

ZAC La Berge du Lac / Ginko

Annexe 1 – Rappel du projet d'aménagement

L'opération d'aménagement de la Berge du Lac crée un quartier mixte dans le secteur du Lac à Bordeaux sur une superficie globale de 36 hectares. La réalisation de ce quartier résidentiel sur le secteur du Lac constitue une des composantes majeures du plan-guide d'aménagement général, donnant les orientations de développement urbain de Bordeaux nord, approuvé par la Communauté urbaine et la ville de Bordeaux en 2002. Cette opération s'inscrit dans une démarche globale de développement durable ambitieuse et innovante sur un quartier en devenir.

Le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) la Berge du Lac « Ginko » à Bordeaux a été approuvé par délibération n°2008/147 en date du 22 février 2008. L'aménagement de la ZAC a été confié à Bouygues Immobilier par voie de concession, dont le traité a été signé le 12 février 2007 (délibération n°2006/925 du 22 décembre 2006).

Un avenant n°1 au traité de concession a été signé le 23 mai 2008 (délibération n°2008/147 du 22 février 2008), afin de préciser les modalités de cession des terrains communautaires objets de la ZAC, et en particulier les conditions de paiement du prix desdits terrains en plusieurs pactes financiers échelonnés selon les phases de réalisation de la ZAC.

Plusieurs délibérations ont été prises depuis par le Conseil de Communauté, puis le Conseil de Métropole, permettant de faire évoluer l'opération d'aménagement et de valider :

- le dossier modificatif de ZAC et l'avenant n°2 au traité de concession entérinant l'avancement et les évolutions du projet concernant notamment les travaux préliminaires de mise en état du site et l'augmentation de la surface hors œuvre nette (SHON) de surfaces commerciales (délibération n°2010/137 du 26 mars 2010).
- le deuxième dossier modificatif de ZAC et l'avenant n°3 au traité de concession ajustant le programme de construction, le programme des équipements publics, les participations financières et le phasage global de la ZAC, majoritairement en raison de l'évolution du projet de l'îlot C2.1/C2.2, de l'introduction du dispositif de collecte sélective enterrée des ordures ménagères, de l'implantation de nouveaux équipements d'intérêt collectif et de l'intégration de nouvelles dépenses en matière d'équipements publics (délibération n°2014/99 du 14 février 2014).
- Le dossier modificatif de ZAC n°3 approuvant 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 (délibération n°2015/581 en date du 25 septembre 2015).
- le dossier modificatif de ZAC n°4 et l'avenant n°5 afin d'actualiser le programme des équipements publics (busage du fossé, voie verte, venelles, phasage) et du programme global de constructions (délibération n°2016-514 en date du 23 septembre 2016).
- le dossier modificatif de ZAC n°5 et l'avenant n°6 afin d'actualiser le programme des équipements publics (réintégration d'un collège public, évolution Maison des Danses) et du programme global de constructions (délibération n°2018/562 en date du 28 septembre 2018).
- l'avenant n°7 afin d'en prolonger la durée sur 2 ans 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 (délibération n°2022/462 en date du 30 septembre 2022).

- le dossier modificatif de ZAC n°6 et l'avenant n°8 afin d'actualiser le programme des équipements publics (intégration d'un équipement communal de proximité) et du programme global de constructions, de modifier le versement des participations de l'aménageur et de prolonger la durée de concession de 2 ans, soit une échéance au 31 décembre 2027 (délibération n°2024/203 en date du 12 avril 2024).

Conformément au dossier modificatif de ZAC n°6, le programme de construction de la ZAC a été actualisé en 2024. La Surface de plancher (SDP) totale est d'environ 337 037 m² répartis de la manière suivante :

- 223 079 m² de SDP affectée au logement,
- 5 347 m² de SDP affectée à une résidence étudiante sur l'îlot C3-2,
- 3 231 m² de SDP affectée à une résidence de tourisme affaire sur l'îlot C2-2,
- 6 982 m² de SDP affectée à un Ehpad,
- 10 620 m² de SDP affectée aux bureaux, activités, services,
- 32 449 m² de SDP affectée aux surfaces commerciales,
- 23 605 m² de SDP affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif (église, chaufferie),
- 31 724 m² de SDP affectée à un parking ouvert au public à usage commercial.