

DELEGATION DE Monsieur Michel DUCHENE

D-2012/193

Ecoquartier Ginko. ZAC de la Berge du Lac. Réalisation, gestion et entretien futur par la Ville des équipements relevant de sa compétence. Autorisation. Décision.

Monsieur Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La Communauté Urbaine, en lien avec la Ville de Bordeaux, a décidé de la réalisation d'une opération d'aménagement sur un terrain situé sur la berge Est du lac, à Bordeaux nord.

Par délibération communautaire n° 2006/0925 en date du 22 décembre 2006, une Zone d'Aménagement Concertée a été créée et un traité de concession a été signé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'aménageur, Bouygues Immobilier, le 12 février 2007.

En vue de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, le Conseil municipal, par délibération n° D-20070627 du 17 décembre 2007, a émis un avis favorable de principe pour la gestion et l'entretien futur des équipements relevant de la compétence de la Ville, conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme indiquant les pièces constitutives du dossier de réalisation de ZAC.

Par délibération communautaire n° 2008/0147 en date du 22 février 2008, la Communauté urbaine a approuvé le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée.

En vue de l'approbation du dossier de réalisation – modificatif 1 de la ZAC, le Conseil municipal, par délibération n° D-20080003 du 28 janvier 2008, a émis un avis favorable de principe pour la gestion et l'entretien futur d'équipements supplémentaires (place canal et espaces plantés des noues paysagées) relevant de la compétence de la Ville, conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme indiquant les pièces constitutives du dossier de réalisation de ZAC.

Le dossier de réalisation initial a été modifié une première fois par délibération communautaire n° 2010/0138 du 26 mars 2010.

L'avancée opérationnelle du projet (phase 1 en cours de construction ; phase 2 en cours de conception architecturale ; phase 3 en cours de programmation) nécessite aujourd'hui l'approbation d'un dossier de réalisation – modificatif 2 de la ZAC.

L'avancée des réflexions conduit en effet à la réalisation et à la prise en charge d'équipements publics supplémentaires à la charge de la Ville.

Il s'agit :

1. de la sente de la Villa Nord, espace public de circulation nouvellement créé et dédié aux circulations douces, entre les îlots B1.2 et B1.3
Il est à noter que la ville s'engage à reprendre transitoirement en gestion cette sente, dans l'attente de l'aboutissement des réflexions communautaires sur ce sujet.
2. du projet d'un jardin partagé, situé au sein du jardin promenade
La localisation exacte de ce jardin partagé devra être étudiée en lien avec le projet urbain des Aubiers.
La ville s'engage cependant sur le principe d'une reprise de la propriété du sol, dans le but de déléguer ensuite la gestion de ce jardin à une association spécialisée.

L'Aménageur s'est engagé à réaliser et à financer ces équipements.

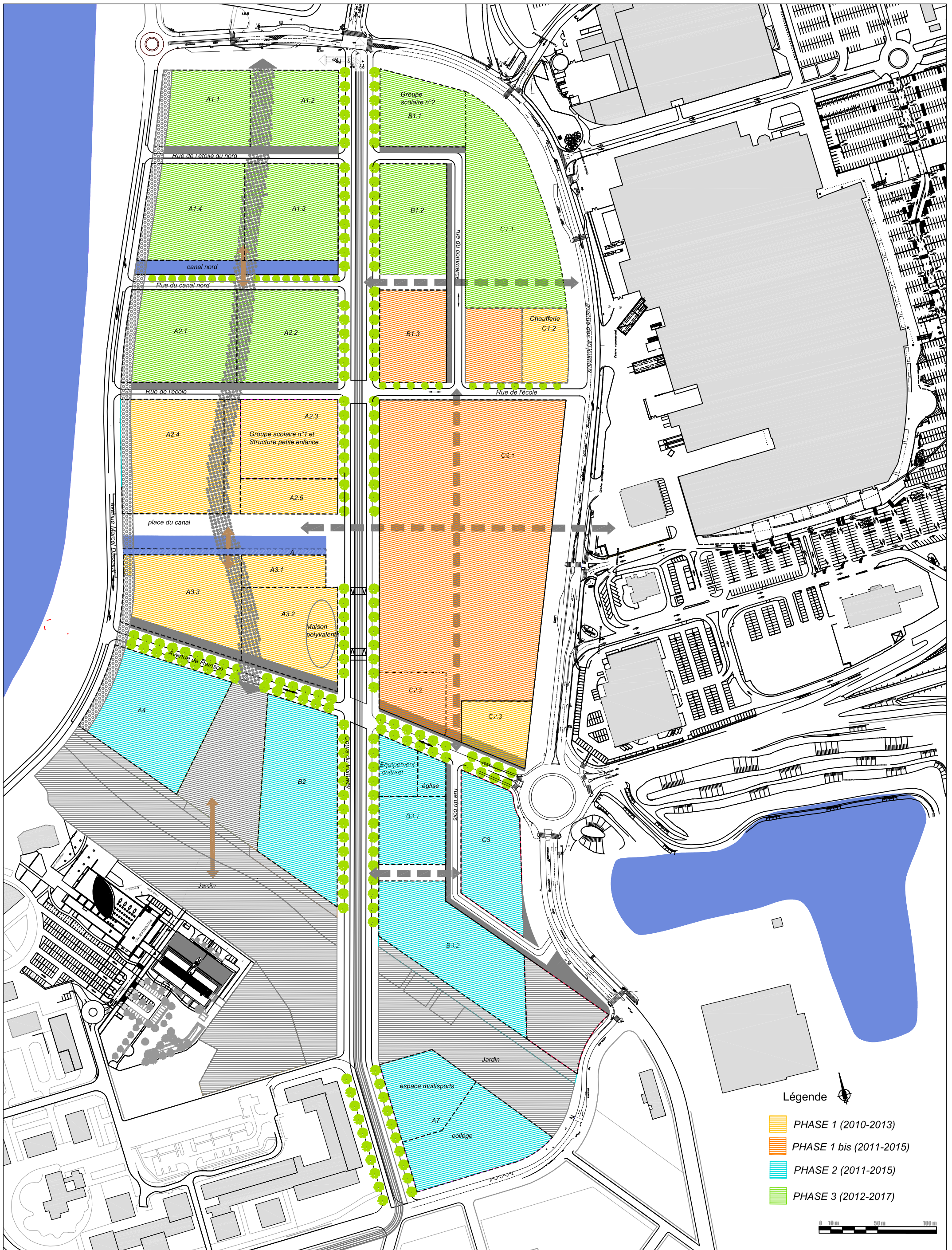
A l'issue de la procédure de remise d'ouvrage, la Ville de Bordeaux doit s'engager à assurer la gestion de ces équipements, qui sont aujourd'hui de compétence communale.

Ces engagements figureront dans le dossier de réalisation – modificatif 2 de la ZAC qui va être présenté, suite à la présente délibération du Conseil Municipal, au Conseil de la Communauté Urbaine d'ici l'été, en vue de signer l'avenant n° 3 au traité de concession de la ZAC.

En conséquence, je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- donner votre accord de principe sur l'ensemble de ces propositions,
- autoriser le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à la prise en charge de ces équipements.

ADOpte A L'UNANIMITE



- Légende**
- PHASE 1 (2010-2013)
 - PHASE 1 bis (2011-2015)
 - PHASE 2 (2011-2015)
 - PHASE 3 (2012-2017)



ZAC DE LA BERGE DU LAC
 dossier de réalisation de ZAC modificatif
 de la ZAC de la berge du lac
PLAN de phasage îlots, pièce n°6

septembre 2011

MAÎTRISE D'OUVRAGE
 BOUYGUES IMMOBILIER
 Hangar G2
 Bassin à flots n°1-Quai Armand Lalande
 33 300 Bordeaux Tel: 05 56 00 18 00

Bouygues Immobilier
 Ensemble, imaginons votre bien-être

MAÎTRISE D'OEUVRE

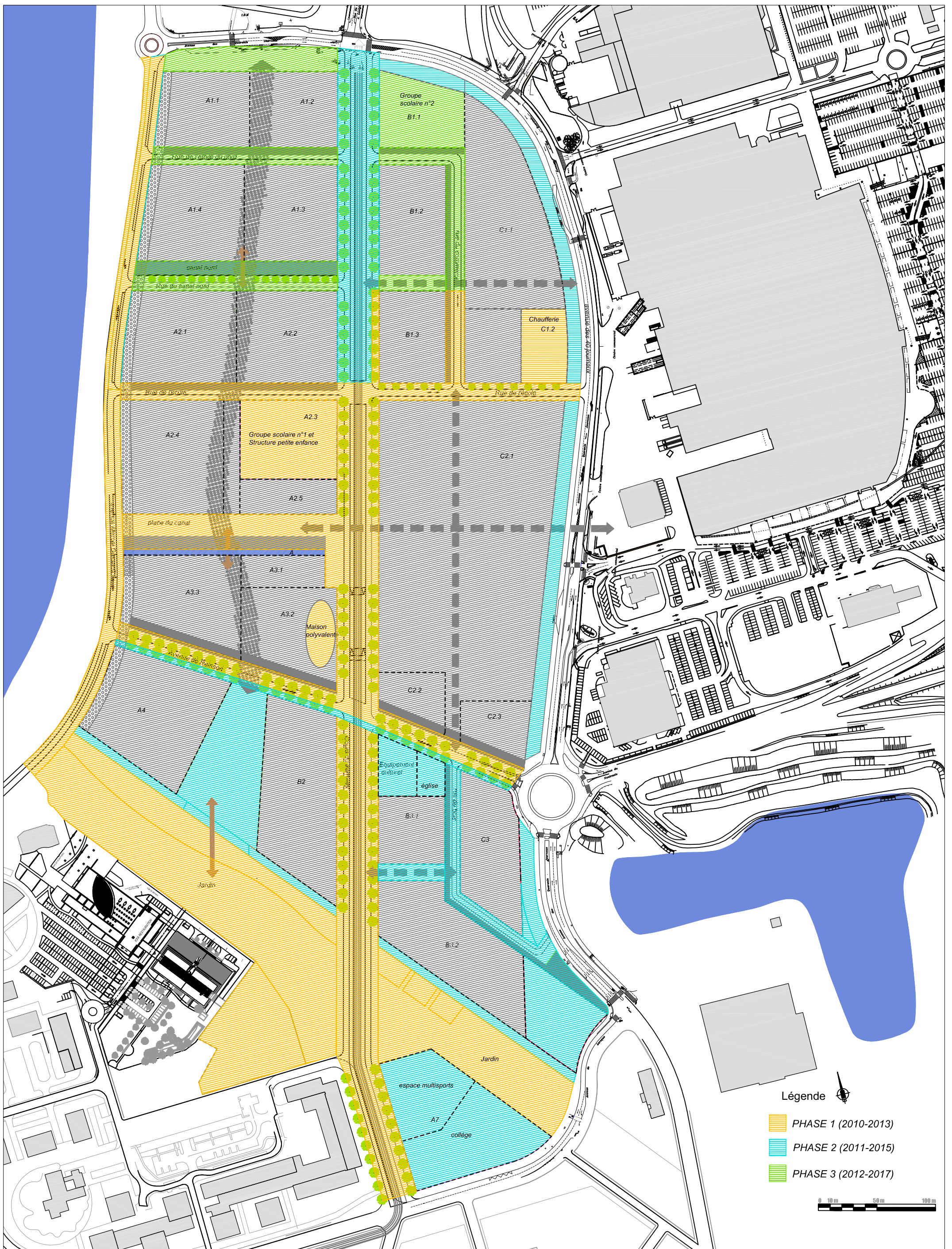
Architectes Mandataires
 AGENCE D'ARCHITECTURE BROCHET-LAJUS-PUEYO
 Hangar G2 - Bassin à flots n°1
 Qual Armand Lalande
 33300 BORDEAUX
 tel : 05 57 19 59 19
 fax : 05 57 19 59 10
 email : architectes@brochet-lajus-pueyo.fr

Architectes Urbanistes
 AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES
 11 Villa Nieuport
 75 013 PARIS
 tel : 01 40 09 98 60
 fax : 01 43 79 06 99
 email : courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste
 AGENCE SIGNES OUEST
 79 rue Lafaurie de Monbadon
 33000 BORDEAUX
 tel : 05 56 52 54 20
 fax : 05 56 81 42 82
 email : signes.ouest@signes-paysages.fr

Bureaux d'études
 I3C - VRD/Infrastructures
 18 rue Caméra d'Amélda
 33074 BORDEAUX
 tel : 05 57 81 71 98
 fax : 05 56 96 55 51
 email : i3c.ingenierie@wanadoo.fr

SOGREAH - canaux hydrauliques
 LE RUEIS 10 rue Gutenberg
 BP 30281
 33697 MERIGNAC
 tel : 05 56 13 85 78
 fax : 05 56 13 85 63
 email : yves.buchwater@sogreah.fr



Légende

- PHASE 1 (2010-2013)
- PHASE 2 (2011-2015)
- PHASE 3 (2012-2017)



ZAC DE LA BERGE DU LAC

dossier de réalisation de ZAC
 modificatif de la ZAC de la berge du lac
**PLAN phasage équipements
 publics,**

septembre 2011

MAÎTRISE D'OUVRAGE

BOUYGUES IMMOBILIER
 Hangar G2
 Bassin à flots n°1-Quai Armand Lalande
 33 300 Bordeaux Tel: 05 56 00 18 00



MAÎTRISE D'OEUVRE

Architectes Mandataires

AGENCE D'ARCHITECTURE BROCHET-LAJUS-PUEYO
 Hangar G2 - Bassin à flots n°1
 Qual Armand Lalande
 33300 BORDEAUX
 tel : 05 57 19 59 19
 fax : 05 57 19 59 10
 email : architectes@brochet-lajus-pueyo.fr

Architectes Urbanistes

AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES
 11 Villa Nieuport
 75 013 PARIS
 tel : 01 40 09 98 60
 fax : 01 43 79 06 99
 email : courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste

AGENCE SIGNES OUEST
 79 rue Lafaurie de Monbadon
 33000 BORDEAUX
 tel : 05 56 52 54 20
 fax : 05 56 81 42 82
 email : signes.ouest@signes-paysages.fr

Bureaux d'études

I3C - VRD/Infrastructures
 18 rue Caméra d'Arnolda
 33074 BORDEAUX
 tel : 05 57 81 71 98
 fax : 05 56 96 55 51
 email : i3c.ingenierie@wanadoo.fr

SOGREAH - canaux hydrauliques
 LE RUEIS 10 rue Gutenberg
 BP 30281
 33697 MERIGNAC
 tel : 05 56 13 85 78
 fax : 05 56 13 85 63
 email : yves.buchwalter@sogreah.fr

D-2012/194

Ecoquartier Ginko - ZAC de la Berge du lac. Prise en charge des coûts supplémentaires liés au dossier de réalisation - modificatif 2 de la ZAC : participation financière de la Ville à l'équilibre de l'opération. Autorisation. Décision.

Monsieur Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La Communauté Urbaine, en lien avec la Ville de Bordeaux, a décidé de la réalisation d'une opération d'aménagement sur un terrain situé sur la berge Est du lac, à Bordeaux nord.

Par délibération communautaire n° 2006/0925 en date du 22 décembre 2006, une Zone d'Aménagement Concertée a été créée et un traité de concession a été signé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'aménageur, Bouygues Immobilier, le 12 février 2007.

En vue de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, le Conseil municipal, par délibération n° D-20070627 du 17 décembre 2007, a émis un avis favorable de principe pour la gestion et l'entretien futur des équipements relevant de la compétence de la Ville, conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme indiquant les pièces constitutives du dossier de réalisation de ZAC.

Par délibération communautaire n° 2008/0147 en date du 22 février 2008, la Communauté urbaine a approuvé le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée, qui a été modifié une première fois par délibération communautaire n° 2010/0138 du 26 mars 2010.

L'avancée opérationnelle du projet (phase 1 en cours de construction ; phase 2 en cours de conception architecturale ; phase 3 en cours de programmation) nécessite aujourd'hui l'approbation d'un dossier de réalisation – modificatif 2 de la ZAC. La mise au point du projet a en effet généré des évolutions du bilan financier de l'opération. Des participations supplémentaires de la Ville, de la CUB et de l'Aménageur ont été actées par le Comité de projet communautaire du 9 mars 2012, et vont être intégrées au dossier de réalisation modificatif 2 de la ZAC. Ces participations de la Ville apparaîtront dans le bilan de la ZAC.

Elles concernent :

a) les aménagements de sécurité supplémentaires du jardin promenade demandés par la Ville

Concernant les aménagements de sécurité du jardin promenade, qui seront réalisés par l'aménageur, dans un souci de respect du parti d'aménagement d'ensemble de ce jardin, la Ville est à l'origine de cette demande. Elle s'engage donc aujourd'hui à financer ces aménagements supplémentaires, spécifiquement liés à la sécurité des personnes, mais qui ne sont pas indispensables réglementairement.

Ces aménagements comprennent :

- les mains courantes sur les rives ouest des passerelles ;
- les lisses bois de hauteur 0.50 m et 0.25 m ;
- les plaques signalétiques des passerelles et pontons.

La participation versée par la Ville pour les aménagements de sécurité du jardin promenade se monte à 44 119 euros HT.

b) l'intégration du transformateur Parentis dans le gymnase

Le transformateur existant, localisé sur la plateforme du tramway, a dû être déplacé provisoirement sur l'emprise du jardin promenade. Les partenaires ont convenu que cet équipement ne devait pas rester dans le jardin promenade, mais devait être intégré à une construction, en l'occurrence le gymnase.

La prise en charge financière du surcoût du génie civil (estimé à 60 000 euros HT) pour l'implantation du poste dans le gymnase sera répartie en deux parts égales, entre la Ville et la CUB. Les modalités de versement de cette participation seront déterminées par convention à intervenir ultérieurement entre la Ville et la CUB.

Il vous est donc proposé, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- émettre un avis favorable à la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de la ZAC tel que détaillé ci-avant,
- autoriser le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces relatives au versement de cette participation.

ADOpte A L'UNANIMITE

M. DUCHENE. -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, je vous propose de regrouper ces deux délibérations qui ont trait au futur éco-quartier Ginko sur la Berge du Lac.

C'est une ZAC qui a été créée par délibération de la CUB en décembre 2006 avec un traité de concession entre la CUB et l'aménageur Bouygues Immobilier.

Vous avez déjà émis un avis favorable pour la gestion et l'entretien des futurs équipements relevant de la Ville de Bordeaux. Il s'agit aujourd'hui d'intégrer un espace de circulation douce, un jardin partagé, les aménagements de sécurité du jardin-promenade et un transformateur dans le gymnase.

Ces évolutions vont contribuer à renforcer le volet développement durable de cette ZAC auquel la Ville de Bordeaux et son maire sont profondément attachés.

Je voudrais profiter de ce vote pour rappeler que Ginko représente une réalisation emblématique de notre urbanisme municipal et d'agglomération illustrant le projet du Grand Bordeaux 2030 et de métropole durable que nous souhaitons.

Ginko a été primé dans l'appel à projet Eco-quartier 2009 lancé par l'Etat dans la catégorie sobriété énergétique. En effet, un réseau de chaleur fonctionnant uniquement à base d'énergies renouvelables est prévu : 80% de biomasse bois, 20% d'huiles végétales, et 90% des logements seront labellisés Bâtiments à Basse Consommation BBC. L'objectif est de diviser par 4 les émissions de CO².

Les travaux d'aménagement commencent en août 2010. Le premier chantier de construction débute en octobre 2010 pour la phase 1. Une place très importante est réservée à la biodiversité avec 40% d'espaces verts sur les 32 ha de l'ensemble. Notamment un parc de 4,5 ha, sans oublier 3 canaux d'agrément.

2200 logements sont attendus, soit environ 5000 habitants à terme dans un cadre de verdure.

D'ici la fin 2012 ce sont 300 familles, donc environ 900 habitants qui vont s'installer.

Dès la rentrée de septembre de cette année 3 classes accueilleront les enfants.

Par ailleurs, contrairement à ce qu'a dit notre collègue Vincent MAURIN en début de séance, la maison polyvalente n'a pas disparu. Elle est actuellement en travaux et ouvrira en mars 2013.

730 logements sociaux seront proposés, soit 33,35% de l'ensemble du parc. La diversité sociale ne sera donc pas un mot mais une réalité. Ce n'est d'ailleurs pas un hasard si le bailleur social Aquitanis a fait construire son nouveau siège à Ginko par l'architecte Gresen (?). Ce geste participe à la volonté d'ensemble.

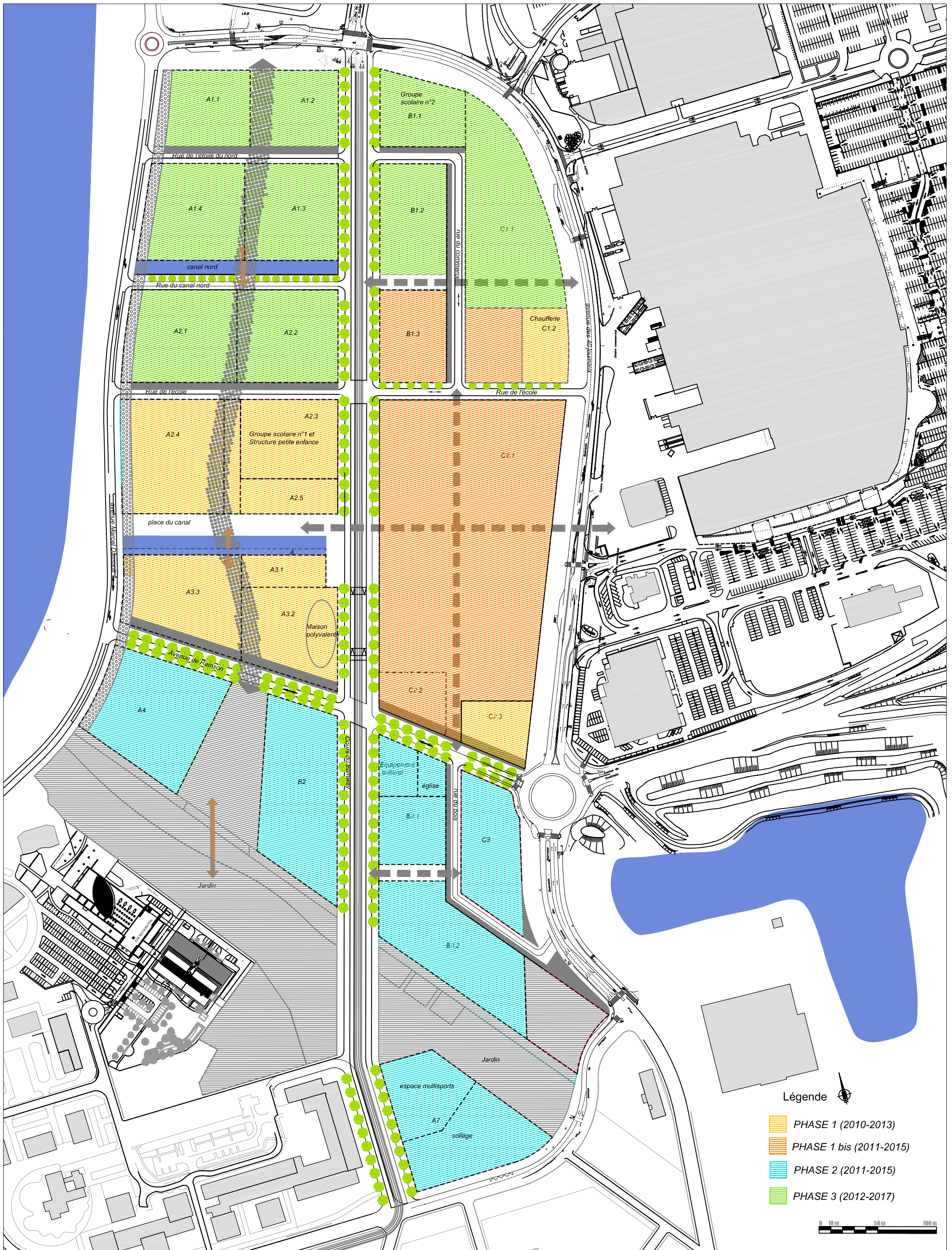
C'est pourquoi, mes chers collègues je vous demande d'adopter ces deux délibérations. Elles contribuent à la réalisation emblématique et concrète d'un éco-quartier, montrant par là la faisabilité d'un quartier durable au sein d'une ville que nous souhaitons tous agréable à vivre et aussi dans le respect des défis énergétiques et environnementaux du 21^{ème} siècle.

M. LE MAIRE. -

Pas de demandes de parole sur ces deux délibérations ?

Pas d'oppositions ? Pas d'abstentions ?

(Aucune)



- Légende**
- PHASE 1 (2010-2013)
 - PHASE 1 bis (2011-2015)
 - PHASE 2 (2011-2015)
 - PHASE 3 (2012-2017)



ZAC DE LA BERGE DU LAC
 dossier de réalisation de ZAC modificatif
 de la ZAC de la berge du lac
PLAN de phasage îlots, pièce n°6

septembre 2011

MAÎTRISE D'OUVRAGE
 BOUYGUES IMMOBILIER
 Hangar G2
 Bassin à flots n°1-Quai Armand Lalande
 33 300 Bordeaux Tel: 05 56 00 18 00

Bouygues Immobilier
 Ensemble, imaginons votre bien-être

MAÎTRISE D'OEUVRE

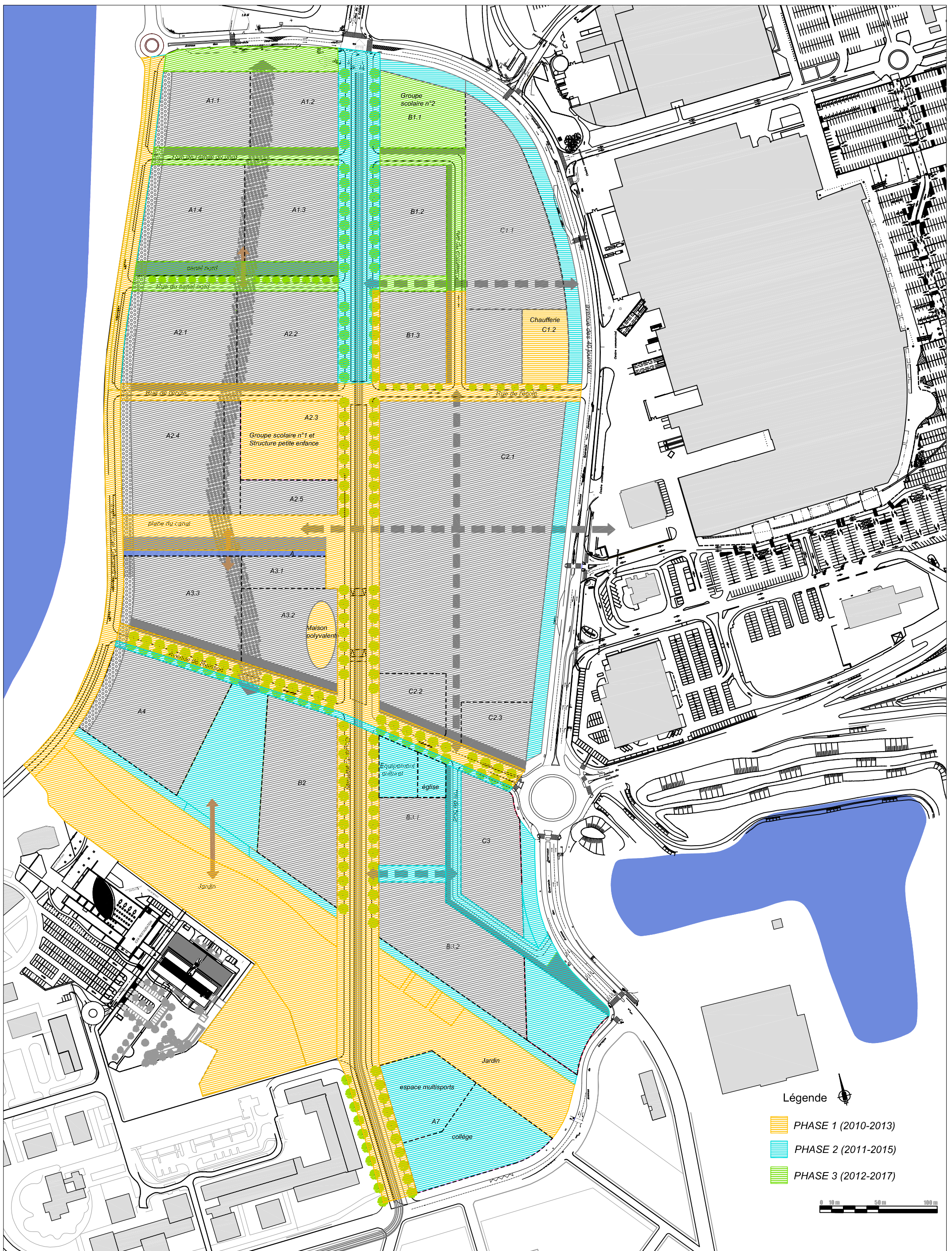
Architectes Mandataires
 AGENCE D'ARCHITECTURE BROCHET-LAJUS-PUEYO
 Hangar G2 - Bassin à flots n°1
 Qual Armand Lalande
 33300 BORDEAUX
 tel : 05 57 19 59 19
 fax : 05 57 19 59 10
 email : architectes@brochet-lajus-pueyo.fr

Architectes Urbanistes
 AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES
 11 Villa Nieuport
 75 013 PARIS
 tel : 01 40 09 98 60
 fax : 01 43 79 06 99
 email : courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste
 AGENCE SIGNES OUEST
 79 rue Lafaurie de Monbadon
 33000 BORDEAUX
 tel : 05 56 52 54 20
 fax : 05 56 81 42 82
 email : signes.ouest@signes-paysages.fr

Bureaux d'études
 I3C - VRD/Infrastructures
 18 rue Caméra d'Amélda
 33074 BORDEAUX
 tel : 05 57 81 71 98
 fax : 05 56 96 55 51
 email : i3c.ingenierie@wanadoo.fr

SOGREAH - canaux hydrauliques
 LE RUEIS 10 rue Gutenberg
 BP 30281
 33697 MERIGNAC
 tel : 05 56 13 85 78
 fax : 05 56 13 85 63
 email : yves.buchwater@sogreah.fr



- Légende**
- PHASE 1 (2010-2013)
 - PHASE 2 (2011-2015)
 - PHASE 3 (2012-2017)



ZAC DE LA BERGE DU LAC
 dossier de réalisation de ZAC
 modificatif de la ZAC de la berge du lac
PLAN phasage équipements publics,
 septembre 2011

MAÎTRISE D'OUVRAGE
 BOUYGUES IMMOBILIER
 Hangar G2
 Bassin à flots n°1-Quai Armand Lalande
 33 300 Bordeaux Tel: 05 56 00 18 00

Bouygues Immobilier
 Ensemble, imaginons votre bien-être

MAÎTRISE D'OEUVRE

Architectes Mandataires
 AGENCE D'ARCHITECTURE BROCHET-LAJUS-PUEYO
 Hangar G2 - Bassin à flots n°1
 Qual Armand Lalande
 33300 BORDEAUX
 tel : 05 57 19 59 19
 fax : 05 57 19 59 10
 email : architectes@brochet-lajus-pueyo.fr

Architectes Urbanistes
 AGENCE DEVILLERS ET ASSOCIES
 11 Villa Nieuport
 75 013 PARIS
 tel : 01 40 09 98 60
 fax : 01 43 79 06 99
 email : courrier@agencedevillers.fr

Paysagiste
 AGENCE SIGNES OUEST
 79 rue Lafaurie de Monbadon
 33000 BORDEAUX
 tel : 05 56 52 54 20
 fax : 05 56 81 42 82
 email : signes.ouest@signes-paysages.fr

Bureaux d'études
 I3C - VRD/Infrastructures
 18 rue Caméra d'Arnolda
 33074 BORDEAUX
 tel : 05 57 81 71 98
 fax : 05 56 96 55 51
 email : i3c.ingenierie@wanadoo.fr

SOGREAH - canaux hydrauliques
 LE RUEIS 10 rue Gutenberg
 BP 30281
 33697 MERIGNAC
 tel : 05 56 13 85 78
 fax : 05 56 13 85 63
 email : yves.buchwalter@sogreah.fr