

DELEGATION DE M. Jean Louis DAVID

D -20090388

Aménagement de la ZAC Berge du Lac. Enquêtes publiques au titre du code de l'Environnement de la Loi sur l'Eau. Avis.

Monsieur Jean Louis DAVID, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :
Mesdames, Messieurs,

La Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville ont pour objectif de redynamiser l'ensemble des quartiers du Nord de Bordeaux.

Aussi, il a été décidé de réaliser dans le secteur du Lac une opération d'aménagement exemplaire en matière de développement durable.

A l'issue d'une phase de consultation, le Conseil de Communauté a retenu le 24 février 2006 la Société Bouygues Immobilier comme opérateur pour un projet d'éco-quartier à mixité sociale et fonctionnelle.

Par délibération du 22 décembre 2006 la ZAC « Berge du Lac » a été créée sur un terrain de 32 hectares en bordure du lac de Bordeaux, propriété de la Communauté Urbaine, délimité par l'Avenue Marcel Dassault, l'Avenue des Quarante Journaux et l'Avenue Laroque.

La ZAC accueillera un quartier mixte à dominante habitat.

La ZAC comprendra :

- 244 000 m2 de logements (2150) à la fois en locatif et en accession, à caractère social ou non ;
- 21 400 m2 d'équipements publics (2 écoles, 1 structure petite enfance, une maison polyvalente, un équipement culturel, un gymnase, un collège) ;
- 15 000 m2 de commerces complémentaires à l'offre importante déjà existante à proximité ;
- 25 000 m2 de bureaux.

Le quartier s'ordonnera autour d'éléments structurants à savoir l'axe du tramway, une venelle verte, un jardin promenade et trois canaux avec une présence forte de l'eau et de la végétation.

L'ensemble des bâtiments adoptera les principes de l'architecture bioclimatique et les objectifs des labels très haute performance énergétique et haute qualité environnementale.

Le recours aux énergies renouvelables sera recherché par le solaire thermique et photovoltaïque. Un réseau collectif de chaleur est prévu alimenté par une chaudière biomasse bois.

La mixité des fonctions et la présence d'équipements de proximité réduiront les besoins de transport et favoriseront des modes de déplacements doux.

Séance du lundi 20 juillet 2009

Le montant estimé des travaux d'aménagement général (voirie, réseaux, espaces publics, parcs, canaux...) étant supérieur à 1 million 900 000 euros, ceux-ci doivent faire l'objet au préalable d'une étude d'impact environnementale soumise à enquête publique (Article L 123-1 du code de l'environnement).

De plus, certains des travaux ayant un impact potentiel sur les milieux aquatiques (gestion des eaux pluviales, renouvellement d'eau des canaux, remblai dans le lit majeur d'un cours d'eau...), une autorisation Préfectorale est nécessaire au titre de la loi sur l'eau (Article L 214-1 du Code de l'environnement). L'instruction administrative comporte également une enquête publique sur la base d'un document d'incidence.

Les deux enquêtes publiques seront menées conjointement du 1^{er} juillet au 31 juillet à l'Hôtel de Ville et à la Mairie de quartier de Bordeaux-Maritime

Le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux est invité à donner son avis quant à l'acceptabilité environnementale du projet.

La ZAC développera une démarche de Haute Qualité Environnementale dans la conception et la réalisation de tous les bâtiments et de tous les équipements d'infrastructure et de superstructure.

Les rejets au lac d'eaux pluviales et d'eaux de sur-verse des canaux seront compatibles avec la qualité des eaux du lac et n'interféreront pas avec ses usages.

Compte tenu de l'ensemble des éléments précédents, je vous propose, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir émettre un avis favorable au présent dossier.

**Projet d'aménagement d'un éco-quartier sur la ZAC « Berge du Lac »
par la Société BOUYGUES Immobilier**

Enquêtes publiques conjointes au titre du Code de l'environnement et de la Loi
sur l'Eau Analyse du dossier

La Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville ont pour objectif de redynamiser l'ensemble des quartiers du Nord de Bordeaux. Aussi, il a été décidé de réaliser dans le secteur du Lac une opération d'aménagement exemplaire en matière de développement durable.

A l'issue d'une phase de consultation, le Conseil de Communauté a retenu le 24 février 2006 la Société Bouygues Immobilier comme opérateur d'un projet d'éco-quartier à mixité sociale et fonctionnelle.

Par délibération du 22 décembre 2006 la ZAC « Berge du Lac » a été créée sur un terrain de 32 hectares en bordure du lac de Bordeaux, propriété de la Communauté Urbaine, délimité par l'Avenue Marcel Dassault, l'Avenue des Quarante Journaux et l'Avenue Laroque.

Par délibération du 22 février 2008, le dossier de réalisation de la ZAC constitué par l'opérateur a été validé.

La ZAC accueillera un quartier mixte à dominante habitat.

La ZAC comprendra :

- 244 000 m² de logements (2150) à la fois en locatif et en accession, à caractère social ou non ;
- 21400 m² d'équipements publics (2 écoles, 1 structure petite enfance, une maison polyvalente, un équipement culturel, un gymnase, un collège) ;
- 15 000 m² de commerces complémentaires à l'offre importante déjà existante à proximité ;
- 25 000 m² de bureaux.

Ce quartier s'ordonnera autour d'éléments majeurs structurants à savoir le cours du tramway qui traversera toute la ZAC, la reliant au Sud au quartier d'habitat des Aubiers et, à terme, au Nord au secteur d'activités et de loisirs du parc des expositions.

Parallèlement à cet axe une venelle verte permettra également une traversée Nord/Sud réservée aux circulations douces.

Un jardin promenade longeant un canal mettra en liaison les bassins à flot et le lac de Bordeaux par la succession de différents traitements paysagers.

Deux autres canaux axés Ouest-Est renforceront l'identité aquatique du quartier. Les canaux seront en liaison avec le lac à la fois pour leur alimentation et leur exutoire.

Le projet offrira une diversité architecturale des bâtiments résolument contemporaine avec de nombreux espaces végétalisés.

L'ensemble des constructions adoptera les principes de l'architecture bioclimatique et les objectifs thermiques du label « Très haute performance énergétique ».

Les programmes d'équipements publics suivront les prescriptions du label haute qualité environnementale. Le recours aux énergies renouvelables sera recherché par le solaire thermique et photovoltaïque. Un réseau collectif de chaleur est prévu alimenté par une chaudière biomasse bois.

Le montant estimé des travaux d'aménagement général (voirie, réseaux, espaces publics, parcs, canaux...) étant supérieur à 1 million 900 000 euros, ceux-ci doivent faire l'objet au préalable d'une étude d'impact environnementale soumise à enquête publique (Article L 123 -1 du code de l'environnement).

De plus, certains des travaux ayant un impact potentiel sur les milieux aquatiques (gestion des eaux pluviales, renouvellement d'eau des canaux, remblai dans le lit majeur d'un cours d'eau...), une autorisation préfectorale est nécessaire au titre de la loi de l'eau (Article L 214-1 du Code de l'environnement). L'instruction administrative comporte également une enquête publique sur la base d'un document d'incidence.

Les deux enquêtes publiques seront menées conjointement du 1^{er} juillet au 31 juillet à l'Hôtel de Ville et à la Mairie de quartier de Bordeaux-Maritime.

Le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux est invité à donner son avis quant à l'acceptabilité environnementale du projet. S'agissant d'un éco-quartier, la gestion des problématiques environnementales est l'essence même du projet.

La ZAC développera une démarche de Haute Qualité Environnementale dans la conception et la réalisation de tous les bâtiments et de tous les équipements d'infrastructure et de superstructure.

La mixité fonctionnelle des lieux limitera les déplacements et invitera à des modes de déplacements doux favorisés par les infrastructures. Le quartier sera desservi en son centre par le tramway.

Les bâtiments auront des consommations énergétiques réduites et feront appel principalement à des énergies renouvelables. L'isolation sera à la fois thermique et acoustique. La vocation du quartier excluant l'installation d'activités polluantes et dangereuses, la chaudière collective à bois fera l'objet des dispositions préventives nécessaires à son intégration.

Le quartier se caractérisera par une présence forte de l'eau et des espaces végétalisés.

Les trois canaux n'auront pas de communication directe avec le lac.

L'alimentation en eau des canaux depuis le lac et le retour vers celui-ci par sur-verse se feront artificiellement par le biais de pompes et de vannes qui permettent de gérer la qualité des eaux, à la fois dans les canaux et dans le lac. L'eau des canaux fera l'objet d'une oxygénation, d'une maîtrise de la température et d'un traitement de la pollution organique par la plantation de végétaux nitrophiles. Les canaux nécessiteront un entretien régulier et une vigilance particulière du gestionnaire, en l'occurrence la Ville.

Les surfaces imperméabilisées représenteront à terme environ 65 % de la surface de la ZAC. Des mesures compensatoires pour collecter les eaux pluviales ruisselant sur le site et réguler leur débit de fuite au milieu naturel seront mises en place. Pour environ le tiers de la superficie de la ZAC, les eaux pluviales seront après stockage dans des noues paysagères, rejetées au lac en deux points ; équipés d'ouvrages siphoniques retenant les hydrocarbures et de vannes d'isolement.

Les rejets seront compatibles avec la qualité des eaux du lac et n'interféreront pas avec les usages du plan d'eau.

Le reste des eaux pluviales de la ZAC sera évacué via le bassin d'étalement de la zone commerciale attenante raccordé sur la station d'épuration de Louis Fargues.

Le plan de prévention du risque inondation place le secteur d'étude en zone inondable seulement en phase de transfert des écoulements entre la Garonne et les parties basses urbaines.

Mais une étude hydraulique spécifique a été réalisée qui conclue que les écoulements débordants n'atteindraient pas la zone du projet pour les deux aléas de référence retenus dans le PPRI de 2005, y compris par un scénario de débordement du lac.

Les eaux usées générées par l'occupation de la ZAC (6500 habitants, 1800 salariés) seront raccordées à la station d'épuration Louis Fargues proche. Celle-ci doit faire l'objet très prochainement de travaux d'extension et de mise aux normes.

La réalisation de la ZAC « Berge du Lac » aura pour conséquence la disparition d'une grande partie du milieu naturel actuel constitué de friches et de boisements semi-naturels, consécutifs aux importants travaux et remblaiements des années 60/70 qui avaient profondément modifié le milieu humide originel. La flore et la faune qui y sont rencontrées sont communes et ne présentent pas un enjeu de conservation notable. Néanmoins, les espaces verts aménagés dans la future ZAC permettront l'accueil d'espèces faunistiques et floristiques locales.

La ZAC n'est pas concernée par des inventaires ou dispositifs particuliers de protection tels que Zone Natura 2000 ou Zone d'intérêt communautaire pour les oiseaux. Par contre, il faut noter la présence de la Zone Naturelle d'intérêt environnemental floristique et faunistique (ZNIEFF) du lac de Bordeaux et de ses berges immédiates ainsi que celle des marais de Blanquefort, Bruges et Parempuyre incluant également l'emprise du lac.

La réalisation des différents ouvrages de prélèvement et de rejet au lac peut avoir un impact pendant la phase du chantier qui devra éviter les périodes de reproduction de la faune. L'emprise des ouvrages sera limitée en surface à la tête de buse et au maintien de la berge attenante.

L'aménagement de la ZAC est prévu en trois phases successives de deux années chacune se succédant de 2010 à 2016.

Au vu du présent rapport, un projet de délibération du Conseil Municipal assorti d'un avis favorable est proposé.

M. JEAN-LOUIS DAVID. -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, je vous propose de donner un avis favorable à l'acceptabilité environnementale du projet de la ZAC des Berges du Lac dans le cadre de la loi sur l'eau.

La délibération qui est présentée et le rapport annexé étant particulièrement précis, cela n'appelle pas de commentaires de ma part.

M. LE MAIRE. -

Je rappelle que sur les 244.000 m² de logements, ce qui représente 2150 logements, il y aura un tiers de locatif social et 15% d'accession sociale à la propriété. Donc à peu près la moitié des logements à loyers ou prix maîtrisés.

Mme NOËL.

MME NOËL. -

A l'inverse de mon collègue DAVID il me semble que le dossier n'est pas très précis. J'aurais donc quelques remarques à faire sur cette délibération qui consiste, si j'ai bien compris, à ce que nous donnions un avis à l'acceptation environnementale du projet.

D'abord pour regretter qu'aient lieu en ce moment les enquêtes publiques au titre de l'environnement et au titre de la loi sur l'eau pour ce projet des Berges du Lac. L'enquête a lieu du 1^{er} au 31 juillet. D'ordinaire, en particulier pour des enquêtes publiques de cette importance, pour un dossier aussi important que celui des Berges du Lac, on évite les périodes estivales. C'est une habitude, on permet aux gens de pouvoir s'exprimer véritablement sur le dossier.

Je voulais dénoncer aussi l'indigence de la note qui nous est présentée. Pour un projet qui concerne plus de 30 ha, plus de 2000 logements, de nombreux équipements publics et des activités commerciales et économiques, là encore un dossier d'une page et demie est un peu faible.

Mais j'en viens au propos qui est celui de l'acceptabilité environnementale de ce dossier des Berges du Lac.

La première chose c'est qu'il est dit, mais vraiment entre deux lignes, que nous sommes quand même sur un site sensible. Je rappelle que le site est classé en zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, ces fameuses ZNIEFF. Il est bien clair évidemment que la réalisation de cet éco-quartier va entraîner la destruction de cette ZNIEFF. C'est quand même un point qu'il convient de souligner et de mettre en avant, même si j'entends que nous sommes dans une zone à vocation urbaine.

Je voulais mettre en particulier l'accent sur quelques autres points en lien avec le fait qu'il s'agit d'une enquête publique au titre de la loi sur l'eau. C'est quand même très important. C'est sur sujet-là qu'il me semble qu'il y a des failles dans le dossier.

Vous le savez, l'éco-quartier est basé sur la création de canaux. D'ailleurs je rappelle qu'au départ ces canaux qui sont créés devaient être en lien direct avec le lac.

Je rappelle également que les connexions avec le lac ont été supprimées parce que précisément il y a un problème de qualité des eaux qui a fait qu'il n'était pas possible de retenir cette hypothèse. Donc maintenant il y a séparation totale entre le lac d'un côté et les canaux que l'on creuse de l'autre. Ça veut dire qu'on crée une relation artificielle entre les deux. Ça veut dire qu'on utilise des pompes. Ça veut dire qu'on utilise des moyens extérieurs dont il ne nous est pas très bien précisé de quelle manière ils allaient fonctionner.

Et puisqu'on se veut sur un sujet résolument éco-quartier, je me pose beaucoup de questions sur la manière dont va être assurée l'oxygénation de ces eaux du canal et la manière dont à l'inverse on va gérer l'envahissement par des végétaux, etc.

On a prévu un certain nombre d'ouvrages pour retenir les hydrocarbures, etc. mais on sait très bien que dans ce type d'installation si l'entretien n'est pas tout à fait performant on va avoir des résultats particulièrement contre-performants en matière de salubrité et d'élimination des hydrocarbures. Or il est noté : « Les canaux nécessiteront un entretien régulier et une vigilance particulière du gestionnaire, en l'occurrence la ville. »

Donc j'alerte la ville, justement, sur les obligations qu'elle va avoir à gérer ces systèmes de gestion des eaux extrêmement complexes dont je crains que s'ils sont extrêmement satisfaisants sur le papier, ils le soient un peu moins dans la mise en œuvre.

Deuxième problème concernant la question de l'eau, puisque c'est quand même le sujet majeur d'une enquête publique loi sur l'eau, c'est celui de l'imperméabilisation des sols.

Dans le rapport il est évoqué que les sols vont être imperméabilisés à 65%. J'attire votre attention sur ce fait, on cherche aujourd'hui dans les éco-quartiers à faire en sorte à l'inverse qu'il y ait la moins grande imperméabilisation possible des sols. Or là on se retrouve avec une imperméabilisation aux deux tiers, ce qui nous paraît extrêmement conséquent.

Vous n'ignorez pas que ça concourt à l'augmentation très importante du risque inondation. Donc j'aurais souhaité que dans le cadre de cet éco-quartier, à l'inverse, on recherche à maintenir un maximum de surface perméable, ce qui n'est pas le cas. Une raison est évoquée c'est que la nappe phréatique est très très près, à 1,50 m. C'est peut-être la raison pour laquelle on imperméabilise, mais ça met bien en évidence l'attention particulière qu'il faut apporter au milieu. Là, à mon avis il y a un souci qui n'est pas réglé du tout.

Enfin troisième point : puisqu'on imperméabilise, il faut bien faire quelque chose de eaux pluviales. C'est là le troisième problème. Un tiers seulement des eaux pluviales doivent être rejetées dans le milieu naturel. Ça signifie qu'on va balancer deux tiers des eaux pluviales sur la station Louis Farge. Or, là encore il me semble qu'on va complètement à contre-courant de ce vers quoi il faut tendre aujourd'hui, à savoir une séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

Je m'interroge véritablement sur l'afflux extrêmement important des eaux que l'on va générer au niveau de la station Louis Farge.

Autant d'éléments qui me font terminer mon propos en vous disant, Monsieur le Maire, que d'une part compte tenu du manque d'informations que nous avons, et d'autre part compte tenu de la prise en compte a minima de l'environnement dans un projet qui se veut exemplaire sur le plan de l'écologie, nous nous abstiendrons sur ce dossier.

M. LE MAIRE. -

Merci. Est-ce que je peux vous demander une fois encore de concentrer vos interventions. Il est 7 h 05. Je sais qu'il y a parmi vous des spécialistes très pointus de chacune des questions que nous examinons, mais si on pouvait aller à l'essentiel ça nous permettrait de terminer avant 10 h ce soir.

M. PAPADATO.

M. PAPADATO. -

Très rapidement et très concentré, un autre argument contre le projet de la berge du lac qu'on nous présente.

Alors qu'on parle d'éco-quartier on est assez surpris de voir que ce projet va concerner 6.500 personnes et 1.800 salariés, mais étonnamment il n'y a rien sur la gestion des déchets. Si on nous dit dans le document que les déplacements seront sur un mode durable comme les constructions, les bâtiments, les consommations énergétiques, si on

nous dit que la gestion environnementale est l'essence même du projet, rien cependant sur la gestion des déchets.

C'est vrai que lors de la présentation par la société Bouygues la question des déchets avait été évacuée. Il y aura certes le tri comme sur l'ensemble de la CUB, mais point barre.

On avait déjà émis quelques réserves sur la prise en compte de ces déchets et proposé que soit intégrée une réflexion notamment sur les bio-déchets.

Alors que bon nombre d'éco-quartiers et de villes se posent la question du compostage collectif et individuel et que ça fait partie notamment des réflexions des éco-quartiers, ici rien dans ce projet. On continuera à jeter et à consommer sans plus s'interroger sur sa production de déchets. A la CUB de gérer ce problème.

Voilà une manière bien étonnante pour un quartier durable de se débarrasser de ses déchets sur les autres.

Je rappelle que H-Nord se posait la question des bio-déchets et des fermentescibles, et que même la ZAC Niel aux réunions auxquelles Mme WALRYCK a assisté s'interroge sur le compostage individuel, voire collectif, alors que sur ce quartier, rien du tout. On a complètement évacué la question des fermentescibles.

M. LE MAIRE. -

M. ROUVEYRE.

M. ROUVEYRE. -

Monsieur le Maire une très courte question. Le projet d'aménagement de cette ZAC a été rédigé à une période économique plus favorable qu'aujourd'hui.

Est-ce qu'aujourd'hui à votre connaissance le projet va demeurer comme celui qui a été rédigé initialement, ou est-ce que des choses ont changé ? Je pense notamment à des parties prenantes qui pourraient éventuellement s'être désengagées.

Est-ce que vous avez des informations à nous communiquer à ce sujet ?

M. JEAN-LOUIS DAVID. -

Je ne voudrais pas allonger le débat. Simplement dire à mes collègues qu'un certain nombre des questions qui ont été posées trouvent leur réponse dans le rapport qui a été effectué ici, et ont trouvé leur réponse dans la présentation qui a été faite ici par la société Bouygues à l'époque.

Je me tiens à disposition avec les dossiers en main pour leur donner de plus amples informations.

Sur l'oxygénation de l'eau tout ça est contenu dans le rapport tel qu'il est présenté.

M. LE MAIRE. -

Mme TOUTON sur le déroulement de l'opération.

MME TOUTON. -

Monsieur le Maire, à ce jour les PC sont en cours d'instruction pour les deux premiers îlots. Donc tout fonctionne, et les commercialisations se feront à partir du début de l'année 2010, puisque c'est ce qu'a prévu Bouygues.

Nous n'avons pas connaissance de désistements quelconques pour le moment sur l'ensemble de cette opération. Donc à notre connaissance tout continue comme prévu.

M. LE MAIRE. -

J'ajoute pour répondre à Mme NOËL que l'article 3-2-3 de la convention du rapport de présentation de l'opération prévoit que :

« Une zone de compostage pour le compostage individuel et collectif sera envisagée sur la ZAC. Sa construction sera encouragée et organisée en partenariat avec les associations locales. »

Ce n'est pas très précis mais il y a quand même une prise en compte de cette dimension du problème.

C'est un avis. Qui vote contre ?

Qui s'abstient ?

ADOPTE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE DES VERTS