

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 12 juillet 2013
(convocation du 1 juillet 2013)

Aujourd'hui Vendredi Douze Juillet Deux Mil Treize 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 Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, Mme BALLOT Chantal, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. REIFFERS Josy, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, M. VERNEJOUL Michel, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Alain à M. GELLE Thierry
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude
M. PIERRE Maurice à Mme. CARTRON Françoise
M. ROSSIGNOL Clément à M. JOANDET Franck à partir de 10h30
M. SAINTE-MARIE Michel à M. FELTESSE Vincent jusqu'à 10h et à partir de 10h30
Mme. LACUEY Conchita à M. HERITIE Michel
M. MAURRAS Franck à M. SOUBABERE Pierre à partir de 12h
M. ANZIANI Alain à M. TRIJOULET Thierry
M. BAUDRY Claude à Mme. EWANS Marie-Christine
M. CAZENAVE Charles à M. DUCASSOU Dominique
M. CHARRIER Alain à M. LAGOFUN Gérard
Mme COUTANCEAU Emilie à Mme DELTIMPLE Nathalie à partir de 12h15
M. DAVID Jean-Louis à M. SOLARI Joël
M. DOUGADOS Daniel à M. LABISTE Bernard

Mlle EL KHADIR Samira à Mme FOURCADE Paulette à partir de 12h15
M. GUICHOUX Jacques à Mme. DE FRANCOIS Béatrice
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. DAVID Yohan à partir de 12h40
M. JOUBERT Jacques à Mme. CHAVIGNER Michèle
Mme. LAURENT Wanda à M. BOUSQUET Ludovic
Mme. LIMOUZIN Michèle à Mme. FAORO Michèle
M. LOTHAIER Pierre à M. RAYNAL Franck
Mme. MELLIER Claude à Mme. ISTE Michèle
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme. PARCELIER Muriel à Mme. TOUTON Elisabeth
M. PENEL Gilles à M. GUICHARD Max
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. RESPAUD Jacques à Mme. DIEZ Martine

EXCUSES :

M. ASSERAY Bruno

LA SEANCE EST OUVERTE

**BEGLES - ZAC Quartier de la Mairie - Approbation du dossier de réalisation
modificatif - Décisions**

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Préambule

Par délibération n°2003/0045 du 17 janvier 2003, la Communauté Urbaine de Bordeaux a approuvé le dossier de création-réalisation de la ZAC multi-sites Quartier de la Mairie, et a décidé de confier l'aménagement de cette opération à Aquitanis, Office public de l'habitat de la CUB, par Convention Publique d'Aménagement.

Depuis, le projet est entré en phase opérationnelle sur les trois secteurs : Calixte Camelle (1,5 ha), Chevalier de la Barre (2 ha), et les Sècheries (9 ha) avec pour objectif de :

- développer la mixité sociale en proposant un programme diversifié de logements,
- réaliser une opération d'aménagement s'appuyant sur le concept de « ville-jardin »,
- conforter des équipements publics existants,
- améliorer la lisibilité de ce secteur et la mise en cohérence des espaces publics du quartier,
- préserver l'identité de la commune, en veillant à la mise en valeur des paysages et à la maîtrise architecturale des nouvelles constructions.

A ce jour, l'opération est achevée sur le secteur Calixte Camelle et en partie réalisée sur le secteur Chevalier de la Barre.

Concernant le secteur des Sècheries sur lequel un seul îlot a été livré, l'extension de la rue Calixte Camelle ainsi que l'allée de Francs ont été aménagées.

Les objectifs de la modification de la ZAC

Le secteur des Sècheries est le dernier à entrer en phase opérationnelle. En 2010, une étude de la faune et de la flore a été réalisée par la société Simethis et a fait l'objet de l'établissement du rapport de « Diagnostic écologique et préconisations d'aménagement et de gestion favorisant la réalisation de « l'éco-quartier » du secteur des Sècheries ».

Considérant les évolutions du contexte communal et intercommunal ainsi que les résultats de l'étude environnementale citée ci avant, le projet urbain sur ce secteur a été réinvesti à l'aune des préoccupations environnementales et des nouvelles ambitions métropolitaines de l'agglomération

bordelaise. Le site des Sécheries a en effet révélé des potentialités fortes pour proposer de nouveaux besoins programmatiques, répondre davantage aux enjeux environnementaux et participer à la constitution de la métropole millionnaire.

C'est ainsi que s'est engagée la procédure de modification de la ZAC Quartier de la Mairie, à Bègles, avec parallèlement le lancement d'une concertation et d'une nouvelle étude d'impact.

Par délibération n°2011/0072 en date du 11 février 2011, le Conseil de Communauté a décidé d'ouvrir à la concertation réglementaire l'actualisation du projet d'aménagement du secteur des Sècheries de la ZAC Quartier de la Mairie, à Bègles.

Par délibération n° 2013/0313 en date du 31 mai 2013, le Conseil de Communauté a arrêté le bilan de la concertation relative à l'actualisation du projet d'aménagement du secteur des Sècheries de la ZAC Quartier de la Mairie, à Bègles.

Par délibération n° 2013/xxxx en date du 28 juin 2013, le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact ainsi que le dossier de création modificatif de la ZAC constitués des pièces suivantes :

- plan de situation,
- plan de délimitation de la zone,
- rapport de présentation,
- étude d'impact,
- régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement.

Les nouveaux principes d'aménagement du site des Sècheries

Le développement urbain de Bègles s'appuie sur la spécificité et l'identité de ses quartiers. L'affirmation de leur image et les conditions de leur transformation s'appuient sur les lieux qui les caractérisent. Pour le site des Sécheries, dans le respect des objectifs initiaux du projet urbain précédemment énoncés, dans la volonté de conforter la trame verte et le corridor de biodiversité du site, et pour conforter une identité de quartier, trois principes d'aménagement ont été retenus :

- **Réaliser des programmes résidentiels dans un parc**, dans le prolongement du parc de la Mairie, en aménageant progressivement les espaces publics pour favoriser l'appropriation des lieux et les nouveaux cheminements, et **concevoir un nouveau type d'habitat** qui privilégie l'individualisation des logements dans des formes collectives d'organisation inscrites au coeur d'un parc habité.
- **Préserver le dernier bâtiment représentatif de l'activité passée** des sècheries de morue et conforter sa vocation d'équipement culturel. La préservation de l'ancienne sècherie Sauveroché et sa vocation d'équipement culturel associée à la réalisation à proximité d'un parc de stationnement constituent un pôle d'équipements au cœur de ce parc habité.

- **Privilégier les circulations douces et mutualiser les besoins en matière de stationnement.** Le prolongement de l'allée Doris et de la rue Emile Combes initialement prévus pour recevoir une circulation automobile sont aujourd'hui transformés en allées de parc, véritables espaces de rencontres, privilégiant les modes doux de déplacement (piétons et cyclistes) permettant un accès aux véhicules de service et de sécurité et à titre exceptionnel aux habitants.

Ces éléments ont été portés à connaissance du public lors de la concertation relative à l'actualisation du projet d'aménagement sur le secteur des Sècheries.

La modification du programme de construction

Les modifications apportées au dossier de réalisation de la ZAC portent en premier lieu sur le programme global de construction, et principalement sur le secteur des Sècheries. En effet celui-ci a été ajusté à partir des densités constatées aux alentours (de l'ordre de 60 logements à l'hectare). La réalisation de 440 logements est ainsi proposée sur l'ensemble du secteur des Sècheries, au lieu des 156 logements prévus initialement. Qualitativement, le programme de construction préconise une forme urbaine atypique d'immeubles de maison, respectant l'objectif initial de la ZAC de réaliser un parc habité. L'objectif est de proposer sur ce secteur des programmes collectifs offrant certains avantages de la maison individuelle, à des conditions économiques intéressantes et porteurs d'une identité de quartier spécifique. Concernant le programme de construction des secteurs Calixte Camelle et Chevalier de la Barre, leur évolution reste à la marge au regard des modifications apportées sur le secteur des Sècheries.

Le programme prévisionnel de construction initial proposait sur l'ensemble de la ZAC la réalisation d'environ 46 400 m² SHON dont 83 % affectés au logement, soit 372 logements, et 17 % affectés aux activités tertiaires, commerciales ou de services.

Le programme modifié tient compte des 20 410 m² SHON d'ores et déjà réalisés et propose un potentiel supplémentaire de 34 000 m² SHON (correspondant à environ 28 900 m² Surface Plancher). Au global, environ 660 logements seront réalisés, ainsi que des locaux commerciaux et d'activités sur les secteurs Chevalier de la Barre et Calixte Camelle.

La SHON globale est affectée pour 96% aux logements et pour 4% aux commerces et activités. La diminution de la surface dédiée aux activités est liée à l'évolution des projets alentours et notamment la proximité du périmètre de l'opération d'intérêt national Euratlantique proposant une offre de bureaux conséquente.

La répartition des natures de logements offerts a également fait l'objet d'une réflexion au regard des besoins et de l'évolution de l'offre à l'échelle de la commune de Bègles. Ainsi, une part de logements en accession sociale ou abordable est désormais offerte aux futurs acquéreurs, diminuant de fait la part d'accession libre. Le développement de l'accession sociale permet à la ZAC d'offrir un produit favorisant l'accueil et l'installation des primo-accédants sur ce secteur.

Le programme de construction modifié s'établit ainsi :

Secteur des Sècheries	Nombre de logements	SHON
Logements locatifs sociaux	103	7 550 m ²
Logements accession sociale	95	7 800 m ²
Logements accession libre	242	18 600 m ²
Total Logements	440	33 950 m²

Secteur Chevalier de la Barre	Nombre de logements	SHON
Logements accession sociale	15	870
Logements accession libre	73	4 830
Total Logements	88	5 700
Activités / Commerces		1 360
TOTAL	88	7 060

Secteur Calixte Camelle	Nombre de logements	SHON
Logements locatifs sociaux	43	4 350
Logements accession sociale	23	2 400
Logements accession libre	65	5 650
Total Logements	131	12 400 m²
Activités / Commerces		1 000 m ²
TOTAL	131	13 400 m²

ZAC Quartier de la Mairie	Nombre de logements	SHON
Logements locatifs sociaux	146 (22%)	11 900 m ² (23%)
Logements accession sociale	133 (20%)	11 070 m ² (21%)
Logements accession libre	380 (58%)	29 080 m ² (56%)
Total Logements	659	52 050 m²
Activités/Commerces		2 360 m²

La modification du programme des équipements publics

Les modifications apportées au dossier de réalisation de la ZAC portent en second lieu sur le programme des équipements publics.

Les travaux réalisés

Une partie du programme des équipements publics prévus initialement a été réalisée.

Sur le secteur des Sècheries, l'élargissement des allées de Francs, le prolongement de la rue Calixte Camelle ainsi que le rond-point entre les rues Calixte Camelle et 4 Castera ont été réalisés.

Le prolongement de la rue Calixte Camelle ainsi que le rond-point entre les rues Calixte Camelle et 4 Castera étaient initialement financés à 100% par la CUB. Or, ces travaux répondant pour moitié aux besoins générés par la réalisation de la ZAC, il a été proposé qu'ils soient supportés à hauteur de 50% par le bilan aménageur, comme il l'avait été prévu dès 2003 pour le financement des travaux des allées de Francs.

Les travaux de réalisation du prolongement de la rue Calixte Camelle ainsi que le rond-point entre les rues Calixte Camelle et 4 Castera ont été réalisés en mandat par Aquitanis pour le compte de la CUB en 2011-2012. Les travaux des allées de Francs ont été réalisés en 2007 par la CUB.

Sur le secteur Calixte Camelle, tous les travaux ont été réalisés avec l'élargissement de la rue Calixte Camelle aménagé en 2009-2010 par la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Enfin, sur le secteur Chevalier de la Barre, le carrefour et l'élargissement de l'entrée de ville ont été réalisés en 2006 et 2012 par la CUB.

Les équipements publics restant à réaliser

Sur le secteur Chevalier de la Barre, l'impasse de la Barre sera réalisée conformément au dossier initial, par l'aménageur, pour un montant de 160 000 € HT, légèrement à la baisse par rapport aux estimations de 2003.

Les voies cyclistes entre les rues Rostand et Sainte-Marie d'une part et impasse de la Barre et Rostand d'autre part seront également réalisées conformément au dossier initial, par la CUB, pour un montant ré évalué à 488.500 € HT, soit un coût légèrement supérieur aux estimations initiales.

Sur le secteur des Sècheries, objet de la présente modification, les équipements suivants sont modifiés, supprimés ou ajoutés à la liste :

- o allées Doris et Emile Combes : ces deux équipements ne sont pas modifiés dans les modalités de leur financement et conservent leur statut d'équipement propre, répondant totalement aux besoins des futurs habitants de la ZAC. Cependant, leur conception a été ajustée au regard des prescriptions des rapports environnementaux réalisés sur le secteur des Sècheries. Ainsi, c'est un aménagement favorisant les modes déplacements doux qui a été privilégié sur ces allées de parc, devenues un espace de rencontre pour les habitants de la ZAC. La redéfinition des profils a entraîné une re-évaluation du coût de ces équipements à la baisse. Ils sont estimés respectivement à 900 000 € HT et 650 000 € HT.
- o Extension du Parc de la Mairie : Cet équipement initialement prévu à la charge de la Ville a été supprimé au profit de la réalisation de plusieurs îlots de biodiversité, répondant aux objectifs de développement durable visés par le projet.
- o Stations vertes : Comme précisé ci avant, 3 îlots de biodiversité (appelés stations vertes) sont proposés afin de préserver, en complément des venelles et allées de parcs, des corridors écologiques protégeant la flore et la faune. Avec des vocations différentes (extension du Parc de la Mairie, Square de la Morue Noire, vergers et potagers) et accompagnant l'environnement des futurs résidents, ces stations vertes seront supportées financièrement par le bilan aménageur pour un montant évalué à 490 000 € HT.
- o Venelles : En complément des îlots verts ci-dessus décrits, les venelles, au nombre de 6, viennent accompagner le projet en proposant des voies de circulations apaisées. Egalement financées par le bilan aménageur, elles sont estimées à 400 000 € HT.
- o Parking des Sècheries : Sous maîtrise d'ouvrage ParCub, un ouvrage de stationnement mutualisé permettra de répondre aux besoins de stationnement des futurs habitants sur le secteur des Sècheries. Cet équipement positionné sur un terrain communautaire, sera réalisé, financé et géré par ParCub, il est estimé à 4,3 M€ HT.

Enfin, au regard de la densification proposée sur l'opération, ont été examinés les besoins de classe supplémentaire liés à l'arrivée des nouvelles populations. La nécessité de créer 3 classes supplémentaires au lieu des 2 prévues initialement a été définie.

Conformément aux dispositions de la délibération n° 2006/0595 du 21 juillet 2006, une participation de CUB via un fonds de concours à hauteur de 1 200 000 € HT maximum est proposé pour la création de ces 3 classes.

A noter que ces classes seront réalisées en dehors du périmètre de la ZAC, bien que répondant aux besoins des habitants de la ZAC.

Le programme des équipements publics modifié s'établit ainsi :

Désignation de l'équipement public	Maître d'ouvrage	Financement	Domanialité	Gestionnaire	Coût de Travaux (HT)
Secteur des Sècheries					8 937 000 €
Prolongement rue Calixte Camelle et Rond Point rue des 4 Castera	CUB (réalisation en mandat par Aquitanis)	CUB / ZAC	CUB	CUB / Ville	1 390 000 €
Allée des Francs	CUB	CUB/Ville/ZAC	CUB	CUB / Ville	807 000 €
Prolongement rue Emile Combes	Aménageur	ZAC	CUB	CUB / Ville	650 000 €
Allée Doris Sud	Aménageur	ZAC	CUB	CUB / Ville	680 000 €
Allée Doris Nord	Aménageur	ZAC	CUB	CUB / Ville	220 000 €
Réseau de Venelles	Aménageur	ZAC	Ville	Ville	400 000 €
Extension du parc de la Mairie	Aménageur	ZAC	Ville	Ville	160 000 €
Square de la Morue noire	Aménageur	ZAC	Ville	Ville	230 000 €
Vergers et potagers	Aménageur	ZAC	Ville	Ville	100 000 €
Parking Public des Sécheries	ParCub	ParCub	CUB	ParCub	4 300 000 €
Secteur Calixte Camelle					1 110 000 €
Rue Calixte Camelle	CUB	CUB/Ville	CUB	CUB / Ville	1 110 000 €
Secteur Chevalier de la Barre					2 298 000 €
Impasse de la Barre et carrefour Chevalier de la Barre	Aménageur	ZAC	CUB	CUB / Ville	160 000 €
Voie piétonne / cycliste impasse de la Barre / E. Rostand	CUB (réalisation en mandat par Aquitanis)	CUB	CUB	CUB / Ville	240 000 €

Voie piétonne / cycliste E. Rostand / Sainte Marie	CUB	CUB/Ville	CUB	CUB / Ville	248 500 €
Entrée de Ville Chevalier de la Barre	CUB	CUB/Ville	CUB	CUB / Ville	199 500 €
Carrefour entrée de ville Chevalier de la Barre	CUB	CUB/Ville	CUB	CUB / Ville	250 000 €
Réhabilitation de 3 classes	Ville	CUB	Ville	Ville	1 200 000 €
TOTAL					12 345 000€

Le financement des équipements publics d'intérêt général

Mis à part le financement du prolongement de la rue Calixte Camelle et rond-point rue 4 Castera et des allées de Francs pris en charge à 50 % par l'aménageur, la CUB assure le financement à 100% des autres équipements. Cependant, il est à noter que la commune assure le financement des champs relevant de ses domaines de compétence (mobilier, espaces verts et éclairage public), excepté pour les deux équipements réalisés en mandat.

Initialement, la ville avait à sa charge le financement de l'extension du parc de la mairie. Le projet reconfiguré propose l'aménagement de 3 îlots de biodiversité avec des fonctionnalités distinctes et des usages davantage dédiés aux futurs habitants. Ainsi, l'aménagement de ces 3 stations vertes, qui seront à terme gérées par la Ville, est porté financièrement par le bilan aménageur.

A la charge de la ville, reste l'ensemble des travaux relevant de sa compétence (mobilier, espaces verts et éclairage public) sur les différents équipements d'intérêt général, soit un montant de 240 000 € HT environ.

Liste des équipements d'intérêt général	Coût total en € HT travaux et acquisitions	Prise en charge CUB en %	Part prise en charge par la CUB en € HT	Part prise en charge par la Ville en € HT	Participation de l'aménageur
Prolongement de la rue Calixte Camelle et rond-point rue 4 Castera	1 476 000	50 *	781 000	0	695 000
Allée de Francs	885 000	50 *	446 000	35 000	404 000
Elargissement de la rue Calixte Camelle	1 791 000	100	1 724 000	67 000	
Elargissement Chevalier de la Barre	355 000	100	288 000	67 000	
Carrefour entrée de ville Chevalier de la	305 000	100	285 000	20 000	

Barre					
Voie piétonne impasse de la Barre / Rostand	265 000	100	265 000	0	
Voie piétonne Rostand / Sainte Marie	330 000	100	280 000	50 000	
Groupe scolaire	1 200 000	100 **	1 200 000	0	
TOTAL	6 607 000		5 269 000	239 000	1 099 000

* 50 % du montant des travaux HT + 100% du montant des acquisitions à la charge de la CUB, les 50% du montant des travaux HT restant reviennent à la charge de l'aménageur

** 100 % du HT sont pris en charge par la CUB, la TVA restera à la charge de la commune, ainsi que les éventuels surcoûts (financement à hauteur de 400 000€/classe maximum)

Au total, un montant de 5,27 M€ HT y compris financement équipements scolaires est donc imputé à la charge de la CUB pour la réalisation de ces équipements publics.

La Ville participe au financement de ces équipements à hauteur de 239 000 € HT.

Les modalités de financement de l'opération

Les modifications du programme de construction et du programme des équipements publics influent sur le bilan de l'aménageur qui a été recalé suite aux évolutions ci-dessus présentées.

Aussi, le bilan prévisionnel de la ZAC s'équilibre à 23,67 M€ TTC, avec une participation communautaire à l'équilibre diminuée de 0,7 M€ s'élevant à 4,96 M€. La participation de la CUB pour la réalisation des équipements scolaires liés à l'opération a, quant à elle, évolué à la hausse, tenant compte des besoins générés par la densification de l'opération. Ainsi, une participation de 1,2 M€ est à apporter pour la création de 3 classes, conformément aux termes de la délibération n°2006/0595 encadrant l'intervention de la CUB en matière d'équipements scolaires.

Bilan de la ZAC :

DEPENSES	€ TTC	RECETTES	€ TTC
1- Études de définition et de suivi	762 194	1- Cessions	16 578 132
2- frais d'acquisition et de libération	12 447 007	2-Participation constructeurs	-
3 - Frais d'aménagement	4 214 382	3- Participation équipements	-
4- Participation équip. publics	2 298 436	4- Subventions	-
5 - Honoraires concession	2 067 559	5- Participation communautaire	6 156 244
6 - Frais de communication	245 386	6- Participation communale	-
7- Frais divers	1 639 806	7 - Autres recettes	940 394
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC	23 674 770	TOTAL RECETTES BILAN ZAC	23 674 770
- dont bilan aménageur	22 474 770	- dont bilan aménageur	22 474 770
- dont hors aménageur	1 200 000	- dont hors aménageur	1 200 000

Le bilan de la ZAC présente un solde positif prévisionnel d'opération de 700 000 €.

L'échelonnement des dépenses et recettes de l'aménageur est prévu jusqu'en 2016.

Bilan consolidé pour la CUB :

Tenant compte des acquisitions foncières réalisées dans le cadre de la réalisation de l'opération, du financement des équipements publics d'intérêt général, de la participation au financement du groupe scolaire (1,2 M€), et de la participation à l'équilibre versée, la CUB assure un investissement brut de 15 M€ TTC.

L'investissement net de la communauté urbaine s'établit à 11 M€ TTC une fois déduites les recettes de cession et la participation de l'aménageur aux équipements publics d'intérêt général.

A noter que la participation à l'équilibre versée par la Cub est diminuée de 0,7 M€, soit 4,96 M€ au lieu de 5,66 M€.

Bilan consolidé pour la Ville :

L'investissement brut pour la Ville s'élève à 3,4 M€ TTC tenant compte des acquisitions réalisées ou à réaliser et de la participation au financement des équipements publics. L'investissement net

s'établit à 0,87 M€ TTC considérant les recettes de cession ainsi que les participations de la CUB et de l'aménageur au financement des équipements publics.

Une plus grande prise en compte de l'environnement dans le nouveau projet urbain

La décision d'engager une modification du dossier de création-réalisation de la ZAC a nécessité de mener une nouvelle étude d'impact tenant compte des évolutions apportées au projet urbain du secteur des Sècheries.

Menée par Burgeap, cette étude d'impact a permis l'établissement d'un diagnostic du site, la présentation du projet urbain modifié envisagé sur le secteur des Sècheries, les effets de ce projet modifié et les mesures envisagées pour réduire les impacts de ce dernier sur l'environnement.

Cette étude met en évidence le fait que le projet modifié du secteur des Sècheries permettra le développement d'un quartier dense et durable, inscrit dans un réseau de trames vertes importantes favorisant le développement de l'avifaune, et le confortement des corridors écologiques sur le territoire béglais.

Durant l'élaboration du projet, la première mesure d'évitement des impacts sur l'environnement a été la conception d'un projet urbain autour de la préservation de trames vertes, permettant de conserver la faune et la flore présente sur le site au travers de corridors et de stations vertes. En effet, l'étude menée par SIMETHIS en 2010 a permis de faire évoluer le projet urbain en intégrant le milieu naturel. De même, une partie du patrimoine bâti est maintenu : une chartreuse utilisée par les services de la ville ainsi que la Sècherie Sauveroches en référence aux activités antérieures du site.

Le projet urbain s'établit sur un ensemble d'îlots d'habitations, autour de circulations douces, aménagées à minima pour préserver notamment l'avifaune présente. Trois îlots de biodiversité assurent la préservation des espaces naturels stratégiques et la sauvegarde des bâtiments remarquables ci-dessus cités. Ces espaces seront aménagés par Aquitanis puis remis en gestion à la commune qui s'engage à en assurer l'entretien, pérennisant ainsi la mise en valeur du site.

Par ailleurs, afin de limiter les circulations de véhicules motorisés, les voiries initialement envisagées sur les rues Doris et Emile Combes ont été transformées en allées de parc, privilégiant la circulation et la sécurité des piétons et des cyclistes. L'entretien de ces allées sera assuré par la Communauté Urbaine et la commune selon leurs champs de compétences respectifs. En outre, un parking permettant de mutualiser le stationnement des futurs résidents au sein d'un seul îlot sera mis en oeuvre.

Sur le site, 150 arbres, dont l'entretien sera assuré par la commune, seront plantés le long des voies. Sur les îlots, des espaces verts seront prévus afin d'offrir aux futurs résidents des espaces extérieurs de haute qualité d'usage, 350 arbres seront ainsi plantés par les constructeurs. Afin de garantir la mise en oeuvre de ce projet paysager, l'aménageur soumettra les opérateurs à un cautionnement permettant de s'assurer de la réalisation du projet conformément aux attentes.

Afin d'éviter tout risque de pollution et tout risque sanitaire, il a été décidé de ne pas réaliser de stationnement souterrain et de ne pas infiltrer les eaux pluviales. Afin de vérifier qu'aucune pollution de la nappe n'a eu lieu durant les travaux et pour assurer l'évaluation de la qualité des eaux, Aquitanis assurera jusqu'à la livraison un suivi de la qualité de la nappe afin de vérifier que celle-ci est compatible avec les objectifs définis par le SAGE. En outre, un plan de gestion relatif à la

pollution des sols a été établi pour chaque îlot et est apporté en complément de l'étude d'impact dans la pièce 7 du dossier de réalisation modificatif.

Les besoins scolaires supplémentaires générés par l'arrivée de nouvelles populations sur le périmètre de la ZAC ont été réévalués. La nécessité de créer 3 classes supplémentaires a été intégrée au programme des équipements publics de la ZAC.

Pendant la période de chantier, certaines nuisances temporaires seront inévitables. Afin de les limiter au maximum, seront mises en place des mesures permettant de gérer au mieux les incidences liées au trafic, au bruit, aux déchets, aux pollutions. Un programme et un échéancier rigoureux seront mis en place afin d'encadrer ces effets, le cahier des charges remis aux constructeurs intégrera également les principes d'un chantier responsable à respecter.

Enfin, durant la phase d'élaboration des projets de construction, le choix des matériaux, la conception des logements et des espaces extérieurs seront autant d'éléments permettant la réalisation de projet offrant une haute qualité d'usage aux futurs résidents tout en alliant une maintenance et un entretien facilités.

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

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L311-1 et suivants

VU la délibération communautaire n°2003/0045 en date du 17 janvier 2003 approuvant le dossier de création-réalisation de la ZAC multi-sites, et décidant de confier l'aménagement de cette opération à Aquitanis, Office public de l'habitat de la CUB, par Convention Publique d'Aménagement,

VU la délibération communautaire n°2011/0072 en date du 11 février 2011 décidant de l'ouverture de la concertation sur l'actualisation du projet d'aménagement du secteur des Sècheries de la ZAC Quartier de la Mairie, à Bègles,

VU la délibération n°2013/0313 en date du 31 mai 2013 approuvant le bilan de la concertation relative à l'actualisation du projet d'aménagement du secteur des Sècheries de la ZAC Quartier de la Mairie, à Bègles,

VU la délibération n°2013/0402 en date du 28 juin 2013 approuvant le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et le dossier de création modificatif de la ZAC Quartier de la Mairie, à Bègles,

VU le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Quartier de la Mairie, à Bègles consultable auprès du Service Programmation et Aménagement Urbain de la Direction de l'Urbanisme.

ENTENDU le rapport de présentation,

Considérant que pour permettre la réalisation de l'opération sur le secteur des Sècheries, il est nécessaire de modifier le programme de construction, le programme des équipements publics ainsi que les modalités prévisionnelles de financement établis dans le dossier initial,

Considérant les éléments présentés dans le dossier de réalisation modificatif de la ZAC,

DECIDE

Article 1 :

Le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Quartier de la Mairie, à Bègles est approuvé.

Article 2 :

Le programme global de construction et le programme des équipements publics sont validés.

Article 3 :

Monsieur le Président est autorisé à procéder aux formalités de publicité de la présente délibération conformément aux articles R311-9 et R311-5 du Code d l'Urbanisme.

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

Le groupe des élus communistes et républicains s'abstient.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 12 juillet 2013,

Pour expédition conforme,
par délégation,
la Vice-Présidente,

REÇU EN PRÉFECTURE LE
6 AOÛT 2013

PUBLIÉ LE : 6 AOÛT 2013

Mme. CHRISTINE BOST