

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 28 janvier 2022</b>	<b>N° 2022-81</b>

Convocation du 21 janvier 2022

Aujourd'hui vendredi 28 janvier 2022 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Amandine BETES, M. Bernard-Louis BLANC, M. Patrick BOBET, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH  
Mme Stephanie ANFRAY à Mme Béatrice DE FRANÇOIS  
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI  
Mme Christine BONNEFOY à Mme Géraldine AMOUROUX  
Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES  
Mme Pascale BRU à M. Bruno FARENIAUX  
M. Thomas CAZENAVE à Mme Fabienne HELBIG  
M. Gérard CHAUSSET à Mme Amandine BETES  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET  
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN  
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT  
M. Thierry MILLET à Mme Béatrice SABOURET  
M. Jérôme PEScina à M. Patrick BOBET  
M. Thierry TRIJOULET à Mme Amandine BETES

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET à partir de 18h00  
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Josiane ZAMBON à partir de 18h05  
M. Bernard-Louis BLANC à M. Stéphane PFEIFFER à partir de 16h40  
M. Patrick PAPADATO à Mme Brigitte BLOCH jusqu'à 11h30 et de 14h30 jusqu'à 16h30  
Mme Delphine JAMET à Mme Fannie LE BOULANGER jusqu'à 10h30  
Mme Marie Claude NOEL à M. Stéphane PFEIFFER à partir de 14h30  
M. Dominique ALCALA à M. Christophe DUPRAT jusqu'à 13h30  
Mme Typhaine CORNACCHIARI à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 16h00  
Mme Anne FAHMY à Mme Fabienne HELBIG à partir de 13h30  
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET à partir de 14h30  
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Camille CHOPLIN à partir de 17h32  
M. Jacques MANGON à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 14h30  
Mme Eva MILLIER à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 14h30  
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC à partir de 11h50 et jusqu'à 17h38  
M. Benoit RAUTUREAU à Mme Zineb LOUNICI à partir de 16h27  
M. Franck RAYNAL à M. Dominique ALCALA à partir de 17h16  
Mme Marie RECALDE à Mme Nathalie LACUEY à partir de 18h00  
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 17h00  
M. Fabien ROBERT à M. Fabrice MORETTI à partir de 14h30  
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h30  
M. Kévin SUBRENAT à M. Dominique ALCALA à partir de 17h35  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h30

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Michel POIGNONEC à partir de 17h38

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 28 janvier 2022</b>	<b><i>Délibération</i></b>
	Direction générale Valorisation du territoire  <b>Direction de l'habitat et de la politique de la ville</b>	<b><i>N° 2022-81</i></b>

---

**Renouvellement urbain du quartier Les Aubiers-Le Lac à Bordeaux - Projet  
d'aménagement au regard de l'évaluation environnementale - Arrêt - Décision -  
Autorisation**

---

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

**1. LE CONTEXTE DE LA PRESENTE DELIBERATION**

Le quartier des Aubiers-Le Lac est situé sur la commune de Bordeaux. Il est inclus dans le secteur de Bordeaux Maritime, au nord de la commune et en rive gauche de la Garonne. A l'interface de nombreux projets d'aménagement dans ce secteur (Le Tasta, Ginko, les Bassins à flots, Ravezies), il est le quartier le plus pauvre de l'agglomération bordelaise et à ce titre classé en quartier prioritaire de la politique de la ville et reconnu d'intérêt régional par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU).

Si le secteur possède certains atouts : sa proximité avec les berges du Lac et les bassins à flots, sa desserte par le tramway, une sensation « verte » avec sa prairie et ses jardins familiaux, ses logements de bonne qualité, ses nombreux équipements, ses commerces, son tissu associatif, il connaît de nombreux dysfonctionnements :

- un quartier enclavé par son système de voirie en « cul-de-sac » et l'absence de liaison vers le sud avec le reste de la ville malgré une bonne desserte en transport en commun (tramway, bus),
- un paysage marqué par les volumes verticaux des grands ensembles comprenant exclusivement de l'habitat collectif locatif et social. Au total, il s'agit de 1347 logements répartis dans des bâtiments allant jusqu'au R+18, construits en 1966 sur le modèle de l'urbanisme de dalle. Leur état est de manière générale assez dégradé et leur réhabilitation est inégale,
- un parc de logement peu attractif marqué par un ensemble d'indicateurs socio-économiques dégradés (population dépendante des aides sociales, taux de chômage élevé),
- l'obsolescence des équipements publics, par ailleurs nombreux sur le quartier, et leur manque de visibilité,
- une offre commerciale limitée et peu attractive,
- la faible qualité des espaces publics, le manque de hiérarchisation des voiries et la confusion dans le statut des espaces.

Partant de ce constat, Bordeaux Métropole a souhaité définir et mettre en œuvre un projet ambitieux de renouvellement urbain sur le quartier des Aubiers-Le Lac. Le pilotage de ce projet de renouvellement urbain est assuré par Bordeaux Métropole, conformément à la

délibération n°2015-745 du 27 novembre 2015 portant sur la compétence de la Métropole en aménagement et projets urbains et relative à la définition de l'intérêt métropolitain pour les opérations d'aménagement.

Un premier projet urbain a été établi en 2012. Celui-ci a fait l'objet d'une actualisation en 2016, confiée au groupement d'études FLINT dont la mission est de donner une nouvelle ambition au projet.

Une concertation obligatoire, organisée au titre des articles L103.2 et suivants du Code de l'urbanisme, a été ouverte par délibération métropolitaine n°2017/599 du 29 septembre 2017. La concertation a été organisée du 30 septembre 2017 au 21 juin 2021. Son bilan a été approuvé par délibération métropolitaine n° 2021-408 du 9 juillet 2021. L'ensemble des documents relatifs à la concertation réglementaire sont accessibles sur le site de la participation de Bordeaux Métropole (<https://participation.bordeaux-metropole.fr/participation/urbanisme/renouvellement-urbain-du-quartier-des-aubiers-le-lac-bordeaux>).

## **2. PRESENTATION DU PROJET**

L'opération d'aménagement dont les caractéristiques sont proposées, vise à la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain sur le quartier des Aubiers-Le Lac à Bordeaux, intégrant la mise en œuvre des politiques métropolitaines. Il s'appuie sur le processus de concertation, mené tout au long de la conception du projet au travers de rencontres, d'ateliers, et de réunions menées à différentes échelles.

### **2.1. Les objectifs publics poursuivis dans le cadre du projet de renouvellement urbain**

Le projet de renouvellement urbain aborde de manière transversale l'ensemble des enjeux relatifs à la revalorisation de ce quartier tout en s'appuyant sur ses atouts reconnus et mentionnés plus haut.

Les objectifs du projet sont :

- relier le quartier aux quartiers environnants,
- renforcer l'attractivité du quartier par ses équipements,
- conforter les activités économiques,
- habiter des logements de bonne qualité et diversifier l'habitat,
- aménager le quartier dans un esprit de nature.

L'urgence de mener une intervention sur les Aubiers-Le Lac a été confortée par l'éligibilité du quartier au Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Le projet est à ce titre éligible à des financements importants de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

### **2.2. Le périmètre de l'opération d'aménagement**

Le périmètre du projet de renouvellement urbain s'étend de part et d'autre de l'avenue Laroque et englobe la résidence du Lac au nord et la résidence des Aubiers au sud.

Il est délimité par :

- La rue des Genêts au nord,
- L'allée de Boutaut à l'ouest,
- La friche Cracovie au sud,
- Et l'avenue des Français Libres à l'est.

Le plan du périmètre est joint en annexe.

### 2.3. Les orientations du projet de renouvellement urbain

Le projet s'organise autour de six composantes principales :

- **désenclaver et intégrer le quartier dans les projets urbains environnants** (Ginko, Bassins à flots, etc.), par la création de nouveaux axes viaires, la réalisation d'espaces publics favorisant les circulations douces et la reconfiguration du stationnement,
- **augmenter l'attractivité du quartier par ses équipements**, notamment par la reconstruction du groupe scolaire Jean Monnet ou l'implantation de l'école de cirque de Bordeaux,
- **améliorer l'habitat existant et diversifier l'offre de logements**, par la réhabilitation des logements existants et la construction de nouveaux logements dans le quartier,
- **conforter et développer les activités économiques**, en développant les services sur l'avenue Laroque, en valorisant l'économie sociale et solidaire et en donnant une vraie assise des immeubles sur l'espace public par la création d'activités en rez-de-chaussée,
- **aménager le quartier dans un esprit de nature**, par la mise en valeur et l'extension des espaces verts publics existants (prairie, coulée verte, mails arborés),
- **développer un projet selon les différentes échéances**, en donnant une perspective de long terme tout en programmant des actions à court terme.

Le projet de renouvellement urbain des Aubiers-Le Lac s'inscrit dans les orientations des politiques métropolitaines, aussi bien en matière d'habitat en poursuivant la réhabilitation du parc locatif public et en favorisant l'accession sociale et la mixité sociale dans les quartiers en politique de la ville, qu'en matière économique en améliorant la qualité des espaces économiques, et en matière de mobilité en apaisant le quartier notamment par la mise en œuvre d'un réseau modes doux accessible, sécurisé praticable et confortable, et par la facilitation du partage de l'espace public.

Ces orientations sont présentées de manière spatialisée dans le plan guide joint en annexe.

### 2.4. Un projet urbain qui intègre les mesures « Eviter, réduire, compenser, accompagner » (ERCA) de l'évaluation environnementale

Conformément aux articles L. 122-1 et R.122-2 du Code de l'environnement, le projet de renouvellement urbain du quartier des Aubiers – Le Lac est soumis à étude d'impact. Il entre dans la catégorie suivante du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement :

- 39° – travaux, constructions et opérations d'aménagements : opération dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha ou dont la surface de plancher est supérieure à 40 000 m<sup>2</sup>.

L'étude d'impact ainsi que le dossier complet d'enquête publique sont annexés à la présente délibération.

L'avis de l'autorité administrative compétente de l'Etat en matière d'environnement (dite autorité environnementale), soit dans le cas présent le préfet de Région, sera donc demandé préalablement à l'enquête publique sur la base du dossier mentionné ci-dessus, et sera inclus dans le dossier soumis à enquête.

Les éléments suivants ressortent de l'étude d'impact :

- ✓ de par sa nature et sa conception même, le projet a un impact positif important sur le fonctionnement du quartier, la population, le logement, la structure foncière du quartier, les équipements publics et notamment les équipements scolaires, les commerces, les espaces publics extérieurs, les déplacements, le patrimoine architectural et paysager,

- ✓ le projet prend en compte le changement climatique et aura un impact positif sur le climat local en réduisant le phénomène d'îlot de chaleur urbaine,
- ✓ le projet permettra d'améliorer les fonctionnalités écologiques en protégeant la prairie des Aubiers des intrusions et en prolongeant la coulée verte à l'est à la place de l'avenue des Français Libres,
- ✓ il aura des impacts positifs forts sur la voirie et la circulation avec des aménagements de voiries qualitatifs, facilitant les déplacements routiers et modes actifs,
- ✓ le projet aura une incidence positive sur l'adaptation du quartier au réchauffement climatique, grâce à la végétalisation des surfaces très minérales au cœur du quartier réduisant le phénomène d'îlot de chaleur urbain,
- ✓ par ailleurs, il n'aura aucune incidence significative sur les eaux superficielles et souterraines. Mais l'évolution du ruissellement urbain due à l'augmentation des surfaces imperméabilisées et la vulnérabilité au risque d'inondation de par la construction de nouveaux équipements et logements dans des secteurs soumis au risque doit être pris en compte,
- ✓ il aura également un impact positif mais non significatif sur le patrimoine architectural,
- ✓ le projet n'augmente pas les enjeux matériels et humains dans les zones de danger de la SAFT. Toutefois, la création d'équipements recevant du public, à savoir une école de cirque, à proximité des zones de danger conduit à une légère augmentation de la vulnérabilité au risque,
- ✓ le projet ne bouleversera pas la topographie et la géologie du site.

Des incidences négatives sont identifiées en phase chantier. En effet, un chantier d'une telle envergure ne peut s'envisager sans dégradation temporaire du cadre de vie de la population habitant et travaillant dans le quartier, tant en termes de bruit, que de modification des circulations et des stationnements ou de vibrations, malgré un phasage adapté et la prise de mesures de réduction adaptées en lien avec la « charte chantier propre et à faibles nuisances ».

Cependant, les bénéfices apportés à long terme par le projet compensent largement le dérangement temporaire du chantier.

L'intégralité des mesures d'évitement, de réduction et si nécessaire de compensation des impacts négatifs du projet (mesures Eviter réduire compenser accompagner (ERCA)), sont synthétisées dans le document joint en annexe.

Les principales mesures d'évitement et de réduction relatives au projet concernent la phase chantier. Quelques mesures concernent la phase exploitation.

## **2.5. Le programme global prévisionnel**

### **2.5.1. Interventions pour désenclaver le quartier**

#### La trame viaire

L'objectif du projet urbain est de compléter le maillage viaire par la création de nouvelles voiries :

- une voirie à double sens de circulation prolongeant la Rue du Petit Miot vers le sud puis longeant la friche ferroviaire vers l'est pour se raccorder au niveau de l'avenue des Français Libres,
- une voirie à double-sens de circulation prolongeant la Rue du Jonc vers le sud puis longeant la friche ferroviaire vers l'ouest pour se raccorder au niveau de l'Allée de Boutaut,
- un barreau de liaison est-ouest entre le Cours des Aubiers et la Rue Gabriel Frizeau,
- l'avenue des Français Libres située à l'est des Aubiers sera réaménagée pour apaiser la circulation routière et accueillir les mobilités douces.

L'ensemble des rues existantes sera requalifié.

#### Les espaces de stationnement

Dans le cadre du projet, l'offre de stationnement public sera maintenue au mieux.

L'offre de stationnement privé sera remodelée :

- démolition de la dalle de stationnement Domofrance,
- relocalisation des places sous la dalle Domofrance de la résidence du Lac,
- démolition de la dalle Aquitanis de la résidence des Aubiers pour des raisons de sécurité,
- constitution de 95 places en aérien sur site.

### Les continuités douces

Les itinéraires existants seront complétés, notamment au sud par la création à court terme d'un mail actif (piétons, cyclistes, etc.) le long de la prairie, qui comportera plusieurs lieux de convivialité. A plus long terme (2025), ce mail sera prolongé à l'est et à l'ouest.

Le prolongement de la coulée verte permettra de créer une continuité de l'espace vert entre le Lac et les bassins à flots, en passant par les Aubiers.

Au cœur de la zone de projet, un passage piéton large et sécurisé sera aménagé sur l'Avenue Laroque, afin d'atténuer l'effet de coupure constitué par celle-ci. Le mail arboré le long de l'avenue sera réaménagé exclusivement en liaison douce.

Une partie de la réalisation de ces espaces publics se fera en recourant à un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée.

## **2.5.2. Interventions sur les équipements**

### Les équipements scolaires

Les travaux seront priorisés sur le groupe scolaire Lac 2 et le groupe scolaire Jean Monnet.

Le groupe scolaire Jean Monnet sera reconstruit à l'ouest de l'actuel, le long de l'allée de Boutaut. Le nouveau groupe comportera 20 classes.

Concernant Lac 2 l'école primaire sera réhabilitée et fera l'objet d'une extension pour construire 6 salles de classe supplémentaires.

Le nouveau groupe scolaire sera conçu comme une réalisation emblématique du projet de renouvellement urbain, avec une attention particulière portée sur l'architecture, l'ambiance, la sensation « verte », l'intégration urbaine, l'adaptabilité et l'ouverture de l'école sur le quartier. L'élargissement de la population permettra d'améliorer la mixité sociale.

Par ailleurs, l'emménagement de l'école de cirque au sud-ouest du quartier et la création d'un pôle environnemental autour de la ferme pédagogique et des jardins familiaux, donneront la possibilité aux groupes scolaires de construire des projets pédagogiques autour du cirque, de l'environnement, et du « bien manger ».

### Les équipements culturels

Le quartier va accueillir l'école de cirque de Bordeaux, actuellement située à côté de la base sous-marine.

Dans le cadre du projet urbain, la bibliothèque du Lac, située le long de l'Avenue Laroque, sera réhabilitée et agrandie vers l'ouest.

### Les équipements d'animation et de petite enfance

Le centre d'animation, situé sur le Cours des Aubiers, sera reconstruit en pied d'immeuble, à la place de l'ancien siège d'Aquitanis. Les nouveaux locaux auront une superficie de 950 m<sup>2</sup>, contre 400 m<sup>2</sup> actuellement.

Une salle polyvalente accueillant les fêtes et spectacles de quartier, les activités associatives, etc. sera également aménagée autour de la place.

La crèche municipale et le service d'accueil familial seront reconstruits en pied d'un nouvel immeuble à l'arrière de la résidence du Lac. La capacité d'accueil passera de 20 à 40 places.

Un pôle agro-environnemental sera constitué par la mise en réseau de la ferme pédagogique, des jardins familiaux et des dynamiques locales.

### Les équipements sportifs

Une nouvelle salle de sport sera construite dans le quartier, au pied de la résidence des Aubiers. Elle permettra d'accueillir la pratique de la boxe et de la gymnastique. Les terrains

de sport et la piste de BMX situés au sud-est seront maintenus.

### **2.5.3. Interventions en matière d'habitat**

#### Les réhabilitations de logements existants

Les 1 347 logements sociaux existants présentent des qualités architecturales et d'usages et ne nécessitent pas de démolition.

Aquitanis a réhabilité son patrimoine dans la résidence des Aubiers (718 logements). Les travaux ayant été réalisés ont permis d'obtenir la norme BBC rénovation.

Domofrance poursuivra la requalification des logements de la résidence du Lac (330 logements), amorcée entre 2006 et 2009. Les actions à venir concerneront les parties communes et quelques travaux complémentaires dans les logements.

Enfin, Domofrance réhabilitera son patrimoine dans la résidence des Aubiers (299 logements). La réhabilitation souhaitée par le bailleur sera ambitieuse, de l'ordre de 50 000 € d'investissement par logement.

#### Les résidentialisations

Actuellement, l'accès aux halls d'entrée de la résidence du Lac se fait uniquement par la dalle. Afin d'adresser les logements directement depuis la rue, des halls d'entrée seront aménagés dans certains rez-de-chaussée, dont l'entrée principale sera Avenue Laroque. Des ascenseurs extérieurs seront créés afin d'accéder à la dalle depuis la rue. Ils seront sécurisés et équipés d'un contrôle d'accès réservés aux résidents. La dalle sera réaménagée après concertation entre Domofrance et ses locataires. Elle pourra par exemple accueillir des activités d'agriculture urbaine. Des locaux d'activités et des locaux utiles (poubelles, vélos, etc.) seront créés au niveau 0. Près de 2 500 m<sup>2</sup> seront réappropriés pour ces nouveaux usages.

Concernant la résidence des Aubiers, la dalle de Domofrance sera démolie. Une place publique centrale sera recomposée à cet endroit, et les activités seront réimplantées en pied d'immeuble.

La dalle d'Aquitanis sera elle aussi démolie. L'espace libéré sera recomposé en espace résidentiel. La passerelle entre les immeubles G2 et G3 sera démolie. Les halls d'accès aux immeubles du cœur d'îlot seront repris. Les trois niveaux d'alcôves libérés seront utilisés à des fins de développement : création du pôle d'économie sociale et solidaire, relocalisation des associations présentes sur la dalle, création d'activités économiques et/ou création de nouveaux logements.

#### La diversification de l'offre de logements

Aujourd'hui le quartier est exclusivement composé de logements sociaux. L'enjeu de mixité sociale est donc très important. Afin d'accueillir de nouveaux habitants dans le quartier, des logements neufs ont déjà été construits dans le cadre du précédent projet urbain de 2012 et de nouveaux le seront prochainement.

Ainsi, le programme développé par Eiffage et Axanis à proximité de la résidence du Lac est terminé (156 logements). Un programme mixte accueillant services (dont crèches) et 30 logements sera également créé à l'arrière de la résidence du Lac.

De l'autre côté de l'avenue Laroque, un programme du promoteur Aq'Prim (118 logements) sera construit à l'est. Un programme de 85 logements sera également construit côté ouest au-dessus du parking P+R actuel, qui sera conservé.

Par ailleurs, la diversification passe par l'évolution du patrimoine existant. Domofrance mettra 92 logements en vente côté Lac à des tarifs préférentiels pour ses locataires, afin de favoriser l'accession à la propriété. Il transformera également des anciens locaux de services ou d'activités en logements PLS.

Aquitanis, pour sa part, mène une réflexion sur la vente en bloc du bâtiment G4 (64 lgts). Enfin, le nombre de logements créés dans les alcôves à la suite de la démolition de sa dalle n'est pas encore défini.

Au total ce sont plus de 400 nouveaux logements qui seront produits dans le quartier.

#### La création du réseau de chaleur

Une chaufferie et un réseau de chaleur ont été créés dans le périmètre du PRU entre 2019 et 2020. Ce dernier est déjà raccordé aux bâtiments de la résidence des Aubiers et sera

raccordé à la résidence du Lac prochainement.

La chaufferie des Aubiers, qui alimente le réseau, a été construite à l'est de la résidence éponyme, le long de l'Avenue des Français Libres. Elle a été mise en service pour la période de chauffe début 2020. Cette chaufferie, d'une puissance de 2,9 MW, utilise exclusivement de la biomasse. Contractuellement, le rayon maximum de la zone de chalandise est fixé à 80 km autour de Bordeaux.

D'après Aquitanis, la chaufferie des Aubiers permettra de satisfaire 85% des besoins de chaleur du parc de logements existant.

Les sept chaufferies gaz existantes dans les deux résidences servent désormais de sous-stations pour la desserte des bâtiments par le réseau de chaleur et de productions d'appoint lors des périodes de consommation dépassant la capacité de la chaufferie biomasse seule.

Le réseau de chaleur des Aubiers – Lac a été raccordé au réseau de chaleur Ginko, situé au nord et alimenté par sa propre chaufferie. Cette liaison est à considérer comme un facteur de résilience : un réseau pourrait en soutenir un autre en cas de panne. Une réflexion est aussi portée sur l'utilisation d'une seule chaufferie pour alimenter les deux réseaux en période creuse (mi-saison).

#### **2.5.4. Interventions sur les activités**

Le projet a pour objectif de donner une nouvelle assise aux immeubles en « activant » les premiers niveaux inoccupés par l'implantation de nouvelles fonctions : commerces, services, locaux divers ou associatifs.

Le quartier des Aubiers – le Lac étant situé dans un environnement commercial concurrentiel avec la proximité de la zone Auchan Lac et Cœur de Ginko, le développement commercial du quartier sera limité à de l'activité de proximité, s'appuyant autour de la pharmacie et de la boucherie.

Les interventions prévues en matière de développement économique, afin de promouvoir la mixité fonctionnelle dans le quartier, sont :

- l'activation des rez-de-chaussée de la résidence du Lac : création d'un pôle santé, développement d'activités de services, accueil d'activités associatives,
- la création d'activités dans les alcôves mises en évidence par la démolition de la dalle d'Aquitanis dans la résidence des Aubiers : installation d'un pôle entrepreneurial de 1 000 m<sup>2</sup>, un pôle dédié à l'économie sociale et solidaire,
- la constitution d'une vitrine marchande au cœur des Aubiers : les rez-de-chaussée seront aménagés autour de la nouvelle place centrale et comporteront notamment la MDSI, la pharmacie et la boulangerie, les activités de l'autre rive du Cours des Aubiers seront maintenues,
- la création d'un nouveau pôle d'animation après la démolition de l'ancien siège d'Aquitanis, une salle municipale et un LABB prendront place dans les locaux de l'actuel centre d'animation.

#### **2.5.5. Interventions sur les espaces verts**

La « sensation verte » est prégnante dans l'environnement proche du quartier (présence du Lac, du Parc Buhler, de la grande prairie et des jardins familiaux). L'objectif est de mettre en valeur et d'étendre ces espaces par :

- l'extension de la plaine sportive et paysagère,
- le prolongement de la coulée verte du Parc,
- le réaménagement du site actuel des jardins familiaux et l'augmentation de l'offre d'espaces à jardiner sur le quartier,
- l'aménagement d'un espace vert et d'un mail actif autour des parkings du quartier du Lac,
- la création d'un parvis autour de la bibliothèque en entrée de quartier des Aubiers,
- la constitution d'une place centrale au cœur des Aubiers, à la faveur de la démolition de la dalle de Domofrance, avec de nouvelles activités en rez-de-chaussée des immeubles adressées sur cette place,
- l'amélioration de l'espace vert existant côté est de la résidence des Aubiers.

## 2.6 Le calendrier prévisionnel

Le plan guide proposé fait apparaître deux échéances :

- une échéance **2025** intégrant notamment les opérations pour lesquelles une demande de financement est réalisée auprès de l'ANRU,
- une échéance **2030** mettant en évidence le projet urbain finalisé, intégrant notamment l'aménagement de la Place Latule, le réaménagement de l'Avenue des Français Libres et la finalisation de la coulée verte.

## 3. LE BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Le projet dans son ensemble compte environ 100 opérations pour plus de 100 millions d'euros.

Le bilan prévisionnel du coût de l'ensemble des opérations du projet, toutes maîtrises d'ouvrage confondues, est joint en annexe.

### Organisation des maîtrises d'ouvrage

Bordeaux Métropole est maître d'ouvrage des opérations de voiries et d'espaces publics à l'exception des espaces verts (parcs, jardins, squares, aires de jeux, etc.) et de l'éclairage public qui sont de compétence communale (ville de Bordeaux). De manière à faciliter la conception et la mise en œuvre des espaces sous compétences métropolitaines, les ouvrages de compétence initialement communale seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

Les bailleurs ont la maîtrise d'ouvrage des opérations de requalification des logements sociaux, de résidentialisation, d'aménagement (démolition des dalles) et de création d'une partie des locaux à caractère économique.

Les opérations de diversification de logements sont réalisées par les bailleurs (vente Habitations à loyer modéré (HLM)) et par des promoteurs privés.

### 3.1 Les dépenses prévisionnelles d'aménagement

Les dépenses prévisionnelles totales de l'opération, toutes maîtrises d'ouvrage confondues (hors opérateurs de logements privés intervenant dans le cadre de la diversification de l'offre), sont évaluées à environ 118 M€ TTC. Elles comprennent :

- les frais d'ingénierie et d'études nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment des études dont l'exécution accompagne la réalisation de l'opération (mission d'architecte coordinateur du projet urbain, études techniques et règlementaires, mission d'Ordonnancement Pilotage Coordination Urbaine etc.),
- les coûts d'aménagement, incluant les frais d'acquisitions foncières, les démolitions et les travaux d'aménagement d'espaces publics (voiries et espaces publics à créer ou à réaménager),
- les coûts de réalisation des équipements publics ;
- les opérations de réhabilitation et de résidentialisation des logements locatifs sociaux,
- les coûts de réalisation des équipements à vocation économique et commerciale.

Les dépenses pour Bordeaux Métropole sont estimées, sur toute la durée du projet, à plus de 49 M€ TTC.

### 3.2. Les recettes prévisionnelles de l'opération

Les recettes prévisionnelles sont constituées des subventions, notamment celles déjà acquises de l'ANRU, qui s'élèvent à environ 8,7 millions d'euros sur l'ensemble du projet. D'autres financeurs pourront être sollicités en fonction des typologies de projet (FEDER, Région, DRAC...).

Quelques recettes seront également issues de la vente de charges foncières.

#### 4. LA POURSUITE DE LA PROCEDURE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

À la suite du dépôt de l'évaluation environnementale, dont les mesures ERCA ont été précédemment détaillées, l'enquête publique sera ouverte conformément à l'article L.123-1 et suivant du Code de l'environnement.

Au terme de l'enquête publique, Bordeaux Métropole se prononcera, dans un délai qui ne peut excéder un an, sur l'intérêt général du projet de renouvellement urbain des Aubiers – Le Lac dans les conditions prévues à l'article L126-1 du Code de l'environnement.

La déclaration de projet ainsi prise mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

Elle prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête.

Une fois la déclaration de projet prononcée, Bordeaux Métropole engagera les études de détail nécessaires à la définition précise du projet de renouvellement urbain.

Des adaptations de détail ou des modifications mineures du projet pourront être réalisées, notamment pour tenir compte des remarques qui seront émises lors de l'enquête publique. Des modifications substantielles entraîneraient la réalisation d'une nouvelle enquête.

#### 5. LISTE DES ANNEXES

Les documents suivants sont annexés à la présente délibération :

- le plan du périmètre du projet,
- le plan guide du projet,
- le dossier d'évaluation environnementale et le dossier d'enquête, comprenant notamment les mesures ERC prises dans le cadre de l'élaboration du projet,
- le bilan prévisionnel du projet, toutes maîtrises d'ouvrage confondues.

**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, notamment son article L.5217-2,

**VU** le Code de l'environnement et notamment les articles L.122-1 et suivants, et R.122-1 et suivants,

**VU** les dispositions du Code de l'urbanisme, notamment l'article L.103-2,

**VU** la délibération n°2015/0745 du 27 novembre 2015 relative à la définition de l'intérêt métropolitain pour les opérations d'aménagement,

**VU** la délibération n°2017/599 du 29 septembre 2017 relative aux objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain du quartier les Aubiers – le Lac et portant ouverture de la concertation préalable,

**VU** la délibération n° 2021/408 du 9 juillet 2021 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation du projet de renouvellement urbain du quartier les Aubiers – le Lac à Bordeaux,

**VU** le dossier ci-annexé à transmettre à l'autorité environnementale et aux Collectivités Territoriales et Groupements,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** l'intérêt métropolitain du projet de renouvellement urbain du quartier Les Aubiers – le Lac à Bordeaux,

**CONSIDERANT** qu'il est opportun de poursuivre la mise en œuvre de l'opération d'aménagement en arrêtant le projet avant enquête publique et approbation définitive,

**CONSIDERANT** qu'il convient d'arrêter le programme de l'opération d'aménagement en

matière d'équipements publics, d'espaces publics, d'habitat et d'activités économiques,

## DECIDE

**Article 1 :** d'arrêter le projet d'aménagement, les mesures « éviter, réduire, compenser, accompagner », le bilan financier prévisionnel et le programme des équipements publics du projet de renouvellement urbain du quartier les Aubiers – le Lac à Bordeaux, avant enquête publique et approbation définitive,

**Article 2 :** d'approuver le dossier d'évaluation environnementale associée au projet de renouvellement urbain du quartier les Aubiers – le Lac ci-annexé, comportant notamment les mesures ERC prises dans le cadre de l'élaboration du projet, qui sera transmis pour avis à l'autorité environnementale, ainsi qu'aux collectivités territoriales et groupements intéressés, soit dans le cas présent la ville de Bordeaux,

**Article 3 :** de dire que l'avis de l'autorité environnementale, les avis des collectivités territoriales et groupements, ou leur absence, ainsi que l'étude d'impact seront mis à disposition du public par voie électronique sur le site de Bordeaux Métropole prévu à cet effet, à l'adresse suivante : <https://participation.bordeaux-metropole.fr/>,

**Article 4 :** d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de ces actes, à solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées et à signer tous les documents intervenant dans le cadre de la procédure administrative.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 28 janvier 2022

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>4 FÉVRIER 2022</b>	Pour expédition conforme,
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>4 FÉVRIER 2022</b>	le Vice-président,
	Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU