

Annexe 1 – ZAC La Berge du Lac / Ginko

Rappel du contexte

Bordeaux Métropole, en lien avec la ville de Bordeaux, a décidé de réaliser dans le secteur du Lac, une opération d'aménagement ambitieuse en matière de développement durable. Dans cette optique, Bordeaux Métropole a mené une consultation visant à retenir l'opérateur le plus à même de réaliser l'aménagement de ce site.

Par délibération n°2006/0925 du 22 décembre 2006, le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de la concertation et le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Berge du Lac à Bordeaux. Parallèlement, le traité de concession a été mis au point et cosigné en février 2007 par la Cub (Communauté urbaine de Bordeaux) et Bouygues Immobilier. Il confie à l'aménageur la mise au point du dossier de réalisation, l'aménagement et la coordination des études nécessaires à la mise au point des dossiers d'enquête publique, et de réalisation de la ZAC.

Par délibération n°2008/00147 en date du 22 février 2008, le Conseil de Communauté a validé le dossier de réalisation de la ZAC, conformément aux articles L311.1 et suivants du Code de l'urbanisme, en particulier son programme de construction et son programme d'équipements publics.

Par délibération n°2010/0137 en date du 26 mars 2010, le Conseil de Communauté a validé conformément aux articles L311.1 et suivants du Code de l'urbanisme un premier dossier de réalisation modificatif, intégrant l'augmentation du programme de construction et la réalisation de travaux de mise en état des terrains métropolitains en préalable à leur cession. Ces modifications du dossier de réalisation ont fait l'objet d'un avenant n° 2 au traité de concession, l'avenant n°1 ayant entériné une évolution du programme d'équipements publics et le versement d'une participation financière de la part de La Cub.

Par délibération n°2014/0099 en date du 14 février 2014, le Conseil de Communauté a validé conformément aux articles L311.1 et suivants du Code de l'urbanisme un deuxième dossier de réalisation modificatif et un avenant n°3 au traité de concession, permettant la recomposition de l'îlot C2.1/C2.2 (programme mixte commerces/logements), l'implantation et le nouveau programme du gymnase et la proposition de réalisation d'un collège privé en lieu et place du collège public initialement prévu. Ce dossier de réalisation modificatif a par ailleurs permis la mise à jour du programme des équipements publics pour agréer notamment la mise en place de jardins partagés, d'un système de collecte sélective enterré des ordures ménagères, la création d'une voie piétonne/vélos au niveau du canal nord, la réalisation d'une dalle de transition sur le fossé de l'avenue des 40 journaux, et l'intégration d'ouvrages de sécurité supplémentaires dans le jardin promenade. Enfin, ce dossier modificatif a entériné des modifications du phasage initial afin d'intégrer une quatrième phase de 2015 à 2020, répondant à la réalité de la mise en œuvre de l'îlot commercial (C2.1/C2.2).

Par délibération n° 2015/0581 en date du 25 septembre 2015, le Conseil de Métropole a validé conformément aux articles L.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme un dossier de réalisation modificatif n°3, lequel a validé la création sur l'îlot C2.2 d'un parking ouvert au public à usage commercial de 960 places justifié par la demande exprimée dans le quartier et à la diversité des usages escomptés. En conséquence, la délibération a approuvé l'évolution du programme global de constructions (PGC), ainsi que l'avenant n°4 au traité de concession qui précise au concessionnaire cette nouvelle répartition du PGC.

Par délibération n°2016/0540 en date du 23 septembre 2016, le Conseil de Métropole a validé, conformément aux articles L311-1 et suivants du Code de l'urbanisme, un quatrième dossier de réalisation modificatif, entérinant la suppression du collège privé du programme des équipements publics (PEP), l'intégration dans le programme de travaux de la ZAC de nouveaux ouvrages d'intérêt général (busage du fossé et aménagement de la voie verte avenue des 40 journaux), l'intégration dans la programmation d'une résidence étudiante conventionnée, le recalage de la programmation des équipements publics, la création de 2 venelles publiques à l'ouest et au sud du deuxième groupe scolaire, le recalage de la programmation des îlots dans les quatre phases.

Par délibération n°2018/562 en date du 28 septembre 2018, le Conseil de Métropole a approuvé, conformément aux articles L311-1 et suivants du Code de l'urbanisme, un cinquième dossier de réalisation modificatif, et un avenant n°6 au traité de concession afin d'actualiser le programme des équipements publics (réintégration d'un collège public, évolution Maison des Danses) et du programme global de constructions suite aux changements d'affectation de certains îlots (A2-1, A7-2, B3-1b, C3-2).

Par délibération n°2022/462 en date du 30 septembre 2022, le Conseil de Métropole a validé l'adaptation d'une disposition du traité de concession par un avenant n°7, afin d'en prolonger la durée de 3 ans (échéance au 31 décembre 2025) et prendre ainsi en compte l'évolution des plannings des derniers îlots de la phase 4 suite à la crise sanitaire COVID-19 en 2020 et 2021.

Aujourd'hui, il apparaît nécessaire d'adapter à nouveau le dossier de réalisation par un dossier modificatif n°6 de la ZAC ainsi que certaines dispositions du traité de concession par un avenant n°8, afin de prendre en compte la modification du programme des équipements publics, l'évolution du programme global de constructions, la modification du versement des participations de l'aménageur ainsi que le prolongement de la durée de concession de 2 ans (échéance au 31 décembre 2027).