

Zone d'aménagement concerté (ZAC) CARES CANTINOLLE EYSINES / DOSSIER DE REALISATION

II. MODIFICATION DU PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

1. Contexte de l'évolution du programme prévisionnel des constructions

Le programme global initial des constructions fixait la Surface De Plancher (SDP) constructible de la zone à 52 000m² environ pour les logements et 3 000 m² environ pour les commerces, services et activités.

Les constructions étaient réparties en 7 îlots.

Îlot	Surface terrain m² (env.)	Programmation Logements		Programmation commerces, services et activités (m²)
		m² SDP	Nombre de logements	
Secteur Cantinolle				
C1	7 700	10 450	155	1000 m²
C2	5 905	2 600	40	500 m²
C3	15 711	10 400	160	1500 m²
C4	29 179	10 500	150	
Secteur Carès				
C5	22 301	9 800	140	
C6	12 330	4 114	40	
C7	15 874	4 136	65	
Total	109 000	52 000	750	3000

Au CRFA 2020, il a été acté que l'îlot C2 ne serait pas réalisé. Pour rappel, cet îlot était un îlot non maîtrisé par l'aménageur. Les échanges avec le propriétaire ont amené à conclure à sa non réalisation. Il était prévu environ 35 logements, 500 m² d'activités et un gymnase. Cet abandon est lié à la volonté du propriétaire de conserver son foncier pour un parking en lien avec le développement de son activité de location de véhicules utilitaires et au regard de l'attractivité de son commerce.

Au CRFA 2021, le PGC connaît une diminution liée aux éléments suivants. Le programme de construction prévoyait initialement des logements avec de grandes typologies. Il connaît en 2021 une adaptation liée à une étude de programmation de logements montrant des besoins en plus petites typologies.

Les contraintes du sol (projet dans le périmètre de captage des Sources de Cantinolle) et la nécessité de prévoir le stationnement plus adapté aux besoins, amènent à une diminution du programme de construction.

Le PGC en 2021 prévoyait donc 50 332 m² SDP soit environ 696 logements.

Au CRFA 2023, le programme prévisionnel de logements ne connaît pas d'évolution substantielle avec 50 481 m² de SDP environ 697 logements.

Concernant les commerces et activités, avec l'abandon de l'îlot C2, la diminution de la surface pour l'îlot C1 et l'évolution de la zone commerciale qui a connu ces dernières années l'arrivée de nombreux commerces, il est apparu nécessaire de diminuer la surface de commerces prévue initialement dans le programme de la ZAC.

Dans le cadre de la mise à jour du plan guide avec de nouvelles faisabilités, des études environnementales, de l'implantation du gymnase et du groupe scolaire dans l'îlot Les Lisières (ancien îlot C4) et des évolutions foncières constatées sur le périmètre de la ZAC, il est présenté un nouveau programme global de construction.

Il est à noter que l'implantation de deux équipements dans l'îlot Les Lisières implique, au regard de la difficulté de fonder en lien avec les prescriptions du périmètre de captage des Sources de Cantinolle, la suppression d'une partie des logements prévus initialement dans cet îlot. Il n'est pas possible d'envisager un programme mixte équipements avec des logements au-dessus car les fondations nécessaires pour ce type de programme ne sont pas acceptées dans ce périmètre.

2. Programme mis à jour dans le cadre de la modification du dossier de réalisation

Au regard des évolutions, il est indiqué une nouvelle dénomination des îlots permettant de clarifier la situation.

Îlot	Surface terrain m² (env.)	Programmation Logements		Programmation commerces, services et activités (m²)	Equipements publics (m²)	Statut
		m² SDP	Nombre de logements			
Secteur Cantinolle						
L'Esprit des Jalles (ancien îlot C1)	7 700	9 379	133	116 m²		Livré
Médoc (ancien îlot C3)	15 711	9600	160	500 m²		
Les Lisières (ancien îlot C4)	29 179	4 670	72		6400	
Secteur Carès						
Triat (ancien îlot C5)	22 301	6 825	105			PC déposé dec. 2024
Les Sources (nouvel îlot)	4 876	1493	20			
Le Jardin Nourricier (nouvel îlot)	2 578	865	14			
Les Longères de Carès (ancien îlot C6)	12 330	4 092	40			Livré

Le Jardin de Carès (nouvel îlot)	15 874	7 150	110			
Le Bois Ludique (nouvelle îlot)	4 787	715	11			
Parcelle BB2728	811	149	1			Livré
Total	116 147	44 938	666	616	6400	

3. La répartition programmatique

La répartition initiale par typologie de logements était la suivante :

		m² SDP	Nombre de logements
Logements en locatif social	30%	15 600	225
Logements en accession sociale ou abordable	35%	18 200	262
Logement libre	35%	18 200	263
	100%	52 000	750

Des locaux destinés à l'accueil des commerces ou de services étaient prévues en rez-de-chaussée dans le secteur de Cantinolle sur les îlots C1, C2 et C3 pour une surface de 3 000 m².

La nouvelle répartition programmée est la suivante :

		m² SDP	Nombre de logements
Logements en locatif social	31%	13 763	198
Logements en accession sociale (PSLA)	4%	2 022	20
Logements en BRS	24 %	10 665	165
Logements en abordable	4%	1 983	24
Logement libre	37%	16 505	259
Total	100%	44 938	666

Des locaux destinés à l'accueil de commerces ou de services sont envisagés en rez-de-chaussée de l'îlot C3. Il est prévu une surface d'environ 500 m² visant en priorité l'installation d'un lieu de vie (brasserie, salon de thé ou

toute autre activité permettant aux habitants de se retrouver). Une partie aussi de cette programmation pourra accueillir des activités en lien avec les besoins des habitants et des usagers du quartier.

4. Développement du programme de constructions dans le cadre d'une ZAC à maîtrise foncière partielle

La ZAC Carès Cantinolle est une ZAC à maîtrise foncière partielle. **Ce principe est maintenu dans le cadre de la modification.** En conséquence, l'aménageur ne maîtrisera que certains îlots ou sous-îlots. Les autres îlots ou sous-îlots seront réalisés à l'initiative des opérateurs privés/publics. Ils participeront au financement des équipements publics de l'opération par le versement de participations.

La réalisation du programme de constructions sera à l'initiative de l'aménageur de la ZAC sur les îlots qu'il a vocation à maîtriser, conformément au plan suivant.

Au-delà de ce programme prévisionnel, il n'est pas prévu de programmation, cependant tout autre projet de construction développé dans la ZAC sera assujéti à la participation constructeur.

