

COMMUNAUTE URBAINE

DE

BORDEAUX

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE

SEANCE PUBLIQUE DU 22 DECEMBRE 2006
(CONVOCAION DU 11 DECEMBRE 2006)

(Convocation du **Erreur ! Aucune variable de document fournie.**)

Aujourd'hui vendredi vingt deux décembre deux mille six à 09 heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain Rousset, Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

ETAIENT PRESENTS :

M. ROUSSET Alain, M. JUPPE Alain, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles,
M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard,
Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme FAYET Véronique,
Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, M. MARTIN Hugues, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas,
M. FREYGEFOND Ludovic, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice,
M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques,
M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques,
Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE
DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée,
Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE
FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia,
M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle,
M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques,
M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel,
Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre,
M. MAMERE Noël, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry,
M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge,
Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert,
M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, Mme TOUTON Elisabeth,
Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme CARTRON Françoise à M. PIERRE Maurice (à cpter de 11 h 00)	Mme CAZALET Anne-Marie à Mme PUJO Colette
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain (à cpter de 12 h 30)	M. CAZENAVE Charles à Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia
M. DAVID Alain à M. GRANET Michel (à cpter de 11 h 00)	M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max
Mme FAYET Véronique à M. CAZABONNE Didier (jusqu'à 10 h 25)	M. DELAUX Stéphan à M. DAVID Jean-Louis
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Alain	M. FAYET Guy à M. POIGNONEC Michel
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis	M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick
M. LAMAISON Serge à M. GUICHOUX Jacques	M. PONS Henri à Mme DARCHE Michelle
M. SOUBIRAN Claude à M. SIMON Patrick	M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques
M. ANZIANI Alain à M. SAINTE-MARIE Michel	M. TAVART Jean-Michel à M. HOURCQ Robert
M. BANAYAN Alexis à M. MANSENCAL Alain	Mme TOUTON Elisabeth à Mme WALRYCK Anne (à cpter de 11 h 15)
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert	
M. CASTEX Régis à M. CASTEL Lucien	

LA SÉANCE EST OUVERTE

**BORDEAUX - ZAC "La Berge du Lac" - Bilan de la concertation - Création de la
ZAC - Approbations - Autorisation**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

1- Rappel

La Communauté Urbaine de Bordeaux en liaison avec la Ville de Bordeaux a décidé de réaliser dans le secteur du Lac une opération d'aménagement exemplaire dans le domaine de l'environnement et du développement durable tant dans la conception urbanistique qu'architecturale et paysagère.

Pour ce faire, la Communauté Urbaine a mené une consultation visant à retenir l'opérateur le plus à même de conduire l'aménagement du secteur.

Le Conseil de Communauté a désigné dans sa séance du 24 février 2006, le groupement réuni autour de Bouygues Immobilier lauréat de cette consultation.

La consultation lancée en 2004 et actée par délibération du 24 février 2006 portait sur une superficie à aménager d'environ 27ha.

Le projet retenu, qui comprend le réaménagement des voiries publiques périphériques, permet de préciser les surfaces concernées. Le projet portera donc sur une surface globale de 35 hectares environ, comprenant :

- les espaces publics existants à réaménager (voiries), soit 5ha environ
- les espaces publics futurs à aménager, soit environ 4ha
- les surfaces cédées à l'aménageur, soit environ 19ha (dont les surfaces cessibles pour l'habitat, les équipements publics, les services et les commerces de proximité,
- les surfaces prévues pour l'extension du pôle commercial existant, soit environ 7ha.

De ce fait, les surfaces évoquées dans la délibération du 24 février 2006 sont donc ajustées et seront arrêtées définitivement dans le dossier de réalisation pour certaines d'entre elles

et dans la délibération décidant de la cession du foncier communautaire à l'aménageur pour d'autres.

2- Le programme de construction

2-1 Le programme de logements

La programmation de l'opération décline les orientations décidées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat. Elle vise à garantir une mixité sociale et intergénérationnelle grâce à une diversification du statut des logements et de leur taille.

Au total, l'opération permettra de réaliser environ 1 550 logements selon la répartition suivante :

- 25% PLUS
 - 7,5% PLS
 - 19,5% Accession aidée
 - 48 % Accession libre
-
- ▶ 27% logements individuels
 - ▶ 73% logements collectifs
 - ▶ Les logements de grande taille seront privilégiés.

2-2 Les commerces et services de proximité

L'opération développera une offre de commerces et de services de proximité afin de créer un quartier vivant et animé.

Ce volet du programme devrait représenter environ 5 000m² SHON.

2-3 Les activités tertiaires

La future opération permettra la réalisation d'environ 5 100m² SHON de bureaux.

2-4 L'extension du centre commercial existant

L'opération intègre une extension du pôle commercial existant estimée à 25 000 m² SHON.

Cependant, tel que cela a été mentionné dans la délibération communautaire du 24 février 2006 désignant l'aménageur, la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé de geler cette partie du programme de construction dans l'attente d'orientations plus précises en ce qui concerne le développement commercial de l'agglomération.

3- Les orientations d'aménagement

Outre les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale mentionnés ci-dessus, l'opération intégrera les objectifs qualitatifs suivants.

3-1 Les objectifs de qualité environnementale

Le futur quartier de la Berge du Lac sera exemplaire dans sa prise en compte des problématiques environnementales notamment en ce qui concerne les enjeux de :

- ✓ gestion de l'eau, et de protection des eaux du Lac par l'interdiction des rejets directs des eaux pluviales,
- ✓ réduction des nuisances sonores,
- ✓ gestion des déchets,
- ✓ réduction des besoins énergétiques et de recours aux énergies renouvelables,
- ✓ diversification des modes de déplacements (continuité des circulations douces, réservation des emprises d'un futur transport en commun en site propre, circulation automobile apaisée).

3-2 Les objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère

L'opération veillera à :

- ✓ établir des continuités urbaines entre les quartiers de logements existants (notamment les Aubiers et le Lauzun) et futurs ainsi qu'avec les pôles d'activités existants (notamment le pôle commercial) ;
- ✓ assurer une continuité paysagère et d'usages entre le lac et les bassins à flots grâce à l'aménagement d'un parc.

Les formes urbaines développées permettront une grande diversité des produits-logements : immeubles collectifs, « immeubles-villes », maisons groupées, etc...L'architecture sera résolument contemporaine et de grande qualité.

Les aménagements paysagers et notamment le choix des essences prendront en compte l'identité et les caractéristiques naturelles des lieux.

4- Le déroulement de la concertation et la suite de la procédure

Le Conseil de Communauté a ouvert dès sa séance du 22 septembre 2000 une concertation pour le réaménagement de ce secteur.

Pour tenir compte des résultats de la consultation menée, ce périmètre a été ajusté par le Conseil de Communauté du 24 février 2006.

Différentes réunions publiques ont été organisées afin de présenter et de débattre du projet.

Ce dernier a fait également l'objet de plusieurs publications dans la presse.

Les principaux points soulevés dans le cadre de cette concertation figurent en annexe du présent rapport. Ils ont été pris en compte dans la mise au point du projet et notamment de son étude d'impact.

La concertation est close depuis le 16 juin 2006.

Les pièces constitutives du dossier de création sont aujourd'hui finalisées conformément à l'article R311-2 du Code de l'Urbanisme. Ce dossier est tenu à la disposition des conseillers communautaires qui souhaiteraient le consulter à la direction du Développement

Opérationnel et de l'Aménagement, Département Programmation Evaluation, 8^{ième} étage de l'Hôtel de Communauté.

Parallèlement, le traité de concession d'aménagement a été mis au point. Il confie à la Société Bouygues Immobilier la mise au point du dossier de réalisation de la ZAC (qui sera soumis le moment venu aux instances communautaires) ainsi que la réalisation proprement dite de l'opération. Le projet de ce traité de concession est également annexé au présent rapport.

En ce qui concerne la cession du foncier communautaire, dont le principe a été acté dans la délibération du 24 février 2006, elle n'interviendra qu'après l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et après avoir recueilli l'avis des services fiscaux.

Dans le cadre de ce dossier de réalisation, la Ville de Bordeaux prendra en charge l'entretien et la gestion des futurs équipements publics qui seront réalisés par l'aménageur : équipements de superstructure (écoles, crèches...) et d'infrastructure (canaux, espaces verts.....) non intégrables au patrimoine communautaire.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

APPROUVER :

- ▶ Le bilan de la concertation relative au projet de la ZAC dite de « la Berge du Lac » ci-annexé,
- ▶ Le dossier de création de cette ZAC,

AUTORISER :

- ▶ Monsieur le Président à signer avec le représentant de Bouygues Immobilier le traité de concession d'aménagement relatif à cette opération.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 décembre 2006,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Président,

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
18 JANVIER 2007**

M. SERGE LAMAISSON