

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 14 février 2014
(convocation du 3 février 2014)

Aujourd'hui Vendredi Quatorze Février 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 Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE 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, M. FAVROUL Jean-Pierre, 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. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MADRELLE Nicolas, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. VERNEJOUL Michel, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, 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. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à Mme LIMOUZIN Michèle à partir de 11 h 30
M. DUPRAT Christophe à M. GAUTE Jean-Michel à partir de 12 h 20
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. QUERON Robert à partir de 10 h 55
M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 12 h 00
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 9 H 55
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain à partir de 11 H 10
M. SOUBIRAN Claude à M. GAUZERE Jean-Marc à partir de 12 H 20
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme BONNEFOY Christine
M. BOUSQUET Ludovic à Mme BREZILLON Anne
M. BRUGERE Nicolas à M. DUPOUY Alain jusqu'à 10 H 10
Mme CAZALET Anne-Marie à M. MOGA Alain
Mme COLLET Brigitte à M. SOLARI Joël à partir de 12 H 20
M. DAVID Jean-Louis à M. GARNIER Jean-Paul à partir de 11 h 25
Mme DELATTRE Nathalie à M. DUCASSOU Dominique à partir de 12 H 05
M. DELAUX Stephan à M. DAVID Yohan à partir de 12 h 20

Mlle DELTIPLE Nathalie à M. BENOIT Jean-Jacques à partir de 11 H 05
M. EGRON Jean-François à Mme FAORO Michèle à partir de 10 H 50
Mlle EL KHADIR Samira à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10 H 30
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 H 35
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à Mme LIRE Marie-Françoise
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL PUECH Clément à partir de 11 H 40
M. JOUBERT Jacques à Mme CHAVIGNER Michèle
Mme LAURENT Wanda à Mme PIAZZA Arielle
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme PARCELIER Muriel à M. BRON Jean-Charles
M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine jusqu'à 10 H 15
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. REIFFERS Josy à Mme WALRYCK Anne
M. RESPAUD Jacques à M. ROUYEYRE Matthieu jusqu'à 10 H 15
Mme SAINT-ORICE Nicole à M. SIBE Maxime

EXCUSES :

M. ASSERAY Bruno

LA SEANCE EST OUVERTE

**BRUGES - ZAC LES VERGERS DU TASTA - Dossier modificatif de ZAC n°3 -
Actualisation du programme des équipements publics et du programme de
construction - APPROBATION - AUTORISATION - PREVISION**

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

I – 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.

Il s'agit avant tout d'un projet **d'extension urbaine** impulsé à la fin des années 1980 sur un **site de friches maraîchères** de la commune de Bruges sur une surface de 45 hectares environ, 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 le quartier du Tasta.

Afin de mener à bien ce projet d'extension urbaine, les instances communautaires ont approuvé le dossier initial de création/réalisation de la ZAC 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), par une délibération n°88/920 du 16 décembre 1988.

Les objectifs initiaux du projet urbain tels qu'énoncés dans ce premier dossier de ZAC se déclinent ainsi :

- étendre 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 en proposant des programmes d'activités tertiaires
- prendre en compte les évolutions urbaines récentes
- offrir à la population nouvelle des équipements publics de proximité

En raison de la crise immobilière, l'aménageur n'a pas été en mesure d'assurer la mission qui lui avait été confiée par la Communauté urbaine de Bordeaux et la résiliation de la convention d'aménagement de la ZAC 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 un dossier modificatif de ZAC a été approuvé, et par la délibération n°2003/0517 du 11 juillet 2003, la Communauté urbaine a approuvé la mise en place du budget annexe dédié.

Par la suite, afin d'adapter le programme de construction et le programme des équipements publics aux évolutions urbaines, sociales, économiques et techniques, deux modifications du dossier de création-réalisation sont intervenues par délibérations n° 2008/0151 du 22 février 2008, et n°2011/ 0009 du 16 janvier 2011.

II – MISE EN OEUVRE DES POLITIQUES COMMUNAUTAIRES

Dans un site très fortement contraint par un risque d'inondation, ce projet a pour ambition de créer une zone d'habitat et d'activités, dans un **cadre de vie respectueux de l'environnement** afin de faire émerger un véritable quartier neuf au sein du secteur du Lac. Les principes élémentaires du développement durable sous tendent désormais cette opération. La ZAC « Les Vergers du Tasta » répond ainsi aux objectifs communautaires en matière de développement urbain maîtrisé, de production de logements, d'amélioration de la mobilité, et s'inscrit donc dans une réelle démarche d'aménagement durable.

2.1 Répondre à l'enjeu d'une production de logements de qualité

L'objectif principal réside dans la production qualitative de **logements et d'activités** (notamment du tertiaire supérieur), dans une zone « verte » présentant un volet paysager très présent. Le programme de construction présente une réelle mixité fonctionnelle alliant la production de logements de tout type, de bureaux, de commerces, de services et d'équipements publics.

Concrètement, cela consiste à développer la **mixité** en particulier au plan social :

**en réalisant 25 % de logements en locatif social et environ 10 % de logements en accession à prix modéré*

**en assurant la réalisation conjointe d'activités tertiaires supérieures, de commerce de proximité, et d'équipements publics*

- *création d'activités: tertiaire supérieur, résidence service, centre de thalasso...*
- *création de commerces de proximité le long du mail planté*
- *création d'équipements publics sur le site: écoles, crèches, halte garderie, équipements sportifs*

Ce volet de construction comporte un corollaire essentiel qui est **d'assurer l'insertion sociale des habitants** de ce quartier émergeant. Aussi, l'ensemble de ces nouvelles activités locales doit générer la création de nombreux emplois pérennes sur le site. Ces emplois sont variés et s'intègrent dans l'offre de formation présente sur le secteur plus vaste du Lac.

2.2 Intégrer le développement de ce secteur urbain 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, a engagé de nombreux projets qui visent à accueillir de nouveaux habitants et des activités économiques et commerciales diversifiées. Afin d'orienter ces interventions sur le secteur, quelques **objectifs importants** ont été identifiés comme stratégiques et prioritaires :

- **résorber les coupures** provoquées par des obstacles physiques (voies ferrées, routes à grande circulation). Il s'agit de compléter le réseau et maillage existant, d'atténuer le caractère routier du secteur et d'améliorer la desserte en transport en commun par l'extension de la ligne C ;
- **mettre en valeur la ville habitée en renforçant les centralités.** Dans cette logique, la ZAC « les Vergers du Tasta » a comme enjeu de réussir sa greffe en continuité du quartier existant.
- **redynamiser** ces secteurs en augmentant le niveau d'emploi. La proximité du cœur d'agglomération et les extensions de l'offre en transports en commun soulèvent cette question de la densité des emplois.
- **étendre et conforter l'offre en transport en commun**, dans la mesure où les choix de transport influencent fortement la construction de la ville et les dynamiques de développement urbain
- **valoriser la trame verte et bleue**, en proposant un développement urbain qui s'appuie sur la trame paysagère très qualitative du secteur
- **refonder le paysage du site :**

- l'opération de ZAC organise la continuité urbaine et ce faisant permet de greffer le quartier du Tasta au quartier du Lac et d'opérer un rééquilibrage des activités essentiellement concentrées sur la Ville de Bordeaux
- l'aménagement de la ZAC permet de valoriser les terrains et d'assainir l'ensemble de ces anciennes friches maraîchères. Les plans d'eau réalisés ont été autorisés au titre de la Loi sur l'Eau en 1998 et servent de bassins d'orage contribuant ainsi au système d'assainissement pluvial du site. Le site a été remblayé à la côte de 2 NGF, et 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 aux apports techniques du CETE du Sud Ouest.
- Les voies du quartier du Tasta ne permettaient pas d'accéder aux rives du lac. La ZAC a donc permis de compléter ce maillage, de résoudre cette problématique d'impasses et ce faisant d'opérer une greffe urbaine entre l'avenue Jean Jaurès et le Lac.

Le projet a donc développé dès le départ une **approche globale**, visant à proposer des aménagements publics et privés aménageant et valorisant la qualité du cadre de vie. Cet enjeu majeur est traité par plusieurs biais :

- *en réalisant les canaux et les étangs, espaces de loisirs et d'agrément à destination des habitants du quartier*
- *en offrant aux résidents des espaces publics qualitatifs (place, mail planté...)*
- *en diminuant l'impact visuel des places de stationnement (la moitié des places au minimum devant être intégrées à terme dans les bâtiments.)*
- *en améliorant le confort d'usage des habitants et des entreprises par la mise en place de la desserte en fibre optique du secteur*

2.3 Préserver la nature en ville

Ces axes fondateurs du projet renvoient aussi à des préoccupations comme celle de **préserver la nature en ville** :

- *en créant des canaux et des étangs, qui offrent une solution compensatoire au problème des eaux pluviales sur le site*
- *en remblayant les terrains à la côte 2NGF, afin de les mettre hors d'eau grâce aux déblais assurés par le creusement des canaux et des étangs. Cette réutilisation sur le site des matériaux a limité le transport tout en offrant une solution pour limiter l'inondabilité des terrains*

Enfin, le souci d'assurer une **meilleure gestion des énergies, des économies d'eau et des déplacements** est tout aussi prégnant dans la démarche de l'aménageur.

Une gestion optimale des énergies est recherchée via une optimisation thermique des bâtiments.

Une utilisation économe et raisonnée de la ressource en eau est poursuivie grâce au rôle régulateur des étangs qui permettent aussi l'arrosage des espaces verts mais aussi grâce aux sanitaires hydro économes.

Une organisation rationnelle des déplacements à l'échelle du site est pratiquée via des cheminements doux autour des étangs et des canaux, le percement d'impasses existantes pour une desserte inter-quartier et via une offre de transport en commun efficace avec deux stations de tramway à 500 m de l'opération.

III – UN PARTI D'AMENAGEMENT FONDE SUR LE POTENTIEL REEL DU SITE

Au final, le **parti d'aménagement** adopté s'est ainsi attaché :

- à insérer l'opération dans ce contexte urbain et à faciliter l'émergence d'une nouvelle identité pour le quartier,
- à s'appuyer sur les caractéristiques environnementales et paysagères des lieux et sur l'échelle des espaces (le Lac),
- à utiliser les contraintes techniques (notamment en matière d'assainissement) pour développer un urbanisme végétal.

Ce concept est décliné au travers:

- du rôle structurant accordé aux espaces publics qui seront hiérarchisés et fortement paysagers,
- de l'intégration des ouvrages de régulation des eaux pluviales dans la trame des espaces publics (bassins de rétention paysagers),
- du soin apporté au traitement des espaces libres autour des constructions (aires de stationnement, accès, etc)

Ce double souci de greffe au tissu urbain existant et de prise en compte de l'échelle du Lac a induit la composition urbaine du futur quartier :

- modulation de l'épannelage des constructions entre la ZAC Ginko-Berge du Lac et le quartier existant
- modulation de l'épannelage des constructions nouvelles en fonction des caractéristiques du quartier pavillonnaire du Tasta existant
- recul des constructions riveraines du boulevard des Expositions

L'objectif de qualité poursuivi par la Communauté Urbaine se concrétise tout d'abord dans l'aménagement des espaces publics qui marquent l'identité du nouveau quartier. Les constructions doivent quant à elles participer à ce souci de qualité par :

- une répartition judicieuse des programmes d'activités et de logements,
- des choix d'implantations cohérents avec le plan de composition d'ensemble,

- un traitement soigné des abords qui seront impérativement paysagers,
- une architecture résolument contemporaine privilégiant l'harmonie entre les différentes implantations.

IV - L'ADAPTATION AUX EVOLUTIONS DU CADRE REGLEMENTAIRE

Depuis la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000, les périmètres de ZAC sont inclus dans le PLU fin de mieux les intégrer dans l'urbanisation environnante et de simplifier les procédures d'instructions. La ZAC « Les Vergers du Tasta » s'inscrit donc dans le PLU intercommunal. La phase 3 de la ZAC sera concernée dans le cadre de la mise en place du PLU 3.1, en cours de révision, par un zonage de U projet, permettant d'intégrer les prescriptions issues des fiches de lots et du Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC qui a été repris, et complété.

V - LES OBJECTIFS REAFFIRMES DU PROJET URBAIN DE LA ZAC

1. Conforter les valeurs paysagères et la qualité de vie

Le développement de ce secteur présente un fort enjeu de rééquilibrage et de développement des territoires riverains. La CUB et la commune de Bruges souhaitent finaliser l'aménagement de ce territoire dans la continuité des objectifs urbains déjà réalisés lors des deux premières phases de la ZAC, tout en intensifiant l'approche globale et qualitative de ce développement urbain. Ainsi, le projet urbain sur la phase 3 et revisitant les phases 1 et 2 de la ZAC qui a été proposé par la nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre de la ZAC début 2013 (Agence Flint/Agence Signes Ouest) réinscrit le développement urbain de ce secteur aux trois échelles territoriales du grand territoire du quartier du Lac, de la commune et du quartier.

// MATÉRIALISATION DES ÉCHELLES POUR RESTRUCTURER LE TERRITOIRE



// PLAN GÉNÉRAL ACTIONS DE TRANSITION PHASES 1 ET 2 ET PLAN GUIDE PHASE 3

ZAC les vergers
du Tasta
signes_ouest flint.

// ÉCHELLE TERRITORIALE

Le parc linéaire

Les prairies du boulevard paysager

Support d'ancrage de la ZAC dans la macro-géographie territoriale, l'échelle territoriale permet d'introduire des continuités paysagères au sein du site de projet. Il s'agit de réintégrer au travers de cette échelle la présence de la nature dans la ville en "révertant au statut de "salins"". Au-delà d'une banalisation du végétal au profit d'un caractère horticole et ornemental, il s'agit d'apporter des réponses aux problématiques de mutation écologique des territoires.

// ÉCHELLE DE LA COMMUNE

Sentier des noues

Sentier des maraichers

L'esplanade des futaies

Entre deux eaux

Mobilité urbaine

Sentier des cueillettes

L'avenue des saules

Pour accompagner le quartier du Tasta dans l'affirmation de son identité au sein de la commune, le plan guide s'attache à renforcer et à compléter les liaisons communales au travers de la ZAC. Le travail sur la porosité permettra la qualification du réseau de liaisons douces existantes, en les réintégrant dans un schéma urbain de liaisons transversales Est/Ouest ayant vocation d'aller au-delà des limites du quartier du Tasta. Ce travail se traduit par la création d'espaces de circulation supports de forte sociabilité.

// ÉCHELLE DU QUARTIER

La rue partagée

Le canal habité

Le jardin filtrant

Les salons de rives

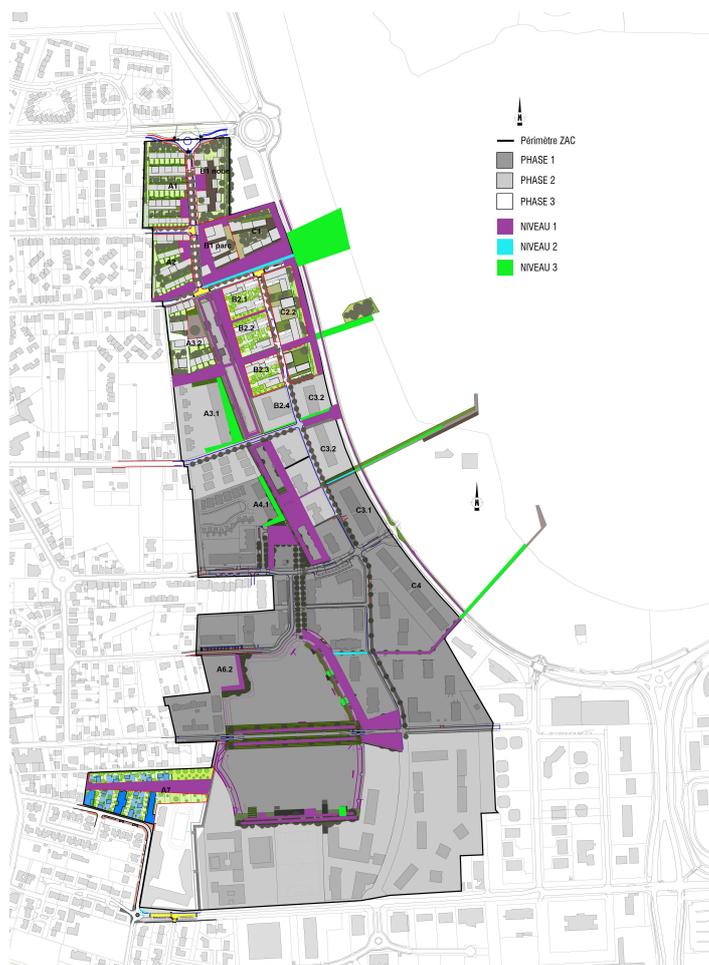
La promenade sud

L'échelle du quartier constitue l'épine dorsale du projet, son squelette. Elle prend appui sur les infrastructures de gestion des eaux pluviales, que sont les canaux et les bassins. L'aménagement urbain autour de ces entités est actuellement exclusivement linéaire. Nous proposons de nouvelles échelles spatiales plus étendues, capables d'interagir des appropriations conviviales et ludiques des espaces par les habitants. Cette ossature d'espaces publics se décline du nord au sud jusqu'au cœur de l'AV. Elle manifeste les nouvelles valeurs accordées au territoire collectif tout en forgeant une trame paysagère et sociale propice à la mise en résonance des lieux.

Spatialement cela se traduit notamment par :

- l'inscription de ce site dans la continuité du secteur d'Ausone, en proposant une trame paysagère cohérente à l'échelle communale (nouveau parc urbain transversal, poursuite des cheminements dédiés aux modes doux dans une optique de liaison est-ouest,...)
- le renforcement de la dorsale Nord-sud comme étant le squelette de ce nouveau quartier structuré autour du réseau de canaux et bassins, en améliorant ses aménagements paysagers et ses fonctionnalités qualitatives de cadre de vie et de loisirs
- la suppression des effets de coupure des canaux, en créant des passerelles, des pontons, des micro espaces publics qui en limitent la linéarité et permettent une réappropriation collective par les résidents et les usagers des berges de ces plans d'eau
- l'irrigation du territoire en confortant les transversalités Est-Ouest, en améliorant les dessertes en modes doux
- l'ouverture de porosités visuelles et physiques vers les rives du lac, afin d'en améliorer l'accessibilité et les usages
- l'inscription d'une trame urbaine en lanières afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant
- la recherche d'une meilleure intégration de la voiture dans ce paysage urbain, notamment au niveau de la place et de la visibilité accordée aux stationnements privés et publics

- le renforcement du rôle régulateur des canaux et des bassins par une amélioration de leurs fonctionnalités



2. Un programme de construction adapté aux évolutions urbaines et économiques récentes

En outre, la CUB et la Ville de Bruges ont souhaité réinterroger la programmation initialement prévue sur la phase 3 de la ZAC, en lien avec les opérations urbaines environnantes, le marché immobilier et les besoins liés au PLH communautaire.

Il en ressort une programmation qui prévoit la transformation de la superficie plancher initialement dédiée à des activités tertiaires au profit de la réalisation de logements. D'autre part, le PLH qui sera intégré dans le PLU 3.1 dans le cadre de la révision en cours, a confirmé le besoin d'une offre complémentaire en accession sociale et modérée sur la commune, et d'une offre de logements sociaux en locatif. De plus, les typologies et les tailles prévisionnelles des logements toutes catégories confondues ont été retravaillées afin de correspondre aux réalités de la composition des ménages et familles souhaitant vivre sur Bruges, diminuant ainsi la taille moyenne de 89 m² de SP, initialement prévus sur l'ensemble de la ZAC à 69 m² de SP sur cette phase 3.

Cette nouvelle morphologie urbaine et ce programme de construction sont parfaitement articulés avec le nouveau projet d'espaces paysagers et permettent ainsi :

- La constitution d'une façade urbaine cohérente le long du boulevard Chaban Delmas en prévision d'un TCSP
- La constitution d'un front urbain le long du futur parc urbain de la phase 3
- Une hétérogénéité des formes urbaines et des hauteurs (R+1 à R+6) et une meilleure accroche au tissu urbain existant
- Une diversité architecturale et la présence de nombreux espaces paysagers de poche collectifs

Le programme de construction prévisionnel de la ZAC issu du CRAC 2012 était le suivant :

PGC CRAC 2012			
PHASE		nb	m ² shon
PHASE 1	PLAI		
	PLUS	152	12 530
	PLUS-RO		
	PLS	34	2 871
	Accession aidée	121	10 322
	Accession libre	334	27 260
	Bureaux		12 874
	Commerces/services		1 297
	Autres		604
	TOTAL		641
PHASE 2	PLAI		
	PLUS	214	16 311
	PLUS-RO		
	PLS		
	Accession aidée		
	Accession libre	346	24 765
	Bureaux		7 510
	Commerces/services		13 306
	Autres		2 304
	TOTAL		560
PHASE 3	PLAI		
	PLUS	87	7 870
	PLUS-RO		
	PLS		
	Accession aidée	55	4 928
	Accession libre	331	29 601
	Bureaux		7 050
	Commerces/services		
	Autres		15 102
	TOTAL		473
TOTAL ZAC		1674	196 505

Le **nouveau programme de construction recalé** dans le cadre de ce dossier modificatif, au regard des impératifs énoncés ci avant, va développer une superficie plancher globale de 190 495 m² répartie en :

- 136 922 m² de SHON/SP à usage d'habitat, dont 36 655 m² de SHON/SP (26,7%) consacrés au logement social (PLUS), et 15 182 m² de SHON/SP (11 %) dédiés à l'accession sociale.
- 13 448 m² de SHON/SP à usage de commerces,
- 20 423 m² de SHON/SP à usage de bureaux,
- 19 702 m² de SHON/SP d'équipements publics communaux,

PHASE		nb	m ² shon
PHASE 1	PLAI		
	PLUS	152	12 878
	PLUS-RO		
	PLS	34	3 017
	Accession aidée	121	11 686
	Accession libre	333	27 522
	Bureaux		12 893
	Commerces/services		948
	Autres		600
TOTAL		640	69 544
PHASE 2	PLAI		
	PLUS	214	16 848
	PLUS-RO		
	PLS		
	Accession aidée		
	Accession libre	346	25 326
	Bureaux		7 530
	Commerces/services		12 500
	Autres		4 000
TOTAL		560	66 204
PHASE 3	PLAI		
	PLUS	104	6 929
	PLUS-RO		
	PLS		
	Accession aidée	52	3 496
	Accession libre	437	29 220
	Bureaux		
	Commerces/services		
	Autres		15 102
TOTAL		593	54 747
TOTAL ZAC		1793	190 495

Au global le nouveau programme de construction recalé en 2014 est le suivant :

Programme recalé 2014

Type	SHON en m ²	Nombre de logements
Bureaux	20 423	-
Commerces/services	13 448	-
Logements :	136 922	
PLUS/PLAI	36 655	470
PLS	3 017	34
Accession aidée	15 182	173
Accession libre	82 068	1116
Equipements publics communaux (autres)	19 702	-
		-
		-
TOTAL	190 495	1 793

5.3 Un nouveau projet paysager

Un premier recentrage des équipements publics nécessaires à l'accueil des populations nouvelles avait déjà été opéré dans le cadre des deux dossiers modificatifs de 2008 et de 2011, afin notamment de renforcer l'accueil scolaire (école primaire et maternelle Arc en ciel, collège 600 places), et l'accueil de la petite enfance et du péri scolaire.

Le programme des équipements publics avait été également recalé avec la prise en compte des aménagements induits par l'implantation du collège (création d'un parvis devant le collège, création de deux giratoires, création d'un cheminement doux desservant le collège) et avec l'actualisation du montant global des espaces publics de la phase 3.

Cependant les équipements paysagers et de loisirs existants se révèlent aujourd'hui insuffisants en capacité et en qualité, au regard des besoins des nouvelles populations arrivant sur ce secteur et composées majoritairement de familles. La Cub et la Ville de Bruges ont donc validé les propositions d'aménagements nouveaux sur la phase 3 et de confortation des aménagements existants des phases 1 et 2, élaborées par le groupement Flint/Signes Ouest.

Une analyse sensible des usages et fonctionnements du quartier a révélé certains points à améliorer ou à conforter dans l'optique d'une plus grande qualité de vie. Ainsi, si le constat principal est celui d'une structure urbaine lisible et de valeurs paysagères fortes sur cette ZAC, certains dysfonctionnements ou dégradations ont été mis en évidence et nécessitent une nouvelle prise en charge. Il s'agit principalement de réalisations d'espaces publics ou de détails techniques non achevés ou non conformes, de qualité des réalisations

paysagères au sein des îlots et dans l'interface espace privé/espace public, de continuité des corridors écologiques et de présence et de qualité des espaces publics de proximité.

Dans l'optique d'apporter des réponses afin de prendre en compte l'amélioration et l'adaptation du projet, le travail d'analyse et de reprise du projet urbain par l'équipe Flint/Signes Ouest se traduit par un nouveau programme d'équipements publics de proximité à réaliser qui consiste pour l'essentiel à :

- La création d'un nouveau parc urbain transversal est-ouest qui s'appuie sur les îlots au nord de la rue de l'avenir,
- La création sur la phase 3 et le renforcement sur les phases 1 et 2 des venelles et cheminements piétons est-ouest,
- La création d'espaces paysagers collectifs de poche, soit privés au sein des îlots afin de renforcer leur perméabilité, soit publics, afin de diminuer l'effet de linéarité des canaux et d'offrir des lieux de rencontre et de convivialité aux habitants,
- La mise en place d'une passerelle au dessus du canal sud afin de diminuer l'effet de coupure physique du canal en cœur du quartier et de créer une transversalité est-ouest supplémentaire,
- La reprise des berges et des surverses des canaux, afin d'améliorer le réseau d'assainissement pluvial du secteur,
- l'amélioration du fonctionnement des canaux par l'introduction de cascadelles et de plantes filtrantes, visant à diminuer les risques d'eutrophisation et ses impacts négatifs sur la flore et la faune locales,
- L'amélioration de la sécurisation des traversées piétonnes et cyclables sur le Boulevard Chaban Delmas en direction des rives du Lac.

Le nouveau programme des équipements publics se développe ainsi :

Equipements publics de proximité	Équipement destiné à la petite enfance
	Équipement scolaire : 5 classes maternelles et 3 primaires
	Collège 600 et 5 logements de fonction
Assainissement	Réseaux EP et EU
	Station Eaux pluviales
	Bassins d'étalement
	Noue nord/sud le long de l'îlot B12.1 et B12.2
Voirie et réseaux	Voies A, B, C, D, E, F et G
	<p>Prolongement des rues :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Messenger - Fragonard - Périé - Ducasse (ajout de plateau surélevé) - De l'Avenir (emprise de chaussée et plateau surélevé) - des écoles - Alfred Bert (emprise voie) -Jean Claudeville (emprise devant le collège)
	<ul style="list-style-type: none"> -Création du parvis du collège et d'un giratoire Claudeville/A.Bert -Création d'un giratoire rue du Lac/ rue A -cheminements piétons, venelles : nord /sud au niveau du collège et du complexe Arc en ciel ; est-ouest au niveau des îlots B2.1,2 et 3
	Reprise et finition des trottoirs

<p>Reprise / Confortation des aménagements des phases 1 et 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> • renforcement et amélioration des sentes existantes : sente canal sud/lac, sente des cueillettes sud • aménagement paysager de l'esplanade rue des écoles/ rue Manaud • requalification paysagère de l'avenue Périé • aménagements paysagers des berges des bassins : berge est du bassin nord, berge sud du bassin sud
<p>Aménagements paysagers de la phase 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> • parc urbain paysager linéaire • paysagement du boulevard Chaban Delmas (prairies) • création de sentes permettant des traversées est-ouest : sente des noues et sente des maraichers • création d'un jardin filtrant (cascadelle, plantes et passerelle) sur le canal sud • requalification de la rue au nord de la ZAC (voie A), afin de la transformer en rue partagée • création d'un espace public paysager au cœur de l'îlot A7 au sud de la ZAC en continuité de la promenade le long du bassin sud. • Canal « habité »

VI - CONSEQUENCES AU NIVEAU DU BILAN DE LA ZAC

L'actualisation des coûts entre le CRAC 2011 et le nouveau bilan (CRAC 2012) fait apparaître des ajustements nécessaires en matière de prise en compte dans le bilan des postes suivants:

- Intégration des coûts de dépollution de l'îlot B11.1
- Réalisation venelles îlots SEMIB phase 2
- Enfouissement ligne HTA et réalisation nouveau transformateur pour partie sud ZAC

- Réalisation d'une grille pour la fermeture fossé Dalkia
- Rémunération complémentaire dans le cadre des travaux phase 3
- Réalisation de plans topo pour mise à jour des plans de récolement du quartier
- Réalisation de diagnostics complémentaires sur l'état de pollution des îlots de la phase 3

L'ensemble de ces coûts supplémentaires représente un total de 2 065 815 € TTC.

Par ailleurs, les nouveaux aménagements paysagers de la phase 3, ainsi que les travaux de confortation et de reprise des aménagements des phases 1 et 2, déclinés en 3 ordre de priorisation, permettant de les phaser génèrent des coûts supplémentaires de l'ordre de 4 531 512 € TTC au global, tels que décrits dans le tableau ci dessous :

échelle	intervention	niveau d'intervention	montant HT	montant TTC
échelle territoire	parc linéaire			
	Phase 3	1	530 000	633 880
		2	613 790	734 093
	les prairies du blvd paysager			
	Phase 3	1	31 745	37 967
TOTAL	Phase 3	1	561 745	671 847
		2	645 535	772 060
échelle du quartier	rue partagée			
	Phase 3	1	527 745	631 183
	canal « habité »			
	Mesures correctives phases 1 et 2 et phase 3	1	418 350	500 347
		2	594 930	711 536
		3	714 000	853 944
	canal sud et place jean moulin			
	mesures correctives phase 1	1	501 265	599 513
		3	569 170	680 727
	berge est étang nord			
	mesures correctives phase 1	1	276 275	330 425
		3	385 475	461 028
	berge sud étang sud			
	mesures correctives phase 1	1	133 555	159 732
		2	218 395	261 200
		3	246 955	295 358
	cœur îlot A7			
Phase 3	1	145 485	174 000	
	2	187 245	223 945	
TOTAL	total interventions tous niveaux et toutes phases de la ZAC		2 630 590	3 146 186
échelle commune	sente cœur îlot B2			
	Phase 3	1	10 100	12 080
		2	10 100	12 080
		3	10 100	12 080
	sente des maraichers			
	Phase 3	1	104 490	124 970
	esplanade rue des écoles / rue manaud			
	mesures correctives phases 1 et 2	1	77 550	92 750
		2	77 550	92 750
		3	128 895	154 158
	sente canal sud / lac			
	mesures correctives phases 1 et 2	1	48 600	58 126
		2	98 870	118 249
	sente des cueillettes sud			
	mesures correctives phase 1	2	34 850	41 681
requalification de l'avenue Périer				
mesures correctives phase 1	1	135 560	162 130	
TOTAL	total interventions tous niveaux et toutes phases de la ZAC		3 788 890	
	TOTAL en fonction des niveaux de priorisation	1	2 940 720	3 517 101
		1 & 2	3 277 250	3 919 591
		1,2 & 3	3 788 890	4 531 512
	TOTAL mesures correctives tous niveaux		1 976 020	2 363 320
	TOTAL phase 3 tous niveaux		1 812 870	2 168 193

L'ensemble de ces coûts supplémentaires ainsi que les recettes issues de la nouvelle programmation de la phase 3 se déclinent ainsi dans le bilan de la ZAC et dans les bilans consolidés Ville et CUB :

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
1. achats d'études et prestations de service	482 188	94 509	576 697	1- Cessions	36 015 680	6 550 784	42 566 464
				1-1. Locatif social (PLUS-PLAI)	4 308 892	251 498	4 560 390
				1-2. PLS	253 428	13 938	267 366
2. frais d'acquisition et de libération des sols	14 911 076	-	14 911 076	1-3. Accession aidée	2 703 613	196 940	2 900 553
				1-4. Accession libre	20 377 143	3 068 178	23 445 321
2.1- Acquisitions foncières	14 911 075	-	14 911 075	1-5. Commerces et services	2 622 292	499 245	3 121 537
- acquisition CUB	8 657 450	-	8 657 450	1-6. Programmes tertiaires	2 621 461	1 427 652	4 049 113
				1-7. Cessions diverses	3 128 851	1 093 333	4 222 184
- acquisition Commune		-	-				
- reste à acquérir (auprès de tiers)	6 253 625	-	6 253 625	2-Participation constructeurs	-	-	-
2.2- Frais		-	-				
2.3- Libération des terrains							
				3- Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur dont FIC (<50%)		-	
3. frais d'aménagement	29 667 843	5 814 897	35 482 740				
dont coûts d'actualisation	3 788 890	742 622	4 531 512	4- Subventions	3 556 217		3 556 217
4. Participation aux équipements publics	7 628 752		7 628 752				
4.1. Participation aux équipements scolaires propres à l'opération	4 072 535		4 072 535	5- Participation communautaire	14 003 280	-	14 003 280
4.2 Participation aux équipements sous maîtrise d'ouvrage CUB (VRD)				dont équipements scolaires	4 072 535		4 072 535
4.3. Participation aux équipements sous maîtrise d'ouvrage ville	2 414 057		2 414 057	dont participation aux équipements sous maîtrise d'ouvrage CG 33	1 142 160		1 142 160
4.4 participation aux équipements sous maîtrise d'ouvrage CG33	1 142 160		1 142 160	dont participation aux équipements sous maîtrise d'ouvrage Ville	2 414 057		2 414 057
5. Honoraires de concession		-		6- Participation communale éventuelle			
6 Frais de communication	125 418	24 582	150 000	7- Autres recettes	4 539		4 539
7 Frais divers	1 364 439		1 381 235				
frais divers	191 403	37 515	228 918				
TVA encaissée/reversée	209 560		1 152 317				
TOTAL DEPENSES BILAN ZAC	54 179 716	5 971 503	60 130 500	TOTAL RECETTES BILAN ZAC	53 579 716	6 550 784	60 130 500
- dont bilan aménageur	-	-	-	- dont bilan aménageur	-	-	-
- dont hors aménageur (= 4.1.)	4 072 535	-	4 072 535	- dont hors aménageur (= 5.4.)	-	-	-

Bilan consolidé pour la CUB :

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA
Au titre du bilan Aménageur						
Acquisitions foncières à la valeur historique	2 609 635	-	2 609 635	Recettes de cessions des réserves foncières CUB à l'aménageur	8 657 450	-
Participation aux équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur	-	-	-			
Subventions	-	-	-			
Participation communautaire	14 003 280	-	14 003 280			
dont équipements scolaires	4 072 535	-	4 072 535			
dont participation aux équipements sous maîtrise d'ouvrage CG 33	1 142 160	-	1 142 160			
dont participation aux équipements sous maîtrise d'ouvrage Ville	2 414 057	-	2 414 057			
SOUS TOTAL D1	16 612 915	-	16 612 915	SOUS TOTAL R1	8 657 450	-
Au titre des équipements structurants						
VRD sous MOA de la CUB	3 354 734	657 528	4 012 262	Participation de l'aménageur aux équipements d'intérêt général réalisés sous MOA CUB	-	-
- creusement des bassins / canaux	1 063 816	208 508	1 272 324			
- station eaux pluviales	1 805 968	353 970	2 159 938			
- collecteur eaux pluviales	484 950	95 050	580 000			
SOUS TOTAL D2	3 354 734	657 528	4 012 262	SOUS TOTAL R2	-	-
TOTAL DES DEPENSES : D1+D2 = D3	19 967 649	657 528	20 625 177	TOTAL DES RECETTES : R1+R2 = R3	8 657 450	-
BILAN CONSOLIDE POUR LA CUB : R3-D3					-11 967 727 € TTC	

Bilan consolidé pour la Ville :

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	-	-	-
SOUS TOTAL D1'	-	-	-	SOUS TOTAL R1'	-	-	-
Au titre des équipements communaux							
Équipement sous MOA Commune (a)	8 353 333	1 637 253	9 990 586	Participation de l'aménageur aux équipements communaux sous MOA Commune	2 414 057	-	2 414 057
- acquisition de foncier à l'aménageur	1 830 000	358 680	2 188 680				
- équipements publics (hors groupe scolaire)	6 523 333	1 278 573	7 801 906				
Équipements scolaires sous MOA Commune(a)	4 072 535	798 217	4 870 752	Participation CUB équip. scolaires	4 072 535	-	4 072 535
				récupération de TVA			
SOUS TOTAL D2'	12 425 868	2 435 470	14 861 338	SOUS TOTAL R2'	6 486 592	-	6 486 592
TOTAL DES DEPENSES : D1'+D2' = D3'	12 425 868	2 435 470	14 861 338	TOTAL DES RECETTES : R1'+R2' = R3'	6 486 592	-	6 486 592
BILAN CONSOLIDE POUR LA COMMUNE : R3-D3					-8 374 746 € TTC		

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames et 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 de l'urbanisme,

Vu la délibération n°88/676 du 23 décembre 1988 par laquelle le conseil de communauté s'est prononcé favorablement sur la création de la Z.A.C du Tasta à Bruges,

Vu la délibération n°88/920 du 16 décembre 1988 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier initial de création – réalisation de la Z.A.C. « Les Vergers du Tasta » à Bruges et confié son aménagement à la société d'aménagement du Tasta (S.A.T.),

Vu la convention d'aménagement signée le 6 mars 1989 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la S.A.T.,

Vu la délibération n°94/964 du 16 décembre 1994 par laquelle a été résiliée la convention d'aménagement de la Z.A.C. du Tasta passée avec la S.A.T.,

Vu la convention de résiliation de la convention d'aménagement signée le 09 janvier 1995 entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la S.A.T.,

Vu les délibérations n°96/608 et n°97/853 des 26 juillet 1996 et 26 septembre 1997 qui ont réouvert la concertation et décidé de sa reprise en régie directe,

Vu la délibération n°2001/0303 du 23 février 2001 par laquelle le conseil de communauté a approuvé un premier dossier modificatif de la Z.A.C. « Les Vergers du Tasta » à Bruges,

Vu la délibération n° 2003/0517 du 11 juillet 2003 par laquelle le conseil de communauté a décidé la création d'un budget annexe propre à cette opération,

Vu la délibération n°2008/0151 du 22 février 2008 par laquelle le conseil de communauté a approuvé un deuxième dossier modificatif de la Z.A.C. « Les Vergers du Tasta » à Bruges,

Vu la délibération n° 2011/0009 du 21 janvier 2011 par laquelle le conseil de communauté a approuvé le dossier modificatif de la ZAC Les Vergers du Tasta

Vu l'avis favorable du Comité de programmation des opérations d'aménagement du 10 octobre 2013

Vu l'avis favorable du Comité de programmation et d'engagement du 29 novembre 2013

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT :

Que pour permettre de finaliser l'aménagement de ce territoire dans la continuité des objectifs urbains déjà réalisés lors des deux premières phases de la ZAC, tout en intensifiant l'approche globale et qualitative de ce développement urbain, dans l'optique de

répondre aux enjeux d'un développement durable de ce quartier, il est nécessaire d'approuver le dossier modificatif de la ZAC « les Vergers du Tasta » à Bruges

DECIDE

Article 1er :

Le programme des équipements publics et le programme de construction du dossier de ZAC approuvés par délibération de la Communauté Urbaine de Bordeaux du 21 janvier 2011 dans le cadre du dossier modificatif précédent sont modifiés.

Le bilan financier prévisionnel réactualisé de la ZAC « les Vergers du Tasta » et le bilan consolidé pour la CUB, font apparaître sur la base des prix de cession proposés, une participation communautaire prévisionnelle de 14 003 280 €.

Article 2 :

Les crédits nécessaires à la réalisation des travaux de confortation des phases 1 et 2 et aux nouveaux aménagements paysagers de la phase 3 ainsi qu'au versement de la participation communautaire seront prévus au budget annexe de l'exercice 2014 et suivants.

Article 3 :

Monsieur le Président est autorisé à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre du dossier modificatif de la ZAC Les Vergers du Tasta à Bruges.

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 14 février 2014,

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

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE 28 FÉVRIER 2014</p> <p>PUBLIÉ LE : 28 FÉVRIER 2014</p>

Mme. CHRISTINE BOST