

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 25 mars 2016	N° 2016-159

Convocation du 18 mars 2016

Aujourd'hui vendredi 25 mars 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Gladys THIEBAULT à M. Eric MARTIN
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Dominique ALCALA
Mme Anne WALRYCK à M. Michel DUCHENE
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD
M. Yohan DAVID à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Magali FRONZES à M. Marik FETOUH
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à Mme Dominique IRIART
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à M. Benoît RAUTUREAU
M. Didier CAZABONNE à M. Nicolas FLORIAN

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain CAZABONNE à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 11h00
M. Michel LABARDIN à M. Alain JUPPE à partir de 12h30
M. Alain DAVID à M. Jean TOUZEAU à partir de 10h00
Mme Agnès VERSEPUY à M. Michel LABARDIN de 11h30 à 12h30
M. Jean Jacques PUYOBRAU à M. Jean-Pierre TURON à partir de 11h30

M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h50
M. Nicolas BRUGERE à Mme Brigitte COLLET à partir de 11h30
Mme Chantal CHABBAT à Mme Anne-Marie LEMAIRE à partir de 11h40
M. Max COLES à M. Kévin SUBRENAT à partir de 11h00
M. Jean-Louis DAVID à Mme Anne BREZILLON à partir de 12h45
Mme Laurence DESSERTINE à M. Christophe DUPRAT à partir de 12h10

M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY jusqu'à 10h30
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE à partir de 12h30
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET à partir de 12h00
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FARAO à partir de 11h30
M. Bernard LE ROUX à Mme Marie RECLADE à partir de 12h30
M. Pierre-de-Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Ariel PIAZZA à partir de 12h45
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 11h50
M. Michel POIGNONEC à M. Alain TURBY à partir de 12h30
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET jusqu'à 10h50
M. Alain SILVESTRE à Mme Elisabeth TOUTON à partir de 12h00
M. Thierry TRIJOULET à M. Alain ANZIANI à partir 11h30

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER à partir de 12h30

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 25 mars 2016	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Rive droite	N° 2016-159

Ambarès-et-Lagrave - Dossier de réalisation de la ZAC centre ville - Mise à jour du programme de constructions - Mise à jour et approbation du programme des équipements publics - Dossier modificatif n° 1 - Approbation - Décision

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1- PRESENTATION DU PROJET, DE SON CONTEXTE ET DE SES EVOLUTIONS

La position géographique de la commune d'Ambarès-et-Lagrave, à l'entrée de la presqu'île d'Ambès, n'est pas sans incidence sur son organisation. Le territoire d'Ambarès-et-Lagrave est un territoire pivot :

- entre l'urbain et le « rurbain » (dans et hors agglomération),
- entre l'agglomération bordelaise et un vaste espace naturel préservé et en partie sauvage où la présence de ruisseaux et de zones humides sont autant de contraintes mais aussi d'atouts,
- entre secteurs à forte concentration d'activités lourdes (Bassens) et de zones résidentielles très protégées.

La Communauté urbaine de Bordeaux devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015 a décidé, en accord avec la ville d'Ambarès-et-Lagrave et par délibération du 14 octobre 2005, la création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) "centre ville" sur le territoire de la commune d'Ambarès-et-Lagrave.

On observe depuis trois décennies un changement d'échelle, un passage pour la commune « du bourg à la cité ». La commune comptabilise 14 112 habitants en 2012, ce qui place Ambarès-et-Lagrave immédiatement après les trois grandes communes de la rive droite, Lormont, Cenon, Floirac.

Cette croissance démographique impose des niveaux de services publics nouveaux, des économies d'échelle et une diversité d'équipements qui vont de pair avec une maîtrise de l'étalement urbain et un renforcement de la centralité.

La ville d'Ambarès-et-Lagrave inscrit donc clairement l'organisation à venir de la commune dans l'affirmation d'une politique de renforcement des fonctions de centralité du bourg et de développement de son accueil résidentiel.

C'est l'objet de la ZAC multisite du centre bourg qui s'appuie sur une série d'objectifs :

- Avoir des exigences identitaires pour le centre bourg d'Ambarès,
- Développer et diversifier l'offre résidentielle,
- Assurer un niveau pertinent d'équipements publics et de services (tant pour les équipements scolaires que dans le domaine commercial et des loisirs), avec la nouvelle place centrale du secteur E,
- Valoriser le site de nature du vallon du Gua en véritable parc public urbain,
- Améliorer le fonctionnement du centre-ville, avec l'avenue du parc du Gua.

Et sur 3 sites stratégiques répartis en 5 secteurs représentant un potentiel foncier important, à proximité immédiate du centre ville :

- Site A de centre ville comprenant 3 secteurs:
 - . Le secteur A, dit « quartier du parc du Gua » (environ 12 hectares),
 - . Le secteur D, dit « quartier du parc Kelheim » (environ 1,8 hectare),
 - . Le secteur E, dit « entrée de ville » (environ 3,5 hectares),
- Site B - secteur B, dit « quartier de la Mouline » (environ 5,2 hectares),
- Site C - secteur C, dit « quartier du clos du Prieuré » (environ 1,8 hectare).

2 - OBJET ET JUSTIFICATION DU MODIFICATIF DE L'OPÉRATION DE ZAC

Le présent modificatif apporte au cadre opérationnel et programmatique initial des modifications à la marge et sectorisées. De sorte qu'il figure comme un complément au dossier initial et porte en principal sur une adaptation mineure du Programme global des constructions (PGC), ainsi que du Programme des équipements publics (PEP) pour les secteurs E et B.

2.1- Avancement global de la ZAC

A l'appui des objectifs précités, chaque secteur connaît un rythme de réalisation distinct, selon le poids des enjeux fonciers, des enjeux de programmation, des modes de commercialisation, mais également de l'adaptation de certains partis d'intervention.

Les secteurs B, C, D connaissent à l'issue du premier semestre 2015 des aboutissements opérationnels lisibles et enclenchés : remaniements fonciers, livraison des programmes et achèvement des espaces publics en cours (B, C), permis de construire délivrés et chantiers de construction démarrés (B, D).

Le secteur E a fait l'objet d'adaptations programmatiques visant à optimiser le fonctionnement des programmes et leur insertion dans le tissu existant, stimuler de nouveaux modes de composition urbaine et accroître la qualité d'usage et du cadre de vie. Le secteur E a également fait l'objet de stratégies foncières visant à acquérir au plus juste périmètre et à aboutir à des accords fonciers fermes.

Le secteur A constitue une seconde phase de réalisation de la ZAC, qui sera déclenchée à l'aboutissement de la réalisation des autres secteurs.

Ainsi, alors que le programme global des constructions de la ZAC au dossier de réalisation prévoyait : **386 logements pour une SHON de 38.161 m², dont 2.140 m² de commerces et services**, le programme mis à jour porte ici sur : **370 logements pour une SDP de 32.953 m².**

Le programme des équipements publics ne subit pas d'évolutions majeures, mais des adaptations techniques pour le secteur B, ainsi qu'une évolution de statut et d'usages pour le secteur E, afin d'affirmer la centralité du lieu

2.2- Justification des adaptations du secteur E

Le modificatif porté au dossier de réalisation propose une composition qui optimise l'offre de stationnement public et le plan de circulation, accorde un meilleur partage de l'espace public au bénéfice de l'animation des pieds d'immeuble, recentre la constructibilité sur un mail, et surtout, rationalise le fonctionnement du Super U après parfaite intégration de ses besoins d'extension.

Cette réflexion d'ensemble a permis de conduire à un protocole foncier avec Super U début 2015 et d'envisager un démarrage des travaux à court terme. C'est l'objectif premier du présent modificatif.

2.3- Panorama d'avancement et évolutions sur le secteur B

Ce secteur qui jalonne le centre ville est en cours de réalisation.

Il bénéficie d'un environnement naturel remarquable pour accueillir en lisière du Gua une centaine de logements dont la réalisation s'échelonne dans le temps, de 2015 à 2018. Le site fait l'objet d'un maillage d'espaces publics alternant voie de desserte, placette, cheminement piéton, ... Il se connecte à la rue Joseph Cabane destinée à être requalifiée au droit du secteur. Certains ajustements techniques mineurs sont reportés dans le présent dossier modificatif (sur les plans) pour ce qui concerne les voiries et espaces publics.

3 - AMBITIONS ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

L'aménagement des trois sites repose sur les objectifs suivants :

- Assurer de bonnes conditions de vie résidentielle tant sur le plan de l'environnement paysager et urbain que sur le plan de l'intimité et du confort de chaque logement.
- Participer à la diversification de l'offre résidentielle en centre ville.
- Contribuer à la création d'un paysage d'entrée de ville de qualité et d'une image urbaine de qualité.
- Adapter l'échelle des constructions aux caractères spécifiques des quartiers existants limitrophes et des espaces publics qui les bordent (avenues urbaines, avenue résidentielle longeant un parc, rues résidentielles, circulations douces à caractère paysager, parcs et esplanades publiques)
- Intégrer le stationnement privé réglementaire (dans la parcelle et, pour partie dans les constructions) de telle manière qu'il soit le moins apparent possible depuis l'espace public.

Pour le secteur B, dit « Quartier de la Mouline »

Un soin particulier sera apporté aux choix d'implantation des constructions et des ouvrages des voiries et parking de manière à assurer la préservation des arbres remarquables existants et de la topographie spécifique de ce site. C'est entre autre ce point de vigilance qui conduit à faire évoluer à la marge le projet dans le cadre du dossier de réalisation modificatif.

Pour ce faire, une architecture diversifiée et de grande qualité est attendue. Les futurs constructeurs auront pour mission de veiller à qualifier et dimensionner correctement les proportions, les matériaux, les rapports entre pleins et vides, les échelles, les effets d'ombre et de lumière, qui sont les supports indispensables à une architecture de qualité.

Bordeaux Métropole et la Ville d'Ambarès-et-Lagrave souhaitent poursuivre l'inscription de la ZAC dans une démarche de développement durable et de qualité environnementale.

4 - PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS (PGC)

La totalité des 3 sites a une capacité d'accueil dans le cadre du présent modificatif d'environ 32 953 m² de SDP (logements, commerces et services), soit une légère diminution du programme initial en termes de surface constructible.

L'essentiel du programme consiste en la réalisation d'un tissu urbain résidentiel avec 90 % de la SDP affectée au logement. Celle-ci représente environ **370** logements dont **42 %** sont dédiés au logement locatif social, Prêt locatif à usage social (PLUS/PLUS-RO) et Prêt locatif aidé d'insertion (PLAI) et **7 %** au logement locatif intermédiaire (PLS), soit un total d'environ **50 %** de logements locatifs conventionnés.

Une part de la constructibilité du programme est consacrée sur le-secteur E à l'implantation de commerces / services en pied d'immeuble [**600 m² neuf en rez-de-chaussée**] et à l'extension du centre commercial (**2 800 m² en reconfiguration / extension**).

L'ensemble des indicateurs de diversité et de typologies qui figurent au dossier de réalisation initial sont ainsi préservés, dans un volume de constructibilité légèrement en baisse.

5 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS (PEP)

5.1- Pour le secteur B, dit « Quartier de la Mouline »

Le secteur B fait l'objet d'un maillage d'espaces publics alternant voies de desserte, placettes, cheminements piéton, ... Il se connecte à la rue Joseph Cabane destinée à être requalifiée au droit du secteur. Certains ajustements techniques sont reportés dans le présent dossier modificatif pour ce qui concerne les voiries et espaces publics.

5.2- Pour le secteur E, dit « Entrée de ville »

Le secteur E s'inscrit au cœur du centre ville commerçant d'Ambarès, qu'il porte en partie avec l'existence du Super U. L'attractivité de ce secteur sera renforcée par un important travail de remaniement des espaces publics :

- de part et d'autres des axes structurants existants (Mendès France et Taudin requalifiés), des voies secondaires (Jean Moulin prolongée),
- dans le prolongement de la Place de la République, au moyen d'un mail piéton créé pour animer les rez-de-chaussée piétons et irriguer la future place aux usages mixtes et réversibles (aménagements paysagers, stationnement, liaisons douces et événements ponctuels).

Les adaptations du programme sur le secteur E découlent du travail mené conjointement par Bordeaux Métropole, la commune et l'aménageur, à partir :

- des besoins fonctionnels approfondis, entre autres en matière de desserte, de stationnement et de plan de circulation, d'usages piétons et de valorisation paysagère,
- de l'organisation urbaine de la place, entre autres depuis les morphologies et fonctions des programmes de constructions en rives,
- de la stratégie foncière assurant la bonne réalisation des objectifs poursuivis par la ZAC depuis sa création sur ce secteur, entre autres telle que confirmées par la convention foncière signée avec l'enseigne Super U et les procédures de désaffectation du domaine public engagées par Bordeaux Métropole.

6 - Rapport des évolutions du dossier avec l'étude d'impact

Les évolutions non substantielles du programme des constructions et du programme des équipements publics ne sont pas de nature à remettre en cause l'étude d'impact initiale. Elles portent sur des ajustements qualitatifs pour l'essentiel, ainsi que l'intégration d'évolutions techniques : ce ne sont ni des extensions de travaux, ni des ouvrages ou aménagements nouveaux susceptibles de s'inscrire dans les champs de soumission à étude d'impact encadré par les catégories de soumission, et tel que le cadre du dispositif de rattrapage (art. R.122-2 du code de l'environnement) le permet :

- le linéaire de voiries reste inchangé, des aménagements fonctionnels sont intégrés tous secteurs (intégration d'arbres existants engendrant une modification du tracé des voies, offre de confort pour les riverains avec un dimensionnement et un statut des espaces et placettes plus adaptés, adaptation des espaces aux besoins à la fois de stationnement et de manifestations comme le marché, etc...).
- le volume de constructibilité est réduit à l'échelle de la ZAC (tous secteurs).
- les espaces naturels sont préservés et conservés (secteur B).
- l'offre de stationnements est inchangée, inférieure à 100 places d'un seul tenant et seul le statut foncier évolue (secteur E).

7 - Synthèse des évolutions

Le présent modificatif du dossier de réalisation initial porte ainsi sur :

- Une mise à jour globale du PGC, dont des ajustements marginaux par secteurs,
- Une mise à jour du PEP pour le secteur E, et plus marginalement pour le secteur B.

Le coût global des équipements publics fixé initialement à 10 812 823 € (valeur 2006), est porté à 12 280 943 €. Cela correspond globalement à l'actualisation du coût des équipements publics non prévu dans le

dossier de réalisation de 2006. Il emporte ainsi modification du dossier initial selon la nomenclature suivante :

	Pièce modifiée
1 - Plan de situation	inchangée
2 - Plan de délimitation de la Zone	inchangée
3 - Rapport de présentation	Mise à jour globale
4 - Programme global des constructions	Mise à jour globale
5 - Programme des équipements publics à réaliser dans la zone 1 - Descriptif du programme d'aménagement des équipements publics a- Plan de repérage des équipements publics b- Cahier des profils en travers et descriptifs des voies c- Descriptif des réseaux - notice et documents graphiques techniques	Notice de Mise à jour Pour secteurs E et B Inchangée pour secteur A et C Sans objet pour secteur D
2 - Maîtrises d'ouvrage et gestion future a- Plan de répartition b- Estimation sommaire des coûts et répartition des maîtrises d'ouvrage et futurs gestionnaires 3 - Phasage indicatif des équipements publics	Mise à jour globale
6 - Phasage indicatif des réalisations	Mise à jour
7 - Modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps	Mise à jour
8 - Délibération de la Commune pour la gestion future des équipements publics	Mise à jour

Il est ici précisé que les adaptations restant mineures, elles ne placent pas le présent dossier dans la nécessité de mettre à jour l'étude d'impact initiale.

Le dossier modificatif n°1 est tenu à la disposition des élus qui souhaiteraient le consulter :

Pôle territorial rive droite – Immeuble Le Signal – rue Romain Rolland – 33000 Lormont

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole :

- **VU** le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.5211.10,
- **VU** le code de l'urbanisme, et notamment son article R311.8,
- **VU** la délibération n° 2005/0790 du 14 décembre 2005 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC « Centre Bourg » à Ambarès et Lagrave,
- **VU** la délibération n° 2006/0923 du 22 décembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « Centre Ville » à Ambarès et Lagrave,
- **VU** la délibération n° 2007/0843 du 23 novembre 2007 par laquelle le Conseil de Communauté a confié l'aménagement de cette concession à l'« O. P. H. Aquitanis »,
- **VU** le traité de concession signé le 20 février 2008 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'« O. P. H. Aquitanis »,

- **VU** la délibération n° 2015/0676 du 30 octobre 2015 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a signé l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement avec l'« O. P. H. Aquitanis »,
- **VU** la délibération n° 2015/0676 du 30 octobre 2015 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le compte rendu d'activité comptable (C. R. A. C.) arrêté au 31 décembre 2014 de la ZAC,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT Que l'évolution du projet et du programme des équipements publics (PEP) pour les secteurs E et B présente un intérêt opérationnel,

CONSIDERANT Que le présent modificatif apporte des modifications à la marge et sectorisées, en complément du dossier initial.

DECIDE

Article 1^{er} : le projet de dossier de réalisation modifié de la ZAC Centre-Ville d'Ambarès-et-Lagrave est approuvé.

Article 2 : le programme des équipements publics modifié de la ZAC Centre-ville d'Ambarès-et-Lagrave est approuvé.

Article 3 : Monsieur le Président est autorisé à signer tous les documents intervenant dans le cadre de la procédure administrative, et à procéder aux formalités de publicité prévues à l'article R311-5 du Code de l'urbanisme.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 mars 2016

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 8 AVRIL 2016	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 8 AVRIL 2016	le Vice-président,
	Monsieur Michel DUCHENE