



Extrait du Registre
Des
Délibérations

L'an deux mille vingt

Le 12 Février 2020 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 06 Février 2020.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 27

NOMBRE DE VOTANTS : 28

Objet : Réalisation des équipements publics de la ZAC Parc d'Aquitaine (Voirie et réseaux, liaisons douces et sécurisation des usagers) Demande de subvention au titre de la DETR 2020

Présents : 27

ARNAUD Michel (Saint André de Cubzac), AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac) BLANC Jean Franck (Teuillac) BORRELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac les Ponts), BRUN Jean Paul (Saint Antoine-Val de Virvée), COUPAUD Catherine (Pugnac) COURSEAUX Michael (Saint André de Cubzac), DUMAS Alain (Saint Gervais), FAMEL Olivier (Saint André de Cubzac), FUSEAU Michael (Pugnac) GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas-Val de Virvée), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), JEANNET Serge (Gauriaguet), Pierre JOLY (Bourg) LAVAUD Véronique (Saint André de Cubzac), LOUBAT Sylvie (Salignac-Val de Virvée), 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), POUCHARD Éric (Lansac), RAMBERT Jacqueline (Saint Gervais), RAYNAL Vincent (Cubzac les Ponts), ROUX Jean (PUGNAC), SUBERVILLE Jean Pierre (Saint Laurent d'Arce).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 1

GRAVINO Bruno (Saint Trojan) pouvoir à Jean ROUX,

Absents excusés : 9

BOBET Arnaud (Saint André de Cubzac), BOURSEAU Christiane (Virzac), DAILLY Philippe (Saint André de Cubzac), Michel GAILLARD (Prignac et Marcamps), ISIDORE Jean Marc (Bourg), MABILLE Christian (Peujard), SAEZ Catherine (Tauriac), SAGASTI Sylvie (Peujard), TABONE Alain (Cubzac les Ponts)

Secrétaire de séance : Célia MONSEIGNE



Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu la délibération n°2018- en date du 31 octobre 2018 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé un schéma d'aménagement et de programmation de la ZAC Parc d'Aquitaine,
Vu la délibération n°2019-61 en date du 29 Mai 2019, portant attribution du marché de Maitrise d'œuvre relatif à la réalisation des équipements publics de la ZAC Parc d'Aquitaine,
Monsieur le Président rappelle aux membres du Conseil Communautaire,
La ZAC Parc d'Aquitaine a été créée par la Communauté de Communes du Cubzaguais par délibération en date du 03 mars 2006.
Des aménagements permettant la viabilisation de cette zone ont d'ores et déjà été réalisés sous la maîtrise du Grand Cubzaguais Communauté de Communes, au sud de la ZAC Parc d'Aquitaine, entre 2015 et 2017 :

- La réalisation du mail central (avenue Eiffel) avec un terre-plein aménagé
- Les deux giratoires situés sur la RD137 et la RD1010
- La voie de liaison (avenue Boucicaud) avec le nouveau giratoire construit sur la RD 137
- La requalification de la première partie du chemin de Virsac

Ces aménagements ont permis de desservir de nouvelles implantations à vocation économiques et de services :

- Le retail parc commercial « Ecoparc d'Aquitaine » au sud de la zone développé par l'aménageur Duval Développement,
- Le pôle « Mon Cinévillage » composé d'un cinéma, d'activités de loisirs (jeux pour enfants et laser game) et de restauration
- Deux industries (PREFAL et SOBLACO) installées en 2015 et 2016 au nord de la zone, accessibles via le chemin de Virsac.

Après l'abandon du projet de village de marques suite aux décisions défavorables de la CNAC et du Tribunal Administratif respectivement en 2015 et 2017, les élus ont dû revoir la stratégie de développement de la ZAC.

L'adoption d'un schéma d'aménagement stratégique

Un schéma d'aménagement stratégique d'ensemble de la ZAC a ainsi été élaboré suite à près d'un an de réflexion.

Ce schéma tient compte de la volonté des élus 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.

Le schéma prévoit un principe **d'organisation en 3 pôles d'activités clairement identifiés** tant en termes de vocation que d'aménagement :

- Un **pôle commercial** au sud sur près de 18 hectares (poursuite du retail parc commercial)
- 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* 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 permet 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.

A ce jour, la ZAC Parc d'Aquitaine compte 32 sociétés déjà implantées, 313 emplois dont 270 créations.

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 plusieurs 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.

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 a été élaborée.

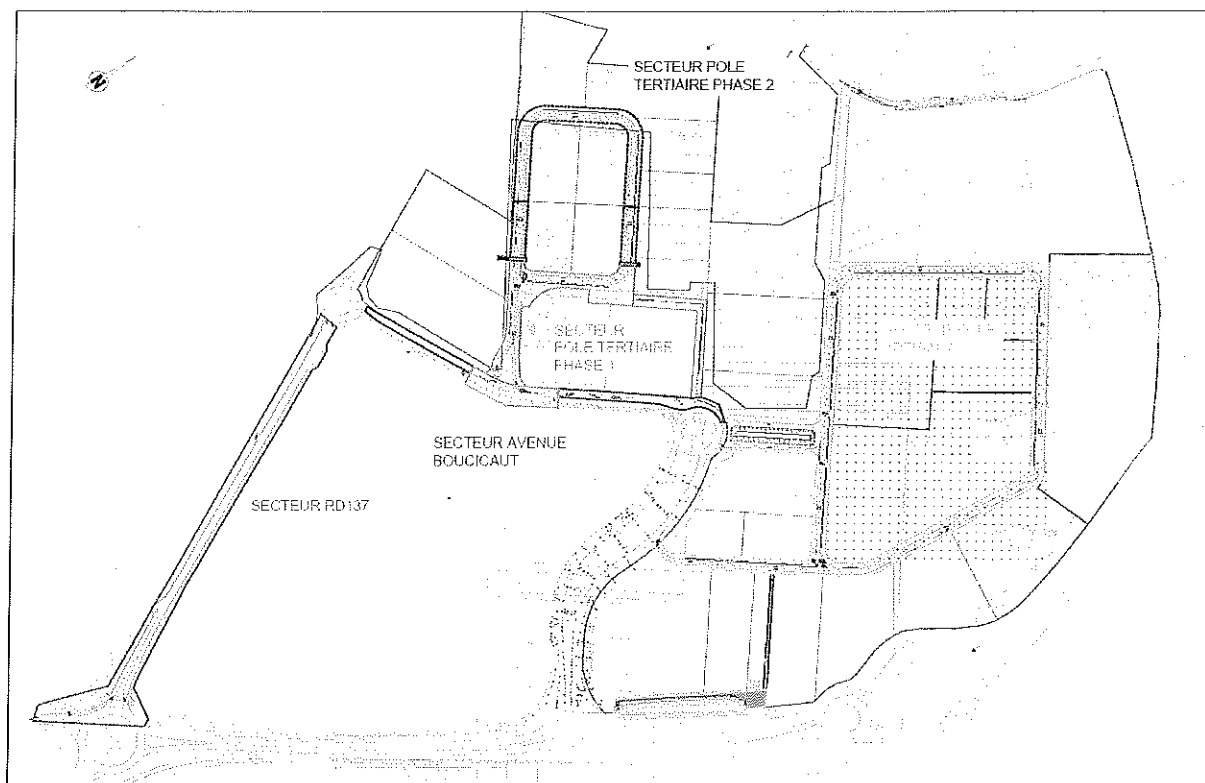
- La **solidité du projet** et du porteur de projet (capacités financières, actionnariat), la nature de l'activité ainsi que le niveau d'investissement projeté.
- Le **nombre d'emplois** prévus au moment de l'implantation de l'activité et celui visé à moyen terme. Pour le secteur industriel, l'ambition 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 sont analysés au regard de **l'ensemble de ces critères** sur la base de plan masse et de visuels.

Le programme de voirie

Le Grand Cubzaguais Communauté de Communes s'est fait accompagner par la société SCE, pour assurer la maîtrise d'œuvre de l'opération de création des nouveaux aménagements.

Les aménagements envisagés sont les suivants :



En phase 1 – Tranche ferme du DCE :

- **Secteur RD 137 :**
 - Sécurisation du cheminement le long de la RD 137 : réalisation d'une liaison douce en connexion avec la piste existante menant vers le centre-ville de Saint-André-de-Cubzac, et celle existante sur la ZAC en bordure de la RD 1010,
 - Sécurisation piétonne et cyclable de la traversée de la RD 137
- **Secteur avenue BOUCICAUT :**
 - Réalisation d'une liaison douce (cycle + piétons) sur le côté nord de l'avenue afin d'assurer la connexion entre le pôle tertiaire « services loisirs » (Maison France Services, piscine intercommunale et hôtel dans un premier temps), avec la liaison douce menant à la plaine des sports de St André de Cubzac (sur la RD 137)
 - Busage du fossé au droit des entrées de l'Hôtel, de la Maison France Service et du Centre aqualudique
- **Secteur Pôle tertiaire (phase 1)**
 - Réalisation d'une voirie d'accès au pôle tertiaire, visant à permettre la viabilisation « technique » de la piscine intercommunale (le bouclage de la desserte interne du pôle tertiaire est prévu en phase 2 – voir supra)
 - Réalisation d'une voie verte depuis le giratoire centrale de la ZAC, contournant la Maison France Service et la piscine intercommunale (en lien avec la voirie d'accès au pôle tertiaire).



- Secteur pôle artisanal / industriel
Viabilisation de l'ensemble du pôle (voirie, liaison douce, Eau Potable, Eau pluviale, assainissement, électricité, téléphonie – fibre optique).
- Secteur chemin de Virsac :
 - Prolongement de la voirie, permettant la viabilisation et l'accès poids lourds au « macrolot » situé au nord du secteur artisanal en vue de l'implantation de la société MADIC/LAFON
 - Poursuite du cheminement doux le long de la voirie créée

En phase 2 – Tranche Optionnelle du DCE:

- Secteur pôle tertiaire (phase 2)
Viabilisation (voirie et réseaux) de l'ensemble du secteur.

Le montant prévisionnel HT des travaux est évalué à 6 042 811.74 € HT, un plan de financement prévisionnel a pu être établi comme suit :

DEPENSES

→	Tranche ferme :	4 872 877.75 € HT
-	Lot 1 (VRD Assainissement) :	3 354 911.00 € HT
-	Lot 2 (réseaux AEP / Gaz) :	341 010.00 € HT
-	Lot 3 (réseaux secs) :	688 936.50 € HT
-	Lot 4 (paysages) :	488 020.25 € HT
→	Tranche optionnelle	882 181.05 € HT
-	Lot 1 (VRD Assainissement) :	619 831.30 € HT
-	Lot 2 (réseaux AEP / Gaz) :	80 582.00 € HT
-	Lot 3 (réseaux secs) :	146 949.50 € HT
-	Lot 4 (paysages) :	34 818.25 € HT
→	<i>Aléas sur tranche ferme et tranche optionnelle (5%)</i>	<i>287 752.94</i>
→	TOTAL GENERAL DEPENSES	6 042 811.74 € HT

RECETTES

→	Aides publiques :	533 177.33 € HT
-	DETR :	350 000.00 € HT
	(5.79%)	
-	Conseil Départemental (sur sécurisation RD 137)	183 177.33 € HT
	(3.03%)	
→	Autofinancement	5 509 634.41 € HT
→	TOTAL GENERAL (RECETTES)	6 042 811.74
	€ HT	

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :



- D'approuver le plan de financement prévisionnel relatif à l'opération de réalisation des équipements publics de la ZAC telle que présentée ci-dessus,
- D'autoriser Monsieur le Président à solliciter une subvention auprès de l'Etat, au titre de la DETR 2020, pour un montant de 350 000€, relative à la réalisation de ladite opération,
- D'autoriser Monsieur le Président à déposer le dossier de demande de subvention correspondant et à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

Pour : 28

Contre : 0

Abstention : 0

Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Publiée le :

Pour extrait certifié conforme

Fait à Saint André de Cubzac

Le 13 Février 2020

Le Président

A.DUMAS

