et équipements publics de superstructure.

Type	SHON recalée en 2008 (en m ²)	Nombre de logements recalé en 2008	SHON recalée en 2010 (en m ²)	Nombre de logements recalé en 2010
Bureaux	17 723	-	27 473	-
Commerces/services	13 797	-	13 448	-
Logements :	155 221	1782	138 840	1657
PLUS/PLAI	50 530	577	37 596	453
PLS	2 871	34	3 017	34
Accession aidée	14 246	157	15 778	159
Accession libre	87 574	1014	82 449	1011
Autres (crèche, centre de remise en forme)	5 324	-	4 600	-
Equipements publics communaux	7 187	-	8 210	-
Collège			6892	
TOTAL	199 252	1 782	199 463	1 657

Equipements publics du dossier modificatif n°1 de ZAC en 2008 :

Equipement public de proximité	Equipement destiné à la petite enfance
	Equipement scolaire : 5 classes maternelles + 3 classes primaires
Assainissement	EP EU
	Bassins d'étalement
	Station eaux pluviales Reprise des trottoirs
Voirie	voies A, B, C, D, E, F et G
	Prolongement des rues : - Messenger - Fragonard - Périé - Ducasse - des écoles - rue Bert - rue Claudeville

Equipements publics recalés :

Equipement public de proximité	Equipement destiné à la petite enfance
	Equipement scolaire : 5 classes maternelles + 3 classes primaires
	Collège 600 + 5 logements de fonction
Assainissement	EP EU
	Bassins d'étalement
	Station eaux pluviales Reprise des trottoirs
	Noue nord / sud le long de l'îlot B12.1 et B12.2
Voirie	voies A, B, C, D, E, F et G
	Prolongement des rues :
	- Messenger
	- Fragonard (modification emprise de voirie)
	- Périé
	- Ducasse (ajout de plateau surélevé)
	- De l'avenir (emprise de chaussée et plateau surélevé)
	- des écoles
- rue Bert (emprise de voirie)	
- rue Claudeville (emprise devant le collège)	
Création d'un parvis devant le collège	
Création d'un giratoire Claudeville / Bert	
Création d'un giratoire rue A / rue du Lac	
Création d'un cheminement doux nord : sud entre le collège et le pôle arc en ciel A7 / B11.2	

Equipements publics de proximité

Les équipements existants (stade, crèche, école...) se montrent insuffisants au vu des populations nouvelles arrivant sur ce quartier. La Communauté Urbaine de Bordeaux et la Commune de Bruges ont donc souhaité créer de nouveaux équipements sur ce secteur comprenant notamment un collège 600 et 5 logements de fonctions.

Cet équipement répondant en partie aux besoins des futurs habitants de la ZAC, la Communauté Urbaine apportera une participation financière.

Pour ce faire, l'îlot A7 qui était destiné à recevoir des logements dans le précédent dossier de ZAC a été réaffecté à une nouvelle destination dans le dossier modificatif afin de pouvoir recevoir cet équipement. Ces terrains ont donc été cédés au Conseil Général de la Gironde qui est le maître d'ouvrage.

5- CONSEQUENCES AU NIVEAU DU BILAN DE LA ZAC

Le bilan aménageur actualisé intègre de nouvelles dépenses, par rapport au dossier modificatif n°1.

□ Dépenses liées à des équipements nouveaux

⇒ L'enveloppe prévisionnelle des travaux de VRD pour la troisième phase de la ZAC « les Vergers du Tasta » a été estimée à 6 093 620 € TTC dont 240 000 € TTC financés par le fond d'intervention communautaire (FIC), liés aux équipements publics de proximité nécessaires aux abords du collège : l'élargissement du giratoire, la restructuration des rues Bert et Claudeville et la création d'un parvis du collège.

⇒ La participation financière de la Communauté Urbaine versée au Conseil Général de la Gironde pour l'implantation d'un collège sur l'îlot A7 est de 1 142 160 € net de taxe.

⇒ Les dépenses suivantes induites également par l'implantation du collège sont à comptabiliser.

- L'aménageur doit acquérir une bande de terrain auprès de la Ville de Bruges pour réaliser un cheminement piéton entre les îlots A7 et B11.2. pour un montant de 40 640 € HT
- L'aménageur a missionné un bureau d'étude pour étudier la faisabilité des aménagements publics supplémentaires à réaliser en lien avec le collège sur l'îlot A7. Le coût de cette mission s'élève à 10 000 € HT, soit 11 969 € TTC.
- Préalablement à la construction du collège, un remblaiement de l'îlot A7 est à réaliser par l'aménageur par rapport à la côte inondable suite à la déclaration au titre de la loi sur l'eau. Le coût des remblais est de 55 000 € T, soit 65 780 € TTC.
- Par rapport aux remblais de l'îlot A7, l'aménageur a missionné un prestataire spécialisé pour la constitution du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau pour un montant de 4 500 € HT, soit 5382 € TTC.

□ Autres nouvelles dépenses liées aux équipements initiaux

⇒ La réalisation d'une noue en bordure des îlots B12-1 et B12-2 s'est révélée nécessaire en 2009 afin d'améliorer le fonctionnement hydraulique du secteur de Chavailles au Sud Est de la ZAC. La création de cette noue le long de l'îlot B12-1 et B12-2 s'élève à 40 500 € HT, soit 48 438 € TTC.

⇒ Des drains supplémentaires pour le secteur Chavailles sont nécessaires dans le cadre de la troisième phase de la ZAC « les Vergers du Tasta » pour faciliter l'écoulement des eaux du secteur pour un montant de 32 187 € HT, soit 38 495 € TTC.

⇒ Le fossé situé à l'arrière du site Dalkia se trouvant le long de l'îlot B1 sur la partie Nord de la ZAC « les Vergers du Tasta » doit faire l'objet d'un comblement par l'aménageur afin d'assainir les lieux. Le coût de cette prestation est de 20 000 € HT, soit 23 920 € TTC.

⇒ L'aménageur doit financer en accord avec ERDF le câblage HTA pour la troisième phase de la ZAC « les Vergers du Tasta » pour un montant de 65 000 € HT, soit 77 740 € TTC.

⇒ Le coût contractuel de validation des plans de l'aménageur par la Lyonnaise des eaux est estimé à 30 000 € HT, soit 35 880 € TTC sous forme de frais de prestation intellectuelle. De plus, lors de la troisième phase de la ZAC « les Vergers du Tasta », la Lyonnaise des eaux a été sollicitée par la Communauté Urbaine pour réaliser les travaux de branchement afin de raccorder les réseaux humides (EU, EP, AEP) neufs de la ZAC aux réseaux publics existants pour un montant estimé à 30 000 € HT, soit 35 880 € TTC.

⇒ Dans le cadre du marché des travaux VRD pour la troisième phase de la ZAC « les Vergers du Tasta », une mission SPS, santé prévention sécurité, est obligatoire pour le suivi du chantier. Cette mission est estimée à 20 000 € HT, soit 23 920 € TTC.

⇒ Les bassins ont fait l'objet d'un protocole de suivi de la qualité des eaux. Cette mission de contrôle de la qualité des eaux des bassins et des canaux est estimée à 12 000 € HT,

soit 14 352€ TTC. De plus, pour remédier à la forte mortalité des poissons dans les bassins, deux pompes d'oxygénation de l'eau ont été rajoutées aux dépenses au titre des équipements publics. Le coût de ces aérateurs de bassin est de 80 000 € HT, soit 95 680 € TTC.

□ Diminution des dépenses initiales :

⇒ Le coût de reprise des trottoirs de la ZAC provisoirement traités en calcaire en phase 1 et 2 et envisagés en finition béton désactivé, s'élevait à 1 200 000 € TTC et ce dans l'attente de l'achèvement des programmes immobiliers. Suite à un état des lieux précis effectué avec la ville de Bruges en 2009, certains tronçons de trottoirs, périphériques et bon état, ont été identifiés comme pouvant rester en revêtement calcaire. Ainsi, une économie de 1 000 000 € environ TTC se dégage.

Les tronçons à reprendre restant néanmoins dégradés et exposés sont les suivants :

Rue Fragonnard	côté îlots, de rue Messenger à B5.1 côté devant B5.1	béton désactivé stabilisé renforcé
Rue Manaud	côté îlots B7 et B6	stabilisé renforcé
Rue Messenger	entrée par bvd Chaban Delmas 2 côtés	béton désactivé
Place centrale	pourtour station sous vide	béton désactivé
Rue Van Peul	près rue Fragonnard	ajout de 4 potelets fixes

Les recettes

Au niveau des recettes, le produit des ventes de charges foncières a été revu à la hausse à la suite d'une réévaluation du prix moyen de cession des charges foncières pour le logement libre et les programmes tertiaires, sachant qu'un prix minoré est toujours appliqué pour tous les programmes de logements conventionnés.

Prix moyen de cession comparé sur les 3 phases en €HT du m ² de SHON sur la ZAC	
Phase 1	124
Phase 2	216
Phase 3	228

Il est rappelé que chaque cession hors programme de logements conventionnés fait l'objet d'une consultation de promoteurs sur la base de critères ce coût, de qualité du projet, d'intégration du développement durable, et est réalisée sur la base d'un prix adapté à la nature du programme et au terrain convoité, dans le respect de l'équilibre financier global de l'opération. Il reste à ce jour à commercialiser les îlots de la phase 3 de la ZAC.

L'achat de l'îlot A7 par le Conseil Général de la Gironde, destiné à y construire un collège et 5 logements de fonction, est de 1 142 160 € TTC, soit 80 € le m² de terrain.

Les cessions des îlots A7 et B11.2 étaient destinées initialement à du logement. Aujourd'hui, pour rappel la Communauté Urbaine a cédé ces terrains nus viabilisés pour des équipements publics :

- A la ville de bruges, pour le pôle Arc en ciel (îlot B11.2),
- Au Conseil Général de la Gironde, pour le collège (partie sud de l'îlot A7).

Le réajustement du programme de construction de la phase 3, en accord avec la ville effectué en 2010 a consisté à densifier les îlots phase 3 et à augmenter la part de logements en accession libre sur ces îlots dans des proportions adaptées au quartier du Tasta. En conséquence, les recettes de cession de SHON de la ZAC sont en augmentation par rapport au bilan antérieur soit plus de 895 304 € TTC.

BILAN AMENAGEUR

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
1- Etudes de définition et de suivi de l'opération	272 940	53 496	326 436	1- Cessions	37 599 825	6 100 694	43 700 519
2- Libération des sols	14 957 796	-	14 957 796	1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	4 396 498	241 807	4 638 305
2.1.- Acquisitions foncières	14 957 796	-	14 957 796	1-2. PLS	253 428	13 939	267 367
- acquisition CUB	8 706 056	-	8 706 056	1-3. Accession aidée	2 730 553	150 180	2 880 733
- acquisition Commune	-	-	-	1-4. Accession libre	18 839 328	3 692 508	22 531 836
- reste à acquérir	6 251 741	-	6 251 741	1-5. Commerces et services	2 622 292	513 969	3 136 261
2.2.- Frais	-	-	-	1-6. Programmes tertiaires	5 148 046	1 009 017	6 157 063
2.3- Libération des terrains	-	-	-	1-7. Cessions diverses	638 401	119 712	758 113
3- Frais d'aménagement	23 215 539	4 550 245	27 765 784	1-8. Cession B11.2 à la Ville	1 830 000	358 680	2 188 680
3.1.- Études liées aux travaux (dont maîtrise d'œuvre)	834 847	163 630	998 477	1-9. Cession A7 au CG33	1 141 279	881	1 142 160
3.2.- Travaux et aléas	22 309 558	4 372 673	26 682 231	2-Participation constructeurs			
3.3.- Autres frais	71 134	13 942	85 076	(le cas échéant pour les terrains non maîtrisés par l'aménageur)			
4- Participation équipements publics	7 681 989	-	7 681 989	3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (< 50 %) dt FIC	820 000	-	820 000
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	4 125 772	-	4 125 772	4- Subventions	-	-	-
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage CUB (VRD)	-	-	-	5- Participation communautaire éventuelle au titre de :	7 858 264	-	7 858 264
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise ouvrage Ville	2 414 057	-	2 414 057	5-1. logement social	2 590 332	-	2 590 332
4.4. Participation aux équipements sous maîtrise d'ouvrage CG 33	1 142 160	-	1 142 160	5-2. restructuration urbaine des villes et des centres bourgs	-	-	-
5- Honoraires concession	-	-	-	5-3. développement durable	-	-	-
6- Frais de communication	-	-	-	5-4. équipements scolaires	4 125 772	-	4 125 772
7- Frais divers	150 705	1 496 072	1 646 777	5-5. maîtrise foncière	1 142 160	-	1 142 160
frais financiers	140 000	-	140 000	6- Participation communale éventuelle			
prorata TVA antérieur 2004	10 705	-	10 705	6.1 maîtrise foncière	-	-	-
TVA encaissée / reversée	-	1 496 072	1 496 072	7 - Autres recettes			
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC	46 278 970	6 099 813	52 378 783	TOTAL RECETTES BILAN ZAC	46 278 089	6 100 694	52 378 783
- dont bilan aménageur	42 153 198	6 099 813	48 253 011	- dont bilan aménageur	42 152 317	6 100 694	48 253 011
- dont hors aménageur (= 4.1.)	4 125 772	-	4 125 772	- dont hors aménageur (= 5.4.)	4 125 772	-	4 125 772

BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Acquisition des réserves foncières CUB valeur historique	2 752 650		2 752 650	Recettes de cessions des réserves foncières CUB à l'aménageur (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)	8 706 056		8 706 056
Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur (poste 3 recettes bilan aménageur)	820 000	-	820 000			-	
Participation communautaire éventuelle au titre de (poste 5 recettes du bilan am.)	7 858 264	-	7 858 264				
- logement social	2 590 332	-	2 590 332				
- restructuration urbaine	-	-	-				
- développement durable	-	-	-				
- équipements scolaires	4 125 772	-	4 125 772				
- maîtrise foncière	1 142 160	-	1 142 160				
SOUS TOTAL D1	11 430 914	-	11 430 914	SOUS TOTAL R1	8 706 056	-	8 706 056
Au titre des équipements structurants							
VRD sous MOA de la CUB	2 869 784	562 478	3 432 262	Participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général sous MOA de la CUB (poste 4.2. du bilan aménageur)		-	-
- creusement des bassins / canaux	1 063 816	208 508	1 272 324				
- station eaux pluviales	1 805 968	353 970	2 159 938				
SOUS TOTAL D2	2 869 784	562 478	3 432 262	SOUS TOTAL R2	-	-	-
TOTAL DES DEPENSES : D1+D2 = D3	14 300 698	562 478	14 863 176	TOTAL DES RECETTES : R1+R2 = R3	8 706 056	-	8 706 056
BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB : D3-R3					6 157 120,00 € TTC		

L'investissement communautaire brut s'élève donc 14 863 176 € TTC, auxquels il convient de retrancher les recettes de cession des réserves foncières au budget annexe, soit 8 706 056€ TTC sachant que la valeur historique de ces réserves foncières de la CUB est estimée à 2 752 650 € HT.

Au titre de la participation aux équipements publics d'intérêt général supportés par le budget annexe de la ZAC, un financement de l'ordre de 820 000 € TTC correspond à des dépenses d'équipement d'intérêt général assumées sur l'ensemble des trois phases de la ZAC.

L'effort net pour notre Etablissement s'élève donc à 6 157 120 € TTC soit 30,86 € TTC/m² de SHON ou 3 715,82 € TTC par logement.

BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
Au titre du bilan Aménageur							
Participation éventuelle (poste 6 recettes bilan aménageur)		-	-	Recettes de cessions des réserves foncières de la Commune à l'aménageur (partie du poste 2.1. recettes du bilan aménageur)	40 640	-	48 605
SOUS TOTAL D1'	-	-	-	SOUS TOTAL R1'	40 640	7 965	48 605
Au titre des équipements communaux							
Equipement sous MOA Commune	-	-	-	Participation de l'aménageur aux équipements communaux ss MOA Commune	2 414 057	-	2 414 057
acquisition foncier à la ZAC	1 830 000	358 680	2 188 680				
travaux d'aménagement des équipements publics crèche, centre de loisirs, terrain de sport	6 523 333	1 278 573	7 801 906				
Equipements scolaires sous MOA Commune	4 125 772	808 651	4 934 423	Participation CUB équip. scolaires	4 125 772	-	4 125 772
				Récupération TVA	-	2 310 690	2 310 690
SOUS TOTAL D2'	12 479 105	2 445 904	14 925 009	SOUS TOTAL R2'	6 539 829	2 310 690	8 850 519
TOTAL DES DEPENSES : D1'+D2' = D3'	12 479 105	2 445 904	14 925 009	TOTAL DES RECETTES : R1'+R2' = R3'	6 580 469	2 318 655	8 899 124
BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE : D3'-R3'					6 025 885,31 € TTC		

L'investissement brut de la Ville de Bruges s'élève donc à 14 925 009 € TTC, auxquels il convient de retrancher la participation du bilan aménageur aux équipements publics communaux de l'ordre de 2 414 057 € TTC et la participation communautaire au titre des équipements scolaires de l'ordre de 4 125 772 € TTC.

L'effort net pour la Ville s'élève donc à 6 025 885,31 € TTC.