



**Extrait du Registre
Des
Délibérations**

L'an deux mille dix huit

Le 31 Octobre à 18 heures

Le Conseil Communautaire du Grand Cubzaguais Communauté de Communes dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Val de Virvée, au Centre de Loisirs Sans Hébergement Aubie et Espessas, 9 rue du Cros, sous la présidence de Monsieur DUMAS Alain, Président de séance.

Date de convocation le 24 Octobre 2018.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 24

NOMBRE DE VOTANTS : 30

Objet : Validation du schéma d'aménagement et de programmation de la ZAC parc d'Aquitaine à Saint André de Cubzac

Présents : 24

Michel ARNAUD (Saint André de Cubzac), BORRELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac), BOURSEAU Christiane (Virvac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac les Ponts), BRUN Jean Paul (Saint Antoine-Val de Virvée), DAILLY Philippe (Saint André de Cubzac), DUMAS Alain (Saint Gervais), FAMEL Olivier (Saint André de Cubzac), FUSEAU Michael (Pugnac), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas-Val de Virvée), ISIDORE Jean Marc (Bourg), JEANNET Serge (Gauriaguet), JOLY Pierre (Bourg), LAVAUD Véronique (Saint André de Cubzac), LUSSEAU Angélique (Saint André de Cubzac), MERCADIER Armand (Salignac – Val de Virvée), MIEYEVILLE Georges (Saint André de Cubzac), MONSEIGNE Célia (Saint André de Cubzac), PINSTON Stéphane (Saint André de Cubzac), RAMBERT Jacqueline (Saint Gervais), RAYNAL Vincent (Cubzac les Ponts) ROUX Jean (PUGNAC), SAEZ Catherine (Tauriac), SUBERVILLE Jean Pierre (Saint Laurent d'Arce).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 6

AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac) pouvoir à Marie Claire BORRELLY, BLANC Jean Franck (Teuillac) pouvoir à Pierre JOLY, COUPAUD Catherine (Pugnac) pouvoir à Michael FUSEAU, Arnaud BOBET (Saint André de Cubzac) pouvoir à DAILLY Philippe, GRAVINO Bruno (Saint Trojan) pouvoir à Jean ROUX, Alain TABONE (Cubzac les Ponts) pouvoir à Alain DUMAS.

Absents excusés : 7

COURSEAUX Michaël (Saint André de Cubzac), GAILLARD Michel (Prignac et Marcamps), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), LOUBAT Sylvie (Salignac-Val de Virvée), MABILLE Christian (Peujard), POUCHARD Éric (Lansac), SAGASTI Sylvie (Peujard),

Secrétaire de séance :

Mme RAMBERT Jacqueline

Vu la délibération du conseil communautaire n°28-2005, en date du 28 avril 2005, fixant le périmètre d'études et les modalités de concertation ouverte sur le projet de la ZAC,

Vu la délibération du conseil communautaire n°44-2005, en date du 23 septembre 2005, ajustant le périmètre de concertation de la ZAC,

Vu la délibération du conseil communautaire n°07-2006, en date du 03 mars 2006, créant la ZAC Parc d'Aquitaine,

Vu la délibération du conseil communautaire n°57-2006, en date du 08 novembre 2006, arrêtant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

Vu la délibération du conseil communautaire n°05-2007, en date du 21 février 2007, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

Considérant les aménagements d'ores et déjà réalisés sous la maîtrise du Grand Cubzaguais au sud de la ZAC Parc d'Aquitaine entre 2015 et 2017 :

- La réalisation du park-way central (avenue Eiffel) avec un terre-plein aménagé
- La voie de liaison avec le carrefour de la RD 137 (avenue Boucicaut)
- La requalification de la première partie du chemin de Virsac
- Les deux giratoires situés sur la RD137 et la RD1010

Considérant les ventes de terrains et les implantations d'entreprises d'ores et déjà réalisées :

- Le retail parc commercial « Ecoparc d'Aquitaine » au sud de la zone développé par l'aménageur Duval Développement (la phase 1 est achevée, la phase 2 est en cours de travaux et de commercialisation) ;
- Le pôle « Cinévillage » composé d'un cinéma, d'activités de loisirs (jeux pour enfants et laser game) et de restauration, actuellement en construction (également au sud du parc) ;
- Les deux industries (PREFAL et SOBLACO) installées en 2015 et 2016 au nord de la zone, accessibles via le chemin de Virsac.

Considérant l'abandon du projet de village de marques suite aux décisions défavorables de la CNAC et du Tribunal Administratif respectivement en 2015 et 2017 ;

Considérant la volonté de poursuivre l'aménagement du Parc d'Aquitaine et ainsi répondre aux enjeux fixés dans le dossier de réalisation de la ZAC :

- Créer une dynamique de développement en captant les flux de circulation des réseaux routiers et autoroutiers clairement identifiés ;
- Développer une offre favorisant l'implantation d'entreprises et d'activités nouvelles créatrices d'emplois complémentaires à la zone existante de la Garosse.

- Favoriser l'accueil de grands équipements commerciaux, culturels ou ludiques, privés ou publics, de programmes industriels, tertiaires et de services, hôteliers et de restauration.
- Concentrer une offre de produits et services en privilégiant un environnement de qualité ;
- Créer un espace pour l'accueil des services publics et privés d'accompagnement ;
- Valoriser les atouts naturels du site par la constitution d'un ensemble environnemental et agricole sur près de 40 hectares.

Dans ce contexte, sur proposition de la commission développement économique réunie le 21 septembre 2017, et sur la base des résultats de l'étude réalisée par la CCI et la CMA, il a été décidé de faire appel à un bureau d'études afin d'accompagner la Communauté de Communes dans sa réflexion stratégique.

C'est le groupement de bureaux d'études MODAAL, FOLIA et IMMERGIS qui a été retenu suite à une consultation organisée en février 2018. L'objectif de cette étude était de se doter d'un schéma d'aménagement stratégique d'ensemble de la ZAC.

Les résultats de ces travaux ont été présentés et pré-validés par les membres de la commission développement économique et du bureau élargi réuni en date du 16 mai et 11 juillet 2018.

Il est ainsi proposé aux membres du Conseil Communautaire de valider les principes d'aménagement de la ZAC Parc d'Aquitaine suivants :

Programmation proposée

Le schéma prévoit un principe **d'organisation en 3 pôles d'activités clairement identifiés** tant en termes de vocation que d'aménagement. Le PLU de la commune support reste le seul document opposable aux porteurs de projets :

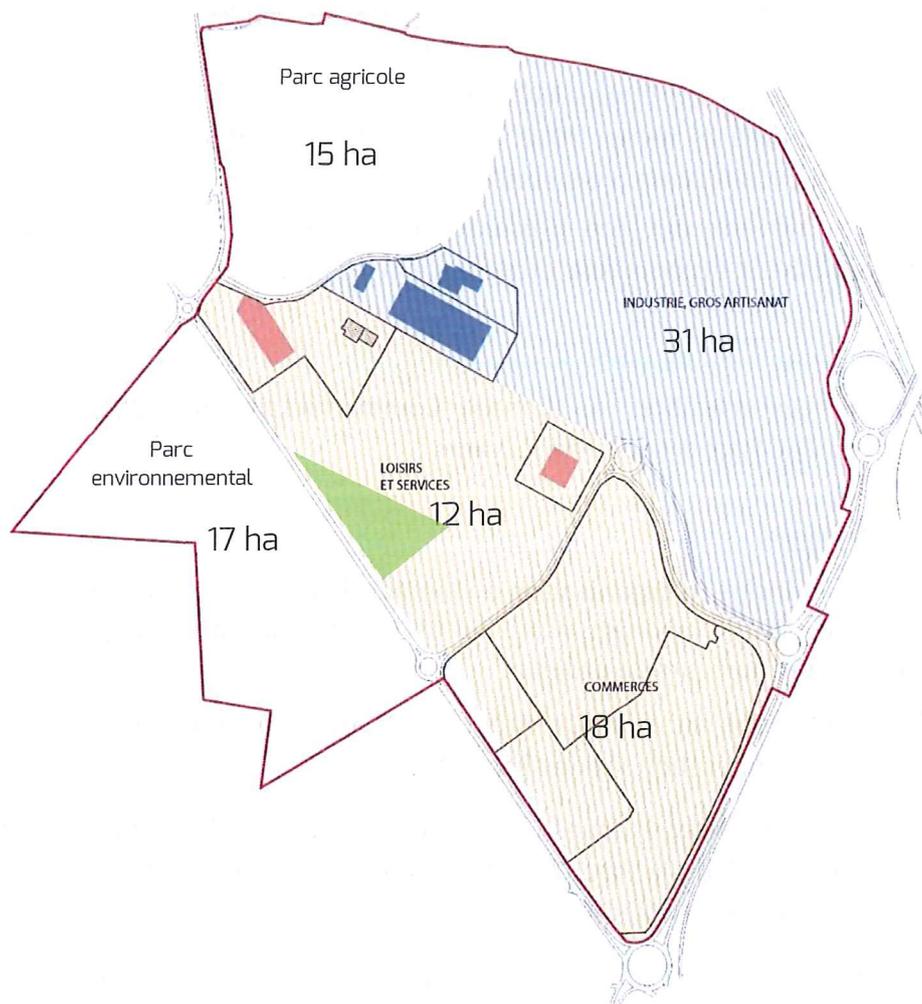
- Un **pôle commercial** au sud sur près de 18 hectares (poursuite du retail parc commercial et de l'opération « cinévillage »).
- Un **pôle loisirs et services** à l'ouest sur un foncier de près de 12 hectares (hors zone naturelle) à proximité de la RD137 et du pôle commercial. L'ambition de ce pôle est d'accueillir les types d'activités suivantes :
 - o des **services publics** (dont la Maison des Services au Public en construction et le centre aqualudique) et des **services privés** (offre tertiaire pour l'implantation de services aux entreprises)
 - o des **activités d'hébergement (hôtel) et de loisirs** complémentaires au cinéma et au centre aqualudique.
- Un **pôle à vocation principale industrielle et gros artisanat** au nord-ouest orienté vers l'A10, la RD1010 et le parkway central, sur un foncier de près de 31 hectares.

L'ambition de ce pôle est principalement d'accueillir des activités à dominante productive qui répondent à des exigences d'impacts emplois, de bonne utilisation du foncier et présentant une qualité architecturale (exemples : unités de production, agroalimentaire, mécanique, village d'artisans pour les TPE...). Toutefois dans l'état actuel de la commercialisation et dans le but de pouvoir répondre de manière réactive à des demandes, les franges de ce secteur directement visible de la RD1010 et du parkway pourront recevoir des activités mixtes par exemple showrooms, bureaux...

L'identification claire de ces 3 pôles permettra d'assurer la lisibilité économique des secteurs et d'éviter les conflits d'usage entre activités incompatibles.

Le parc environnemental, et le parc agricole sont maintenus.

Schéma d'organisation générale de la ZAC Parc d'Aquitaine



Principes d'aménagement proposés

Le schéma prévoit des **aménagements qualitatifs en continuité des aménagements réalisés** (cheminements piétons, noues paysagers le long des voiries publiques, végétalisation du domaine public, ...).

Le schéma viaire du Parc d'Aquitaine repose sur les principes suivants :

- un **bouclage** sur les deux nouveaux pôles
- des accès **dimensionnés et différenciés** pour assurer la mixité des fonctions
 - o L'accès principal du pôle industriel est prévu via le giratoire de la RD1010 puis le park-way. Ces aménagements évitent le report des flux motorisés sur la RD137.
 - o Les accès aux pôles loisirs et commerce se feront depuis la RD137 et/ou par le park-way central.
 - o Le giratoire au centre du parc permettra de séparer les usagers de la zone : usage consommation sur la partie sud et ouest / usage entreprises à l'ouest.

Le déploiement des nouvelles voiries se justifie par la **non-réalisation de l'ensemble des voiries internes prévues au sud de la zone** (foncier vendu à Duval Développement).

L'aménagement des nouvelles voiries se fera en deux ou trois phases (avec éventuellement des tranches fermes et conditionnelles) afin d'échelonner les investissements et de répondre aux différentes temporalités des entreprises.

Le **solde de surfaces cessibles** (hors voirie équipements publics) est estimé à environ **38 hectares**.

Le principe de découpage des lots prévoit de définir une **palette diversifiée d'offre foncière** (petits lots, lots intermédiaires, lots importants) pour assurer une diversité des activités et apporter une réponse au parcours résidentiel des entreprises.

Il est important de préciser qu'il s'agit d'un **schéma d'intention** définissant des principes d'organisation des pôles. Les premières implantations détermineront la trame viaire. De même la maîtrise d'œuvre viendra affiner les tracés prévisionnels.

Grille de sélection des projets

Afin d'assurer un développement en adéquation avec les objectifs fixés, une grille de **critères d'éligibilité pour les projets d'implantation** sur la ZAC Parc d'Aquitaine est proposée.

- La **solidité du projet** et du porteur de projet (capacités financières, actionnariat), la nature de l'activité ainsi que le niveau d'investissement projeté.
- Le **nombre d'emplois** prévus au moment de l'implantation de l'activité et celui visé à moyen terme. Pour le secteur industriel, l'ambition affichée est d'accueillir des projets proposant un principe de densité minimum autour de 20 à 25 emplois à l'hectare. Ce critère est toutefois à analyser au regard du de l'investissement prévu et la densité du projet.
- La **densité du projet** : proportion du bâti et des espaces extérieurs, type de bâti envisagé. L'ambition affichée ici est d'accueillir des activités proposant une densité bâtie suffisante et éviter les espaces « improductifs ».

- La **dimension environnementale** du projet (développement de procédés innovants, de mutualisation des espaces, recours aux énergies renouvelables, recyclage, démarches mises en œuvre ...)
- **L'insertion paysagère et la dimension architecturale** du projet (intégration du projet au sein de la zone)
- **Analyse des contraintes techniques du projet** : flux, stationnement, besoins en termes de réseaux (eau, électricité, gaz, internet). L'objectif ici est de s'assurer d'une compatibilité technique avec les capacités du site.

Les projets doivent être analysés au regard de **l'ensemble de ces critères** sur la base de plan masse et de visuels.

Une attention particulière sera portée sur les projets situés le long du park-way central afin d'assurer le tampon entre le pôle commercial et le pôle industriel.

Sur avis favorable de la commission développement économique associée aux membres du bureau élargi, en date du 16 mai et 11 juillet 2018,

Sur avis du Bureau,

Après en avoir délibéré le Conseil Communautaire décide :

- ✓ d'adopter le schéma de principe d'aménagement et de programmation de la ZAC Parc d'Aquitaine
- ✓ d'approuver la grille de critères des projets

Pour : 30

Contre : 0

Abstention : 0

Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Publiée le :

Pour extrait certifié conforme

Fait à Saint André de Cubzac
Le 5 novembre 2018

Le Président,

A. DUMAS