

ZAC Ambarès & Lagrave Centre-ville
Dossier de réalisation modificatif n°2
27 septembre 2023



Ville par nature



aquitanis
et sa filiale axanis





LISTE DES PIÈCES CONSTITUTIVES DU DOSSIER :

La zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de réalisation sont définies par les articles L. 311-1 à L. 311-8 et R. 311-7 et suivants du code de l'urbanisme.

Le dossier de création initial de la ZAC Ambarès a été approuvé par délibération le 14 octobre 2005. Un premier dossier de réalisation a été approuvé par délibération le 22 décembre 2006, et complété par un dossier modificatif n°1 approuvé par délibération le 5 mars 2016.

Le présent **dossier de réalisation modificatif** apporte au cadre opérationnel et programmatique initial des modifications à la marge et sectorisées, exposées ci-après.

De sorte qu'il figure comme un complément au dossier initial et porte en principal sur une **adaptation mineure du programme des constructions (PCG)**, ainsi que du **programme des équipements publics (EP)** pour le **secteur A**.

Le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Ambarès-et-Lagrange est constitué des éléments suivants :

I- Un rapport de présentation ;

II - Le Projet de Programme des Équipements Publics (PEP) à réaliser dans la zone ;

III - Le projet de programme global des constructions (PGC) à réaliser dans la zone ;

IV - Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

V- En annexe l'actualisation de l'étude d'impact du secteur A de la ZAC réalisée par le BET GINGER BURGEAP.

SOMMAIRE

1.	RAPPORT DE PRESENTATION.....	8
	La ZAC Ambarès-et-Lagrange Centre-ville	8
	Ambarès-et-Lagrange : se recentrer et s'ouvrir sur la nature	8
	Les grands enjeux du projet Ambarès-et-Lagrange centre-ville.....	9
	Périmètre de la ZAC.....	10
	Avancement opérationnel de la ZAC.....	10
1.1	Ambarès-et-Lagrange, cœur de ville par nature	13
	Douze hectares de nature en ville	13
	Le Guâ inondable	14
	Le Guâ, zone humide.....	15
1.2	Intégrer les habitants dans la gouvernance du projet.....	16
	Une vision commune partagée avec les habitants et un projet lauréat.....	16
	Poursuite de la démarche participative citoyenne.....	17
1.3	Objet et justification du présent dossier modificatif	19
2.	PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	20
2.1	Plans de repérage des équipements publics	20
2.2	Mise à jour de la Notice descriptive du secteur A	20
2.3	Maîtrise d'ouvrage des équipements publics restant à réaliser	24
2.4	Estimation sommaire des coûts des équipements publics restant à réaliser	24
3.	PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS.....	25
4.	MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT	25
4.1	Bilan prévisionnel de la ZAC	25
4.2	Dépenses et recettes de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps	27
4.3	Financement du programme des équipements publics	27
	5. Mise à jour de l'étude d'impact du secteur A de la ZAC d'Ambarès-et-Lagrange	29



PREAMBULE

La « ZAC Centre-Ville » d'Ambarès-et-Lagrave a été créée par délibération du Conseil de Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) en date du 14 octobre 2005, et a pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat, de l'activité commerciale et des services.

La réalisation de cette opération a été concédée par la CUB à AQUITANIS par délibération du Conseil de Communauté en date du 23 novembre 2007.

La transition, dans son acception la plus large (écologique, économique, sociale) est le fer de lance de la stratégie déployée par Aquitanis sur ses territoires d'intervention. Une entreprise en transition est une entreprise animée par la volonté de contribuer de manière ouverte et transparente à la mise en œuvre d'innovations en matière d'habitat dans une logique de développement durable et de responsabilité sociétale. A ce titre, Aquitanis a reçu la certification ISO 26 000 qui vient saluer une performance « exemplaire » en terme de Responsabilité Sociétale et Environnementale, certification exemplaire renouvelée en juin 2021.

Le projet urbain repose sur une ambition et des objectifs partagés avec la ville d'Ambarès-et-Lagrave et la CUB, devenue Bordeaux Métropole en 2015 en matière de composition urbaine, de production de logements, d'excellence écologique et de co-design des projets.

Au-delà de la déclaration d'intention, il s'agira de tenir les engagements pris auprès des habitants et savoir les mettre à profit d'un cadre de vie renouvelé et animé. D'un point de vue opérationnel, cette intention sera tenue par la prise en compte de cet enjeu à toutes les phases du projet (phase de conception et phase travaux) et déclinée pour chacun des opérateurs (concepteurs, entreprises).



1. RAPPORT DE PRESENTATION

La ZAC Ambarès-et-Lagrave Centre-ville

Ambarès-et-Lagrave : se recentrer et s'ouvrir sur la nature

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

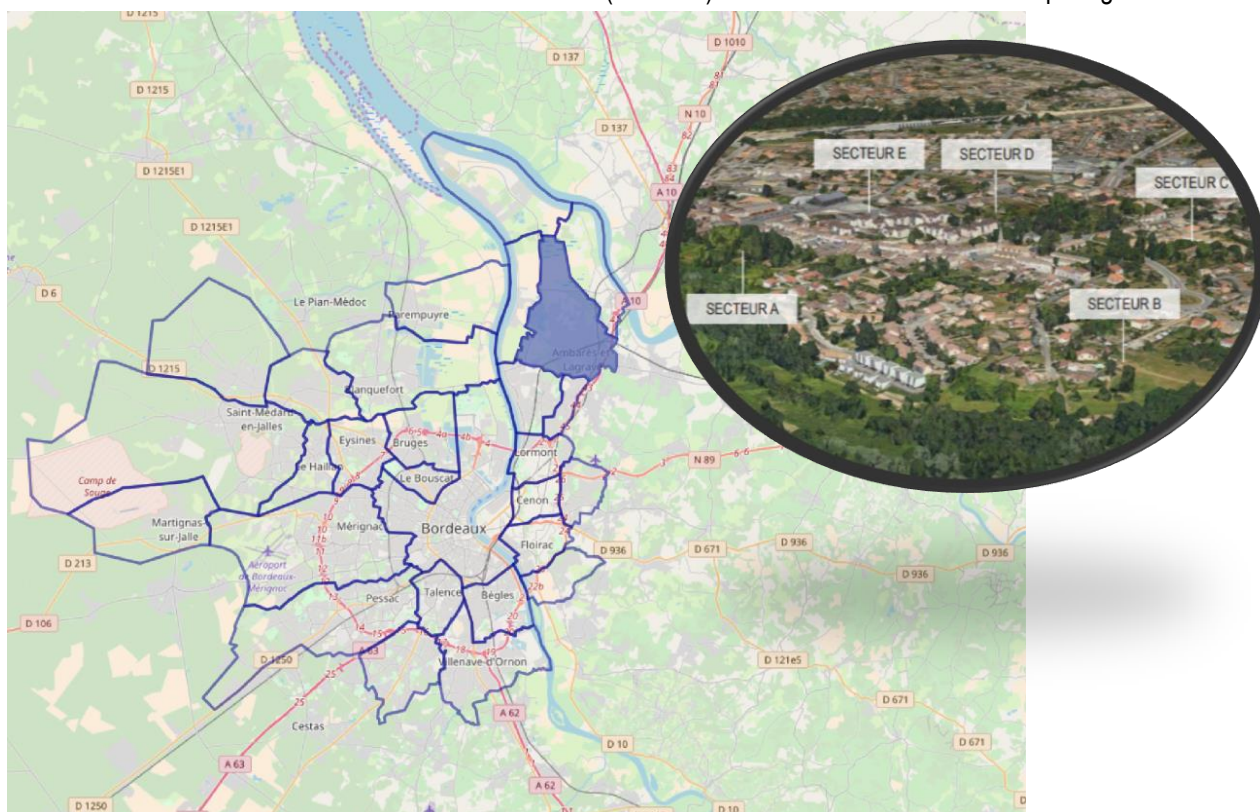


Figure 1 : Positionnement d'Ambarès-et-Lagrave dans la Métropole

La population communale avoisine aujourd'hui les 18 000 habitants, ce qui positionne Ambarès-et-Lagrave immédiatement après les trois grandes communes de la rive droite : Lormont, Cenon et Floirac. Ce n'est pas sans effet sur son échelle et son fonctionnement, la commune passant d'une configuration de bourg à celle d'une ville constituée, dont le centre animé et développé reste un espace de référence de la vie locale en terme d'habitat, de service et de qualité de son cadre de vie.

La Ville d'Ambarès-et-Lagrave inscrit 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, réalisée selon une approche durable.

Dans ce contexte, la « ZAC Centre-Ville » d'Ambarès-et-Lagrave a été créée par délibération du Conseil de Communauté en date du 14 octobre 2005, et a pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat, de l'activité commerciale et des services ainsi que des équipements publics d'infrastructures.

La réalisation de cette opération a été concédée par Bordeaux Métropole à AQUITANIS par délibération du Conseil de Communauté en date du 23 novembre 2007.

Les grands enjeux du projet Ambarès-et-Lagrave centre-ville

Permettant une affirmation de la centralité d'Ambarès et une diversification des conditions d'accueil résidentiel, la ZAC centre-ville contribue à relever plusieurs enjeux :

- Une **exigence identitaire**, tenant en la recomposition des espaces publics du centre-ville et un accroissement de son offre de service de proximité, en prenant appui sur ses qualités patrimoniales bâties et paysagères pour une ville du quotidien,
- Le **développement et la diversification de l'offre résidentielle**, tant en termes de fonctions, de typologies de programmes et de situations habitantes, pour une ville du vivre ensemble,
- Un **niveau pertinent d'équipements publics et de services**, en lien avec les cheminements et la desserte du centre-ville, en matière de lieux de scolarité, d'espaces de loisirs et la polarité commerciale autour de la place de la République, pour une ville attractive,
- Une **valorisation du site de la vallée du Guâ** et de son rapport à la ville développée, pour qu'à partir d'un site naturel de grande ampleur, un espace de référence de la vie locale émerge et structure le centre-ville d'une trame verte, là où la ville nature invite à une nouvelle nature de ville.

ZAC CENTRE-VILLE AMBARES & LAGRAVE
 PLAN DE RÉCOLEMENT DES PROJETS - NOVEMBRE 2021

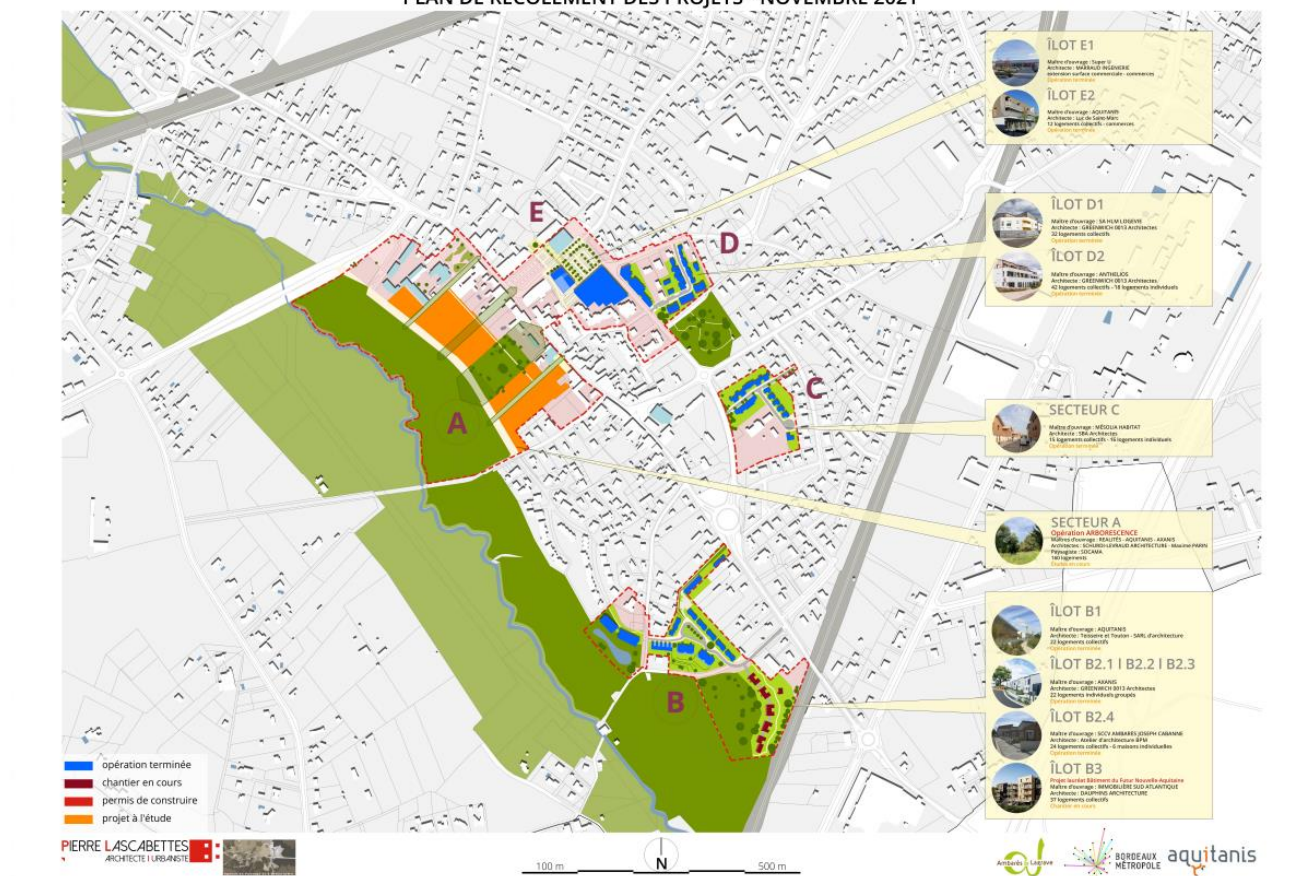


Figure 2 : Plan de recollement des opérations (mis à jour novembre 2021)

La totalité des sites a une capacité d'accueil d'environ 32 742 m² de surface plancher dont 29 692 m² à destination de logements et 3 050 m² à destination de commerces et services. L'essentiel du programme consiste en la réalisation d'un **tissu urbain résidentiel** et une part est consacrée à l'**implantation de commerces et services en pied d'immeuble** et à l'**extension du centre commercial**.

Compte tenu de la localisation de la ZAC, la Ville et Bordeaux Métropole ont souhaité développer un projet urbain ambitieux et innovant disposant d'une identité propre et distincte des opérations en cours sur le territoire, tout en veillant à poursuivre le travail de maillage des différents secteurs communaux en cours de recomposition à l'heure actuelle (trame verte et mobilité douce notamment, desserte et mise en lien des équipements et services urbains, etc.).

Si les secteurs C, D et E répondent davantage à l'**enjeu du renforcement des fonctions de centre-ville**, les secteurs A et B permettent de développer une **offre résidentielle unique enrichie de la topographie singulière en bordure de la vallée du Guâ** et de ce grand site naturel.

Chaque secteur de la ZAC connaît un rythme de réalisation distinct, selon le poids des enjeux fonciers, des enjeux de programmation, des modes de commercialisation et de l'adaptation de certains partis d'intervention.

Le **secteur B** est en cours d'achèvement. Il se compose de 111 logements qui sont répartis de la manière suivante : 55 en locatif social, 13 en accession aidée et 43 en accession libre. Il bénéficie d'un environnement naturel remarquable pour accueillir en lisière du Guâ une centaine de logements dont la réalisation s'échelonne dans le temps. Le site fait l'objet d'un maillage d'espaces publics alternant voie de desserte, placette et cheminement piéton. Il se connecte à la rue Joseph Cabane requalifiée au droit du secteur et sur l'ensemble de son linéaire.

La réalisation du secteur B s'achèvera avec la livraison des logements de l'îlot B3, prévue dans le courant de l'année 2023.

Le **secteur C** accueille 31 logements, dont 25 logements locatifs sociaux de part et d'autre d'une voie nouvelle réalisée, la rue Pierre Bérégovoy, ainsi que 6 logements en accession sociale, ce secteur a été livré en 2015 par Mesolia.

Le **secteur D** se compose d'un programme global de 73 logements qui se répartit de la manière suivante : 55 logements en locatif social et 18 logements en accession libre (32 logements le long de l'avenue Mendès France, et 41 logements entre le parc Keilhem et la rue Coty). Ce secteur a été livré en 2016 par la maîtrise d'ouvrage Logevie S.A HLM en collaboration avec la maîtrise d'œuvre Greenwich0013 Architectes.

Le **secteur E** se situe au centre-ville d'Ambarès, au croisement de divers flux, où cohabitent des activités commerciales, économiques et culturelles. L'attractivité de ce secteur sera renforcée par un important remaniement des espaces publics. Cette nouvelle composition 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, et rationalise le fonctionnement du Super U. Le programme est composé de 12 logements en locatif social et de 2 commerces.

Le **secteur A « Quartier du parc du Guâ »** est la dernière phase de la ZAC d'Ambarès Centre-ville. Sa situation géographique ainsi que son programme de constructions en fait un secteur déterminant du projet urbain. Situé en lisière de cœur de ville, le site est bordé par l'espace naturel de l'estey du Guâ. Le projet d'aménagement vise à mettre en relation le centre-ville et l'espace naturel du Guâ, lequel par ce biais sera révélé. **Le secteur A prévoit 163 logements dont 117 logements attribués au promoteur Réalités et 46 logements sociaux dont 35 logements locatifs sociaux et 11 logements en accession sociale.** Le foncier est quasiment maîtrisé par l'aménageur et son concédant. Le secteur A a fait l'objet d'un dépôt de dossiers environnementaux : dossier loi sur l'eau, autorisation de défrichement, dossier de dérogation aux habitats et espèces protégées, le tout déposé à la fin de l'été 2023.

1.1 Ambarès-et-Lagrave, cœur de ville par nature

Douze hectares de nature en ville

Le secteur A est la cinquième et dernière phase de la ZAC d'Ambarès Centre-Ville. Sa situation géographique ainsi que sa programmation de logements en font un secteur déterminant du projet urbain. Il donne l'opportunité de pouvoir révéler en plein centre-ville le site naturel de la vallée du Guâ qui se trouve être un atout remarquable de la ville.

En effet, le **secteur A se situe entre ville et nature, à l'orée du Parc du Guâ et en lisière du centre-bourg**. En vue de ce cadre stratégique, le parti pris n'est pas l'intégration du secteur à un paysage en dépit de l'autre, mais de permettre une **continuité entre paysages naturel et urbain**. Ainsi, les espaces publics et l'habitat se doivent d'être méticuleusement travaillés pour permettre l'interpénétration de ces espaces. La ville-nature perd alors son caractère historiquement oxymorique au profit d'une approche plus sensible, celle de la **nature en ville**. En réalisant une liaison forte entre ces milieux, le secteur A permet d'étoffer l'attractivité du centre-bourg en ajoutant à l'offre économique des lieux de vie et de déambulation naturels.



LEGENDE :

-  Périimètre secteur A
-  Centralité économique, le centre-ville
-  Centralité naturelle, le parc du Gua

Figure 3 : Le secteur A, entre ville et nature

Le Guâ inondable

Construite sur le bec d'Ambès, la ville d'Ambarès-et-Lagrave porte en elle les caractéristiques naturelles d'une presqu'île. Bordée par la Garonne à l'ouest et la Dordogne à l'est, la commune est assujettie sur sa partie nord et ses limites longitudinales à différents niveaux d'aléas définis par le PPRI. La majeure partie des zones urbanisées, comprenant le secteur A, ne présente pas de risque d'inondabilité. La proximité d'Ambarès-et-Lagrave à l'eau se retrouve essentiellement au regard de l'urbanisation le long de l'estey du Guâ, élément principal du réseau hydrographique de la commune.



Figure 4 : Le réseau d'eau – commune d'Ambarès-et-Lagrave

En effet, la distance séparant le centre-bourg au talweg est suffisamment faible pour influencer sur l'inondabilité pluviale du secteur A. De fait, le dossier Loi sur l'Eau réalisé considère une côte de seuil s'étalant entre 8.25 et 9m le long de la limite basse des macro-lots ainsi qu'un système de bassin et de noue pour l'infiltration des eaux pluviales. Ayant été dimensionnés conséquemment à la définition préalable d'une surface imperméabilisée, cette dernière ne peut être majorée. Ces prescriptions constituent des invariants du projet urbain, qui ont été intégrées au sein de la réponse apportée par le promoteur Réalités, lauréat du dialogue compétitif sur le secteur A (cf infra).

Par ailleurs, soucieux de ménager la vulnérabilité du site en lisière de l'Estey du Guâ et de préserver encore davantage les futurs habitants du risque d'inondabilité, l'équipe municipale a souhaité que le projet s'adapte davantage à ces aléas qui étaient d'ores et déjà pris en compte. Ainsi l'ensemble du projet immobilier Arborescence se situe en dehors de la ligne d'expansion des plus hautes eaux du Guâ tout en préservant les qualités intrinsèques du projet.

Le Guâ, zone humide

Outre la composante hydraulique, la **dimension naturelle d'Ambarès-et-Lagrive** comprend également une forte part de végétation. Ayant pour support principal les rives du Guâ, elle pénètre dans la commune pour constituer un **véritable massif forestier en bordure de la ZAC et du secteur A**. Nommé **parc du Guâ**, ce bassin de biodiversité a fait l'objet d'une étude environnementale comprenant un relevé faune et flore. Il constitue un espace naturel dense, tant en espèces animales que végétales. Son caractère sauvage impliquera un **aménagement léger**, permettant de mettre en cohérence le souhait communal de praticabilité du parc à sa conservation.

La majorité du foncier constituant le secteur A actuel correspond à des fonds de parcelles, résidentielles ou d'entrepôts. Ainsi, certaines accueillent des **sujets arborés de qualité** dont l'intégration au projet est nécessaire. Bien que moins dense que celle du parc du Guâ, cette végétation demeure marquée dans le secteur A et doit servir d'appui au projet pour la liaison du parc au centre-bourg.

1.2 Intégrer les habitants dans la gouvernance du projet



La ZAC cœur de ville permet d'entreprendre une démarche d'urbanisme participatif, condition sine qua none de l'adhésion des habitants et donc de la réussite du projet. Dans cette mesure il est souhaité que le projet urbain **soit inclusif et participatif** et s'adresse à l'ensemble des habitants.

Aquitanis, la commune d'Ambarès-et-Lagrave, ainsi que Bordeaux Métropole ont souhaité engager une réflexion collective avec les habitants et acteurs du territoire, autour des enjeux d'aménagement du secteur A de la ZAC d'Ambarès-et-Lagrave.

Une vision commune partagée avec les habitants et un projet lauréat

La participation des habitants a démarré en octobre 2020 avec l'installation des Nacelles® dans l'espace public qui ont accueilli plus de 200 personnes. Une quarantaine d'habitantes et habitants, représentatifs de la population Ambarésienne, ont été interviewées par le biais d'une enquête audiovisuelle. Ce diagnostic de terrain a été restitué lors d'une projection-débat, retransmise en ligne, le 22 janvier 2021. Lors de cette rencontre, les bases d'une vision commune pour l'avenir du cœur de ville ont été débattues. Elles ont ensuite été affinées dans le cadre d'un atelier coopératif qui a réuni une trentaine d'habitants, conformément aux mesures sanitaires en vigueur, le 30 janvier 2021. Cet atelier a été un temps de co-construction pour affiner les principaux enjeux identifiés par les habitants. Ils ont ensuite été affinés dans le cadre de deux ateliers coopératifs qui ont réuni une trentaine d'habitants, le 30 janvier et le 11 février. Ces ateliers ont été un temps de co-construction pour définir les principaux enjeux identifiés par les habitants et définir les critères citoyens d'évaluation des trois projets en compétition pour la réalisation du programme d'habitat.

Il a ensuite été demandé aux trois équipes en lice d'adapter leur présentation au canevas d'évaluation citoyenne. Un temps d'audition publique des 3 projets en compétition a eu lieu le vendredi 26 février. Les habitants ont, en direct et en ligne,

assisté à leur présentation et voté pour le projet le plus à même de répondre aux enjeux définis préalablement. 300 personnes ont participé à cette votation, ouverte tout le week-end, démontrant un réel engouement citoyen pour ce dispositif.

La présentation du projet lauréat a eu lieu le vendredi 19 mars. Le vote citoyen a représenté 50% de la note finale, autant que le vote du jury composé d'Aquitanis, de Bordeaux Métropole, de la Ville et de l'architecte-urbaniste conseil de la ZAC. À cette occasion, le bilan et la suite à donner à cette concertation ont été partagés avec les habitants.

C'est le projet « Arborescence » qui est ressortie lauréate du vote citoyen et du vote du jury et qui continuera de se nourrir du dialogue avec les habitants, actuels et futurs. Ce projet est porté par le développeur territorial REALITES accompagné des architectes Stéphane Schurdi-Levraud et Maxime Parin, de Socama paysagiste, des bureaux d'études 180 ° Ingénierie, Oxalis et de l'entreprise Dauchez Payet.

Poursuite de la démarche participative citoyenne

Le cœur de ville s'attache à concilier l'accueil de nouvelles populations avec la valorisation de ce qui fait le caractère et le principal atout du territoire Ambarésien, à savoir la nature, les paysages, et un certain mode d'habiter où la convivialité et la **relation à l'espace extérieur et à la nature** sont très présentes et recherchées.

Le cœur de ville comprend plusieurs secteurs de projet. Tous poursuivent la même ambition : une ville plus nature et plus de nature en ville. Ils seront reliés au centre-ville, aux services, commerces et équipements par des chemins et des voies cyclables.

La concertation engagée se poursuivra sur des secteurs de projet à enjeu majeur dont les aménagements et l'animation sont à imaginer collectivement :

- > Les **espaces publics**, lieux de rencontre et d'échange, ouverts sur la nature
- > Le **parc environnemental du Guâ**, permettra l'ouverture du site de l'Estey du Gua à la pratique d'activités de détente et aux déplacements à pied et à vélo, entre cœur de Ville et Gare TER métropolitain. L'aménagement de ce parc environnemental devra préserver les espaces de nature tout en intégrant les usages souhaités par les habitants.
- > L'**entrepôt Albert**, aujourd'hui désaffecté, cet espace à conquérir se prête à la création d'un nouveau lieu de vie et à l'ouverture d'un passage entre bourg historique et parc environnemental du Gua. Son emplacement en fait un possible trait d'union entre tous les secteurs de projet.

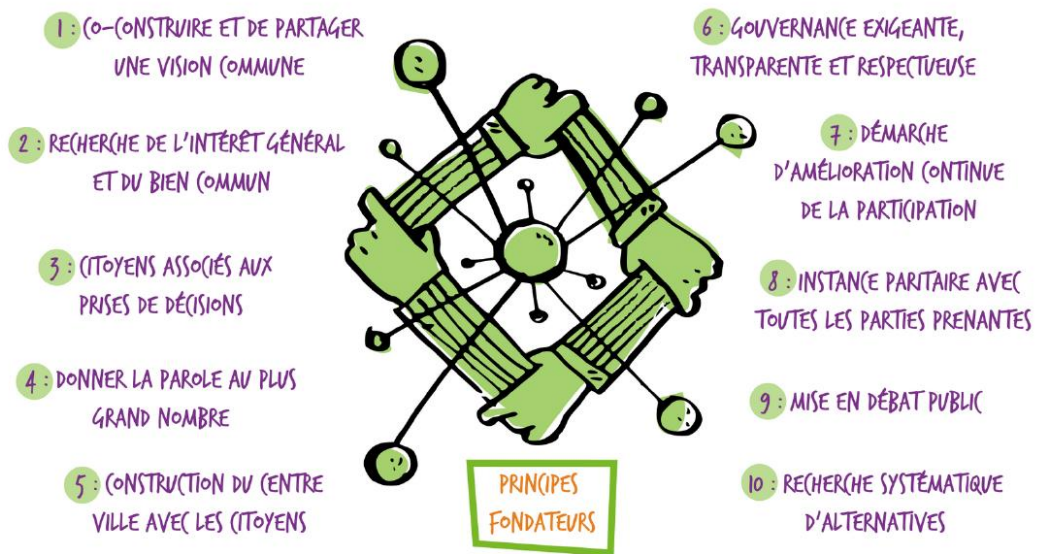
Une réunion publique s'est tenue en fin d'année 2021 pour associer la population aux modifications d'implantation du projet pour sortir complètement de la zone d'expansion maximale des plus hautes eaux du Guâ et ouvrir une nouvelle phase de participation à l'échelle du projet urbain, celle de la co-construction.

En effet, un renouvellement de l'équipe en charge d'accompagner l'aménageur dans la mise en œuvre du projet urbain a été opérée fin 2021. Soucieux de poursuivre la démarche de participation et d'ouvrir une nouvelle phase de co-construction, l'aménageur a souhaité que l'agence de médiation et de concertation soit placée en tant que mandataire du nouveau groupement. La Commission d'Appel d'Offres d'aquitanis du 09 novembre a désigné le nouveau groupement, associant les partenaires historiques (agence Lascabettes, Tricaud&Chapellière, AGEO, IRIS Conseil) avec de nouveaux entrants. L'agence Comm1Possible, animatrice de la première phase de concertation, est le nouveau mandataire du groupement aux côtés de l'Atelier des Possibles. A noter que le BET écologue Eliomys a également été associé au groupement en sous-traitant du BET VRD.

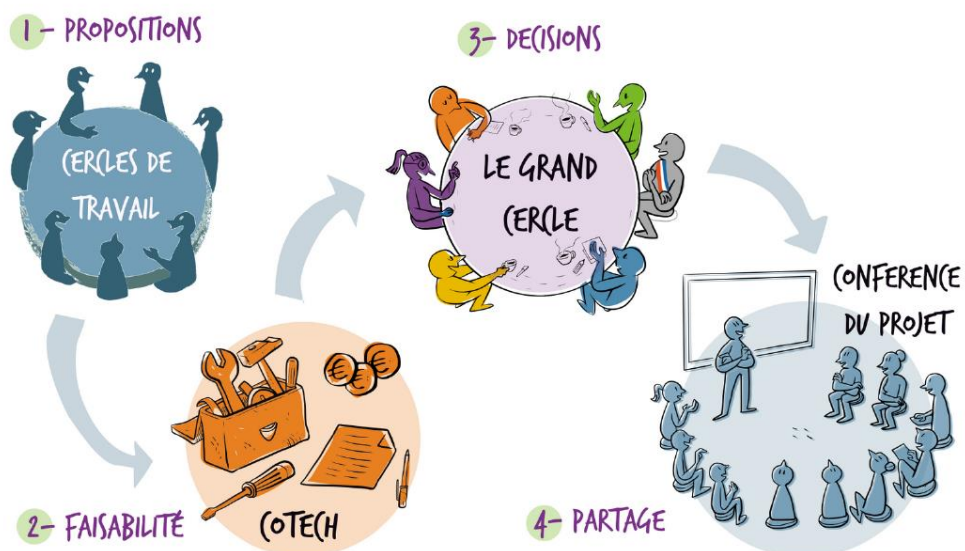
La phase de co-construction a débuté au printemps 2022 par une série d'ateliers afin de forger ensemble la gouvernance du projet, tant auprès des habitants impliqués (ambassadeurs du projet) que des autres parties prenantes (Ville, Bordeaux

Métropole, aménageur, groupement de MOE pluridisciplinaire). Cette série d'ateliers s'est clos à la rentrée 2022 par un temps de partage entre habitants ambassadeurs et collectivités, groupement et aménageur. Une Charte de la Participation et de la Gouvernance a ainsi été co-élaborée puis présentée à l'ensemble de la population ambarésienne lors d'une réunion publique le 28 novembre 2022. Ce document socle met en place des principes et valeurs fondateurs ainsi que les modes de prises de décision, inspirés des principes de l'holocratie. Les illustrations ci-dessous permettent d'en prendre connaissance.

LES PRINCIPES FONDATEURS DE LA DÉMARCHE DE CO-CONSTRUCTION



LE FONCTIONNEMENT DES 3 INSTANCES



1.3 Objet et justification du présent dossier modificatif

Ainsi, le projet d'aménagement du secteur A a ainsi vu son périmètre opérationnel se réduire. Il prévoit actuellement la réalisation d'environ 163 logements regroupés sur 5 îlots desservis par des voies de circulations douces et une voie Nord-Sud, et par une voie principale longue de 470 mètres pour la desserte du nouveau quartier en limite Sud-Ouest (appelée allée du Guâ).

Le présent dossier de réalisation modificatif apporte au cadre opérationnel et programmatique initial des modifications à la marge et sectorisées, exposées ci-après. De sorte qu'il figure comme un complément au dossier modificatif n°1 de 2016 pour les secteurs B et E. Le présent dossier apporte des compléments au dossier de réalisation initial de 2006 pour le secteur A en proposant principalement une adaptation mineure du programme des constructions (PGC), ainsi que du programme des équipements publics (PEP).

Concernant le PEP, le programme initial a été modifié pour tenir compte du risque d'inondation associé à la présence de l'estey du Guâ. Certains îlots initialement prévus ont été supprimés car situés en zone inondable, et l'espace public a été adapté à la gestion du ruissellement. Dans le cadre du travail itératif sur le projet de construction du secteur A dit « Arborescence », un îlot opérationnel en limite sud de l'école Rosa Bonheur, l'îlot 0, a été rajouté au périmètre du projet de construction. De plus, le programme des équipements publics du secteur A est modifié avec une intervention sur le passage Albert et l'intégration du parc environnemental du Guâ.

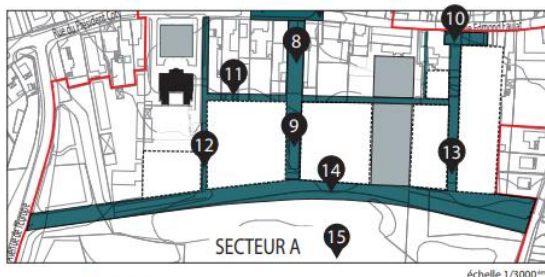
Ainsi, alors que le programme global des constructions de la ZAC au dernier dossier de réalisation modificatif 2016 prévoyait 370 logements pour une Sdp de 32 953 m², dont 3 400 m² de commerces et services, le programme mis à jour porte ici sur 390 logements pour une SDP de 32 742 m² dont 3 050 m² de commerces et services.

	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	Notice de Mise à jour Pour secteur A
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	Inchangée pour secteurs B C D E
2 - Maîtrise d'ouvrage et gestion future a- Plan de répartition b- Estimation sommaire des coûts et répartition des maîtrises d'ouvrage et futurs gestionnaires	Mise à jour globale
3- Phasage indicatif des équipements publics	
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

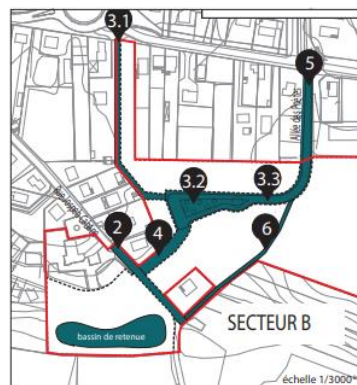
2. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de ZAC comprend "le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque ce dernier comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement."

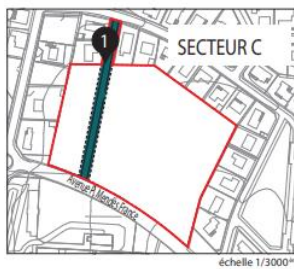
2.1 Plans de repérage des équipements publics



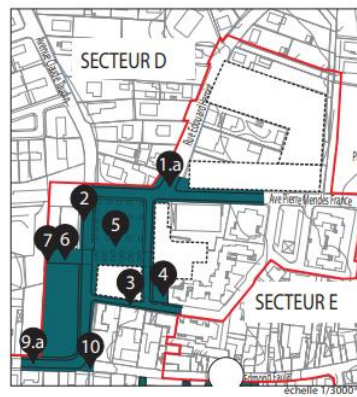
- Entrepôt Albert - n°8
- Passage Albert - n°9
- Place de la Poste - n°10
- Chemin des Ecoliers - n°11
- Allées de la Mairie - n°12
- Rue de la Poste - n°13
- Allée du Guâ - n°14
- Parc environnemental du Guâ - n°15
- Postes de transformateur



- Rue j cabannes n°2
- Voie modes doux n°3.1
- Réaménagement (n°5) et prolongement (n°3.3) rue des poètes - voie et placette n°3.2 - voie n°4
- Voie modes doux - n°6
- Bassin de retenue
- Poste de transformateur



- Prolongement de l'impasse Lalanne n°1
- Poste de transformateur



- Avenue Mendès - France - carrefour - n°1a
- Avenue Taudin - n°2, N°9a & n°10
- Rue J. Moulin - n°3
- Parking n°4
- Place nouvelle - n°5
- Mail traversant - n°6 & n°7

BORDEAUX METROPOLE	DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF	octobre 2006	dossier de réalisation initial
ZAC CENTRE VILLE D'AMBARES	PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	septembre 2022	pièce mise à jour
			partielle : secteur A

2.2 Mise à jour de la Notice descriptive du secteur A

La mise à jour de la note descriptive du PEP s'explique par la réduction du périmètre opérationnel du secteur A et donc de son impact sur l'environnement amenant à circonscrire l'urbanisation à seulement cinq grandes assiettes de projet, les secteurs city-stade et école élémentaire étant exclus du périmètre opérationnel. Ainsi, la mise à jour du programme des équipements publics est liée au résultat du vote citoyen sur le projet immobilier

Arborescence, lauréat du dialogue compétitif lancé en 2018 par l'aménageur et les collectivités ayant défini les emprises exactes des constructions sur le secteur A. Les espaces et équipements publics ont donc été partiellement modifiés de sorte que la réfection des trottoirs de l'avenue de l'Europe, la voie n°2, l'esplanade central de la Mairie figurant au dossier de réalisation modificatif n°1 ne se justifient plus. De même, l'aménagement des allées et de l'esplanade de la Mairie (n°3) a été circonscrit à sa partie est, et ce afin de desservir les îlots opéra-



tionnels et le square n°5 a été revu afin de permettre une liaison au sein du passage Albert Sud. De même les aménagements de liaisons douces et du parc de la bibliothèque ont été remplacés par une intervention sur le parc environnemental du Guâ.

Equipements publics supprimés

- Réfection trottoirs avenue de l'Europe (n°11)
- Voie n°2
- Esplanade de la Mairie- espace central n°4
- Parc biblio et circulations piétons / cyclistes n°7.2
- Parc de la bibliothèque n°8

Equipements publics modifiés

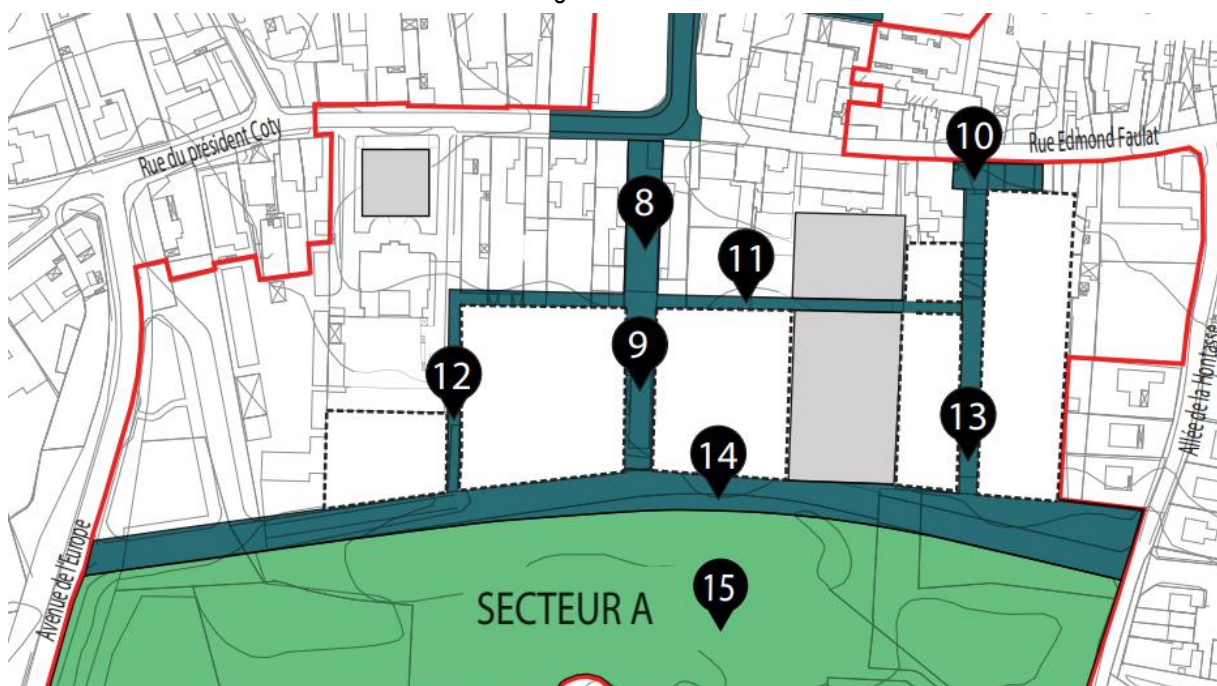
- Esplanade de la Mairie- allées périphériques n°3 (réalisée en partie Est)
- Square n°5, élargi à l'entrepôt Albert Sud
- Voie piétonne 7.1 circonscrite à la partie est assurant la desserte douce du projet
- Avenue du Guâ dénommée allée du Guâ

BORDEAUX METROPOLE	DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF	octobre 2006	dossier de réalisation initial
ZAC CENTRE VILLE D'AMBARES	PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	septembre 2022	pièce mise à jour
			partielle : secteur A

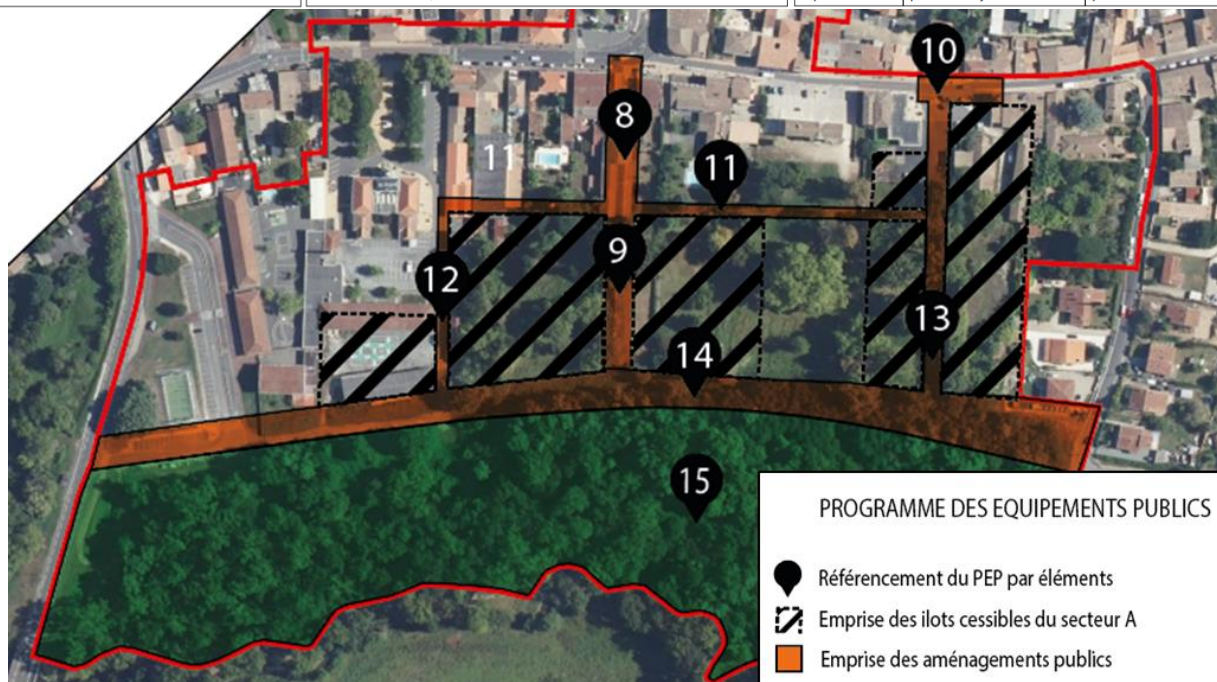
Equipements publics inchangés

- Place de la Poste n°10
- Postes de transformateur
- Voie nouvelle n°6

Les espaces publics stratégiques identifiés sur le secteur A définissent les macros-lots et les desservent, en maillant la zone. Une attention particulière sera portée sur les **interactions et les relations entre domaines privé et public**, pour permettre la **continuité entre le parc et le centre-ville**. De trop fortes disparités entre ces espaces engendreraient un séquençement de l'aménagement allant à l'encontre de l'insertion du projet dans son environnement. L'objectif est de compléter la trame viaire des espaces publics par des perméabilités au sein des macro-lots. Ainsi, les interstices entre bâtiments ne devront pas être seulement considérés comme des lieux de desserte riveraine, mais bien comme des lieux de transition entre la nature et l'urbain. Leur aménagement sera dimensionnant de l'ambiance insufflée.



BORDEAUX METROPOLE	DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF	octobre 2006	dossier de réalisation initial
ZAC CENTRE VILLE D'AMBARES	PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	septembre 2022	pièce mise à jour
			partielle : secteur A



PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

- Référencement du PEP par éléments
- ▨ Emprise des îlots cessibles du secteur A
- Emprise des aménagements publics

L'actualisation du Programme des Équipements Publics de la ZAC porte sur les équipements et aménagements décrits ci-après.

8) Passage Albert Nord

L'entrepôt Albert est dépourvu depuis quelques années de ses activités. Il bénéficie pourtant d'une situation géographique privilégiée proche de tous les services de proximité, commerces, écoles de la commune.

Avec sa position en cœur de ville et en prise directe avec l'Estey du Guâ, l'entrepôt joue un réel intermédiaire physique entre ces espaces et semble le lieu idéal pour recréer ce lien ville-nature, entre cœur de ville réaménagé (secteur E) et secteur A. Dans l'attente d'un projet défini pour l'entrepôt, une occupation temporaire et transitoire pourrait être envisagée. Cette occupation d'une durée maximale de quatre ans, a l'intention à la fois de redonner un usage au lieu, de permettre à un ou plusieurs collectifs associatifs en recherche de locaux de s'installer et tester leur activité, ainsi que de préfigurer de nouveaux usages et déterminer l'avenir de l'entrepôt.

Il s'agit d'y développer des projets permettant de réactiver ce lieu, expérimenter de nouveaux usages et diversifier les pratiques à travers des synergies locales ou à l'échelle de la Métropole bordelaise avec des impacts sociaux et environnementaux positifs

9) Passage Albert Sud

Cet espace public aura pour vocation de permettre la desserte des véhicules de services (SDIS+ OM). Son aménagement sera travaillé pour l'insérer au mieux dans la trame urbaine et paysagère.

10, 12 et 13) Place de la Poste, allée de la Mairie, Rue de la Poste

Tout comme les allées de la mairie, la rue de la Poste est une voie circulée dont l'objectif est de desservir les macro-lots les plus au sud-est. Elle débutera par une place reconfigurée.

11) Le chemin des écoliers

Le chemin des écoliers s'insère en proximité directe avec le Parc Charron, composé de sujets arborés qualitatifs offrant une vue dégagée sur le parc du Guâ. Un travail sur les franges bâties est mené de part et d'autre du parc afin de ne pas créer une frontière trop brutale entre l'espace bâti et l'espace naturel.

Le chemin des écoliers constitue une transversalité douce, liant les macros-lots entre eux, au parc de la bibliothèque et aux équipements publics situés à l'ouest du secteur.

14) Allée du Guâ

Cette voie a vocation à être séquencée dans sa typologie d'aménagement. Les portions extrémales constitueront des voies circulées permettant la desserte résidentielle des constructions. Elles seront reliées par une portion centrale dont la fonction est d'assurer à minima les circulations douces et celle des véhicules de service ainsi qu'une desserte riveraine à confirmer.

15) Le parc environnemental du Guâ

L'estey du Guâ est un site naturel remarquable à l'orée du centre-ville, site géré par un syndicat intercommunal accessible et pourtant assez peu fréquenté, il offre des points de vue, un espace de promenade le long du Guâ ainsi qu'un espace de liberté insoupçonné qui doit être valorisé. Son aménagement prévu dans le cadre de la ZAC lui permettra de devenir un espace de référence au sein de la vie locale et, à une échelle métropolitaine, un lieu de destination. L'identité du lieu sera conservée grâce à un travail de couture qui sera effectué. L'intégration de lieux de vie contribuera à son appropriation. Divers points de contact existent actuellement entre le parc du Guâ et la ville, ils ne demandent qu'à être révélés afin que ces entités distinctes aujourd'hui ne fassent plus qu'un ensemble intégré demain. En lisière d'un parc dense et parsemé d'arbres remarquables, le secteur A se positionne comme un espace naturel à fort potentiel, dont la proximité au centre-bourg en fait une perle rare de la métropole bordelaise.



BORDEAUX METROPOLE	DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF		octobre 2006
ZAC CENTRE VILLE D'AMBARES	PARTIE 5	PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS - 5.2.a. répartition	septembre 2022

2.3 Maîtrise d'ouvrage des équipements publics restant à réaliser

2.4 Estimation sommaire des coûts des équipements publics restant à réaliser

Ouvrage	Typologie	Coût HT	Maîtrise d'ouvrage	Année Démarrage prévisionnel /OS	Phase en cours
Parc du Guâ	Equipements publics	466 670 €	Ville	2024	à l'étude
Allée du Guâ	Voiries y compris réseaux et terrassements	2 016 667 €	Bordeaux métropole	2024	à l'étude
Entrepôt Albert	Equipements publics	250 000 €	Aménageur	2024	à l'étude
Passage Albert côté ouest	Voiries y compris réseaux et terrassements	250 000 €	Aménageur	2024	à l'étude
Allée de la mairie	Voiries y compris réseaux et terrassements	250 000 €	Aménageur	2024	à l'étude
Rue de La Poste	Voiries y compris réseaux et terrassements	325 000 €	Aménageur	2024	à l'étude

Chemin des écoliers	Voiries y compris réseaux et terrassements	100 000 €	Aménageur	2024	à l'étude
Place de La Poste	Voiries y compris réseaux et terrassements	493 913 €	Bordeaux Métropole	2024-2025	à l'étude
Voie mode doux 3.1 secteur B	Voiries y compris réseaux et terrassements	92 601€	Bordeaux Métropole	2023	à l'étude
Voie mode doux n°6 secteur B	Voiries y compris réseaux et terrassements	90 953€	Bordeaux Métropole	2024	à l'étude

3. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Notice de mise à jour

L'ensemble de la Z.A.C.se scinde en 3 sites stratégiques répartis en 5 secteurs :

- Site de centre-ville comprenant 3 secteurs :
- Le secteur A, dit « quartier du Parc du Guâ »
- Le secteur D, dit « quartier du parc Kelheim »
- Le secteur E, dit « entrée de ville »
- Site B - secteur B, dit « Quartier de la Mouline »
- Site C - secteur C, dit « quartier du clos du Prieuré »

(voir plan ci-dessus définissant précisément les emprises de chaque secteur)

La totalité des 3 sites a une capacité d'accueil dans le cadre du présent modificatif d'environ 32 742 m² de SDP (logements, commerces et services), soit une baisse d'environ 0.6% par rapport au PGC du dossier de réalisation modificatif de 2016.

L'essentiel du programme consiste en la réalisation d'un tissu urbain résidentiel avec 90 % de la SDP affectée au logement. Pour 390 logements : 40 % de la SDP logements est dédiée locatif social (PLUS/PLUS-RO et PLAI – 46,6% en nombre) et 8,5% au logement en accession sociale (7,7 % en nombre), soit un total de 48,5% de la SDP logements développée au sein de la ZAC dédiée aux logements locatifs conventionnés (55% en nombre). L'accession libre représente 51,5% de la SDP logements soit 45.7% en nombre de logements.

L'ensemble des indicateurs de diversité et de typologies qui figurent au dossier de réalisation modificatif de 2016 sont ainsi préservés, dans un volume de constructibilité en très légère baisse.

4. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

4.1 Bilan prévisionnel de la ZAC

ESTIMATION DES DEPENSES EN € TTC :

Le montant total des recettes est donc estimé à 13 679 385 € TTC.

1. Etudes de définition et de suivi

Le montant total prévisionnel de ce poste de dépenses est de 1 090 998 € TTC.

2. Frais d'acquisition et de libération des sols

Le montant total prévisionnel de ce poste de dépenses est de 5 924 764 € TTC.

3. Frais d'aménagement

Ce poste intègre les études et les honoraires nécessaires à la réalisation des travaux et les aléas.

Le montant total prévisionnel de ce poste de dépenses est de 3 822 030 € TTC.

4. Participation de l'aménageur au financement des équipements publics.

Le montant total prévisionnel de ce poste de dépenses est de 1 679 232 € TTC.

5. Honoraires concession

Le montant total prévisionnel de ce poste de dépenses est de 1 152 696 € TTC.

6. Frais de communication

Le montant total prévisionnel de ce poste de dépenses est de 166 583 € TTC

7. Frais financier et autres frais divers

Le montant total prévisionnel de ce poste de dépenses est de 117 878 € TTC.

8. TVA à reverser

Le montant total prévisionnel de ce poste de dépenses est de 274 797 € TTC.

ESTIMATION DES RECETTES EN € TTC :

Le montant total des recettes est donc estimé à 13 679 385 € TTC.

1. Cession de terrains pour logements, activités et commerces

Le montant total prévisionnel des cessions de charges foncières et de 9 792 470 € TTC.

2. Participations constructeurs

Le bilan financier prévoit des participations des constructeurs (n'ayant pas acquis le foncier auprès de l'aménageur de la ZAC) au coût de l'aménagement des équipements publics selon les conditions décrites à l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme (Cf. mode de calcul de cette participation ci-après).

Le montant estimé de ce poste est de 388 846 € TTC.

3. Participation des collectivités

Le montant de ce poste est de 3 483 748 € TTC.

4. Recettes diverses

Le montant estimé de ce poste est de 64 320 € TTC.

4.2 Dépenses et recettes de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

ZAC Centre-ville Ambarès&Lagrange

Bilan échelonné TTC au 31/12/2022

		Bilan			reste à réaliser					
DÉPENSES en € TTC		Nouveau bilan au 31/12/2022	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Études de définition et de suivi		1 090 998	106 368	11 748	131 494	292 415	37 200	37 200	1 200	1 200
1.1	Architecte Urbaniste	AUURBA	672 099	0	0	85 110	204 000	18 000	18 000	0
1.2	Géomètre	AUGEOM	116 237	7 158	0	18 470	30 000	9 000	9 000	0
1.3	Études diverses	AUETUDIV	285 006	99 210	11 616	19 801	57 215	9 000	9 000	0
1.4	Frais administratif	AUFRADM	7 013	0	0	0	0	0	1 200	1 200
1.5	Études de sol	AUETUSOL	10 644	0	132	8 112	1 200	1 200	0	0
2 Frais d'acquisition/libération sols		5 924 764	147 352	140 408	857 747	1 793 741	329 211	3 600	0	0
2.1	Acquisitions foncières publiques	AUFONCLUB	2 376 818	0	0	0	1 387 312	0	0	0
2.2	Acquisitions foncières privées	AUPACQPR	2 727 740	131 500	132 210	830 000	125 400	97 330	0	0
2.3	Frais d'actes	AUFACQ	104 041	12 002	3 203	6 175	25 629	1 622	0	0
2.4	Frais d'avocats	AUAVOCAT	40 591	0	2 856	6 630	6 000	6 000	3 600	0
2.5	Frais d'huisier	AUHUIS	3 462	0	0	0	1 200	0	0	0
2.6	Démolitions, entretiens et usages transitoires	AUDEM	672 113	3 850	2 139	14 942	248 200	224 259	0	0
3 Frais d'aménagement		3 822 030	116 157	2 538	26 037	34 856	849 199	34 856	0	814 343
3.1	Études et honoraires travaux	AUMOEO	327 457	5 369	900	25 320	34 856	34 856	0	0
3.2	Travaux et aléas	AUVRD	3 494 573	110 788	1 638	717	0	814 343	0	814 343
4 Participation aux équipements publics		1 679 232	0	0	0	90 000	871 232	90 000	628 000	0
4.1	Bordeaux Métropole	AUPART	1 679 232	0	0	0	90 000	871 232	90 000	628 000
5 Honoraires concession		1 152 696	8 501	83 561	61 500	49 392	36 390	243 278	20 000	50 000
5.1	Honoraires concession	AUHONAME	1 152 696	8 501	83 561	61 500	49 392	36 390	243 278	20 000
6 Frais de communication		166 583	25 380	92 818	10 748	9 000	9 000	6 000	6 000	6 000
7 Frais divers		117 878	26	3 994	5 283	33 541	30 991	15 991	1 280	3 810
7.1	Frais financiers	AUFFI	53 528	26	2 336	4 338	15 000	15 000	0	280
7.2	Impôts locaux et taxes	AUIMP	53 933	0	1 658	945	17 541	14 991	14 991	3 807
7.3	Autres frais divers	AUFDIV	10 418	0	0	0	1 000	1 000	1 000	0
8 TVA à reverser		-274 797	-44 229	161 131	-340 416	-199 710	-57 992	633 977	-113 700	18 993
TOTAL DÉPENSES en € TTC		13 679 385	359 554	496 198	752 392	2 103 234	2 105 231	1 064 902	542 780	894 347
			403 783	403 783						
RECETTES en € TTC		Nouveau bilan au 31/12/2022	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1 Cessions		9 792 470	0	1 240 887	0	9 180	1 467 304	5 116 660	0	0
1.1	Locatif social	CCFSOC	1 548 424	0	0	0	433 290	0	0	0
1.2	Accession sociale	CCFACCS	507 454	0	0	0	215 849	0	0	0
1.3	Accession libre	CCFLIB	6 162 449	1 240 887	0	0	0	4 465 562	0	0
1.4	Commerces et services	CCFCOMS	95 700	0	0	0	0	0	0	0
1.5	Autres cessions diverses		1 478 443	0	0	9 180	818 165	651 098	0	0
2 Participation des constructeurs		338 846	0	11 325	6 530	11 044	20 740	0	0	0
4 Participation collectivité		3 483 748	0	0	0	0	0	0	0	412 245
4.1	Équipements publics	PARTPUB	259 258	0	0	0	0	0	0	0
4.2	Équilibre de l'opération	PARTEQ	3 224 490	0	0	0	0	0	0	412 245
5.1 Recettes diverses		64 320	0	0	0	61 200	0	0	0	0
TOTAL RECETTES en € TTC		13 679 385	0	1 252 211	6 530	81 424	1 488 044	5 116 660	0	412 245

4.3 Financement du programme des équipements publics

5. Mise à jour de l'étude d'impact du secteur A de la ZAC d'Ambarès-et-Lagrave

Cette pièce est présentée en annexe.

