

Ginko - Berges du Lac

33 - Bordeaux

mise à jour : 22/01/2015

Anné label : 2014



Présentation

L'écoQuartier Ginko, au nord de l'agglomération bordelaise, est un projet vaste et complexe de quartier neuf, sur une superficie de 32.6 ha alliant 2 717 logements, 25 144 m² d'établissements publics parmi lesquels le groupe scolaire Berge du Lac de Joly & Loiret et 70 000 m² de SHON de tertiaire. Il fait partie du palmarès du concours écoQuartier sur la thématique "sobriété énergétique et énergie renouvelable".

Les objectifs de cette opération d'aménagement se déclinent à travers 5 thèmes : la mise en valeur des berges du lac, le jardin promenade et la lisibilité des accès ; le développement d'une mixité sociale ; les continuités urbaines entre les quartiers de logements et les activités ainsi qu'entre la zone tertiaire du Lac, le quartier des Aubiers et les bassins à flot ; la création d'un véritable réseau d'espaces publics adapté à tous les modes de déplacements et aux différentes occupations du sol ; les contraintes liées à la nature du sol.

Étant donné la taille du quartier GINKO et le planning des différentes opérations immobilières, la labellisation du quartier concerne dans un premier temps la phase habitée.

Cette phase habitée correspond à la phase 1 et une partie de la phase 2 , dans le phasage du quartier , que vous pouvez parcourir sur le plan de phasage dans la partie Documents.

Nous avons joint aux documents une carte présentant la phase de labellisation que nous présentons pour ce dossier. Nous avons également joint aux documents et en adéquation avec la carte de labellisation, la programmation de la phase de labellisation (phase habitée) et la programmation du quartier en cours de travaux et en conception.

La phase habitée correspond à :

- à des îlots de logements : Galilée, Saint Exupéry, Orion, Lago, Elya, Jules Verne, Kaléï, Gaïa, Canopée,
- des bureaux : le siège d'Aquitanis
- des équipement privés d'intérêt collectif : la chaufferie
- des équipement publics : le groupe scolaire Vaclav Havel et la maison polyvalente
- une partie de l'espace public : le parc, les jardins partagés et les rues avoisinant les îlots livrés.

Localisation	
Région	Nouvelle Aquitaine
Département	33 - GIRONDE
Contexte de la commune	Commune appartenant à un grand pôle (10 000 emplois ou plus)
Population communale	235891 habitants (INSEE 2008)
Contexte de l'opération dans la commune	Centre



Le site	
Site	Au début des années 1950, la présence de grandes étendues de marais et les fortes inondations qui touchent le nord de Bordeaux incitent la municipalité à mener une grande politique de salubrité publique par une action d'assainissement d'envergure. La création d'un bassin de rétention au centre des marais et l'élévation des terres aux alentours permettent de dégager de grandes emprises foncières constructibles. L'assainissement des terrains s'effectue principalement entre 1962 et 1964.
Contexte du site (dont statut au regard du PLU)	<p>SCoT de l'agglomération bordelaise, PPR, PLU, PDU et PLH Sous le PLU de la communauté urbaine de Bordeaux.</p> <p>Le périmètre opérationnel de l'EcoQuartier est soumis aux orientations d'aménagement du PLU (en cours de révision)</p> <p>L'Ecoquartier est situé pour une petite partie en ZNIEFF 1 et à proximité d'une ZNIEFF 2.</p> <p>Le PPRI indique que l'écoquartier se situe en zone rouge hachurée bleue.</p> <p>Il est également situé pour sa partie sud (phase 2) en ZUS.</p>
Aspects fonciers	<p>Valorisation d'une réserve foncière située en centre métropolitain d'agglomération 100% du foncier acquis par la collectivité au démarrage du projet.</p> <p>Mise en œuvre de la ZAC concédée à Bouygues Immobilier.</p>
Adresse de l'opération	<p>- avenue des Quarante Journaux - avenue Marcel Dassault 33300 BORDEAUX</p> <p>- Ginko est situé au Nord de Bordeaux, dans l'arc de développement durable inscrit dans la stratégie de développement urbain de la ville, au coeur du site d'intérêt métropolitain de Bordeaux Maritime, tel que défini dans le schéma de cohérence territoriale en 2011.</p>

L'opération

Type d'opération	Extension urbaine
Vocation	Mixte
Superficie	32.6 ha
Surface non bâtie publique	7.752 ha
Nombre d'habitants à terme	6000 habitants

Nombre de logements	2717
Logements	216652 m ² SHON
Logements locatifs sociaux	905
Détails du programme	<p>Le programme de construction de la ZAC est d'environ 259 625 m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) répartis de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> ·174 353 m² de SHON affectée au logement (2167 logements), dont : <ul style="list-style-type: none"> - 730 logements locatifs sociaux (33%) : 585 PLUS/PLAI, 145 PLS, - 420 logements en accession aidée (20%) : 199 logements en accession sociale, 219 en accession modérée, - 1019 logements en accession libre (47%) ·4 028 m² de SHON affectée à une résidence services hôtelière, ·6272 m² de SHON affectée à un Ehpad, ·25 180 m² de SHON affectée aux bureaux, activités, services, ·32 000 m² de SHON affectée aux surfaces commerciales, 17 792 m² de SHON affectée aux équipements publics et d'intérêt collectif <p>La répartition par taille est :25 % de T2, 40 % de T3, 25 % de T4 et 10 % de T5 et plus. Il y a environ 10% de maisons individuelles de ville dans la programmation réparties dans tous les îlots de logements ainsi que des logements intermédiaires.</p>
Equipements publics	18162 m ² SHON - 2 groupes scolaires, 1 structure petite enfance, 1 maison polyvalente, 1 espace multisports, 1 maison de la danse
Commerces et services	32464 méB2 SHON - 19664 m ² bureaux, centre hospitalier, 6 982 m ² EHPAD (établissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes)
Bureaux, activités	19664 m ² SHON - 29000 m ² centre commercial, 3 464 m ² commerces de proximité

Densité brute(m ² /ha)	9241	<i>nombre de m² SHON (logements + équipements publics + bureaux + commerces) / superficie de l'opération</i>
Densité brute de logements(/ha)	83	<i>nombre total de logements / superficie de l'opération</i>
Densité de logements(/ha)	109	<i>nombre total de logements / (superficie de l'opération - surface non bâtie publique)</i>

Démarche ou label de développement durable	<p>Agenda 21 (ville + CUB) Charte de construction durable (ville) Référentiel qualité environnementale des logements QEL (CUB) Plan climat (CUB) 55 hectares pour la nature (CUB) Livre vert agglomération (CUB) Projet social (Ville)</p> <p>Certification Habitat et Environnement/NF Environnement démarche HQE pour tous les logements.</p> <p>Tous les logements bénéficient d'une démarche THPE. 70% des logements de la première phase (livraison 2012) sont BBC.</p>
Appel à projets EcoQuartier	Participation au concours 2009 : Lauréat - Palmarès Sobriété énergétique
Label EcoQuartier	Labellisé Année 2014.
Procédure	ZAC
Etudes préalables	<p>Réalisées par l'A'Urba, agence d'urbanisme de Bordeaux, dans divers domaines (géographique, géologique, économique, programmatique, etc.).</p> <p>plan guide d'A.Grumbach à l'échelle de Bordeaux Nord</p> <p>Un plan topographique a été réalisé en Avril 2007 afin de déterminer le nivellement du site d'études. Des relevés géomètre fréquents permettent de mettre à jour ce plan en intégrant les mouvements de terrain dus aux chantiers d'aménagement et de construction des îlots.</p> <p>L'étude géotechnique indique que le terrain sur lequel est réalisé le projet est constitué de remblais mis en place il y a quarante ans à l'occasion de la construction du Lac de Bordeaux. Les essais de compressibilité ont permis d'estimer que la consolidation des remblais était à peu près terminée mais que le tassement des vases et tourbes sous les remblais se poursuivait.</p> <p>Une consolidation des sols s'avérait donc nécessaire. Différentes missions géotechniques ont été menées durant les phases d'avant projet (mission G12) et de projet (mission G2) dans l'objectif de définir les solutions techniques à mettre en oeuvre pour assurer la consolidation des terrains en place et ont abouti au choix d'une solution qui consiste à précharger les sols.</p> <p>L'analyse des courbes de consolidation après six mois de préchargements a confirmé les prévisions des études. Bouygues Immobilier et la Communauté Urbaine de Bordeaux ont donc validé le retrait des préchargements dans les délais conformément aux objectifs fixés à l'étude.</p>

Concertation	<p>A destination de groupements aménageur-maître d'oeuvre, puis concertation réglementaire.</p> <p>Concertation ultérieure : pendant l'élaboration/la modification du projet, a consisté en des échanges avec les élus municipaux (conseils de quartier présidés par le maire et le maire-adjoint du quartier) et avec les représentants d'associations et les acteurs sociaux locaux (à l'initiative des élus bordelais) pour évoquer la complémentarité des équipements existants et de ceux prévus dans l'opération d'aménagement.</p>
Collectivité(s) ou EPCI porteur(s)	mairie de Bordeaux et Communauté Urbaine de Bordeaux
Maîtrise d'ouvrage urbaine	<p>Ville de Bordeaux (superstructure), Bouygues Immobilier (infrastructure)</p> <p>Maîtrise d'ouvrage et aménagement: Bouygues Immobilier dans le cadre d'une concession d'aménagement lancée par la Communauté urbaine de Bordeaux (EPCI)</p> <p>Structure juridique : Bouygues Immobilier, aménageur privé concessionnaire</p>
Maîtrise d'oeuvre	<p>Christian Devillers et associés et Agence Brochet/Lajus/Pueyo (aménagement urbain, OPC conception)</p> <p>Signes Ouest (paysage)</p> <p>I3C Ingénierie (Infrastructures, réseaux, OPC travaux)</p> <p>Sogreah consultants (hydraulique)</p> <p>AMO environnement et développement durable :</p> <p>Terre-éco (conception)</p> <p>Elan (études Projet)</p> <p>Saulnier & associés (énergie)</p> <p>Carbone 4 (bilan carbone)</p> <p>Expertise commerciale (pour les surfaces commerciales du projet) : Berenice</p>
Partenariats	<p>Bouygues Immobilier aménageur de la ZAC</p> <p>Institut technologique FCBA (matériaux bois)</p> <p>A'Urba (agence d'urbanisme de l'agglomération bordelaise)</p> <p>Correspondants locaux ADEME</p>

Opérations marquantes (bâtiment, équipement public, espace remarquable...)

Les opérations du quartier sont réparties sur 4 phases :

- Phase 1 (2010-2013) : coeur du quartier autour de la place canal : premier groupe scolaire, maison polyvalente, cours du tramway, avenue Reinson
- Phase 2 partie Sud (2011-2016) : jardin promenade, canal, espace multisports, maison de la danse, collège, Eglise
- Phase 3 partie Nord (2012-2017) : canal Nord, îlots de la frange Nord
- Phase 4 (2015-2020) : nouveau pôle commercial, deuxième groupe scolaire

Étant donné la taille du quartier GINKO et le planning des différentes opérations immobilières, la labellisation du quartier concerne dans un premier temps la phase habitée.

Cette phase habitée correspond à la phase 1 et une partie de la phase 2, dans le phasage du quartier, que vous pouvez parcourir sur le plan de phasage dans la partie documents.

* Groupe scolaire de la Berge du Lac : agence d'architecture Joly & Loiret
Encouragements des prix Agora (prix d'architecture de la ville de Bordeaux)
Début des travaux : 2011 - Ouverture : septembre 2012

SHON : 5 200 m²

Coût : Coût : 10 452 000 € HT

Le bâtiment est composé de trois strates : il accueille une crèche au R+2, une école maternelle au R+1 et une école primaire au rez-de-chaussée. Chacune bénéficie d'un revêtement différent et d'une cour végétalisée.

* Maison Polyvalente : La Ville de Bordeaux s'est prononcée pour une mutualisation des fonctions et un regroupement des activités au sein d'un espace polyvalent, à l'image de la Maison polyvalente réalisée dans la ZAC Cœur de Bastide par Jean-François Escande. Cet équipement regroupe : un centre d'animation, un pôle sénior, une salle polyvalente, une ludothèque, des locaux annexes. Cet établissement a ouvert ses portes en 2013.

* Gymnase : ouvert sur le jardin promenade, le projet intègre un mur d'escalade couvert avec un traitement indoor et outdoor. Le mur d'escalade peut accueillir toute l'année des compétitions de niveau régional et national.

* Le parc Denis et Eugène Bülher : Il s'agit d'un parc de 4.5ha implanté le long de l'axe Ouest Est reliant les quais, les bassins à flot et le lac. Il répond à la trame verte et bleue du PLU. C'est un espace public de qualité, aménagé et planté amenant au lac, ponctué par des aménagements aquatiques. Il a pour objectif de créer un lien entre le quartier de Ginko et les Aubiers, deux secteurs aux caractères identitaires forts. Il se destine à être un espace de promenade, de détente, de rencontres et d'échanges.

* La Maison des Danses : La Maison des danses est un lieu de création et de recherche consacré à la danse, qui favorise le lien social en rapprochant les populations de la pratique et de la création artistique, dans un lieu de proximité

convivial qui suscitera la participation. Il participe à la dynamique culturelle du quartier. Il accueille des compagnies locales, nationales et internationales et soutient la pratique de danse amateur et la formation professionnelle. Il ouvrira ses portes fin 2016.

* L'Eglise : Le projet de l'église s'insère dans le tissu urbain neuf de la ZAC de la berge du lac « Ginko » à l'angle de deux rues sur un parvis qu'elle partage avec le projet de la maison des danses. Le programme du Diocèse comprend la construction d'un espace chœur/assemblée de 215 m². Elle sera complétée par l'installation d'une salle de réunion de 51 m² et d'un logement T3 de 65 m². L'église ouvrira en 2016.

* Le centre commercial : Cette nouvelle pièce urbaine intègre 29 000 m² de commerces en rez-de-chaussée, articulés autour d'une place publique piétonne installée en liaison avec le centre commercial existant et le nouveau quartier, prolongeant la place Jean Cayrol qui structure le coeur de quartier. Autour de cette place sont prévus 600 logements dont environ 224 en locatif social et 162 favorisant l'accession maîtrisée et sociale en adéquation avec les objectifs affichés par la CUB sur son territoire ainsi qu'une résidence hôtelière de 94 chambres.

Dates clés	
Engagement	2004
Création	2006
Autorisation	2008
Permis	2009
Début des travaux	2010
Premières livraisons	2012
Achèvement	2020

Coûts	<p>Bilan financier 2013 : (sur l'ensemble de l'opération)</p> <p>Bouygues Immobilier (infrastructure) : Coût total (en € TTC)</p> <p>-Dépenses : 97 229 310</p> <p>Etudes de suivi d'opération : 1 993 153</p> <p>Acquisitions foncières : 32 011 378</p> <p>Frais d'aménagement, dont provisions pour actualisation et révisions : 39 196 857</p> <p>Participation au programme d'équipements publics (superstructure) : 13 445 000</p> <p>Frais de communication : 1 694 222</p> <p>Honoraires de concession : 4 676 767</p> <p>Frais financiers : 3 099 267</p> <p>Impôts et taxes : 150 000</p> <p>TVA encaissée/reversée : 962 666</p> <p>- Recettes : 96 506 460</p> <p>Cessions foncières : 84 880 130</p> <p>Participation constructeurs : 4 982 574</p> <p>Participation équipements intérêts réalisés par l'aménageur : 693 445</p> <p>Subventions : 15 000</p> <p>Participation communautaire au titre du foncier : 1 250 000</p> <p>Participation communale au titre du foncier : 1 000 000</p> <p>Participation communautaire aux travaux de la ZAC : 45 379</p> <p>Participation communale aux travaux de la ZAC : 44 119</p> <p>Autres recettes : 452 485</p> <p>Prise en charge par l'aménageur : 3 143 328</p>
-------	---

Gestion / Evaluation	<p>Une démarche d'évaluation durable est prévue par la CUB dans le cadre d'une AMO évaluation durable dans le courant de l'année 2013 sur les phases 1 et 2 de la ZAC.</p>
----------------------	--

Les thèmes forts de l'opération

EAU	Gestion de l'eau pluviale Assainissement	- Eau : deux canaux rythment le quartier et dessinent les espaces publics. Dans le cahier des charges de la ZAC, sont formulées pour chaque macro îlot des exigences de surfaces minimum d'espace planté pleine terre et de surface en espace planté (soit une hauteur de terre végétale de 60 cm minimum), conformément aux exigences du PLU. Cela conduit à un taux d'imperméabilisation de l'ordre de 40% de la surface totale du quartier, avec une proportion de 25 à 35% de la surface des îlots traitée en surface perméable. Présence de noues, bassins filtrants, avant rejet dans le lac.
CADRE DE VIE ET USAGES	Vivre ensemble et mixité sociale Qualité du cadre de vie	- Qualité du cadre de vie : qualité des logements, des îlots, des espaces publics (généreux, plantés, souci des détails, matériaux de qualité). Travail sur les vues, les ambiances. Présence du Lac et des canaux. Mixité des fonctions et mise en place de la Ville des courtes distances. Vivre au bord d'un lac tout en étant proche du centre urbain de Bordeaux et relié par le tramway. Commerces de proximité. - Vivre ensemble : mixité sociale (33% logements locatifs sociaux, 21% logements accession modérée et sociale, 46% logements libre), diversité des équipements publics, démarche sociétale pour faciliter l'appropriation des habitants et le vivre ensemble entre Ginko et le quartier des Aubiers. Jardins partagés. Conciergerie Ginko. Animations dans le quartier. Démarches pédagogiques et de sensibilisation. Equipements publics : groupe scolaire, Maison polyvalente, résidence intergénérationnelle, EHPAD face à l'école, résidence sociale.
BIODIVERSITE	Trame verte Trame bleue T o i t u r e v é g é t a l i s é e Gestion des espaces verts	Le Parc Bühler et le canal s'intègrent dans la trame verte et bleue du PLU. La venelle verte et le canal de la place Jean Cayrol constituent des éléments forts du paysage du quartier. Gestion raisonnée des espaces verts vue très en amont avec les services gestionnaires de la Ville de Bordeaux.

AUTRES	Mobilier urbain Développement local Appropriation Aménagement numérique Réduction des pollutions et des nuisances	<p>- Mobilier urbain : respect Charte mobilier urbain Ville de Bordeaux.</p> <p>Mobilier de protection des trottoirs, mobilier de collecte des déchets, mobilier de confort (bancs, causeuses,...). Jeux d'enfants.</p> <p>- Appropriation : démarches associant les habitants (jardins partagés, démarche sociale et économique avec la Maison de l'emploi et els acteurs sociaux, plantations d'arbres avec les enfants,...)</p> <p>- Développement local : partenariat avec la Maison de l'emploi depuis 5 ans. Relations étroites avec les entreprises locales et les acteurs socio-économiques du quartier.</p> <p>- Nuisances : zone 30, 50% des espaces de voirie consacrés aux modes doux. Utilisation de matériaux peu émissifs dans les logements.</p> <p>- Numérique : quartier alimenté par le Très Haut Débit (1er quartier bordelais).</p>
SOBRIETE ENERGETIQUE ET ENERGIE RENOUVELABLE	Réseaux Performances énergétiques E n e r g i e s renouvelables	<p>- Sobriété énergétique et énergie renouvelables :</p> <p>Réseau de chaleur biomasse bois déchets de coupe issus des forêts d'Aquitaine et huile végétale produite localement pour le réseau de chaleur.Énergies renouvelables : production d'énergie solaire photovoltaïque et thermique.</p> <p>Performances énergétiques : phase label : 3/4 des logements en BBC, 1/4 en THPE (très haute performance énergétique) ; Le projet Ginko est réalisé pour atteindre un gain de l'ordre de 150 à 250 Kg d'émissions de carbone par personne et par an par rapport à un projet classique.</p> <p>Réseaux : réseau de chaleur 100% privé, la société Cofely services a financé, a construit et exploite le réseau pendant 18 ans.</p>
MOBILITE	Accessibilité PMR Voie mixte Stationnement et garages (tous modes) T r a n s p o r t s partagés (auto, cyclo, auto-partage) Cheminements doux T r a n s p o r t s collectifs Voirie	<p>Cheminements doux : le Parc, la venelle verte et la place Jean cayrol sont réservés aux modes doux ; pistes et bandes cyclables double-sens.</p> <p>Stationnement : le principe de l'îlot complexe intègre un socle de 2 niveaux de stationnement mutualisé en coeur d'îlot surmonté d'un jardin suspendu de sorte qu'aucun véhicule parké ne soit visible ni de l'extérieur ni de l'intérieur de l'îlot. De plus, l'intérieur des îlots est inaccessible aux véhicules, exceptés les secours.</p> <p>TC : Un pôle multimodal a été créé cours de Québec autour de la station tramway (le tramway dessert Ginko depuis le 1er février 2014)</p> <p>: tramway, vélos en libre service, autopartage, station véhicules électriques.</p> <p>Voirie : 50% des espaces de voirie consacrés aux modes doux et TC.</p>

<p>DENSITE ET FORMES URBAINES</p>	<p>Immeuble collectif Habitat intermédiaire Mixités Équipement Gestion économe de l'espace/Densité Qualité des espaces publics Accès Maisons groupées Traitement des limites Gestion de l'intimité Espace extérieur privatif</p>	<p>- Mixités : Sociale : 33% de locatif social, 21% d'accession maîtrisée et sociale 46% d'accession libre ; typologies de T2 à T5 avec 75% T3 à T5 Fonctionnelle : quartier où l'on habite (logements), travail (bureaux, commerces), où l'on fait ses courses (commerces), où l'on pratique des activités culturelles,, associatives, sportives (équipements publics et privés). Logements collectifs + logements intermédiaires + 10% de maisons. Intergénérationnelle : Pôle séniors, ludothèque, EHPAD, résidence intergénérationnelle - Densité : équilibre entre densité d'habiter et cadre de vie. Cadrage des vues, des épannelages, des distances et reculs pour préserver l'intimité. 40% d'espace libre - espaces publics : Parc, place Jean Cayrol, canaux, venelle verte. Matériaux de qualité durables et "fabriqué en France" : production locale (cales argile, bordures granit, dalles béton, bois des Landes). - Gestion paysagère des limites privées/publiques.</p>
<p>DECHETS</p>	<p>Chantier Gestion des déchets</p>	<p>- équilibre des déblais/remblais - Chantiers propres dans le cadre certification "Habitat et environnement" et "NF logement démarche HQE". - système innovant de collecte sélective enterrée des déchets + information et sensibilisation des habitants</p>
<p>ECOCONSTRUCTION</p>	<p>Qualité d'usage du bâtiment Accessibilité PMR Qualité architecturale Orientation Choix des matériaux/Enveloppe</p>	<p>- Ecoconstruction : exigences de l'aménageur pour les logements, matériaux sains, innovants, récupérés ou recyclés privilégiés pour les infrastructures et espaces publics. Les bois mis en oeuvre sont certifiés par le label Forest Stewardship Council (FSC) ou Pan European Forest Certification (PEFC), certifications qui offrent des garanties de gestion et d'exploitation durables des forêts. - Accessibilité : tous les espaces publics, tous les logements, équipements accessibles PMR. - Qualité architecturale : diversité des architectures, des écritures, concours d'architectures. Exigences qualitatives de la Ville de Bordeaux. - Qualité d'usage : espaces extérieurs des logements, cadrage des vues, qualité des espaces collectifs des îlots, qualité des espaces publics, plantations</p>

<p>DEMARCHES ET PROCESSUS</p>	<p>Pilotage et management du projet Gouvernance et concertation Financement</p>	<p>- Gouvernance : concertation, échanges permanents et confiance réciproque entre l'aménageur et les représentants de la CUB et de la Ville de Bordeaux, ainsi qu'avec d'autres institutions (Préfecture, Maison de l'emploi,...) - Financement : investissement porté par l'aménageur avec très faible participation des collectivités. Bilan financier et programmatique trimestriel; Compte-rendu d'activité comptable annuel. - Pilotage et management du projet : équipe projet pluridisciplinaire et expérimentée. Comité de pilotage, comité de suivi. Coordination aménageur/constructeur.</p>
-----------------------------------	---	---

Engagements

Pilier Démarche et processus

1 - Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire (Diagnostic stratégique ; Programmation)

NOTION 1 : DIAGNOSTIC

1) Les études réalisées sont : Etude bordeaux nord, Etude sur les orientations d'aménagement (les orientations urbaines, paysagères, architecturales et environnementales) des sites de projet du PLU.

2) Etude bordeaux nord réalisée en 2002 par l'A'urba et la CUB, les orientations urbaines, paysagères, architecturales et environnementales de 2004 par l'A'urba et la CUB, les orientations d'aménagement des sites de projet du PLU en 2006 réalisées par l'A'urba et la CUB.

3) Les difficultés définies par les diagnostics : une faible lisibilité des accès depuis la place Latule, un maillage viaire à compléter, un traitement routier des axes viaires, des contraintes liées à la nature du sol, des ensembles urbains isolés et une image contrastée.

Les atouts définis par les diagnostics : le paysage exceptionnel du Lac, la trame des espaces plantés, le futur jardin-promenade, la desserte par le tramway, la proximité de services et commerces, la proximité d'un important pôle d'emplois et une excellente accessibilité.

NOTION 2 : PROGRAMMATION

1) Les études de programmation ont été menées afin de rééquilibrer l'offre de logements et de prévoir de la mixité de fonctions, d'usages, d'usagers (logements/bureaux/commerces/équipements/loisirs) dans un secteur marqué par trop de zoning.

2) Les objectifs de qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale issus du plan guide de Bordeaux nord :

- Mettre en valeur la berge du Lac et le jardin promenade
- Développer un quartier mixte, en associant de nouvelles implantations d'activités commerciales et un quartier résidentiel attractif pour les accédants à la propriété
- Etablir des continuités urbaines.

Des objectifs de qualité environnementale sont également déclinés :

- Apporter une démarche globale de qualité
- Améliorer le confort des logements et abaisser le niveau des charges totales
- Rechercher des solutions économes en énergie
- S'inscrire dans une démarche de traitement sélectif des déchets.

3) Des études complémentaires suite à celles du diagnostic ont été réalisées :

- Etude archéogéographique de la rive gauche de Bordeaux pour le secteur Bordeaux nord réalisée en 2011 (Direction générale de l'Aménagement de la Mairie de Bordeaux)
- Etude « Bordeaux nord » lancée en 2012 par l'A'urba et la CUB (en cours).

Un travail partenarial entre la CUB, l'aménageur et la ville a été mis en place pour adapter au mieux le projet au contexte.

La programmation de la ZAC est actualisée via des dossiers de réalisation modificatif. Elle a notamment permis

d'intégrer des logements locatifs sociaux complémentaires (PLUS/PLAI) et à trouver un nouvel équilibre économique de la programmation commerciale.

2 - Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie (Pilotage politique et technique ; Association de la population et de la société civile)

NOTION 1 : PILOTAGE DE PROJET

1) Composition et présidence du COPIL

Au niveau politique, un Comité de suivi assure le pilotage et le suivi du projet. Il est présidé conjointement par le Président de la CUB et le Maire de Bordeaux, ou par le Vice-Président de la CUB en charge des opérations d'urbanisme, Michel Duchène, en présence de plusieurs élus communautaires et de la Ville de Bordeaux, des services d'urbanisme de la CUB et de la Ville et de l'aménageur. Ce comité se réunit une fois par an. En fonction de l'importance des dossiers, ils peuvent aussi être présentés devant un Comité de Projets qui réunit, outre les personnes précédentes, plusieurs vi-ce présidents et maires.

2) Composition et présidence du COTECH

Il est précédé d'un Comité technique, sous la direction du Directeur territorial de Bordeaux (Patrick DANDIEU), de la Direction de l'Urbanisme de la Communauté Urbaine et de la directrice de la DGA de la Ville (Michèle Larue-Charlüs) afin de préparer les dossiers.

3) Organisation de l'équipe projet

L'aménageur s'est entouré d'une équipe pluri-disciplinaire (architectes, urbanistes, paysagistes, bureaux d'études voirie, hydraulique, AMO environnement et développement durable, étude et connaissance des sols) et complète ces compétences par l'appel à des experts (hydrologie, économie, technique des sols, santé...) pour étudier et régler les problèmes spécifiques qui se posent en cours d'études (cf. liste des intervenants).

4) Méthodologie de projet spécifique

Les collectivités et l'aménageur ont mis en place conjointement une méthode de travail qui permet d'associer à la réflexion et aux décisions tous les services de la CUB et de la Ville compétents (voirie, déplacements, espaces verts, eau et assainissement, développement économique, développement social et urbain, jeunesse et sport, éducation, culture, DD...) et notamment les futurs gestionnaires de l'espace public et des ouvrages de voirie et d'assainissement. Les relations entre l'aménageur et les représentants des collectivités sont quasiment quotidiennes compte tenu de l'ampleur du projet. En phase travaux, un technicien de la CUB représentant la direction territoriale Bordeaux (le service futur gestionnaire de la voirie) est présent chaque semaine en réunion de chantier afin de préparer au mieux la future remise en gestion des ouvrages et d'anticiper les éventuels problèmes et obstacles. Il est aussi associé aux choix techniques finaux des matériaux. Les techniciens de la Ville de Bordeaux sont aussi régulièrement associés aux décisions en phase chantier pour les domaines relevant de leur compétence (marquage des végétaux, suivi des travaux d'espaces verts, éclairage public,...). Un dialogue permanent est ainsi instauré entre l'aménageur et les collectivités qui s'avère efficace pour la bonne réalisation du projet.

NOTION 2 : ASSOCIATION DE LA POPULATION ET DE LA SOCIÉTÉ CIVILE / CONCERTATION

1) Modalités d'association de la population et de la société civile

La participation de professionnels, d'habitants et de groupes représentatifs de la société civile lors des concertations organisées sur le quartier des Aubiers a permis une appropriation du projet de Ginko, le but étant de promouvoir une vision partagée et globale à différentes échelles pour construire un projet durable. Les concertations du quartier des Aubiers ont ainsi permis, entre autres, de présenter le projet Ginko aux habitants des Aubiers.

2) Quelles populations

Les populations associées sont : les habitants et acteurs des Aubiers, les habitants de Ginko, les élus locaux, les associations de quartier, le centre d'animation de Bordeaux-Lac, les clubs sportifs du Lac, la Maison de l'emploi, la Régie de quartier, les représentants du centre commercial Bordeaux-Lac, le Club des entreprises de Bordeaux

3) Quelles phase ?

Depuis le lancement de la consultation d'aménagement, le projet a fait l'objet de nombreuses présentations, notamment aux habitants des Aubiers dans le cadre de la concertation préalable. Plusieurs réunions se sont tenues dans le quartier et en mairie de Bordeaux.

Aujourd'hui, la connaissance et l'acceptation du projet par les habitants passent plus particulièrement par des échanges avec les élus du quartier (Nathalie Delattre, maire adjoint du quartier Bordeaux Maritime), avec les représentants des associations et des acteurs sociaux locaux (centre d'animation Le Lac, Mission emploi, CLIP, écoles, entreprises, commerçants,...). Les acteurs du quartier sont associés à la vie, à l'animation et à la gestion du quartier.

4) **CONCERTATION DES AUBIERS (Ville de Bordeaux)** Le quartier des Aubiers étant un quartier isolé, les concertations ont permis d'établir le besoin d'ouvrir le quartier au reste de la ville, d'établir une liaison entre le quartier des Aubiers et l'éco quartier Ginko (Parc), de mutualiser les équipements entre les deux quartiers (Gymnase, Maison polyvalente, Maison des danses) pour créer un lien sociétal et d'usage entre Ginko et les Aubiers.

3 - Intégrer la dimension financière tout au long du projet (Faisabilité financière ; Approche en coût global)

NOTION 1 : FAISABILITE FINANCIERE

1) La faisabilité financière était un des critères de choix du couple aménageur/maître d'œuvre lors de la consultation lancée en 2004 par la CUB. La proposition de réalisation d'un réseau de chaleur sur le site en cours de définition du projet a été confrontée aux capacités de la CUB à gérer sur le long terme ce type d'ouvrage et le choix a été fait d'un réseau de chaleur privé porté par une AFUL.

2) Concernant le financement des équipements publics en maîtrise d'ouvrage ville, le versement des participations par l'aménageur, ainsi que la recherche de subventions, ont permis de diminuer la part des dépenses d'investissement de la ville de Bordeaux. Concernant la Cub, le choix de la mise en œuvre d'un système de collecte semi enterrée des déchets a été fait sur la capacité du bilan de l'opération à en supporter la moitié du coût, l'autre moitié de l'investissement étant apporté par une participation de la CUB. Plan de financement.

3) Plan de financement retenu

Voir bilan financier. Le bilan de la ZAC évolue en fonction de la conjoncture économique et de l'évolution des marchés de l'immobilier (logements, bureaux et commerces). La programmation de la ZAC évolue aussi et permet de conserver un équilibre financier à l'opération malgré les évolutions de conjoncture.

NOTION 2 : APPROCHE EN COUT GLOBAL

1) Mise en place d'une approche coût global

Le montage économique et financier du projet :

La conception du projet et l'estimation financière des travaux doivent respecter les contraintes d'équilibre budgétaire du projet et ne pas compromettre la pérennité des activités de l'aménageur.

Une analyse économique et financière est donc menée au quotidien par Bouygues Immobilier dans toutes les actions entreprises. Un suivi comptable de l'opération est organisé trimestriellement.

Les choix d'aménagement proposent des espaces publics généreux, mettent en œuvre des matériaux de qualité, prennent en compte les préceptes du développement durable, mais résultent aussi d'arbitrages économiques et financiers. La conception d'un écoquartier nécessite aussi d'avoir une approche raisonnée des investissements et des frais de gestion et de maintenance ultérieurs des espaces. Des bordures en granit sont utilisées dans le projet compte tenu de leur pérennité et de leurs qualités esthétiques avec le souci de travailler avec des carrières

régionales (Tarn) ainsi que d'utiliser des matériaux locaux comme la cale bordelaise en argile.

L'aménageur réalise et finance la totalité des équipements d'infrastructures du quartier (terrassements, réseaux, voiries, canaux, ouvrages d'art, espaces verts, espaces publics, éclairage, mobilier urbain, signalisation verticale et horizontale...). Le coût de ces travaux est estimé à environ 24 millions d'euros HT.

La plateforme du tramway et ses équipements sont financés et réalisés par la Communauté urbaine de Bordeaux.

L'aménageur participe à hauteur de 13,445 millions d'euros au financement des équipements publics du quartier, la Ville de Bordeaux apportant les compléments financiers nécessaires en fonction des programmes et des objectifs qu'elle se fixe pour ces équipements.

Une participation des collectivités au foncier a été versée à l'aménageur, à hauteur de 2,25 millions d'euros.

La pérennité du projet :

Les risques du projet ont été parfaitement appréhendés en amont du projet. Une étude d'impact très complète a été réalisée en 2006 et actualisée au fur et à mesure des procédures (création de la ZAC, réalisation, défrichage, Code de l'environnement, Loi sur l'eau...).

La qualité du sol, du sous-sol, des nappes superficielles, le niveau de pollution du terrain, sont parfaitement connus puisque de nombreuses études sont menées depuis 5 ans dans ces domaines mobilisant de nombreux spécialistes et experts (Sogreah, CEBTP Solen, Gereaa, Véritas, Arcadis/Mr Plumelle, l'IEEB...). Les risques sont ainsi parfaitement appréhendés et le projet conçu en fonction de ce qui concerne les tassements différentiels attendus liés à la mauvaise qualité des sols (tourbes et argiles vasardes) et à la présence d'une nappe perchée affleurant le TN. Des préchargements sont ainsi réalisés afin de tasser de manière homogène les sols et assurer la pérennité des ouvrages.

Le choix des aménagements et des matériaux en concertation avec les futurs gestionnaires des espaces publics assure la pérennité du projet à terme.

2) Quel impact ?

Le financement du réseau de chaleur et de la boucle d'eau tempéré a été externalisé. L'aménageur a organisé un appel d'offres européen avec dialogue compétitif. A l'issue de cette procédure, Cofely a été retenue pour être le constructeur, le financeur et l'exploitant (pendant 18 ans) du réseau de chaleur et de la boucle d'eau, dans le cadre d'un bail à construction et d'un contrat de services signés avec Bouygues Immobilier pour le compte de l'AFUL Ginko.

4 - Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires tout au long du projet (Prise en compte de la gestion et des usages dans la conception du projet ; Adaptation des modes de gestion et des usages dans le projet)

NOTION 1 : GESTION « TECHNIQUE » DU QUARTIER

1) Travail avec les futurs gestionnaires

Les relations entre l'aménageur et les représentants des collectivités sont quasiment quotidiennes compte tenu de l'ampleur du projet.

Les collectivités et l'aménageur ont mis en place conjointement une méthode de travail qui permet d'associer à la réflexion et aux décisions les nombreux services de la CUB et de la Ville compétents qui interviennent sur Ginko (urbanisme, voirie, collecte des ordures ménagères, nettoyage, déplacements-mobilités douces-tramway, éclairage public, espaces publics et mobilier urbain, espaces verts, eau et assainissement, développement économique, développement social et urbain, constructions publiques, proximité, jeunesse, sport et vie associative, affaires culturelles...) et notamment les futurs gestionnaires de l'espace public et des ouvrages de voirie et d'assainissement, ainsi que tous les concessionnaires ou délégataires de services publics (eau, assainissement, fibre très haut débit). Tous ces services et organismes sont associés dès la conception du projet, lors de toutes les phases d'études, lors de l'exécution des travaux et des phases de réception et de remise en gestion, ainsi qu'à l'occasion de réunions de coordination de projets organisées par l'aménageur.

Des rencontres ont aussi eu lieu avec la Poste qui ont débouché d'une part sur l'implantation d'une boîte aux lettres place Jean Cayrol, d'autre part sur un partenariat avec la Conciergerie Ginko pour l'installation d'un point relais colis et enfin sur l'étude de faisabilité de l'implantation d'une antenne postale.

Par ailleurs, Bouygues Immobilier a signé un contrat de services et un bail à construction avec Cofely pour la construction, le financement et l'exploitation du réseau de chaleur et de la boucle d'eau tempérée qui alimentent le quartier. Cofely a été ainsi associé aux phases de conception et d'exécution du réseau et de la chaufferie concomitamment aux études et aux travaux menés par l'aménageur. Les échanges se poursuivent aujourd'hui en phase d'exploitation du réseau pour analyser les premiers retours sur le fonctionnement du système.

Cofely devra par ailleurs présenter annuellement son rapport d'activité durant toute la durée du contrat de services (18 ans) devant l'AFUL (association foncière urbaine libre) du quartier Ginko.

NOTION 2 : PRATIQUES DES USAGERS

1)Pratiques des usagers ?

La réflexion sur les pratiques des usagers a été intégrée très en amont dès la conception du projet et tout au long de notre démarche. Elle se caractérise notamment par la mise en place d'une stratégie de mobilité axée sur la notion de « Ville des courtes distances » et la mise en œuvre de mesures volontaristes pour favoriser la proximité des équipements, commerces et services et favoriser l'usage des déplacements.

Nous suivons aussi actuellement attentivement les pratiques liées à l'usage de la collecte enterrée et nous testons les mesures pédagogiques et de communication pour remédier aux dysfonctionnements.

2)Modalités d'accompagnement au changement

Depuis l'arrivée des premiers habitants en septembre 2012, des réunions d'information auprès des habitants sont régulièrement organisées par l'aménageur. Actuellement, nous travaillons sur les thématiques suivantes sur la base d'une réunion/mois : énergie, bonnes pratiques, gestion des déchets, jardins partagés et compost, tri des déchets, propreté, alimentation, recyclage, économies d'eau... Dans le cadre de la « Semaine du développement durable » sont organisées des réunions d'information ou sont mis en place des stands de communication et de bonnes pratiques. Des activités pratiques sont organisées : plantations d'arbustes avec les enfants des écoles, carrés de plantations avec les habitants,... Ces rencontres permettent notamment d'informer les propriétaires et les locataires des bonnes pratiques à mettre en œuvre dans le quartier et favorise leur intégration et leur appropriation. Celles-ci interviennent en complément du livret d'accueil distribué à l'ensemble des propriétaires qui présente à la fois les équipements du quartier, les animations mises en œuvre la vie du quartier, les bonnes pratiques,...

Par ailleurs, dans le cadre de l'engagement de la Fondation Bouygues Immobilier, le programme « Médiaterre » est mis en œuvre sur Ginko avec « Unis-cité » sur les thématiques : énergie, tri sélectif, alimentation saine depuis septembre 2013 jusqu'à juin 2014.

La Conciergerie : voir chapitre

La « Maison Ginko », créé par l'aménageur est un lieu unique pour découvrir l'éco-quartier du lac de Bordeaux, son histoire, ses enjeux et ses projets à venir et dialoguer avec les habitants et les visiteurs.

5 - Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continue (Dispositif d'évaluation ; Amélioration continue)

NOTION 1 : Evaluation

1) Avez-vous mis en place une démarche d'évaluation continue des résultats formalisée ? Si oui, comment ?

La CUB a un marché d'AMO évaluation durable à l'échelle des projets communautaires, qui a commencé fin du premier semestre 2013 : mission de définition d'un référentiel d'évaluation durable au regard des politiques

communautaires, et test de ce référentiel sur deux Zac en cours, dont l'opération Ginko sur les phases 1 et 2. cette évaluation est actuellement en cours.

Plusieurs actions ont été mises en œuvre par l'aménageur dans le cadre d'une évaluation continue du projet. Quelques exemples :

Evaluation Carbone :

Le Bilan Carbone à l'échelle du quartier a été réalisé en collaboration avec Carbone 4 (Jean Marc Jancovici et Benoit Lemaignan) selon une méthodologie innovante spécifique au projet unique en France. Le bilan met en avant l'impact énergétique positif des solutions techniques issues des partis d'aménagement retenus en matière de développement durable (réseau de chaleur, tramway, équipements de proximité...).

Cela se caractérise notamment par une division par 4 des émissions annuelles de Co2 d'une famille de 4 personnes habitant dans le quartier Ginko par rapport à une famille vivant en périphérie dans un habitat conventionnel avec des pratiques de déplacements principalement tributaires de l'usage de l'automobile. La démarche a été prolongée sur la base de bilans carbone type par îlots, sur la base de modules types –maison, immeuble, équipement public, pôle commercial, aménagements urbains,...- qui ont permis de faire évoluer et d'affiner le bilan initial.

Evaluation financière :

Un suivi financier trimestriel interne est assuré par l'aménageur depuis 2007. Le bilan d'aménagement est ainsi consolidé tous les trois mois.

Un compte-rendu d'activités comptable de la ZAC est remis chaque année depuis 2010 à la Communauté urbaine de Bordeaux, présenté et validé par la Commission d'urbanisme puis par le Conseil de Communauté.

Evaluation de la programmation :

La programmation de la ZAC fait l'objet d'une évaluation et d'une actualisation trimestrielle, en parallèle du suivi financier) prenant en compte l'avancement des différents projets, l'évolution de la demande ainsi que l'impact de la conjoncture.

Evaluation des consommations énergétiques des logements :

Un suivi des consommations des logements sur 2 ans a été mis en place à partir d'octobre 2013 par Bouygues Immobilier et Cofely sur les 3 premiers îlots de logements habités (accession libre, modérée, PLS) : Galilée, Jules Verne et Saint-Exupéry. Une douzaine de logements tests permettra d'évaluer les consommations réelles des logements et d'identifier les écarts avec le prévisionnel. Ces mesures seront aussi une aide à l'exploitation du réseau de chaleur pour optimiser l'adéquation de la production de chauffage par rapport à la consommation réelle. L'analyse est actuellement en cours par le bureau d'études Elan.

Evaluation de la qualité de l'air dans les logements :

Une démarche pilote a été mise en place par Bouygues Immobilier en 2012/13 dans plusieurs logements livrés pour analyser la qualité de l'air et son évolution dans le temps en fonction à la fois des usages, des comportements et des émissions.

2)Point de vue des habitants

Les nombreuses réunions organisées par l'aménageur permettent d'avoir un retour direct des points de vue des habitants. Par ailleurs, une enquête sociologique (réalisée par une étudiante) a été réalisée en 2013 pour connaître le profil des habitants mais aussi leur motivation à s'installer dans un éco-quartier. Les doléances ont aussi été recueillies. L'évaluation des consommations comporte aussi un volet échanges avec les habitants sur leurs modes de vie, leurs pratiques, leur ressenti.

La Conciergerie de quartier mise en place par l'aménageur et co-financée par la Ville de Bordeaux est aussi un

moyen de communiquer avec les habitants et de prendre en compte leur point de vue.

Les habitants n'hésitent pas par ailleurs à faire part de leur point de vue par mail, courrier, lors des des réunions avec les copropriétés ou via le site Facebook écoquartier Ginko mis en place en 2013.

NOTION 2 : AMELIORATION CONTINUE

1) Processus itératif et correctif

Cf. ci-dessus pour l'argumentaire et les exemples.

2) Comment l'EcoQuartier fait-il levier vers une ville durable ? En quoi fait-il évoluer les pratiques locales (capitalisation, Diffusion)? Ginko est le premier écoquartier sur le territoire de la CUB et c'est la mise en œuvre de cette expérience qui a impulsé la nécessité d'une démarche durable de conception de s projets urbains à sur l'ensemble du terriroire communautaire.

Synthèse

Les points forts de la conception et de la réalisation de l'éco-quartier Ginko sont les suivants :

Une conception adaptée aux atouts et faiblesses du territoire et qui s'appuie sur des diagnostics préalables diversifiés et complets (urbanisme, programmation, énergie,...).

Une gouvernance avec les collectivités (CUB et Ville) exemplaire et qui repose sur une vision commune des enjeux, des objectifs partagés, des actions validées et sur grande confiance réciproque.

Un pilotage financier et programmatique trimestriel du projet.

Une prise en compte très en amont des pratiques des usagers et une implication des futurs services gestionnaires.

Pilier Cadre de vie et usages

6 - Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain (Politique foncière et localisation du projet ; Densité adaptée)

NOTION 1 :

1) Le site de Ginko a fait l'objet de différents projets urbains depuis les années 1960. Les terrains de Ginko sont des polders gagnés sur un ancien marais : le creusement du lac a permis d'assainir une zone importante, le site étant destiné à accueillir de nouveaux quartiers de logements à l'époque de J. Chaban-Delmas (les cinq « clairières », entamées avec les Aubiers). Le projet urbain de la ville de Bordeaux de 1996 permet de se concentrer sur trois grands sites de renouvellement centraux, situés autour du tramway qui dessert les Aubiers en 2008. La CUB a racheté à la SAUNAB, société d'aménagement du quartier du lac, l'ensemble des terrains ainsi créés, et assure depuis la fin des années 71 le portage foncier de ces terrains.

2) Lorsque sa réalisation est décidée, l'éco quartier est situé en frange de la ville constituée. En lien avec la réalisation de la phase 3 du tramway (extension de la ligne qui dessert les Aubiers vers le nord en 2014), Ginko s'intègre, avec les Aubiers, les Bassins à flot et Brazza, dans le tissu urbain constitué du cœur d'agglomération.

NOTION 2 : OPTIMISATION DE L'ESPACE / DENSITÉ

1) Consommation d'espace

A l'échelle du quartier, la taille importante des îlots, le regroupement et la mutualisation des parkings et la coexistence de différentes opérations au sein d'un même périmètre permettent de libérer de 25 à 35% d'emprise au sol affectés aux espaces extérieurs plantés, non imperméabilisés, conformément au PLU. De plus, 50% des espaces sont non construits.

L'organisation de la densité à l'échelle de l'îlot et leur principe d'aménagement reposent sur la déclinaison du grand îlot complexe qui doit permettre de répondre à plusieurs objectifs :

- limiter les emprises occupées par le domaine public : l'accent et l'investissement comme les coûts ultérieurs de gestion et d'entretien sont ainsi concentrés, sans dispersion, sur des espaces (parc promenade, canaux, boulevard du tramway, rues perpendiculaires à la berge) largement dimensionnés, généreux, plantés, supports d'usages dépassant leur simple fonction circulaire ;
- permettre d'installer la diversité, la mixité typologique au sein d'une opération. La diversité des formes et des ambiances est favorisée par une écriture architecturale bioclimatique intégrée au site, résolument contemporaine et de conception novatrice tout en restant accessible à tous.

Les macro-îlots sont divisés en unités résidentielles.

Chaque « unité résidentielle », ou « micro-îlot », correspond à une opération qui définit des unités d'usage et des qualités résidentielles dues à une programmation mixte. Ces unités seront réalisées par des maîtrises d'ouvrage et des architectes différents.

Il s'agit de favoriser l'ensoleillement, les vues, l'ouverture sur le grand paysage et de développer une richesse d'ambiances contrastées.

Chaque unité résidentielle organise, suivant le cahier des prescriptions architecturales urbanistiques et paysagères précis défini par l'aménageur, ses accès, son stationnement, des locaux communs, des espaces verts collectifs qui lui confèrent une unité d'usage.

Les stationnements sont mutualisés dans un socle, qui suivant les contraintes d'implantation dues à la proximité de la nappe phréatique, se développent sur un ou deux niveaux semi-enterrés. Il est prévu cependant pour certains îlots spécifiques des stationnements souterrains.

Ce principe de mutualisation des parkings permet de libérer des espaces collectifs plantés, qui installent un paysage intérieur, en écho et en continuité avec l'espace public.

Les volumétries et les implantations des types bâtis visent à conforter cette harmonie paysagère recherchée, qui va participer fortement de la qualité de l'éco-quartier Ginko.

Les principes de ces îlots ouverts ont pour finalité la création d'une véritable diversité, tant dans les volumes bâtis, les hauteurs, que dans les différentes écritures architecturales.

Les macro-îlots sont découpés en 3 grandes familles suivant un axe Nord/Sud structuré défini par le cours du tramway.

La conception des espaces publics obéit aussi à une démarche d'optimisation de l'espace. Ils sont généreux, accueillants, mais leur dimensionnement est adapté à leur fonction : place, rue de desserte résidentielle, cours structurant,...

7 - Mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité (Diversité sociale ; Intimité et vivre ensemble ; Solidarités)

NOTION 1 : MIXITÉ

1) Programmation

Le parti d'aménagement assure au sein de l'opération une offre de logements, de commerces et de services diversifiée répondant aux objectifs de mixité sociale et de mixité intergénérationnelle (33% de locatif social, 22% d'accession aidée modérée et sociale, 45% d'accession libre). La programmation offre une diversité de typologies de logement : 25% T2, 40% T3, 25% T4, 10% T5 et plus. Elle propose également une diversité des modes d'habiter : un Ehpad de 75 chambres est en cours de construction (livraison 2015) ainsi qu'une résidence intergénérationnelle dans l'îlot Hanami (livraison 2015).

Des logements pour tous et de tous types : la volonté de proposer un logement accessible au plus grand nombre

Le projet s'inscrit pleinement dans les orientations et actions formulées par le Programme Local de l'Habitat communautaire approuvé en 2003 et modifié en juillet 2007, dans la mesure où :

- Il développe une offre importante en logement locatif social dans une commune déficitaire au titre de l'article 55 de la loi SRU, avec près d'un logement sur trois,
- Il propose une offre significative en accession à prix modéré avec un logement sur cinq,
- Il permet, dans un secteur d'habitat existant à vocation sociale exclusive, le développement d'une offre en accession libre à la propriété (près d'un logement sur deux) qui assure l'existence future d'une mixité sociale à l'échelle du secteur du Lac.

Il assure une offre de logements pour toutes les générations avec la réalisation d'un Ephaad et d'une résidence solidaire.

L'offre insuffisante de logements en accession abordable pénalise depuis plusieurs années la Ville et l'agglomération pour l'accueil ou le maintien de populations, notamment des primo-accédants.

Ici, comme ailleurs, le départ vers la périphérie des ménages qui cherchent une première accession a engendré un développement immobilier fort dans un rayon de 40 kilomètres autour de la Ville centre d'agglomération avec l'inconvénient majeur d'être pour ces ménages déconnectés des zones d'emplois.

L'introduction d'une part importante de logements en accession à prix abordable (20 % soit 430 logements) relève donc d'un compromis majeur entre l'aménageur et les collectivités qui permet à des ménages aux revenus moyens et modestes de pouvoir acquérir un bien immobilier dans un quartier de centre d'agglomération.

Données de cadrage sur la typologie et la surface des logements

La répartition en taille est 25 % de T2, 40 % de T3, 25 % de T4 et 10 % de T5 et plus. Soit 65 % de moyennes surfaces (T3 / T4) et 10 % de grands logements. Le programme de logements a vocation à accueillir majoritairement des familles, à favoriser le parcours résidentiel à l'intérieur du quartier. Mais la proportion de petites surfaces permettra également aux personnes seules et aux familles monoparentales de prétendre à un logement dans le futur quartier.

Les logements proposent des surfaces relativement généreuses par typologie, dans la moyenne haute que l'on trouve couramment sur le marché bordelais :

T2 : 45 m2 SHON

T3 : 65 m2 SHON

T4 : 84 m2 SHON

T5 : 92 m2 SHON

Label 2014 phase habitée : 1000 logements sont aujourd'hui habités ou en voie de l'être composés de 270 logements en locatif social (27%), 124 logements en accession modérée (13%), 606 logements en accession libre (60%). La répartition de la ZAC est globalement respectée à ce stade car 210 logements sociaux sont aussi en cours de construction. On constate par ailleurs les difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux dans la production de logements (délais importants de conception et de validation, appels d'offres infructueux). La répartition par typologie est elle aussi respectée avec 25% T2, 42% T3, 24% T4 et 9% T5. La taille moyenne des logements est respectée.

2) Prix et localisation adaptés

Label 2014 phase habitée : en avril 2014, 90% des logements mis à la vente par le promoteur Bouygues Immobilier (10 îlots/1000 logements) ont été achetés, ce qui valide que la localisation et la programmation du quartier sont attractives et que les prix de vente proposés sont en adéquation avec le marché bordelais. Tous les logements locatifs sociaux sont occupés. SNI cherche encore à trouver des locataires pour ses dernières opérations livrées. L'effort est aujourd'hui porté sur la 3ème phase de construction sur l'optimisation des coûts de construction afin de pouvoir mettre en adéquation les prix de vente avec les capacités financières des familles et des primo-accédants dans un contexte économique très difficile.

NOTION 2 : INTIMITÉ ET CONVIVIALITÉ

1) Qualité des espaces extérieurs et des logements

La généralisation des îlots ouverts permet la création d'une véritable variété, tant dans les volumes bâtis, les hauteurs, que dans les différentes écritures architecturales.

Les logements s'ouvrent ainsi par des vues diagonales et depuis les espaces privés ou collectifs sur le paysage exceptionnel du site, constitutif de l'identité du nouveau quartier.

L'architecture bioclimatique préconisée développe des choix prioritaires d'ouverture orientée et dimensionnée pour faire bénéficier le logement d'un apport solaire passif l'hiver tout en régulant celui-ci grâce à de systèmes d'occultations et de volets persiennés.

Ce dispositif permet de laisser passer la lumière sans rayonnement calorifique d'été et de garantir une bonne qualité de la lumière naturelle en toute saison dans les pièces principales des logements. La conception des immeubles prend en compte une exigence d'enveloppe performante afin de créer de bonnes conditions hygrothermiques en privilégiant une approche passive à travers la conception de bâtiments à forte inertie, bien protégés des apports solaires d'été.

Les logements construits sont agréables et faciles à vivre, très ouverts sur l'extérieur (vues, balcons, terrasses) et adaptés aux conditions climatiques de notre région.

Il s'agit de privilégier une haute qualité de vie urbaine et une haute qualité d'usage et de confort. Les maisons et les appartements bénéficient d'une double orientation pour favoriser le « free-cooling » et la ventilation naturelle.

L'orientation des bâtiments a été pensée pour profiter de la chaleur du soleil en hiver et s'en protéger en été, et la conception des logements privilégie une excellente isolation thermique qui permet de réduire les besoins et les factures énergétiques.

La conception des logements privilégie ainsi l'ensoleillement, les vues, l'ouverture sur le grand paysage et permet de développer une richesse d'ambiances contrastées.

La mission des architectes-urbanistes du quartier et leur travail de coordination avec les architectes d'opérations consiste à trouver le bon équilibre entre la densité, la forme urbaine, les vides et les pleins, afin de favoriser le bien vivre ensemble et préserver l'intimité des logements.

Tous les îlots bénéficient d'espaces paysagers extérieurs privés ou collectifs généreux (15 à 25% de surfaces en pleine terre imposés), accessibles et traités de manière à assurer une continuité paysagère entre l'espace public (la rue, la place, le Parc, la venelle,...) et l'espace paysager de l'îlot.

Le lien avec les bâtiments d'habitation existants au Sud du quartier est matérialisé par l'implantation d'équipements publics majeurs à l'interface des Aubiers, de la résidence du Lac et de Ginko, à savoir un collège et un espace multisports à la fois ouverts sur le jardin-promenade et disposant d'une façade urbaine sur le cours du tramway et l'avenue Laroque offrant une parfaite lisibilité pour les habitants.

Label 2014 phase habitée : toutes ces dispositions ont été mises en oeuvre sur les îlots habités.

2) Lieux favorisant une interaction sociale

Le rôle des équipements publics : un facteur de cohésion sociale

Élément clé du pilier sociétal du projet, le nombre, la variété et la répartition des équipements publics de Ginko donnent les conditions favorables à une bonne cohésion sociale au sein du quartier ainsi qu'avec le quartier voisin des Aubiers.

L'ensemble des équipements publics (les deux groupes scolaires, le Gymnase, la Maison de la danse, la Maison polyvalente...) donne directement sur le cours de Québec (tramway) ou sur la venelle verte, ce qui, tout en favorisant l'utilisation des cheminements doux pour y accéder, assure des possibilités de rencontres et d'échanges entre les résidents du quartier.

Label 2014 phase habitée :

Pour exemple, le 1er groupe scolaire Vaclav Havel (crèche, maternelle, primaire, garderie) a ouvert en septembre 2012 à l'arrivée des premiers habitants et est aujourd'hui, avec la Conciergerie Ginko, le principal lieu de rencontre et de lien social entre les habitants (adultes et enfants). Trois classes (sur 13) sont ouvertes, accueillant 100 enfants, ainsi que la crèche (60 places).

Pour second exemple, la Maison polyvalente Sarah Bernhardt (ouverte depuis novembre 2013) intégrée au coeur du quartier face à la station tramway "Berges du Lac", est facilement accessible à pied ou en vélo depuis la venelle verte et Parc Bühler. elle est gérée par le centre d'animation de Bordeaux-Lac qui gère aussi le centre d'animation voisin des Aubiers et la Ferme pédagogique des Aubiers et propose de nombreuses animations socio-éducatives, culturelles, sportives, ainsi que l'accueil péri-scolaire.

La Ville de Bordeaux s'est par ailleurs prononcée pour une mutualisation des fonctions et un regroupement des activités au sein de cette Maison qui regroupe donc :

- Un espace jeunes,
- Un espace seniors,
- Une structure à vocation sociale,
- Une grande salle d'animation polyvalente et des salles/ateliers,
- Un espace d'information municipal,
- Une ludothèque.

Sa fréquentation est grandissante de semaine en semaine et l'arrivée du tramway le 1er février 2014 a "boosté" sa fréquentation. La semaine du 21 avril au 26 avril 2014, plusieurs centaines de personnes du quartier et des quartiers avoisinants sont venues participer à la semaine du jeu.

Pour troisième exemple, la Conciergerie de quartier Ginko (co-financée par l'aménageur et la Ville de Bordeaux), localisée en pied d'immeuble d'un des premiers îlots livrés sur la place Jean Cayrol, offre de nombreux services de proximité aux habitants (pressing, garde d'enfants, ménage, pain bio, paniers de fruits et légumes de saison et de production locale, soutien scolaire,...). Elle est accessible facilement à pied et son amplitude horaire (7h/23h) favorise un usage adapté aux modes de vie urbains. 36% des foyers de Ginko sont inscrits à la Conciergerie.

L'un des autres points forts de Ginko est le Parc Denis et Eugène Bühler ouvert au public depuis septembre 2013. Il est un espace de lien spatial et sociétal entre les habitants de Ginko et les habitants des Aubiers mais aussi des autres quartiers limitrophes du Lac. Sa qualité d'aménagement, ses espaces de déambulation et de détente, ses cabanes, le fait d'avoir conservé 150 arbres du boisement pré existant en font un lieu où de nombreux habitants viennent s'y promener, courir, déjeuner,...

Les jardins partagés, qui prolongent le Parc vers le Nord-Est, ont été créés en 2013 en concertation et avec la participation des habitants. 30 familles ont rejoint le groupe des jardiniers dont 15 familles de la Résidence du Lac (aux Aubiers) et 15 familles de Ginko.

NOTION 3 : SOLIDARITÉ

1) Handicap et vieillissement

Un EHPAD de 75 chambres (transfert d'un équipement public situé dans le centre de Bordeaux) est en cours de construction pour une ouverture en 2015. Il est situé en face du futur 2nd groupe scolaire pour faciliter le lien intergénérationnel (ne serait-ce que visuel et auditif) et mitoyen de la future Maison de la santé et du Centre de prévention (démarrage travaux septembre 2014, ouverture en 2016). Il est desservi par une station de tramway à moins de 100m. Il dispose d'une unité spécialisée dans l'accueil de personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer. Une résidence intergénérationnelle en cœur d'îlot est en cours de construction par Aquitanis pour une ouverture en 2015 sur l'îlot B1.3.

Une démarche innovante sur l'ergonomie dans les logements et les espaces collectifs est mise en œuvre depuis

2013 sur les opérations de construction de la 3ème phase.

Label 2014 phase habitée :

Tous les logements, les équipements publics et les espaces publics prennent en compte (voire anticipent) les différentes réglementations accessibilité et handicap.

La Maison polyvalente Sarah Bernhardt accueille un pôle seniors.

2) Création de nouvelles dynamiques urbaines

Label 2014 phase habitée :

Des choix et des actions ont été engagés dans ce sens : Le choix de complémentarité des espaces et des équipements publics entre l'éco quartier Ginko et le quartier des Aubiers a pour vocation de créer une nouvelle dynamique entre les nouveaux habitants de Ginko et les habitants des Aubiers. Une seule et même structure, le centre d'animation de Bordeaux-Lac coordonne et gère les activités proposées par le centre d'animation des Aubiers, la Ferme pédagogique et la Maison polyvalente Sarah Bernhardt afin de favoriser les interactions entre les habitants. Un soin particulier a été porté sur les parcours résidentiels des habitants des Aubiers au sein du quartier Ginko. Sur la base du volontariat, les habitants des Aubiers sont prioritaires pour venir s'installer dans les nouveaux logements locatifs sociaux de l'éco quartier.

Une association d'habitants à énergie positive s'est déjà créée dans le quartier, les Ginkobilobiens (voir leur site Facebook) pour faciliter les échanges et le lien social entre les habitants de Ginko ainsi qu'avec leurs voisins des Aubiers. Une autre association commune aux deux quartiers vient aussi d'être récemment créée.

La Conciergerie Ginko favorise aussi cette animation et le lien social entre habitants, de même que les jeunes volontaires du service civique qui interviennent dans le quartier avec Unis cité (en partenariat avec la Fondation Bouygues Immobilier) et proposent une animation mensuelle autour des thèmes des économies d'énergie et d'eau, du tri déchets et du bien manger.

Cf. point 11 sur l'insertion.

8 - Assurer un cadre de vie sûr et sain (Nuisances et pollutions ; Sûreté et sécurité urbaines)

NOTION 1 : NUISANCES ET POLLUTIONS

1) Etat sanitaire et nuisances

Label 2014 phase habitée :

Un travail considérable a été effectué dès la phase de conception initiale du projet afin de connaître et maîtriser les risques, notamment en matière de géotechnique, d'hydrogéologie, de pollution, de bruit. De nombreuses études ont été confiées à des bureaux d'études spécialisés (Sogreah, CEBTP/Solen, Géopal, Arcadis,...) afin d'approfondir les connaissances initiales et plusieurs études d'impact ont été réalisées lors des phases de procédures (dossier de création, de réalisation, enquêtes publiques au titre du Code de l'environnement,...).

En outre, les services de l'Etat (DDE, MISE) ont été consultés sur les risques liés au PPRI et dans le cadre du dossier Loi sur l'eau et associés à la conception du projet.

Essais acoustiques

Selon la cartographie du bruit et des ambiances sonores urbaines du territoire de la CUB le site étudié est localisé dans une zone de bruit modéré compris entre 50 et 60 dB(A) en période nocturne (22 h – 6 h) et est encadré par des zones bruyantes (>60 dB(A)) constituées par les axes de circulation ceinturant le site.

Les zones alentours sont également définies comme des zones modérées hormis la zone d'activité comprise entre la résidence Le Lauzun et l'extrémité Sud du lac qui est définie comme une zone calme (< 50 dB(A)).

Le risque de pollution des sols

Plusieurs évaluations de la qualité environnementale des sols réalisées par des bureaux d'études spécialisés ne montrent pas de pollution dans les horizons de remblais et les terres naturelles prélevées au droit du site.

Un seul point de pollution a été détecté à l'emplacement des fondations d'un ensemble inachevé et le site a été dépollué.

La qualité des sols investigués est donc compatible avec l'usage prévu du site.

Études complémentaires

Les données climatologiques (précipitations, orages, températures, brouillard, vents) ont également été mesurées.

Le risque de pollution de l'air

Cet item a été développé dans les études d'impacts réalisées dans le cadre du projet (création, réalisation ZAC, travaux routiers,...). Les mesures effectuées permettent de confirmer que pour les polluants mesurés les normes admissibles sont respectées.

Etat sanitaire : voir chapitre 16.

Le risque de pollution de l'air

Les mesures effectuées permettent de confirmer que pour les polluants mesurés les normes admissibles sont respectées.

Les risques technologiques

Le site est actuellement dépourvu de toute activité et par conséquent, ne présente pas de risques technologiques à l'état initial.

Les aménagements existants dans le secteur ne présentent également aucun risque technologique vis-à-vis du projet envisagé ; celui-ci n'est pas situé dans un périmètre de dangers d'une installation classée.

2) Production de nouvelles nuisances

Un réseau de voirie hiérarchisé et un plan de circulation cohérent

La conception du réseau viaire de Ginko s'inscrit dans une réflexion plus large menée par les différents acteurs des collectivités (CUB et Ville de Bordeaux) et les partenaires commerciaux de la zone du Lac. La circulation et les accès au secteur de Bordeaux Lac font l'objet d'une réflexion globale en fonction de l'ensemble des projets du secteur et des grandes orientations données à ce quartier par les collectivités.

Dans l'attente et en vue de gérer l'impact du nouveau quartier en termes de déplacements,

l'aménageur a proposé de mettre en oeuvre à l'échelle du quartier un plan de circulation cohérent basé sur les actions suivantes :

- Une voie primaire de desserte d'agglomération, l'avenue des 40 Journaux, servant principalement à la desserte du centre commercial et aux liaisons inter-quartiers de Bordeaux-Nord ;
- Trois voies de desserte principale du quartier : le cours de Québec/tramway (Nord-Sud), l'avenue Marcel Dassault (Nord-Sud) et l'avenue Reinson (-Est-Ouest), qui ont comme objectif de desservir le quartier et de favoriser les liaisons entre le nouveau quartier et les quartiers limitrophes.
- Des voies de desserte secondaire du quartier (principalement Est-Ouest) dont l'objectif est la desserte résidentielle

des îlots et des équipements publics.

Ces 3 types de voies sont différenciés notamment par leurs emprises et leur traitement paysager. Les rues résidentielles ainsi que l'avenue Dassault et le cours du tramway sont traitées en « zone 30 ». La rue du canal Nord est traitée en « zone de rencontre » (20 km/h).

Cette hiérarchisation du réseau permet une grande lisibilité des usages de chaque rue et de limiter ainsi le trafic de transit à l'intérieur du quartier. Les rues résidentielles sont ainsi « tranquillisées » et les nuisances sonores sont réduites.

Des mesures volontaristes pour favoriser l'usage des déplacements faibles consommateurs d'énergie

La notion d'éco quartier s'appuie sur une gestion intelligente et économe des déplacements qui vise d'une part à réduire les distances de déplacements (chaque habitant bénéficie d'une école à 400 m de son domicile), grâce à la mixité des logements, des commerces et services de quartier à l'échelle de chaque îlot et la présence de nombreux équipements de proximité, et d'autre part à privilégier les déplacements de courte distance et à faible consommation énergétique. La « Ville des courtes distances ». Un réseau d'aménagements cyclables sécurisés dessert l'ensemble du quartier.

En plus du pédibus existant, un système de « vélobus » est à l'étude pour l'année 2014/2015 entre Ginko et le collège du Tasta.

L'implantation d'une annexe de « La maison du vélo » ou d'un magasin de type « Station vélo » sont aussi à l'étude.

La réduction des polluants à la source dans les bâtiments

Une démarche innovante et expérimentale en cours sur 4 îlots de la 3ème phase de construction (500 logements). Dans une démarche d'amélioration constante de la qualité de vie dans les bâtiments de logements, de bureaux, ainsi que dans ceux recevant du public et en anticipation de la réglementation, l'aménageur a engagé une démarche associant les promoteurs/bailleurs sociaux pour réduire à la source les émissions de polluants. Le constructeur devra donc porter une attention particulière à la qualité de l'air dans ses bâtiments, dès la phase de conception et jusqu'à la livraison. L'aménageur s'est entouré d'une AMO spécialisé dans ce domaine Medieco/Suzanne Déoux et chaque promoteur/bailleur doit intégrer dans son équipe de conception une AMO spécialisée. Cette démarche a démarré en 2013.

Label 2014 phase habitée

Ce plan de circulation est aujourd'hui mis en oeuvre et 80% des voiries du quartier sont réalisées et ouvertes à la circulation. Les trois voies principales (Dassault, Reinson, Québec) ont été créées ou entièrement réaménagées à ce jour par l'aménageur et sont ouvertes à la circulation (véhicules routiers, vélos, piétons, tramway, autobus). 50% des rues secondaires sont créées (rue Xavier Arsène-Henry, rue Jean Royer, rue Paule Marrot)

L'augmentation de la circulation générée par l'arrivée de nouveaux habitants et travailleurs est en grande partie compensée par l'arrivée du tramway et les mesures volontaristes prises facilitant les déplacements de courte distance et les mobilités douces. L'impact du tramway, va par ailleurs, bien au-delà des limites du quartier Ginko et a un effet favorable sur l'ensemble des déplacements motorisés du secteur de Bordeaux-Nord. On ne constate pas aujourd'hui de problème de circulation particulier dans le quartier Ginko depuis l'arrivée des premiers habitants en 2012.

50% des espaces de voirie sont consacrés aux modes doux et au tramway. Les « modes doux » pénètrent au coeur du quartier qui est irrigué par la venelle verte sur laquelle a été mis en place un itinéraire de « pédibus » pour la desserte de l'école. Les aménagements cyclables des avenues Dassault, Reinson, du cours de Québec, du Parc et les contre-sens cyclables sont réalisés et en service. 90% des aménagements cyclables sont réalisés.

Un réseau de vélos en location et en libre service a été mis en place depuis le 1er février 2014 grâce à l'installation

d'une station de « VCub » face à la station tramway.et à

L'ouverture de la station de tramway le 1er février 2014 au coeur du quartier est un signal d'appel fort ouvrant le quartier sur la ville.

La réduction des nuisances de chantier

Des objectifs performanciers ont été établis pour réduire les nuisances et risques liés au chantier et pour gérer les déchets de chantier en application notamment de la charte des chantiers propres de la CUB et des référentiels « Habitat et environnement » et « NF logements démarche HQE »

Ces objectifs concernent notamment l'élimination des déchets, l'organisation environnementale de la préparation du chantier, la maîtrise des impacts environnementaux des chantiers (information des riverains, réduction des nuisances sonores, diminution des pollutions, nettoyage fréquent...), le bilan à la fin du chantier.

La réduction des polluants à la source dans les bâtiments

Une réflexion au plan national est engagée par Bouygues Immobilier sur l'analyse sanitaire des produits utilisés dans la construction des logements afin de réduire à la source les polluants dans le bâti. En effet, la santé et la limitation des risques de pollution à l'intérieur des logements vont devenir un des enjeux majeurs de la construction dans les années à venir et Bouygues Immobilier a décidé de se lancer dès à présent dans cette démarche.

2 îlots de Ginko ont servi d'opérations expérimentales afin de mettre en oeuvre cette démarche éco-responsable.

Des matériaux sains, non producteurs de COV, ni de formaldéhyde, ne contenant pas d'allergènes ni de solvants sont utilisés dans le second oeuvre : sols, peintures, matériaux collés,...et un suivi de la mesure de la qualité de l'air intérieur (formaldéhyde, COV) a été réalisé en 2013.

Les matériaux privilégiés par l'architecture bioclimatique sont le bois et la terre cuite qui permettent de vivre au rythme du soleil grâce à une bonne adaptation au confort thermique d'été et d'hiver.

Les bois proviennent de forêts écocertifiées PEFC/FSC garantissant une gestion responsable des forêts et une traçabilité des bois.

A noter que le quartier n'accueille pas d'antenne téléphonique et que les paraboles ne sont pas autorisées, le quartier étant desservi par un réseau à très haut débit.

La limitation de l'empreinte énergétique des matériaux de voirie

Des matériaux sains, innovants, peu consommateurs d'énergie, récupérés ou recyclés sont utilisés dans le domaine des infrastructures et des espaces publics et permettent de baisser de 20% les émissions de gaz à effet de serre et de 50% les émissions de COV (composés organiques volatiles). A titre d'exemples, des matériaux recyclés (béton concassé) sont utilisés pour les couches de forme des voiries, des enrobés à basse température (120°) pour les chaussées,, des cales céramiques en argile produites localement pour les trottoirs,... En phase travaux les déchets de coupes issus du défrichage du terrain ont également été recyclés en mulch sur site pour réaliser les voies de circulation des engins.

NOTION 2 : SÛRETÉ ET SECURITÉ URBAINES

1) Espaces publics et sécurité

Label 2014 phase habitée

Des espaces publics parfaitement intégrés au quartier et supports d'usages multiples

Les espaces publics majeurs de Ginko (la place Jean Cayrol, le parc) sont conçus pour être des lieux d'animation et de rencontre. Vecteur de lien social et d'échanges entre les habitants du quartier (mais aussi entre ces habitants et ceux du quartier limitrophe des Aubiers), ces espaces peuvent accueillir de multiples activités. Ils sont généreux tout en étant proportionnés à leur usage et à la composition urbaine du quartier. Ils sont clairement identifiables et identifiés dans le quartier.

Le parc, longé par un canal, est intégré dans la trame verte et bleue figurant au PLU et est un lieu ouvert propice aussi bien à la détente, à la contemplation, à la réflexion, qu'à la promenade. De larges allées accessibles aux

piétons et aux cycles le sillonnent favorisant les déplacements interquartiers et la liaison avec le Lac d'un côté et les Bassins à flots et la Garonne de l'autre côté. Le parc n'est pas clos afin de jouer pleinement son rôle de continuité urbaine et paysagère mais il est entouré d'un dispositif anti intrusion contre tout véhicule motorisé et est éclairé même la nuit pour des raisons de sécurité.

La place Jean Cayrol est le lieu d'animation au coeur du quartier et du dispositif de mobilité qui irrigue Ginko : elle fait face au Lac d'un côté et à la station de tramway de l'autre côté et croise la venelle verte (chemin des écoliers réservé aux piétons et vélos qui traverse tout le quartier du Nord au Sud). Réalisée début 2013, entourée des premiers îlots de logements, du groupe scolaire et de la Maison polyvalente, elle se veut le coeur de l'animation du quartier. Elle est à la fois un espace de détente le long du grand deck sur lequel l'on peut marcher, s'asseoir, s'allonger en contemplant l'eau du canal ou le passage des chalands et un espace de passage lié aux multiples activités qui la bordent (des commerces de proximités /presse, boulangerie, pharmacie, boucher, épicerie/ des cafés-restaurants et des équipements publics. Elle accueille des animations ponctuelles comme un petit marché, un manège, un marché de Noël grâce à l'intégration de coffrets électriques de raccordement.

Les aménagements sécurité du jardin promenade : Le parc Denis et Eugène Bülher intègre des espaces en eau (canaux). Concernant l'aménagement de ces derniers, les recommandations existantes ont été respectées (réalisation des risbermes notamment). Le choix a cependant été fait, pour garantir une sécurité maximale des populations utilisatrices, d'aller plus loin et de réaliser des aménagements de sécurité supplémentaires à proximité des espaces en eau (rambardes, panneaux, etc.). Ces aménagements ont été réalisés par l'aménageur et co-financés avec la Ville de Bordeaux.

9 - Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale (Insertion urbaine et paysagère ; Qualité urbaine et espaces publics ; Qualité et créativité architecturale)

NOTION 1 : INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

1) Intégration dans environnement urbain et naturel

«2030 : vers le Grand Bordeaux, une métropole durable»

Ginko est aujourd'hui pleinement intégré à l'arc de développement du coeur d'agglomération Bordeaux 2030 qui concentre les grands projets structurants de la gare Saint-Jean (OIN, pôle Euratlantique), de Bastide Niel sur la rive droite, des Bassins à flot relié notamment par le nouveau Pont JJ Chaban-Delmas. Ce n'est pas un projet isolé, il fait partie d'une réflexion d'ensemble portant sur le développement de l'agglomération Bordelaise au Nord.

Dans un contexte de reconquête de friches industrielles, ferroviaires ou comme c'est le cas pour Ginko, d'extension en continuité du centre-ville, les projets qui se développeront sur l'ensemble de ces territoires sont envisagés comme des réponses adaptées à la lutte contre l'étalement urbain. On peut aimer la ville sans être attiré par le tumulte de son centre, le bruit, la densité et parfois le moindre confort pour les personnes à faible mobilité. On peut également privilégier pour son cadre de vie l'espace, la vue, le ciel et la nature sans pour autant les rechercher en périphérie lointaine, car on connaît bien aujourd'hui le coût pour la collectivité comme pour les ménages d'une distance trop grande entre les lieux de domicile et de travail.

La position même de Ginko est consubstantielle de l'identité d'éco-quartier à laquelle nous aspirons par le compromis qu'elle offre pour le futur résident entre les bénéfices de la centralité (mobilité sans voiture, diversité des fonctions, etc.) et les avantages de l'éloignement (espaces libres, vues, etc.).

Une connexion aux bâtis existants

Ginko se développe sur un terrain vierge de toutes réalisations antérieures, mais son environnement immédiat est quant à lui porteur d'une identité sociale forte et de valeurs patrimoniales intéressantes

Le terrain de la ZAC sépare trois espaces introvertis, contrastés et isolés : le centre commercial avec des piquages d'entrées et sorties sur l'avenue des 40 journaux, l'ensemble de logements des Aubiers desservi par l'avenue Laroque ainsi que l'ensemble des bureaux situés en façade des allées de Boutaut.

Le lien avec le centre commercial voisin est accepté, valorisé. La liaison avec le quartier Ginko se fait en douceur. Elle est assurée par une transformation progressive de l'offre commerciale qui s'adapte progressivement à l'échelle souhaitée pour un quartier en passant de la grande surface aux commerces de proximité.

Label 2014 phase habitée

Le prolongement de la ligne C du tramway au coeur des territoires de Bordeaux Maritime représente la manifestation la plus visible du changement souhaité par la Ville et la Communauté urbaine pour ce secteur, encore marqué par une image de zone routière, commerciale et industrielle dans laquelle Ginko et le quartier existant des Aubiers constituent avec la ZAC du Tasta à Bruges les seuls quartiers résidentiels du Lac.

Le tramway met aujourd'hui Ginko à 15 minutes de la Place des Quinconces au coeur du centre historique.

Le réseau d'aménagements cyclables est parfaitement connecté au réseau bordelais et communautaire et permet ainsi de rejoindre facilement la plupart des grands équipements (Gare Saint-Jean, centre-ville, équipements sportifs du Lac,...) et espaces publics de l'agglomération (Quais de Garonne,...).

L'aménagement du Parc intègre deux liaisons piétons/cycles qui s'insèrent dans le parcours ludique et sportif de Bordeaux qui relie la Gare Saint-Jean au Lac via les Quais de Garonne et les Bassins à flot. La piste cyclable de l'avenue Dassault a été repositionnée côté Lac afin d'assurer la continuité de l'itinéraire cyclable autour du Lac, beaucoup plus convivial, agréable et sécurisant.

Le quartier contribue à favoriser le lien social entre les différents habitants du quartier du lac et les employés des bureaux voisins, grâce au Parc et à la programmation d'équipements publics dans cette zone. Le Parc relie les ensembles existants et les constructions nouvelles et fédère les habitants de ces différents quartiers autour d'un lieu d'activités culturelles, sportives et festives

En réponse à la hauteur des tours des Aubiers, les immeubles de l'éco-quartier adoptent cours de Québec les mêmes volumétries pour créer une continuité visuelle (Lago, Kaléi). Ginko s'ouvre vers le quartier des Aubiers grâce au Parc. Dans la perspective d'une insertion dans son contexte naturel, Ginko développe des logements tournés vers le Lac avec des jeux de hauteurs pour multiplier les perspectives. Il intègre également la présence de l'eau à travers les canaux et l'espace du Parc.

L'exploitation du paysage :

Les idées fortes de la conception du projet paysager reposent sur les actions suivantes garantissant une grande qualité écologique au quartier :

- La mise en valeur de la présence du Lac de Bordeaux, élément prépondérant de la géographie et de l'histoire contemporaine du site,

La création d'un paysage riche et varié, dans la continuité de l'éco-système existant sur la berge du lac, associant les éléments végétaux et aquatiques et favorisant la biodiversité,

- La préférence accordée aux végétaux issus du site et à l'introduction raisonnée d'essences extérieures,

- La limitation de l'imperméabilisation par l'introduction de vastes espaces plantés.

Le projet s'articule autour de deux aménagements paysagers majeurs :

le Parc Eugène et Denis Bühler et la venelle verte (cf. description par ailleurs).

NOTION 2 : COMPOSITION ET FORME URBAINE et NOTION 3 : QUALITÉ ARCHITECTURALE ET URBAINE

Concilier la densité et la qualité de vie dans l'EcoQuartier ; la qualité architecturale et urbaine ; les éléments forts des de vos choix architecturaux, urbains et de l'espace public

Label 2014 phase habitée

Les principes de composition urbaine du quartier s'ordonnent selon deux grandes directions qui écrivent la géométrie des espaces structurants du quartier.

Les transparences perpendiculaires à la berge du Lac qui mettent tous les espaces et tous les logements du quartier en relation avec le Lac. Ces couloirs de vue ont une largeur variable allant de la rue résidentielle paysagée aux grands espaces publics majeurs : place Jean Cayrol, avenue Reinson, Parc. Le tissu urbain est orienté principalement dans cette direction.

Le Parc, réservé aux circulations douces, et le canal Sud surmonté de ses immeubles plots, s'inscrivent dans un linéaire d'espaces publics reliant le Lac aux bassins à flot et à la Garonne. Le cours de Québec (tramway), orienté Nord/Sud, est l'axe urbain structurant (35,50m de large) qui traverse tout le quartier et le relie au Sud au quartier des Aubiers et du Lauzin, et au Nord au secteur tertiaire et de loisirs du Lac.

Le quartier s'ordonne selon deux grandes directions qui écrivent la géométrie des espaces structurants du quartier.

Les « transparences » perpendiculaires à la berge qui mettent tous les espaces et tous les logements du quartier en relation avec le lac. Deux d'entre eux dépassent l'échelle de l'opération :

- Le Parc qui a vocation à s'étendre jusqu'aux Bassins à flot.
- La place Jean Cayrol

L'identité aquatique du quartier est mise en valeur par deux bassins ou canaux (le canal du Parc, celui de la « place Jean Cayrol), espacés d'environ 250m, qui soulignent les axes majeurs et rythment le découpage des îlots. Les autres transparences vers le lac sont traitées comme des jardins linéaires bordés par une voie calme et résidentielle. Le tissu urbain est orienté principalement selon cette direction. Les immeubles sont en majorité parallèles aux transparences et ont une orientation nord-sud favorable au confort thermique d'été et d'hiver.

Le cours de Québec qui accueille le tramway est l'axe urbain structurant qui traverse tout le quartier et le relie au sud au quartier des Aubiers et au nord au secteur d'activités et de loisirs.

Cet axe est constitué par un « boulevard » de 35.50m d'emprise totale intégrant le passage du tramway.

Le Parc Eugène et Denis Bühler s'étire au sud du quartier sur une surface de 4,5 ha, le long d'un axe reliant le Lac aux bassins à flot, conformément aux dispositions du PLU.

Affirmer cet axe majeur en réintroduisant progressivement l'élément aquatique jusqu'au Lac permet d'établir un dialogue à l'échelle du grand paysage entre deux secteurs fortement identitaires. Le Parc et le canal deviennent ainsi des lieux privilégiés de promenade, d'échanges et de rencontres, un coeur de territoire unifiant les quartiers hétérogènes qui le composent.

La venelle verte serpente entre les îlots situés à l'ouest du cours de Québec et s'étend jusqu'au Parc. La venelle verte représente un espace de respiration au coeur du quartier Ginko, réservé à l'usage des piétons et des cyclistes. C'est le « chemin des écoliers ». A mi-chemin entre la rue de quartier et le jardin privé, elle joue un rôle social fort en permettant tant les déplacements que les rencontres ou la contemplation. Les 2 premiers tronçons sont réalisés entre l'avenue Reinson et la rue Xavier Arsène-Henry.

Densité à l'échelle de l'îlot.

Le principe d'aménagement des îlots repose sur la déclinaison du grand îlot complexe qui doit permettre de répondre à plusieurs objectifs :

- limiter les emprises occupées par le domaine public : l'accent et l'investissement comme les coûts ultérieurs de gestion et d'entretien sont ainsi concentrés, sans dispersion, sur des espaces (parc promenade, canaux, boulevard du tramway, rues perpendiculaires à la berge) largement dimensionnés, généreux, plantés, supports d'usages dépassant leur simple fonction circulatoire ;
- permettre d'installer la diversité, la mixité typologique au sein d'une opération. La diversité des formes et des

ambiances est favorisée par une écriture architecturale bioclimatique intégrée au site, résolument contemporaine et de conception novatrice tout en restant accessible à tous.

Les macro-îlots sont divisés en unités résidentielles.

Chaque « unité résidentielle », ou « micro-îlot », correspond à une opération qui définit des unités d'usage et des qualités résidentielles dues à une programmation mixte. Ces unités seront réalisées par des maîtrises d'ouvrage et des architectes différents.

Chaque unité résidentielle organise, suivant le cahier des prescriptions architecturales urbanistiques et paysagères précis défini par l'aménageur, ses accès, son stationnement, des locaux communs, des espaces verts collectifs qui lui confèrent une unité d'usage.

Les stationnements sont mutualisés dans un socle, qui suivant les contraintes d'implantation dues à la proximité de la nappe phréatique, se développent sur un ou deux niveaux semi-enterrés.

Ce principe de mutualisation des parkings permet de libérer des espaces collectifs plantés, qui installent un paysage intérieur, en écho et en continuité avec l'espace public.

Les volumétries et les implantations des types bâtis visent à conforter cette harmonie paysagère recherchée, qui participe fortement de la qualité de l'éco-quartier Ginko.

Les principes de ces îlots ouverts ont pour finalité la création d'une véritable diversité, tant dans les volumes bâtis, les hauteurs, que dans les différentes écritures architecturales.

Il s'agit de favoriser l'ensoleillement, les vues, l'ouverture sur le grand paysage et de développer une richesse d'ambiances contrastées.

Les macro-îlots sont découpés en 3 grandes familles suivant un axe Nord/Sud structuré défini par le cours de Québec (tramway).

Les macro-îlots A sont situés entre le cours de Québec et le lac. Ces îlots sont organisés selon trois bandes parallèles orientées Est-Ouest, une bande au Sud et une double bande au Nord.

La bande Sud est délimitée soit par une rue de desserte soit par un canal perpendiculaire au lac. Elle est composée de logements qui sont individuels, intermédiaires ou collectifs.

La bande Nord est quant à elle constituée de bâtiments groupés autour des deux niveaux de parking en superstructure. Les niveaux de parking sont habillés par des logements individuels sur deux niveaux.

Au centre de chacun des îlots, un espace d'une largeur d'environ 20 mètres constitue la « venelle verte ». De statut collectif privé, cet espace largement planté est assujéti à une servitude de passage public, réservée aux circulations douces, pendant la journée. Ce « chemin des écoliers », intime et largement planté, permet ainsi de favoriser les modes de déplacement doux, en coeur de quartier, vers l'école, les lieux de centralité autour de la place Jean Cayrol et le Parc .

Les macro-îlots B reprennent les dispositions des îlots A sur une emprise et une épaisseur plus réduite. Ils composent la rive Est du cours de Québec.

De même que pour les îlots A, des espaces généreux sont plantés au sein même des îlots et s'ouvrent visuellement sur le cours ainsi que sur le Parc.

Les macro-îlots C sont implantés à la lisière Est du quartier, le long de l'avenue des 40 journaux. Ils accueillent pour l'instant des bâtiments de bureaux (siège social Aquitanis), et des équipements (chaufferie). Ces îlots ont une emprise au sol mesurée, afin de préserver une surface de pleine terre importante, et de permettre de planter généreusement cette lisière du quartier. Ils créent la nouvelle façade urbaine du quartier vis-à-vis de l'avenue des 40 journaux, dans le prolongement des îlots commerciaux.

NOTION 4 : CRÉATIVITÉ

1) Création architecturale et urbaine

Label 2014 phase habitée

La diversité des formes et des ambiances est recherchée par l'intermédiaire d'une écriture architecturale bioclimatique intégrée au site, résolument contemporaine et de conception novatrice tout en restant accessible à

tous. Il s'agit notamment de dégager des vues et des ouvertures sur le paysage exceptionnel du Lac et de développer une richesse d'ambiances contrastées.

La généralisation des îlots ouverts permet la création d'une véritable variété, tant dans les volumes bâtis, les hauteurs, que dans les différentes écritures architecturales.

Les logements s'ouvrent ainsi par des vues diagonales et depuis les espaces privés ou collectifs sur le paysage exceptionnel du site, constitutif de l'identité du nouveau quartier.

La création architecturale et urbaine est assurée d'une part par le travail effectuée par l'équipe d'architectes-urbanistes-paysagistes du quartier (Christian Devillers et associés, Brochet-Lajus-Pueyo, Signes Ouest) et concepteurs des espaces publics, d'autre part par la diversité des équipes d'architectes retenues.

Cette diversité s'exprime notamment dans le cadre des concours d'architecture organisés par l'aménageur ou les maîtres d'ouvrages des îlots. 12 concours d'architecture ont été organisés à ce jour, dont 5 concernent la phase habitée. L'objectif est de créer la diversité par le biais de la créativité et de la stimulation issues du concours. Cette diversité s'obtient en confrontant des architectes d'origine et d'approches différentes mais toujours dans la cohérence avec les valeurs défendues par Ginko.

3 concours sont particulièrement exemplaires :

- un concours innovant avec 5 équipes de jeunes architectes non encore diplômés de l'école d'architecture bordelaise pour la réalisation du Pavillon Ginko, espace de vente et d'information sur l'éco-quartier Ginko.
- un concours avec 4 équipes de NAJA 2005/2006 (lauréat Rousselle&Laisné) pour un îlot de 89 logements et une Maison polyvalente organisé dans le cadre des engagements de l'aménageur vis-à-vis de la Cité de l'architecture et du patrimoine.
- un concours avec 5 équipes d'architectes confirmés d'horizons géographiques et de culture architecturale très variés (lauréat Corinne Vezzoni) pour un îlot de 108 logements et commerces.

Par ailleurs, Ginko accueille l'architecte portugais Eduardo Souto de Moura, Pritzker Price 2011, pour sa première réalisation de logements en France (Lago).

Enfin, des jeunes équipes d'architectes locales (Dugravier&sémondès, La nouvelle agence,...) sont associées à la réalisation d'un immeuble dans le cadre d'un îlot complexe sous la coordination d'Olivier Brochet (Canopée).

10 - Valoriser le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site (Patrimoine d'hier et de demain ; Mémoire et identité)

NOTION 1 : PATRIMOINE D'HIER ET DE DEMAIN

1) Patrimoine et mémoire

Ginko vient poursuivre le projet « des clairières » engagé par Chaban-Delmas, en s'appuyant sur les qualités paysagères exceptionnelles des abords du Lac, sur une dynamique économique existante basée sur des équipements d'envergure nationale ou internationale (Parc des Expositions, Palais des Congrès, nouveau Stade...), et sur le développement des transports en commun.

Label 2014 phase habitée

La mémoire du site est valorisée à travers plusieurs actions :

Un travail de recherche historique sur la mémoire du site du Lac et des Aubiers a été réalisé. Il a donné lieu notamment à un film réalisé par l'association « La Mémoire de Bordeaux » pour le compte de l'aménageur qui a été diffusé à Agora 2012, qui est visible sur le site internet de Ginko ainsi qu'à la Maison Ginko et qui a été offert à chaque propriétaire. Il permet de bien comprendre l'intégration de Ginko dans son environnement géographique et historique.

La viographie des noms des rues du quartier a permis aussi de l'inscrire dans son histoire : rues Xavier Arsène-Henry et Jean Royer, architectes-urbanistes des Aubiers, rue des Hollandais (rue du canal Nord) en mémoire des Flamands

qui ont assaini les marais de Bordeaux-Nord et creusé les premiers canaux de Bordeaux.

La mémoire des lieux (« genius loci ») est rappelée lors des nombreuses visites organisées du quartier et présente dans les expositions présentées dans la « Maison Ginko », « un lieu unique pour découvrir l'éco-quartier du lac de Bordeaux, son histoire, ses enjeux et ses projets à venir ».

Par ailleurs, l'architecture d'îlots comme Kaléi (Vezzoni) ou Lago (Souto de Moura) s'inscrit dans la continuité de la composition urbaine du quartier des Aubiers et participe à la "dé-dramatisation" de la densité perçue du quartier.

Enfin, le Pavillon Ginko a été identifié comme une oeuvre significative du patrimoine moderne de Bordeaux (oeuvre éphémère aujourd'hui déconstruite) et Lago est la première opération de construction de logements en France de Souto de Moura.

NOTION 2 : IDENTITÉ ET MÉMOIRE

1) Identité et culture locale

Label 2014 phase habitée

Ginko ressemble aussi à Bordeaux car, dans ce quartier, densité rimerait avec qualité de vie, telle qu'elle peut exister par exemple sur les quais aujourd'hui. Le quartier ne se veut pas autonome mais intégré dans le contexte urbain alentour. Il apporte une nouvelle dynamique dans le respect de l'identité locale, à l'échelle du secteur dans lequel il s'implante, mais aussi à l'échelle de la Ville et de l'agglomération.

La présence des canaux est directement un rappel historique à la mémoire des lieux et à la trame des anciens marais et le prolongement direct du Lac à l'intérieur du quartier.

Le Parc et les canaux s'inscrivent dans la continuité du parcours ludique et sportif de la Ville de Bordeaux (des Quais de la Garonne au Lac) et participent au côté ludique, sportif et contemplatif donné aussi aux espaces publics, à l'image des nouveaux usages présents sur les Quais de Bordeaux.

Synthèse

Les points forts de la conception et de la réalisation de l'éco-quartier Ginko sont les suivants :

Une mixité et une diversité des fonctions, des usages, des habitants, des générations, des ambiances qui repose d'une part sur une programmation bien pensée et adaptée, d'autre part sur la concomitance de l'ouverture des équipements publics (école, crèche, Maison polyvalente, Conciergerie, tramway, mobilités douces) et des espaces publics (Parc Bühler, place Jean Cayrol, venelle verte) avec l'arrivée des habitants, et enfin sur une gestion de projet en mouvement perpétuel qui intègre régulièrement à la conception et à la réalisation du quartier de nouveaux éléments facteurs de mixité et de diversité : Conciergerie de quartier, jardins partagés,...

Un fort ancrage dans le projet urbain de Bordeaux 2030 (demain) et une valorisation de l'histoire du quartier du Lac (hier).

Une qualité architecturale et urbaine autour de l'îlot complexe, grâce au lien assumé avec le quartier des Aubiers et avec le Lac, grâce à la diversité des architectes, grâce au travail des architectes-urbanistes (conception, CPAUP, fiches de lot), grâce à la qualité des espaces publics, et grâce à la qualité de la réflexion sur les espaces d'intimité en coeur d'îlots, sur les vues, les épannelages, les orientations, la relation intérieur/extérieur.

Pilier Développement territorial

11 - Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire (Dynamisme du tissu économique existant ; Développement d'une économie locale, sociale et solidaire)

NOTION 1 : DYNAMISME DU TISSU ÉCONOMIQUE EXISTANT

1) Dynamisme économique du territoire

Ginko permet la création de 2000 emplois dans le quartier (bureaux, équipements publics, commerces) et offre un

panel diversifié d'immeubles de bureaux pour des PME locales ou régionales (5 immeubles).

Un Ehpad (en construction), une maison de la santé, un centre de prévention ouvriront en 2015/16.

Label 2014 phase habitée

Les logements correspondent parfaitement aux besoins de la population active locale et nous constatons déjà dans le quartier l'arrivée de travailleurs se rapprochant de leur lieu de travail proche (Décathlon, Ikea, Chronopost,...). Le siège social d'Aquitanis (bailleur social de la CUB) s'est implanté sur Ginko en juillet 2012 et a généré 125 emplois dans le quartier. L'ouverture des commerces, des équipements publics a généré une trentaine d'emplois supplémentaires.

Bouygues Immobilier a établi, à travers Ginko, des liens étroits avec le Club des entreprises de Bordeaux afin d'établir des liens de confiance et des passerelles avec le milieu économique local.

L'utilisation de matériaux locaux permet aussi de conforter des filières économiques locales comme le bois (bois des Landes, du Médoc), les cales céramiques des trottoirs (savoir faire d'une petite usine locale à 40km de Bordeaux), ou les bordures granit du Tarn.

NOTION 2 : DÉVELOPPEMENT D'UNE ÉCONOMIE LOCALE ET SOLIDAIRE

1) Soutenir développer une économie sociale solidaire 2) Articulation avec emplois aidés

Insertion, Emploi et Formation

Bouygues Immobilier travaille en collaboration étroite avec la Maison de l'emploi depuis le démarrage du projet afin d'anticiper les besoins de formation et d'offrir les formations adaptées aux demandes des entreprises (terrassements, réseaux, maçonnerie, pavage, énergie solaire, espaces verts, conducteurs d'engins...) pour favoriser l'accès des habitants au travail généré par les chantiers de Ginko.

La création d'un nouveau quartier est aussi un enjeu économique majeur, ne serait-ce que par la création d'emplois qu'il génère pendant les chantiers, temporaires, mais sur une durée de près 10 ans, et dans le fonctionnement du quartier (20 000 m2 de bureaux, 30 000 m2 de commerces, des équipements publics et privés...). La construction du quartier génère la création de plusieurs dizaines d'emplois dans le domaine du BTP et le fonctionnement du quartier la création de près de 2000 emplois (services liés à l'habitat, tertiaire, commerces, équipements publics et privés...).

Label 2014 phase habitée

Afin de favoriser l'accès à l'emploi des habitants du quartier limitrophe des Aubiers (qui connaît de grosses difficultés dans ce domaine), un partenariat a été monté entre Bouygues Immobilier, la Ville de Bordeaux et la Maison de l'emploi/ Mission Emploi Bordeaux Nord, associant aussi des centres de formations (bâtiment, métiers de la bouche). L'objectif a été d'identifier des habitants en difficulté des Aubiers, volontaires et motivés, puis de les former aux métiers du BTP et des espaces verts afin qu'ils puissent trouver leur place sur les chantiers Ginko, participant ainsi activement à la construction de ce nouveau quartier.

Cette action a été menée entre 2010 et 2012 en collaboration étroite avec des entreprises qui ont déjà totalement intégré cette démarche dans leur engagement social et sociétal. Des clauses d'insertion ont été intégrées dans les marchés publics mais aussi privés. Plus concrètement des conventions signées avec Screg et Etde ont permis la création de contrats de qualification jeunes et l'entreprise d'espaces verts Brettes a pris 5 personnes en contrat de qualification en 2012 pour assurer l'entretien du Parc.

La démarche a été étendue aux chantiers de promotion immobilière avec les entreprises de gros oeuvre et de second oeuvre présentes sur le site mais la faible motivation de ces entreprises a été un véritable obstacle.

D'autres actions communes ont conduit à la création d'un contrat de gardiennage de la ZAC avec S'Protector, entreprise implantée localement aux Aubiers qui a permis la création de trois emplois d'agents de sécurité dont un emploi de maître-chien et pourvus par des personnes des Aubiers. Cette collaboration a duré de 2010 à 2013.

Par ailleurs, la rencontre entre les besoins de fourniture de repas sur le chantier et la volonté affichée par deux

jeunes femmes du quartier a abouti à la création d'une activité de vente ambulante présente en mars 2011 sur le chantier Ginko.

Enfin, la mise en place de la démarche professionnalisante « chantier formation cuisines du monde » en partenariat avec la Maison de l'emploi, les collectivités, l'Etat, des centres de formation et les acteurs sociaux permet du quartier a permis d'associer 14 habitantes de Bordeaux-Maritime autour des talents culinaires. L'évaluation de cette opération pilote a permis de valider le succès de celle-ci, les 14 personnes ayant trouvé un emploi suite à la formation ainsi que la gouvernance de projet exemplaire.

A ce jour, le chantier a permis de créer 40 emplois grâce au travail accompli avec la Maison de l'emploi et les partenaires.

L'aménageur fait aussi appel à des scop comme « Saluterre » pour la conception des jardins partagés ou « La Conciergerie solidaire » pour la Conciergerie Ginko, à des associations de l'économie sociale et solidaire comme la « Régie de quartier Habiter Bacalan », "l'atelier déco solidaire pour du mobilier dans les jardins" qui a aussi fabriqué du mobilier pour enfants dans la Ludothèque pour l'association Interlude. L'aménageur travaille régulièrement avec le Centre d'animation de Bordeaux-Lac et a soutenu le travail de jeunes graphes locaux.

12 - Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité (Équipements publics et privés ; Proximité des services et des emplois)

NOTION 1 : PROGRAMMATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS

1) Fonctions urbaines

Une organisation spatiale qui favorise la mixité des fonctions, des usages, des habitants et des services à l'échelle du quartier et de l'îlot

Ginko est un quartier où l'on habite, où l'on travaille, où l'on étudie, où l'on peut faire ses courses, où l'on peut vaquer à ses loisirs et pratiquer différentes activités culturelles, sportives, artistiques, sociales dans les différents équipements du quartier.

Le parti d'aménagement assure au sein de l'opération une offre de logements, de commerces et de services diversifiée répondant aux objectifs de mixité sociale et de mixité intergénérationnelle (33,5% de locatif social, 21% d'accession aidée, 45,5% d'accession libre).

La programmation reflète cette diversité : 2717 logements, 4 immeubles de bureaux, un pôle commercial, des commerces de proximité, un Ehpad, 2 groupes scolaires, un collège, une Maison des danses, une Maison polyvalente, un gymnase, un mur d'escalade, une Maison de la santé, un centre de prévention, une résidence sociale, une résidence de tourisme, une résidence intergénérationnelle, une chaufferie biomasse, une église qui est venue compléter la programmation initiale.

Le lien avec les bâtiments d'habitation existants au Sud du quartier est matérialisé par l'implantation d'équipements publics majeurs à l'interface des Aubiers, de la résidence du Lac et de Ginko, à savoir un collège et un gymnase/mur d'escalade à la fois ouverts sur le Parc et disposant d'une façade urbaine sur le cours de Québec et l'avenue Laroque offrant une parfaite lisibilité pour les habitants.

Des espaces publics généreux, paysagers et conviviaux favorisent une haute qualité d'usage et de vie dans le quartier.

En dehors du Parc, de la venelle verte et de la place canal qui sont réservés aux circulations douces, les différents espaces publics regroupent l'ensemble des modes de déplacements : automobiles, piétons, vélos, transport en commun, qui assurent leur desserte et leur fréquentation.

Le Parc est un tronçon de l'itinéraire de circulations douces reliant à terme les quais de la Garonne, les bassins à flots et le lac.

Sur les principaux axes, les cyclistes circulent sur des aménagements cyclables spécifiques (pistes ou bandes) : cours du tramway, avenue Marcel Dassault, avenue Reinson.

Selon les voies empruntées, différentes rencontres auront lieu.

A l'échelle de l'îlot, les sentes permettent des rencontres entre habitants d'une même résidence. Elles deviennent vectrices de lien social au sein même de l'unité résidentielle.

L'adaptation d'un centre commercial à un nouveau quartier

Le projet urbain propose un lien accepté et valorisé entre un centre commercial ancien et en pleine activité et un quartier d'habitation moderne, axé sur les préceptes les plus avancés de l'urbanisme durable. La mise en valeur de l'existant est source d'économie. La valorisation mutuelle de ces deux entités est fondatrice de la qualité de vie de l'ensemble du quartier.

Une liaison en douceur entre le centre commercial existant et le quartier Ginko est assurée par une transformation progressive de l'offre commerciale qui s'adapte progressivement à l'échelle souhaitée pour le quartier en passant de la grande surface aux commerces de proximité.

La fréquentation tout automobile qui est le credo des centres commerciaux, s'adapte progressivement à l'arrivée du tramway et fait place à une zone piétonne autour de laquelle s'organisent les petites et moyennes surfaces commerciales.

Plus loin, selon cet axe piéton, les commerces de proximité, en rez-de-chaussée des immeubles de la place Jean Cayrol, complètent l'offre commerciale, en harmonie avec l'esprit du quartier. Le centre commercial n'est plus un objet isolé, il est agrégé à l'urbanisme en cours d'évolution et s'intègre dans un tissu urbain où il cohabite avec les autres fonctions.

La conception est basée sur la mixité d'usage. Les bâtiments qui jouxtent la place piétonne abritent un programme complexe (commerces, logements, résidences hôtelières, bureaux) garant de l'animation du lieu de jour comme de nuit.

Les toitures terrasses des surfaces commerciales sont des jardins suspendus affectés aux programmes de logements individuels et collectifs et à la résidence de tourisme.

Label 2014 phase habitée

La mixité et la diversité des fonctions est déjà présente à Ginko : au-delà des 1000 logements habités ou en voie de l'être, les équipements publics et privés ont accompagné les habitants dès leur installation dans le quartier. Pour preuve, le groupe scolaire Vaclav Havel a ouvert ses portes le 4 septembre 2012, le jour même où la première famille emménageait. Il grandit avec le quartier : d'une classe unique avec 8 enfants à ses débuts, il accueille aujourd'hui 4 classes avec 100 enfants. La crèche a ouvert en décembre 2012 et les 60 places ont été occupées en 1 mois. La Maison polyvalente Sarah Bernhardt a ouvert en novembre 2013 et connaît un vrai succès de fréquentation. La Conciergerie Ginko a accueilli ses premiers adhérents en novembre 2012 et près du tiers des habitants la fréquentent régulièrement. Les commerces de proximité ouvrent les uns après les autres place Jean Cayrol : boulangerie, pharmacie, coiffeur, clé-minute, primeurs en attendant la brasserie et le tabac-presse. L'Ehpad est en construction. Le Parc est ouvert au public depuis septembre 2013, la venelle verte est fréquentée à toute heure par les habitants et notamment à la sortie de l'école.

L'arrivée du tramway en février 2014 a créé une nouvelle liaison urbaine en favorisant l'accès au centre commercial de Bordeaux-Lac : tous les jours, des dizaines de personnes empruntent le cheminement réalisé entre la station de tramway et le centre commercial.

La place Jean Cayrol est fréquentée à la fois par les résidents du quartier mais également par ceux qui y travaillent. Les commerces de proximité, la terrasse de la boulangerie, la Conciergerie sont autant de lieux où les populations se rencontrent..

Le Parc se situe à la limite du quartier voisin des Aubiers. Loin d'être imaginé comme une frontière entre deux zones d'habitats, il a été conçu comme un lieu de rencontre entre les résidents des Aubiers et ceux de Ginko. Sa fréquentation est visible dès les beaux jours, notamment entre midi et deux heures, et encore plus le week-end. Les activités entreprises ensemble dans les jardins partagés sont une véritable réussite d'appropriation par les habitants et d'implication dans la vie du quartier. C'est l'un des piliers de la démarche sociétale développée sur Ginko.

Le rôle des équipements publics : un facteur de cohésion sociale

Élément clé du pilier sociétal du projet, le nombre, la variété et la répartition des équipements publics de Ginko donnent les conditions favorables à une bonne cohésion sociale au sein du quartier ainsi qu'avec le quartier voisin des Aubiers.

Les équipements publics existants (le groupe scolaire, la Maison polyvalente...) donnent directement sur le cours de Québec ou sur la venelle verte, ce qui, tout en favorisant l'utilisation des cheminements doux pour y accéder, assure des possibilités de rencontres et d'échanges entre les résidents du quartier.

Pour exemple, la Maison polyvalente intégrée au coeur du quartier est facilement accessible à pied ou en vélo depuis la venelle verte et le Parc ainsi qu'en tramway.

En mutualisant les fonctions et en regroupement des activités au sein de cette Maison (espace jeunes, espace seniors, structure à vocation sociale, grande salle d'animation polyvalente et des salles/ateliers, espace d'information municipal, ludothèque) on attire ainsi un public très différent.

2) Complémentarité avec celles du territoire

La programmation des équipements publics a été pensée en fonction des équipements déjà existant implantés dans le quartier des Aubiers et sur le quartier de Bordeaux maritime, mais aussi plus largement à l'échelle de la Ville et de l'agglomération. Ainsi, le gymnase qui sera réalisé, l'est tout autant au bénéfice des habitants de Ginko et des Aubiers, ces derniers ne disposant pas à l'heure actuelle de ce type d'équipement de proximité. Localisé à l'interface entre les deux quartiers, le gymnase est pensé comme un équipement mutualisé. Le mur d'escalade, associé au gymnase, s'intègre, lui dans une dynamique d'agglomération : le seul mur équivalent existant au sein de la Cub est situé à Villenave d'Ornon (au sud de la Cub). Disposer d'un tel équipement au nord de l'agglomération permet d'augmenter l'attractivité de ce secteur et de développer l'offre en équipements sportifs de haut niveau. La maison des Danses est un équipement qui a vocation à rayonner sur la ville de Bordeaux : cette fabrique artistique sera un lieu ouvert sur le quartier, mais aussi plus largement sur la ville, dans le domaine de la danse contemporaine. A la fois lieu de création artistique et de diffusion culturelle, elle aura pour but de faire découvrir la danse au plus grand nombre, en proposant des spectacles, des cours et des ateliers, des conférences...

Label 2014 phase habitée

La Maison polyvalente Sarah Bernhardt est implantée au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements dans l'îlot Saint-Exupéry cours de Québec face à la station tramway. Cet équipement accueille une ludothèque, des services de proximité, et des espaces intergénérationnels (centre d'animation). La structure est gérée par le centre d'animation de Bordeaux-Lac qui gère aussi le centre d'animation des Aubiers pour proposer des activités ouvertes à tous. Une salle polyvalente, d'une capacité d'environ cent personnes, accueille des animations socioculturelles (spectacles, activités sportives, festival du jeu, etc.), ou encore des réunions de quartier. Enfin, le parc Denis et Eugène Bülher s'intègre dans une trame est-ouest d'espaces publics, qui vise à relier les bords de Garonne (les quais) et le lac. Cet équipement est parfaitement complémentaire de la Bibliothèque des Aubiers située à 500m du coeur de quartier et du Centre d'animation de Bordeaux-Lac/ferme pédagogique (qui assure par ailleurs l'animation de la Maison polyvalente) implantés aux Aubiers.

NOTION 2 : ACCÈS AUX SERVICES ET AUX EMPLOIS

1) Accessibilité TC et modes actifs

Label 2014 phase habitée

Depuis l'arrivée du tramway le 1er février 2014, le quartier est parfaitement relié aux grands équipements et pôlarités de l'agglomération qui est desservie par 3 lignes de tramway et un réseau de 45km. Le centre de Bordeaux est à 15mn, la Gare Saint-Jean en direct à 30mn, les hôpitaux à 40mn, le Campus universitaire à 45mn. 3 lignes de bus desservent aussi le quartier.

Les aménagements cyclables réalisés dans le quartier permettent de relier ceux-ci à l'ensemble du réseau cyclable de Bordeaux.

NOTION 3 : VIE DE QUARTIER

1) Animation des espaces publics

Les équipements publics du quartier (groupe scolaire, Maison polyvalente) ont des accès directs sur l'espace public et participent donc à cette animation. Aujourd'hui, le parvis de l'école est le premier lieu de rencontres et d'échanges entre les habitants avec la Conciergerie Ginko.

La Maison polyvalente est-elle intégrée en pied d'immeuble cours de Québec et place Jean Cayrol et offre un linéaire de façades de près de 60 mètres sur l'espace public.

Des commerces de proximité sont implantés place Jean Cayrol sur toute la rive Nord face au canal (2000 m²) et participent grandement de l'animation de la place grâce à la qualité de l'espace public qui mène de la station tramway au Lac, à la présence de l'eau du canal et des plantations, de terrasses sur la place,... La Conciergerie Ginko est ouverte depuis novembre 2012 (de 7h à 23h). Les commerces de proximité (boulangerie, pharmacie, primeurs, coiffeur, clé-minute, ont des horaires adaptés (jusqu'à 20h) et participent à l'animation et à l'activité entre midi et deux heures en offrant des services (restauration notamment) aux employés du quartier.

La place Jean Cayrol a déjà accueilli à plusieurs reprises des animations temporaires (Noël, artisans,...) et notamment la grande manifestation populaire de septembre 2013 qui a occupé tout l'espace des berges du Lac au cours de Québec et qui accueilli 5000 personnes. Un marché de producteurs de pays est en cours de réflexion avec la Chambre d'agriculture et la Mairie de Bordeaux.

La Conciergerie Ginko ainsi que les Gin Tonic, les jeunes en service civique, proposent mensuellement des animations sur la place Jean Cayrol.

Des commerces de proximité et des services sont aussi implantés cours de Québec entre le Parc et le canal Nord.

Le pôle commercial (ouverture en 2016) participera aussi activement à cette animation ainsi que les immeubles de bureaux qui génèrent du trafic piétons.

La présence d'un cinéma avait été vivement souhaitée mais l'arbitrage politique s'est fait en faveur d'un autre projet dans la même zone géographique.

13 - Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts (Économie des ressources ; Utilisation des ressources locales ; Développement des filières locales et des circuits courts)

NOTION 1 : ÉCONOMIE DES MATERIAUX ET DES RESSOURCES

1) limiter la consommation de matériaux et de ressources

Label 2014 phase habitée

Des matériaux peu consommateurs en énergie, privilégiant les énergies renouvelables et sains

Les matériaux privilégiés par l'architecture bioclimatique sont le bois et la terre cuite qui permettent de vivre au rythme du soleil grâce à une bonne adaptation au confort thermique d'été et d'hiver. Les photos des îlots montrent bien l'usage du bois (Saint-Exupéry, Canopée, Jules Verne) et des briquettes en terre cuite (Jules Verne, Galilée).

Dans le domaine du bâtiment, des matériaux sains, non producteurs de COV, de formaldéhyde, ne contenant pas d'allergènes ni de solvants sont utilisés. Les bois proviennent de forêts éco-certifiées PEFC ou FSC ou garantissant une gestion responsable des forêts et une traçabilité des bois.

La construction des bâtiments privilégie les produits et matériaux de construction et d'aménagement intérieur comportant des fiches FDES. De même, des efforts particuliers sont portés sur les consommations électriques des logements et des parties communes : utilisation de lampes basse consommation ou de leds, présence de détecteur de présence, installation d'interrupteurs temporisé dans les locaux techniques, mise en oeuvre de caissons d'extraction à faible consommation de type microwatt...

Des matériaux innovants dans le domaine des infrastructures et des espaces publics ont été mis en oeuvre. La fabrication de ces matériaux est peu consommatrice d'énergie (application à basse température), ou utilise des liants végétaux en lieu et place de produits dérivés du pétrole. Ces matériaux seront facilement recyclables.

Ces principes permettent de baisser de 20% les émissions de gaz à effet de serre et de 50% les émissions de COV (composés organiques volatiles). L'usage de matériaux de recyclage dans la composition des couches de voiries est privilégié (béton concassé, fraisat d'enrobé...).

Optimisation des déblais et remblais

Le plan de nivellement du projet a permis d'équilibrer les déblais et les remblais, notamment entre le creusement des canaux et le modelé du Parc, limitant ainsi très fortement les évacuations de matériaux.

La construction des voiries nouvelles utilise le sable provenant du site pour les couches de forme et privilégie l'utilisation de graves recyclées pour les structures de voirie.

Le sable extrait du site, notamment lors des opérations de creusement des parkings, a été utilisé majoritairement pour le préchargement accéléré des voiries et les surplus de matériaux, une fois le préchargement enlevé, ont été utilisés afin d'assurer le préchargement du terrain lors de la phase suivante d'aménagement (partie Nord du quartier).

NOTION 2 : RESSOURCES LOCALES

1) mobilisation de ressources locales

Label 2014 phase habitée

Exploitation des filières locales

Les matériaux des espaces publics ont été définis en concertation avec les futurs gestionnaires de voirie (la Ville de Bordeaux et la CUB) et privilégient les matériaux déjà répertoriés dans les cahiers des charges des collectivités, et dans le respect de leurs guides d'aménagement, ceci afin de faciliter l'entretien et la maintenance ultérieurs de ces espaces.

Les matériaux sont adaptés aux contraintes du site (matériaux souples, dalles posés sur sable) et choisis pour leur faculté de perméabilité afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Le choix des matériaux s'est effectué en fonction des caractéristiques urbaines et architecturales du projet mais aussi en référence à l'histoire de la ville et en fonction des ressources présentes au niveau régional. Les filières courtes et les origines et savoir-faire régionaux sont privilégiés.

Les bordures des trottoirs sont en granit provenant de carrières du Tarn. Sur les trottoirs de la cale céramique bordelaise est mise en place, matériau local et traditionnel, réalisé à base d'argile à grès dont la carrière et l'usine de production sont situées au Barp à moins de 50 kilomètres de Bordeaux. Les dalles béton de la place Jean Cayrol sont produites par une entreprise familiale localisée dans l'Indre. Une grande partie du sable utilisé dans les matériaux de construction et de voirie provient des sablières locales et de la Garonne.

La biomasse bois de la chaufferie Ginko provient de la forêt landaise et du Médoc. Les recherches sur la biomasse huile se font avec des produits et des producteurs locaux. Les distances d'approvisionnement sont ainsi limitées à une distance inférieure à 100 kilomètres) réduisant ipso facto la circulation des camions et les sources de pollution. La chaufferie biomasse est alimentée en partie (51% de plaquettes forestières) par des déchets de coupe issus des

forêts d'Aquitaine (contrat-cadre passé avec la CAFSA), favorisant l'exploitation et l'entretien de la forêt landaise. Les 49% restant du mix produit sont composés de plaquettes bois industrielles (déchets de scierie...) de provenance régionale.

Tous les fournisseurs de la Conciergerie Ginko sont des entreprises locales de l'économie sociale et solidaire qui privilégient les circuits courts (maraîchers locaux notamment).

2) évaluer les matériaux mis en place

Label 2014 phase habitée

Le Bilan Carbone à l'échelle du quartier a été réalisé en collaboration avec Carbone 4 (Jean Marc Jancovici et Benoit Lemaignan) selon une méthodologie innovante spécifique au projet unique en France. Le bilan met en avant l'impact énergétique positif des solutions techniques issues des partis d'aménagement retenus en matière de développement durable (réseau de chaleur, tramway, équipements de proximité...).

Cela se caractérise notamment par une division par 4 des émissions annuelles de Co2 d'une famille de 4 personnes habitant dans le quartier Ginko par rapport à une famille vivant en périphérie dans un habitat conventionnel avec des pratiques de déplacements principalement tributaires de l'usage de l'automobile. La démarche a été prolongée sur la base de bilans carbone type par îlots, sur la base de modules types –maison, immeuble, équipement public, pôle commercial, aménagements urbains,...- qui ont permis de faire évoluer et d'affiner le bilan initial.

Des fiches FDES ont été réalisées sur les opérations de construction.

NOTION 3 : DÉVELOPPEMENT DES FILIÈRES

1) favoriser des modes de production et de consommation locaux

Label 2014 phase habitée

Les jardins partagés

La création de jardins partagés au Sud-Est du Parc permet de préparer la vie du futur quartier et de faire se rencontrer les habitants de Ginko à la fois entre eux mais également avec ceux de la Résidence du Lac toute proche. Ils participent au « bien vivre ensemble ». 50 parcelles sont réalisées, collectives et individuelles, dont une trentaine est aujourd'hui en cours d'utilisation par les habitants et une vingtaine réservée pour les habitants à venir.

Chacun de ces jardins est un support de lien social et d'éducation à l'environnement. Ils deviennent prétextes à des rencontres autour du jardinage, d'un barbecue, d'une partie de pétanque ou de jeux d'enfants, et permettent l'élaboration des petites solidarités du quotidien. Au niveau économique, ces espaces sont également vecteurs d'autoproduction, gage d'une qualité alimentaire et de bien-être.

Par le biais de la concertation avec les habitants pour l'affectation des parcelles individuelles ou collectives et leur implication dans la construction de ces jardins, il s'est agi de les responsabiliser à l'aménagement et à la gestion des espaces. La conception et la réalisation des jardins partagés est réalisée par Saluterre (une scop qui a plus de 20 ans d'expérience dans ce domaine et qui intervient déjà sur le territoire) et a associé les habitants et des entreprises de l'économie sociale et solidaire (Régie de quartier, atelier déco solidaire). L'utilisation de matériaux de récupération est privilégiée (clôtures, chemins, cabanes, bancs...).

La démarche est étendue à l'intérieur des îlots où plusieurs projets de jardins partagés sont en cours (Bouygues Immobilier, Mésolia Habitat).

Tous les fournisseurs de la Conciergerie Ginko sont des entreprises locales de l'économie sociale et solidaire qui privilégient les circuits courts (maraîchers locaux notamment). Le travail avec les maraîchers pourra préfigurer la constitution d'une AMAP à l'initiative des habitants.

2) valorisation de filières locales

Label 2014 phase habitée

Un réseau de chaleur à l'échelle du quartier

Conformément aux orientations du Plan Climat aquitain, tous les îlots du quartier (logements, bureaux, équipements

publics, pôle commercial) sont raccordés sur un réseau de chaleur alimenté par une chaufferie centrale comprenant une chaudière biomasse bois prioritaire de 2,5 MW secondée par une chaudière mixte huile végétale/gaz de 4,5 MW (en appoint d'hiver) et une chaudière gaz (en secours). La chaufferie assure le chauffage et le préchauffage de l'ECS. Le taux de couverture par la biomasse est à terme (2017) de 100% dont 80% par le bois et 20% par l'huile végétale. En mai 2014, le taux de couverture en hiver est de 100% par la biomasse bois et sur une année calendaire de plus de 80% par la biomasse bois (en été, compte tenu des faibles puissances appelées pour le seul préchauffage de l'ECS, la chaudière bois est relayée par la chaudière gaz).

La biomasse bois provient de la forêt landaise et du Médoc. Les distances d'approvisionnement sont ainsi limitées à une distance inférieure à 100 kilomètres) réduisant ipso facto la circulation des camions et les sources de pollution.

La chaufferie biomasse est alimentée en partie (51% de plaquettes forestières) par des déchets de coupe issus des forêts d'Aquitaine (contrat-cadre passé avec la CAFSA), favorisant l'exploitation et l'entretien de la forêt landaise.

Les 49% restant du mix produit sont composés de plaquettes bois industrielles (déchets de scierie...).

Tous les fournisseurs de la Conciergerie Ginko sont des entreprises locales de l'économie sociale et solidaire qui privilégient les circuits courts (maraîchers locaux notamment). Le travail avec les maraîchers pourra préfigurer la constitution d'une AMAP à l'initiative des habitants.

14 - Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement (Continuité et accessibilité des itinéraires en modes actifs ; Structuration du réseau de transport collectif et développement d'offres alternatives efficaces ; Intermodalité ; Limitation de la place de la voiture)

NOTION 1 : VILLES DES PETITS PAS (MODES ACTIFS)

1) les déplacements en modes actifs

La ville des courtes distances

Des mesures volontaristes pour favoriser l'usage des déplacements faibles consommateurs d'énergie

La notion d'éco-quartier s'appuie aussi sur une gestion intelligente et économe des déplacements qui vise à privilégier les déplacements de courte distance et à faible consommation énergétique.

L'objectif est de penser sa mobilité autrement, de l'adapter à chaque usage, à la temporalité, à la saison et de concevoir ses déplacements de manière multimodale et plurimodale.

L'ambition est, d'une part de dissuader à une utilisation immodérée de l'automobile et d'autre part, et surtout, de donner les moyens aux habitants et aux usagers du quartier de se déplacer de manière privilégiée en modes doux et en tramway. Cette (r)évolution des usages passe en priorité par une sensibilisation des personnes, des communautés, favorisant une évolution des mentalités puis une modification des comportements, et par une évolution de notre rapport à l'espace, au temps et à notre environnement.

La composition urbaine du quartier et des îlots et la présence dès la naissance du quartier de nombreux équipements et services de proximité (commerces, écoles, collège, services à la population, jardins, espaces de loisirs, de détente, d'activités sportives...), ainsi que la diversité des solutions offertes dans les modes de déplacements, offrent toutes les qualités au succès de ces nouvelles mentalités et pratiques.

Réduire les distances de déplacements

La création de 2700 logements dans un secteur tertiaire et commercial, qui regroupe plusieurs dizaines de milliers d'emplois, permet de rapprocher les lieux d'habitat et d'emploi et ainsi de favoriser la diminution des temps de trajets. Les effets négatifs du zoning, qui caractérise aujourd'hui l'aménagement, du secteur de Bordeaux-Lac, sur les temps et les modes de déplacements vont ainsi être atténués et permettre un rééquilibrage des parts de déplacements au profit notamment des transports collectifs et des vélos.

La composition urbaine du quartier, la mixité des logements, des commerces et services de proximité à l'échelle du quartier et de chaque îlot et la présence de nombreux équipements de proximité réduit les distances de déplacements favorisant l'usage de la marche à pied et des deux roues. Ginko met en pratique la « Ville des courtes distances » à l'instar de nos voisins hollandais et allemands.

De plus, la mixité sociale, fonctionnelle et d'usage qui est un des piliers fondamentaux de la conception de ce quartier, et la présence d'un bassin d'emploi important le joutant (la zone commerciale et tertiaire de Bordeaux- Lac) vont générer une animation constante du quartier et favoriser, notamment aux heures des repas et de fin de journée, les déplacements de courte distance à des fins de restauration, achats, loisirs qui s'effectueront préférentiellement à pied, en vélo ou en tramway.

La fréquentation tout automobile qui est le credo des centres commerciaux s'adapte ainsi progressivement à la proximité de nombreux habitants et à l'arrivée du tramway qui entrainera ainsi une plus forte fréquentation piétonne des commerces, à l'image des commerces du centre-ville.

En outre, sont également envisagés :

- l'implantation d'un magasin de location de vélos, de type « Vélo Station » offrant un parc de location de vélos urbains et des services de location adaptés (de quelques heures à plusieurs jours) ;
- un commerce de type « SOS vélo » pouvant assurer de la vente de vélos urbains et des prestations de réparation, entretien, nettoyage pour les usagers.

Label 2014 phase habitée

Ces principes ont été mis en oeuvre dans la phase habitée. Chaque habitant à moins de 400 mètres à faire à pied ou en vélo entre son domicile et le groupe scolaire Vaclav Havel et la crèche.

La présence de commerces de proximité sur la place Jean Cayrol incite à faire au quotidien ses courses à pied ou en vélo, le cheminement piétonnier créé jusqu'au centre commercial Bordeaux-Lac permet de modifier les pratiques d'achats et de déplacements.

Les espaces publics du quartier (place Jean Cayrol, cours de Québec, Parc, venelle, rue Xavier Arsène-Henry,...) sont traités avec qualité, générosité et sécurité et mettent en oeuvre des matériaux, du mobilier et des plantations pérennes et de qualité. L'espace public est ainsi attractif et confortable pour les piétons et incite à multiplier ses déplacements à pied.

L'organisation des îlots est conçue afin d'assurer la perméabilité. Les îlots sont facilement traversables grâce à la venelle verte et aux sentes qui offrent ainsi plusieurs accès sur l'espace public.

Privilégier les modes doux

Pour inciter encore plus fortement à ces usages et favoriser les modes de déplacements à faible consommation d'énergie, les « modes doux » pénètrent au coeur du quartier qui est irrigué par la venelle verte, axe de convivialité verdoyant réservé aux piétons et aux vélos, et par un réseau complet d'aménagements cyclables sécurisés maillé sur le réseau d'agglomération.

Ces aménagements cyclables sont conçus en fonction de l'usage partagé des voiries, des itinéraires de déplacements, et des équipements desservis.

Toutes les rues bénéficient d'aménagements cyclables appropriés (pistes cyclables sur l'avenue Dassault, l'avenue Reinson, bandes cyclables sur le cours de Québec, double sens cyclable dans toutes les rues résidentielles, itinéraires privilégiés à travers le jardin et la venelle...) en application du Code de la rue.

Ces aménagements ont été discutés au préalable entre la maîtrise d'ouvrage et les collectivités qui en sont aujourd'hui les gestionnaires. Ils ont ensuite été présentés aux associations d'usagers des deux roues (Vélo cité et la Fibucy) et de la rue, que la maîtrise d'ouvrage du projet pratique depuis de nombreuses années, et ont été tous validés par celles-ci.

Près de 300 emplacements de stationnement pour les vélos sont répartis dans l'ensemble du quartier (soit autant que de places de stationnement pour véhicules légers), de manière privilégiée à proximité des équipements publics (groupe scolaire et crèche pour les parents accompagnateurs, Maison polyvalente, ...) et des espaces publics (place Jean Cayrol).

Une Station VCub (réalisée par le délégataire de service public du réseau de transport en commun) a été réalisée le 1er février 2014 face à la station tramway.

Par ailleurs, l'ensemble des habitants de Bordeaux a accès aux services de la Maison du Vélo qui propose des prêts gratuits de vélos, des informations sur le réseau et les bonnes pratiques cyclistes en ville ainsi que le marquage contre le vol. Cette Maison dispose d'un atelier de mécanique et d'une station de lavage. Une nouvelle implantation sur le site de Ginko est en cours de discussion avec la Ville de Bordeaux, en fonction de la complémentarité avec les autres équipements prévus.

Par ailleurs, le tramway est accessible aux cyclistes durant les heures creuses favorisant ainsi la multimodalité. Le réseau d'aménagements cyclables est parfaitement connecté au réseau bordelais et permet ainsi de rejoindre facilement la plupart des grands équipements et espaces publics de l'agglomération.

A titre d'exemples, l'aménagement du Parc intègre deux liaisons piétons/cycles au coeur du jardin (une prochaine sera réalisée sur le promenoir) qui s'insèrent dans le parcours ludique et sportif de Bordeaux qui relie la Gare Saint-Jean au Lac via les Quais de Garonne et les Bassins à flot. La piste cyclable de l'avenue Dassault a été repositionnée côté Lac afin d'assurer la continuité de l'itinéraire cyclable autour du Lac, beaucoup plus convivial, agréable et sécurisant.

Pédibus » et « Vélobus »

La présence de la venelle verte est l'occasion de mettre en place un réseau de « Pédibus" avec l'association des habitants "les Ginkobilobens" et l'association Carapatte » pour la desserte du groupe scolaire. Cette organisation de type autobus pédestre assure le ramassage scolaire, est déjà largement répandue en France, en Europe et au Canada et s'est récemment développée dans l'agglomération bordelaise. Le « Pédibus » est actuellement en cours de test et sera mis définitivement en place avec l'aide des enseignants et des parents d'élèves du quartier à la rentrée 2014.

Un projet de lignes de « Vélobus » pour desservir le collège de Bruges Le Tasta est en cours de réflexion pour la rentrée 2014/15.

NOTION 2 : ACCÈS À UN TRANSPORT COLLECTIF EFFICACE

1) Usage alternatif à la voiture

Label 2014 phase habitée

L'irrigation du quartier par le tramway

Le tramway dessert Ginko depuis le 1er février 2014. Cette ligne est en cours de prolongement jusqu'au Grand stade en janvier 2015. La mise en service partielle anticipée jusqu'à Ginko a été obtenue par l'aménageur après un important travail de sensibilisation auprès de la CUB et de la Ville de Bordeaux afin que les habitants du quartier puissent bénéficier de l'attrait d'une station en coeur de quartier.

L'implantation de la station de tramway au coeur du quartier (face à la place Jean Cayrol et à la Maison polyvalente) est un signal d'appel fort ouvrant le quartier sur le centre-ville et les grands secteurs d'emploi, d'équipements, de commerces et d'habitat de l'agglomération. Laisser sa voiture et prendre régulièrement le tramway est vite devenu un nouveau mode de vie pour les habitants et les travailleurs de Ginko, à l'instar des 180 000 bordelais qui l'utilisent au quotidien.

Une 2ème station a été construite au nord du quartier, avenue des 40 journaux, à proximité desservant notamment le centre commercial existant et ses satellites (Ikea, Toy're us...) et sera ouverte au public en janvier 2015.

Ainsi, c'est trois stations de tramway (avec celes des Aubiers qui dessert les logements situés dans la partie Sud de Ginko comme l'îlot Kaléi) qui desservent le quartier et ses équipements, offrant un accès au réseau de tramway à tous à moins de 300 mètres de tout point du quartier.

Le service offert par le tramway permet d'utiliser les transports en commun sans se soucier des horaires (fréquence 4mn en HP et de 8mn en HC) de 5 heures du matin à minuit tous les jours.

La ligne C du tramway donne un accès direct au centre-ville (Quinconces, Bourse) en 15 mn, à la Gare Saint-Jean en

25mn et par correspondance au Campus et au pôle hospitalier en 40mn. Aujourd'hui, 43 km de tramway sont accessibles depuis Ginko desservant tous les grands équipements de l'agglomération et début 2015, le réseau sera étendu jusqu'à 60 km.

Le quartier est par ailleurs desservi par 3 lignes de bus de desserte locale, notamment vers les zones d'emploi de Bordeaux-Nord.

NOTION 3 : PLACE DE LA VOITURE

1) régulation des vitesses et cohabitation des modes de déplacement

Label 2014 phase habitée

50% des espaces de voirie sont consacrés aux modes doux et au tramway.

« Zone 30 » et « zone de rencontre »

D'une manière générale, dans toutes les rues du quartier, de larges trottoirs plantés (d'une largeur libre de 2 à 3,50 mètres) agrémentent les déplacements des piétons.

Les rues résidentielles qui desservent les coeurs d'îlots sont toutes intégrées dans une «zone 30», ces rues sont en sens unique, selon un plan de circulation qui dissuade le trafic de transit et favorise les circulations apaisées et la tranquillité des riverains. L'ensemble de la zone, qui couvre un périmètre compris entre le nord de l'avenue Reinson, l'avenue Dassault et le cours de Québec est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable à 30km/h (plateaux aux intersections des rues et des espaces publics, revêtements différenciés).

La place Jean Cayrol, est une aire piétonne entièrement dédiée aux piétons et accessible aux vélos.

Les doubles sens cyclables sont autorisés dans toutes ces rues.

Le Parc et l'ensemble du quartier Ginko de manière générale offrent de nombreux cheminements piétonniers propices à la déambulation et à la flânerie.

2) politique en terme de stationnement

Label 2014 phase habitée

Le stationnement et les circulations extérieures en coeur d'îlots

Le principe de composition urbaine du quartier et des îlots ainsi que l'esprit voulu pour ce quartier est d'intégrer toutes les places de stationnement pour les besoins des constructions dans la structure bâtie afin qu'aucune place de stationnement ne soit visible ni depuis le cœur d'îlot ni depuis l'espace public.

La nature du sol, la proximité de la nappe perchée et le coût induit de tels ouvrages nécessitent de limiter la réalisation de parkings souterrains. Les stationnements sont intégrés dans des parkings sur deux niveaux (un niveau semi-enterré, un niveau en superstructure) situés au coeur des macros îlots, dans un socle intégré aux constructions. Le stationnement est mutualisé pour tous les habitants de l'îlot qu'ils habitent en logement collectif, intermédiaire ou individuel.

Ce socle est habillé à sa périphérie par le rez-de-chaussée d'immeubles collectifs et par des logements individuels double hauteur bénéficiant de prolongements extérieurs (jardin, terrasse). La dalle de couverture du parking est recouverte d'une épaisseur substantielle de terre végétale (60 cm minimum), qui permet de planter de véritables jardins collectifs ou privés en coeur d'îlots.

Les entrées des véhicules dans les îlots se font en périphérie. Ainsi, aucun déplacement de véhicule ni aucune place de stationnement sur l'emprise privée ne sont autorisés.

Avec le retour d'expérience des premiers îlots, la mutualisation du stationnement a été renforcée et certains immeubles ne disposent plus de stationnement à l'aplomb (notamment le long du promenoir face au Parc) : le stationnement est regroupé au cœur de l'îlot et des habitants doivent donc aller chercher leur véhicule dans l'immeuble voisin ; Les distances restent réduites (50m maximum), les cheminements particulièrement bien traités, sécurisés, confortables et agréables et les halls de parkings traités comme des halls d'immeubles.

Dans une volonté de limiter l'usage de la voiture sur Ginko Bouygues Immobilier a obtenu en 2008 une modification du PLU pour passer de 1,5 places de stationnement/ logement à une place. Cette limitation est appliquée depuis 2009 sur l'ensemble de la ZAC.

Dans le cadre de la révision du PLU, Bouygues Immobilier a sollicité un passage à 0,7-0,8 place par logement dans le périmètre de modération du tramway, principe qui permettrait d'aller encore plus loin dans la démarche volontariste de développement des déplacements faibles consommateurs d'énergie.

Pour le bon fonctionnement du quartier (commerces, visiteurs, équipements publics,...), des places de stationnement sont réalisées dans toutes les rues, y compris places handicapées, manutention, stationnement-minute, autocar scolaire, autopartage, véhicule électrique. Leur nombre est à peu près équivalent au nombre de places vélos offertes sur l'espace public (300 environ).

3) pratiques d'écomobilité

Des alternatives à l'achat de la seconde voiture

Les objectifs affichés sont de réduire les déplacements motorisés au sein du quartier et de faire évoluer le taux de motorisation des ménages de deux voitures en moyenne pour un couple avec enfant(s) vivant en secteur péri central ou en périphérie à une seule voiture pour le même ménage résidant dans le quartier de la Ginko. Pour les ménages d'une à deux personnes, l'objectif est d'abaisser ce taux en dessous d'une voiture par ménage.

Label 2014 phase habitée

Pour atteindre ces objectifs, la diversification de l'offre de transport est obligatoire et elle passe aussi par un usage approprié et raisonné de l'automobile. C'est pourquoi une station d'autopartage a été créée en partenariat avec Citiz (ex « Autocool »). Une station est implantée cours de Québec à côté de la station tramway proposant un véhicule hybride Toyota Yaris, dans l'attente de l'arrivée prochaine d'un véhicule électrique.

Une place en libre-service avec recharge pour véhicule électrique est aussi réalisée cours de Québec. Elle pourra accueillir le futur système de type « Autolib » que la CUB compte déployer.

Le stationnement longitudinal organisé systématiquement dans les rues permet de mettre en place de manière évolutive ce système en fonction de l'augmentation de la demande.

NOTION 4 : LIVRAISONS / SERVICES URBAINS

1) gestion des marchandises et le ramassage des ordures

Pour le pôle commercial, deux aires de compactage sont prévues afin de centraliser la collecte des déchets et de diminuer le nombre de véhicules de collecte.

Label 2014 phase habitée

Les principes d'aménagement de la collecte sélective reposent sur la mise en place d'un système innovant de collecte basée sur l'apport volontaire des déchets par les habitants jusqu'à des points de collecte enterrée situés sur le domaine public.

Les bacs de collecte sont enterrés, implantés par blocs de 3 ou 4 d'une contenance de 5m³ dans la bande technique de stationnement des voiries, et positionnés au plus près des sentes des îlots de logements donnant accès à l'espace public.

La gestion de la collecte est assurée par la CUB. Deux fois par semaine, un camion équipé d'une grue de levage vient vider les bacs.

Ce dispositif, innovant et expérimental à cette échelle, permet ainsi à la CUB d'optimiser ses coûts d'investissement et de gestion, de diminuer le nombre de camions de collecte circulant dans le quartier et de ne plus encombrer régulièrement l'espace public avec de très nombreux bacs de collecte à roulettes.

Les déchets des commerces sont ramassés par des prestataires privés.

Une dizaine d'aires de livraisons ont par ailleurs été réalisées dans l'espace public afin de faciliter le fonctionnement des commerces, des équipements publics ainsi que la gestion des services (ramassage des encombrants par exemple).

Le nettoyage des rues et le ramassage des déchets dans les corbeilles de rue est assuré par la Ville de Bordeaux. L'aménageur assure aussi le ramassage des déchets dans la venelle verte, le relais étant assuré par l'AFUL Ginko fin 2014. L'aménageur assure aussi en complément le ramassage hebdomadaire des déchets dans l'espace public et les espaces dont il a la responsabilité : 40T de déchets ont été collectées en une année.

15 - Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente (Réseaux numériques ; Evolution des services urbains ; Nouveaux usages du numérique)

NOTION 1 : RÉSEAU

1) déploiement des réseaux à Très Haut Débit

Label 2014 phase habitée

L'ensemble du quartier est desservi par le Très Haut Débit dans le cadre d'une délégation de service public passée par la CUB avec Inolia qui négocie ensuite avec les opérateurs (Orange par exemple à ce jour pour le THD). L'aménageur a pris toutes les contacts et dispositions nécessaires, avec l'assistance de la Ville de Bordeaux, pour l'implantation et le dimensionnement du réseau. Le réseau est actuellement en fonctionnement. Ginko est le premier quartier de Bordeaux desservi par le THD.

NOTION 2 : SERVICES

1) développement des services innovants

Label 2014 phase habitée

La Conciergerie de quartier Ginko (co-financée par l'aménageur et la Ville de Bordeaux), localisée en pied d'immeuble d'un des premiers îlots livrés sur la place Jean Cayrol, offre de nombreux services de proximité aux habitants (pressing, garde d'enfants, ménage, paniers de fruits et légumes de saison et de production locale, soutien scolaire,...). Tous ces services sont directement accessibles depuis le site Internet de la conciergerie (www.facebook.com/La.Conciergerie.Solidaire/timeline).

2) limitation des déplacements domicile-travail

Pas de mise en oeuvre de mesure particulière à ce jour.

NOTION 3 : USAGES

1) promotion des usages collectifs du numérique

Un site Facebook "éco-quartier Ginko" a été créé en 2013 et favorise la circulation et le partage d'informations. Un site tweeter a aussi été créé. Les habitants disposent aussi d'une adresse "client" pour pouvoir échanger sur les problèmes qui restent à régler lors de certaines livraisons de logements. Une adresse "contact" permet aussi à toute personne d'entrer en contact avec l'équipe Ginko pour toute demande d'information ou tout questionnement.

Label 2014 phase habitée

Synthèse

Les points forts de la conception et de la réalisation de l'éco-quartier Ginko sont les suivants :

La démarche sociétale qui a permis de créer 40 emplois et favorise le lien social et économique entre les habitants du quartier et ceux des Aubiers. Un partenariat depuis 5 ans avec la Maison de l'emploi. Les actions menées avec les entreprises de l'économie sociale et solidaire. Un engagement fort de l'aménageur dans ce domaine récompensé par le Trophée de l'entreprise citoyenne 2013 décerné par la Maison de l'emploi de Bordeaux.

La programmation des équipements publics qui favorise la mixité et la diversité (éducation, culture, sport, loisirs, social, intergénérationnel,...) et une démarche volontariste qui fait qu'aujourd'hui sont ouverts le Groupe scolaire Vaclav Havel, la crèche, la Maison polyvalente Sarah Bernhardt, la Conciergerie, la chaufferie, et un Ehpad en construction.

Une conception volontariste, ambitieuse et affirmée qui privilégie les matériaux locaux, ancrés dans l'histoire et l'économie locale, et adaptés au quartier ; qui favorise les filières courtes. Ginko a mis en oeuvre (avant même que cela devienne un débat national) le "fabriqué en France", le "fabriqué en Aquitaine". L'économie est totalement intégrée dans la démarche globale mise en oeuvre sur Ginko.

La mise en oeuvre des préceptes de la Ville des courtes distances : mixité des fonctions, rapprochement des distances, qualité des espaces publics, modes doux et transport collectif privilégiés, une organisation du territoire et des cheminements cohérente pour inciter aux déplacements de proximité en modes doux. Une démarche très volontariste pour obtenir la desserte du quartier par le tramway en février 2014 (1 an avant l'ouverture programmée). Un quartier connecté grâce au très haut débit.

Pilier Environnement et climat

16 - Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques (Prévention des risques ; Adaptation au changement climatique ; Sensibilisation)

NOTION 1 : PRÉVENTION DES RISQUES

1) enjeux identifiés en matière de risques naturels ou technologiques

Label 2014 phase habitée

Un travail considérable a été effectué dès la phase de conception initiale du projet afin de connaître et maîtriser les risques, notamment en matière de géotechnique, d'hydrogéologie, de pollution, de bruit. De nombreuses études ont été confiées à des bureaux d'études spécialisés (Sogreah, CEBTP/Solen, Géopal, Arcadis,...) afin d'approfondir les connaissances initiales et plusieurs études d'impact ont été réalisées lors des phases de procédures (dossier de création, de réalisation, enquêtes publiques au titre du Code de l'environnement,...).

En outre, les services de l'Etat (DDE, MISE) ont été consultés sur les risques liés au PPRI et dans le cadre du dossier Loi sur l'eau et associés à la conception du projet.

Etudes initiales

Études des sols

Un plan topographique a été réalisé en Avril 2007 afin de déterminer le nivellement du site d'études. Des relevés géométriques fréquents permettent de mettre à jour ce plan en intégrant les mouvements de terrain dus aux chantiers d'aménagement et de construction des îlots.

L'étude géotechnique indique que le terrain sur lequel est réalisé le projet est constitué de remblais mis en place il y a quarante ans à l'occasion de la construction du Lac de Bordeaux. Ces remblais reposent sur des couches de tourbes et d'argiles vasardes complétées d'alluvions rapportées de la Garonne.

Les essais de compressibilité ont permis d'estimer que la consolidation des remblais était à peu près terminée mais que le tassement des vases et tourbes sous les remblais se poursuivait. Des tassements différentiels étaient donc à prévoir, d'autant plus que le terrain naturel devait être remblayé en fonction du nivellement des espaces publics et du tramway.

Une consolidation des sols s'avérait donc nécessaire.

Différentes missions géotechniques ont été menées durant les phases d'avant projet (mission G12) et de projet (mission G2) dans l'objectif de définir les solutions techniques à mettre en oeuvre pour assurer la consolidation des terrains en place. Ces missions ont abouti au choix d'une solution qui consiste à précharger les sols.

L'objectif du préchargement est qu'il ne subsiste que de faibles tassements résiduels après la phase de préchargements fixée à 6 mois. Pour atteindre cet objectif, il a été nécessaire de mettre en place une surcharge temporaire pour surconsolider les terrains compressibles et limiter les tassements résiduels de fluage (5cm sur 10 ans). Pour accélérer la consolidation, des drains verticaux ont également été mis en place suivant un maillage bien défini.

Dans le but de vérifier la conformité des tassements par rapport aux objectifs des études, Bouygues Immobilier a confié à ARCADIS des missions de type G4. Les tassements sont déterminés au moyen d'une instrumentation spécifique : profilomètre ou plaques de tassements positionnés sur des profils tests.

Le choix des solutions techniques pour consolider les sols en place et le suivi des résultats ont été menés en parfaite coordination avec la Communauté Urbaine de Bordeaux et leurs géotechniciens missionnés parallèlement pour le projet du tramway.

L'analyse des courbes de consolidation après six mois de préchargements a confirmé les prévisions des études. Les tassements obtenus ont atteint 50cm dans les zones où la surcharge appliquée était la plus importante. Bouygues Immobilier et la Communauté Urbaine de Bordeaux ont donc validé le retrait des préchargements dans les délais conformément aux objectifs fixés à l'étude

Par ailleurs, l'étude géotechnique indique que les matériaux sableux et sablo-graveleux issus de l'aménagement des canaux peuvent être réutilisés comme remblais, voire éventuellement comme couche de forme.

Les différentes reconnaissances de sols effectuées sur le site complétées par l'étude hydrogéologique permettent de décrire les unités hydrogéologiques suivantes :

- Une nappe perchée présente au sein des remblais superficiels, alimentée par les ruissellements et l'infiltration des eaux pluviales. Cette nappe est visible en période de hautes eaux annuelle au niveau des quelques fossés présents sur le site. Elle s'écoule lentement vers le sud-est, en direction du bassin d'étalement des eaux pluviales en provenance de la zone commerciale d'Auchan Lac.
- Les alluvions modernes argilo-vasardes présentent une perméabilité très faible. Elles constituent une barrière « étanche » entre la nappe superficielle libre et la nappe alluviale.
- Une nappe alluviale au sein des dépôts sablo-graveleux. Cette nappe est en relation avec le lac de Bordeaux.

Études des eaux de surface

Dans le cadre de l'étude hydrogéologique, des mesures de qualité de l'eau de la nappe superficielle des remblais ont été réalisées.

Ces mesures ont mis en évidence la très mauvaise qualité de l'eau de la nappe, en particulier sur les paramètres suivants : matières organiques, ions ammonium, fer et manganèse.

L'eau du lac présente quant à elle :

- une bonne à très bonne qualité globale,
- une altération de qualité due à des teneurs en carbone organique dissous (COD) élevées,
- un phénomène de stratification thermique

et d'oxygène dissous

Les analyses ne montrent pas de pollution notable.

L'incompatibilité des eaux de la nappe perchée avec celle du Lac a nécessité d'adapter la conception des canaux qui ne peuvent être en communication directe avec le Lac.

Des vérifications se sont aussi avérées nécessaires afin d'utiliser les eaux des canaux (provenant du lac et des eaux pluviales récupérées en toiture des bâtiments voisins) pour l'arrosage des espaces verts.

La qualité de la Garonne est altérée en aval de l'agglomération Bordelaise du fait de l'importante implantation de structures industrielles sur ces rives et des rejets qui en proviennent.

Les matières en suspension sont importantes également au droit de Bordeaux du fait de l'influence du bouchon vaseux qui ne doit cependant pas être considéré comme une pollution mais comme une conséquence de la présence de sédiments fins en suspension.

Le lac ainsi que la Garonne sont alimentés par la même nappe souterraine. Toutefois, il n'y a pas de liaison directe entre le Lac et la Garonne.

De ce fait, la qualité de la Garonne n'a pas ou très peu d'impact sur la qualité du Lac.

Risques liés au site

Le risque d'inondation

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) sur les secteurs de Bordeaux Nord et Sud a été approuvé en 2005. Ginko se situe en théorie en zone inondable sous une hauteur d'eau par rapport à la crue de référence centennale, sans rupture des endiguements qui les protègent. Le développement n'est pas interdit mais il est réglementé afin de tenir compte du risque d'inondation.

La réglementation porte principalement sur le respect d'une cote de seuil centennale.

L'altimétrie du site et le nivellement du projet en fait que toutes les constructions se situent au-dessus de la cote de seuil centennale.

Le risque sismique

Le risque sismique a été écarté de par la localisation du site, loin des épicentres et sur une zone géographique classée en faible sismicité.

Les risques technologiques

Le site est actuellement dépourvu de toute activité et par conséquent, ne présente pas de risques technologiques à l'état initial.

Les aménagements existants dans le secteur ne présentent également aucun risque technologique vis-à-vis du projet envisagé ; celui-ci n'est pas situé dans un périmètre de dangers d'une installation classée.

2) programmation et la conception de l'EcoQuartier ont pris en compte les différentes prescriptions liées aux risques

Label 2014 phase habitée

La Ville a identifié des enjeux et développé des actions dans son agenda 21 pour sensibiliser les Bordelais :

- Lutter contre les causes et les effets du changement climatique- Protéger la biodiversité et préserver les ressources en eau
- Agir pour un environnement respectueux de la santé
- Développer une économie et une consommation solidaire et durable
- Intégrer les publics les plus fragiles et améliorer leurs conditions de vie
- Sensibiliser, informer, éduquer au développement durable et développer de nouvelles formes de gouvernance
- Développer les coopérations internationales et la solidarité nord sud.

La démarche donne des résultats prometteurs : 60% des mesures engagées ont été achevées au bilan 2011, et 32% des mesures sont en cours sur les 260 mesures prises par la ville.

3) réduction des risques à une échelle plus vaste

Voir chapitres précédents ou suivants sur les notions de réduction du ruissellement (perméabilité des sols), de dépollution et de toitures végétalisées.

NOTION 2: ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

1) contraintes liées au changement climatique

Label 2014 phase habitée

Des espaces aquatiques qui assurent une régulation thermique

La présence d'espaces aquatiques (le Lac, les 2 canaux) a un effet direct en été sur le rafraîchissement des logements situés à proximité du fait des différences de température entre l'eau et l'air et des flux thermiques ainsi générés.

Une conception bioclimatique des logements

La composition urbaine a permis très en amont, dès la phase de conception du projet, de définir les règles d'organisation des îlots et d'implantation des bâtiments.

La généralisation des îlots ouverts permet la création d'une véritable variété, tant dans les volumes bâtis, les hauteurs, que dans les différentes écritures architecturales.

Les logements s'ouvrent ainsi par des vues diagonales et depuis les espaces privés ou collectifs sur le paysage exceptionnel du site, constitutif de l'identité du nouveau quartier. L'architecture bioclimatique préconisée développe des choix prioritaires d'ouverture orientée et dimensionnée pour faire bénéficier le logement d'un apport solaire passif l'hiver tout en régulant celui-ci grâce à de systèmes d'occultations et de volets persiennés.

Ce dispositif permet de laisser passer la lumière sans rayonnement calorifique d'été et de garantir une bonne qualité de la lumière naturelle en toute saison dans les pièces principales des logements. La conception des immeubles prend en compte une exigence d'enveloppe performante afin de créer de bonnes conditions hygrothermiques en privilégiant une approche passive à travers la conception de bâtiments à forte inertie, bien protégés des apports solaires d'été.

La protection contre les vents est assurée par la plantation de nombreux alignements d'arbres-tiges, en association avec les haies et les clôtures de jardin qui constitueront des coupe-vent efficaces pour les vents dominants. Les terrasses et les jardins sont majoritairement orientés au sud sur les bâtiments collectifs, en adossement avec les corps de bâti qui les protègent des vents du Nord.

Qualité de vie et d'usage des logements

Les logements construits sont agréables et faciles à vivre, adaptés aux conditions climatiques de notre région.

Il s'agit de privilégier une haute qualité de vie urbaine et une haute qualité d'usage et de confort. Les maisons et les appartements bénéficient d'une double orientation pour favoriser le « free-cooling » et la ventilation naturelle.

L'orientation des bâtiments a été pensée pour profiter de la chaleur du soleil en hiver et s'en protéger en été (sujet sensible en Aquitaine) et la conception des logements privilégie une excellente isolation thermique qui permet de réduire les besoins et les factures énergétiques.

Une attention particulière est portée aux orientations cardinales des façades, à l'isolation, à la conception des logements et la possibilité de réaliser de la ventilation naturelle (logements pluri orientés ou traversants).

La conception des logements privilégie ainsi l'ensoleillement, les vues, l'ouverture sur le grand paysage et permet de développer une richesse d'ambiances contrastées.

Les toits terrasses des immeubles de logements et des maisons accueillent notamment des terrasses végétalisées.

Les éléments en ossature bois rapportés contre les façades des maisons et des bâtiments collectifs intermédiaires constituent des brise-soleil (casquettes de protection ou volets persiennés coulissants).

Des études thermodynamiques ont été réalisées sur plusieurs îlots de logements et de commerces (études d'ensoleillement, d'éclairage, calcul des consommations énergétiques) qui montrent les résultats suivants :

- Eclairage : le Facteur Lumière Jour est toujours supérieur aux exigences minimums du référentiel « Habitat et Environnement » ,
- Ensoleillement : les résultats permettent d'optimiser le dimensionnement des occultations solaires.

Des espaces verts protecteurs

Les nombreux espaces verts (Parc, venelle, jardins,...), la plantation de toutes les rues et places du quartier permettent d'assurer un rôle protecteur en été. 150 arbres existants ont été conservés dans le Parc (âge entre 20 et 40 ans) afin d'assurer dès son ouverture un couvert végétal protecteur et rafraîchissant.

Les pieds d'immeubles et les cœurs d'îlots sont plantés afin d'assurer un rôle de protection thermique au printemps et en été.

Maîtriser la consommation en eau

Les plantations sont réalisées avec des essences arbustives endogènes et indigènes, robustes et adaptées à la fois au climat bordelais à la nature du sol existant : pins, cyprès, aulnes, saules, fougères, renoncules,...

Le choix de ces espèces permet de limiter fortement les apports hydriques. Elles ne demandent pas d'arrosage particulier en dehors de celui nécessaire à la première année de reprise (les cultivars et espèces génétiques peu solides sont proscrites). Les prairies faibles consommatrices d'eau sont préférées aux espaces engazonnés. Seuls 20% des 4,5ha du jardin promenade sont ainsi arrosés. La prairie fleurie vivace fait l'objet d'une à deux fauches annuelles, programmées en fonction des cycles de floraison et de reproduction des essences choisies. En outre, le séchage en place des foin de fauche pendant quelques jours permet aux graines de retomber sur leur site de semis initial permettant ainsi une régénération naturelle de la prairie.

L'utilisation de l'eau des canaux (eau du lac traitée par un principe de lagunage) pour l'arrosage des espaces plantés est privilégiée.

2) dispositifs de sensibilisation de la population

Label 2014 phase habitée

Un dispositif existe à l'échelle de la Ville de Bordeaux et de la CUB (airaq) associé à un système d'alerte et d'information sur le risque de pollution. Ce dispositif a parfaitement fonctionné lors du dernier pic de pollution en avril 2014. Un panneau d'information existe à proximité immédiate de Ginko.

Un livret d'accueil a été remis à tous les propriétaires et les locataires afin de les sensibiliser notamment aux bonnes pratiques en matière d'énergie, d'eau, de consommation. Ces thématiques sont aussi régulièrement évoquées lors des réunions d'information des habitants organisées par l'aménageur ainsi que dans les supports pédagogiques présentés dans la Maison Ginko.

17 - Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération (Sobriété et efficacité ; Production d'énergies renouvelables et de récupération ; Dispositifs de suivi et d'accompagnement)

NOTION 1 : SOBRIÉTÉ ET EFFICACITÉ

1) ressources et contraintes identifiées en matière énergétique

L'ambition du quartier Ginko est de s'intégrer de manière volontariste dans la nouvelle approche énergétique issue du Grenelle de l'Environnement en garantissant une autonomie énergétique au quartier et en anticipant les objectifs qui sont fixés dans les réglementations thermiques (2012/2020).

L'éco-quartier Ginko est alimenté en énergie grâce à l'utilisation préférentielle et généralisée d'énergies renouvelables, sous la forme de la biomasse bois comme énergie principale, couplée à de la biomasse huile végétale, pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, de capteurs solaires pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire en complément du réseau de chaleur et de panneaux photovoltaïques pour la production d'énergie.

Label 2014 phase habitée

Des solutions multi énergies

Des études énergétiques préliminaires ont été menées par l'aménageur, en collaboration avec les bureaux d'études Terre éco, Saunier&associés, afin de comparer les performances de plusieurs systèmes énergétiques et de déterminer le montage le plus approprié en fonction de la nature et de l'échelle du projet urbain, du climat aquitain et des ressources locales disponibles. Ces études ont permis de définir un projet énergétique à l'échelle du quartier.

Des solutions multi énergies sont mises en oeuvre afin de ne pas être dépendant à l'avenir des évolutions conjoncturelles et économiques d'approvisionnement d'une seule filière énergétique et de pouvoir assurer la continuité du service aux usagers en cas d'incident technique ou lors des opérations d'entretien et de maintenance sur le réseau de chaleur.

L'utilisation d'énergies renouvelables est privilégiée permettant d'une part d'utiliser des ressources naturelles locales qui aident à l'organisation, au développement et à la pérennité d'activités économiques locales comme la filière bois Aquitaine, d'autre part de préserver les ressources de la planète, de limiter les rejets de CO2 dans l'atmosphère.

NOTION 2 : FILIÈRES DE PRODUCTION D'ENR OU DE RÉCUPÉRATION

1) production d'EnR et d'énergies de récupération

Boucle d'eau tempérée

La climatisation n'étant pas autorisée dans le cahier des charges de la ZAC, un système de rafraîchissement a été conçu par l'aménageur avec Cofely pour desservir les bureaux, le pôle commercial, les résidences services et l'EHPAD, via la réalisation d'une boucle d'eau primaire à température régulée de façon centralisée depuis la chaufferie.

La boucle d'eau constitue un réseau de desserte primaire dont l'énergie est fournie par des aérocondenseurs situés sur le toit de la chaufferie (une solution par puits géothermiques a été étudiée mais ne s'est pas avérée fiable économiquement). Les différents usagers se branchent sur la boucle d'eau via un système d'échangeurs et de pompes à chaleur. A l'échelle de l'îlot C2.1, support de mixité verticale, les échanges sont complexifiés puisqu'ils permettent la mutualisation des différents besoins énergétiques entre les bureaux, les logements et les commerces, selon les heures de la journée et les saisons, et assurent la fourniture de l'énergie en circuit fermé.

Cette boucle d'eau présente les avantages suivants :

- très bonnes performances environnementales : la boucle d'eau à température constante permet un très bon rendement des pompes à chaleur. Les consommations électriques sont ainsi réduites. D'autre part l'échange de chaleur entre les différentes fonctions du quartier permet d'économiser les ressources énergétiques.
- Pas de nuisances sonores : les aérocondenseurs sont situés sur la chaufferie.
- Intérêt économique : les échanges d'énergie permettent de réduire la facture énergétique.

La boucle d'eau est construite à ce jour ainsi qu'une partie des équipements techniques. Le système sera mis en service à l'ouverture du pôle commercial fin 2018.

Label 2014 phase habitée

Un réseau de chaleur à l'échelle du quartier

Conformément aux orientations du Plan Climat aquitain, tous les îlots du quartier (logements, bureaux, équipements publics, pôle commercial) sont raccordés sur un réseau de chaleur alimenté par une chaufferie centrale comprenant une chaudière biomasse bois prioritaire de 2,5 MW secondée par une chaudière mixte huile végétale/gaz de 4,5 MW (en appoint d'hiver) et une chaudière gaz (en secours).

Le taux de couverture par la biomasse est au minimum de 77% et à terme de 100% dont 80% par le bois et 20% par l'huile végétale. La biomasse bois provient de la forêt landaise et du Médoc. Les études sur la biomasse huile privilégient une production locale.. Les distances d'approvisionnement sont ainsi limitées à une distance inférieure à 100 kilomètres) réduisant ipso facto la circulation des camions et les sources de pollution.

La chaufferie biomasse est alimentée en partie (51% de plaquettes forestières) par des déchets de coupe issus des forêts d'Aquitaine (contrat-cadre passé avec la CAFSA), favorisant l'exploitation et l'entretien de la forêt landaise.

Les 49% restant du mix produit sont composés de plaquettes bois industrielles (déchets de scierie...).

En accord avec l'ADEME, la chaufferie est équipée d'un dispositif très performant de traitement des fumées par électrofiltre. Celui-ci permet de réduire la teneur en poussières à 30 microgrammes par Nm³, soit cinq fois moins que la réglementation en vigueur.

Le montage technique et économique est innovant puisqu'il s'agit du premier réseau privé en France à l'échelle d'un quartier de 2700 logements et de nombreux équipements publics.

Suite à un appel d'offres sous forme de dialogue compétitif monté par Bouygues Immobilier, un bail à construction et un contrat de services de 18 ans a été signé avec Cofely (filiale de Suez/GDF), en novembre 2010, qui construit, finance, exploite, maintient le réseau de chaleur et la boucle d'eau tempérée pour le compte d'une AFUL regroupant l'ensemble des propriétaires du quartier, dont Bouygues Immobilier.

La chaufferie et le réseau de chaleur sont en service depuis août 2012.

Le taux de couverture par la biomasse est à terme (2017) de 100% dont 80% par le bois et 20% par l'huile végétale. En mai 2014, le taux de couverture en hiver est de 100% par la biomasse bois et sur une année calendaire de plus de 80% par la biomasse bois (en été, compte tenu des puissances appelées à ce jour non encore suffisantes pour le seul préchauffage de l'ECS, la chaudière bois est relayée par la chaudière gaz)..

L'aménageur et Cofely, le propriétaire et exploitant du réseau, ont anticipé les besoins de demain : le réseau de chaleur a d'ores et déjà été étendu à la Résidence du Lac (300 logements en accession et location sociales) limitrophe du quartier et gérée par Domofrance. Le réseau arrive aux portes des Aubiers (1 000 logements) ce qui permet d'envisager la desserte de plusieurs centaines de logements sociaux par l'extension du réseau et la création d'une seconde chaufferie et ainsi la mutualisation des besoins et des ressources entre les deux réseaux et les deux quartiers.

Energie solaire (thermique et photovoltaïque)

En complément du réseau de chaleur, l'utilisation de l'énergie solaire est couramment recherchée.

L'intégration des installations solaires dans l'architecture est prise en compte dès les études préliminaires de conception des bâtiments.

Des panneaux photovoltaïques ont été implantés sur les toitures des immeubles terrasses (groupe scolaire) ou les plus hauts (Galilée) afin de produire de l'énergie qui est ensuite revendue à tarif préférentiel à EDF.

En fonction des orientations des bâtiments, et après réalisation d'études d'ensoleillement, des panneaux solaires thermiques ont été intégrés à la conception des immeubles pour couvrir environ 40% des besoins en eau chaude et sanitaire sur les immeubles équipés (Jules Verne).

NOTION 3 : ÉVALUATION DES CONSOMMATIONS ET SENSIBILISATION

1) suivi des consommations

Label 2014 phase habitée

Un suivi des consommations des logements a été mis en place à partir du second semestre 2013 par Bouygues Immobilier et Cofely sur les 3 premiers îlots de logements livrés (accession libre, modérée, PLS). Un panel d'une douzaine de logements tests permet d'évaluer les consommations réelles des logements et d'identifier les écarts avec le prévisionnel. Ces mesures sont aussi une aide à 'exploitation du réseau de chaleur pour optimiser l'adéquation de la production de chauffage par rapport à la consommation réelle. Ce suivi se déroulera sur 2 ans et les premiers résultats sont en cours d'analyse par Elan, BET missionné par cette étude, après une saison complète de chauffage (octobre 2013/mai 2014). Les habitants sont associés à cette démarche.

2) sensibilisation sur les enjeux énergétiques et les comportements vertueux

Label 2014 phase habitée

Eclairage public

Le projet se veut innovant, intégré dans une démarche globale de développement durable, avec une conception guidée par les économies d'énergies. Le projet s'intègre dans une démarche Eco cités sur l'éclairage public. Les objectifs sont de mettre en œuvre une conception innovante. Le but est de diminuer les coûts d'exploitation et de maintenance tout en conservant un confort d'usage optimal et sécurisant pour les usagers. Il s'agit également de permettre une meilleure utilisation et une économie de l'énergie électrique utilisée durant la nuit. Cela est possible par grâce à une modération et une graduation des niveaux d'éclairage mis en œuvre lorsque les critères environnementaux changent durant la nuit. Ainsi, est mis en place un bon niveau d'éclairage, au bon endroit et au bon moment.

Un livret d'accueil a été remis à tous les propriétaires et les locataires afin de les sensibiliser notamment aux bonnes pratiques en matière d'énergie, d'eau, de consommation. Ces thématiques sont aussi régulièrement évoquées lors des réunions d'information des habitants organisées par l'aménageur ainsi que dans les supports pédagogiques présentés dans la Maison Ginko.

Depuis l'arrivée des premiers habitants en septembre 2012, des réunions d'information auprès des habitants sont régulièrement organisées par l'aménageur, notamment sur la thématique de l'énergie, pendant la « Semaine du développement durable », ainsi que des visites de la chaufferie.

Par ailleurs, dans le cadre de l'engagement de la Fondation Bouygues Immobilier, le programme « Médiaterre » est mis en œuvre sur Ginko avec « Unis-cité » sur les thématiques : énergie, tri sélectif, alimentation saine. Des ateliers et des animations de sensibilisation des habitants sont organisées chaque mois entre octobre 2013 et juin 2014.

18 - Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage (Limitation des déchets ménagers et déchets verts ; Tri à la source, collecte et valorisation des déchets ; Déchets de chantier)

NOTION 1 : LIMITATION DE LA PRODUCTION DE DÉCHETS

1) limiter la production des déchets ?

Label 2014 phase habitée

Déchets verts

Les déchets verts (coupes, copeaux, feuilles putrescibles...) de la venelle verte et du Parc sont collectés dans une aire de compostage collectif située dans les jardins partagés. Ce point peut aussi accueillir les déchets apportés en apport volontaire par les habitants. Ce compost sera réutilisé pour l'amendement du Parc et de la venelle. Une

grande partie des jardiniers des jardins partagés a suivi la formation de Guide composteur. Un partenariat est initié avec le centre d'animation du quartier du Lac et avec la Ferme pédagogique, située en lisière du quartier, afin de valoriser les déchets produits et de mener conjointement des actions pédagogiques vis-à-vis des habitants et des enfants des écoles du quartier.

La CUB peut fournir aux habitants des maisons qui en feront la demande un point de compost individuel dans le jardin. Les déchets verts des espaces verts des immeubles collectifs sont acheminés vers la déchèterie proche.

NOTION 2 : VALORISATION DES DÉCHETS MÉNAGERS ET DE CHANTIER

1) démarche vertueuse en rapport avec les déchets de chantier

Label 2014 phase habitée

Les déchets de chantier

Une réunion d'information préalable des entreprises est organisée avant le démarrage des travaux afin d'expliquer les bonnes pratiques et les méthodes appropriées de collecte et de tri sélectif. Des vérifications sont organisées régulièrement par l'aménageur pour vérifier la propreté des chantiers et le bon usage du tri.

Un quantitatif des déchets pour chaque lot technique est demandé dans les marchés de travaux, ainsi que les solutions mises en oeuvre pour limiter les quantités (calepinage, valorisation, enlèvement des déchets...).

Une collecte sélective des déchets est organisée sur les chantiers, aussi bien sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, sous la forme d'un point tri infrastructures (implanté à côté du centre de stockage positionné à proximité de la base vie) que des promoteurs sous la forme d'un point tri par îlot.

Chaque point tri comporte des bennes identifiées par des pictogrammes ou des numéros.

Une information sur la nature des déchets est affichée à l'entrée de chaque zone de chantier. Un système de gestion est mis en oeuvre (tri, flux, estimations des quantités, bordereau d'enregistrement avec date d'enlèvement, destination...).

Un plan d'enlèvement des déchets a été établi avec la CUB.

2) et 3) développement des filières de valorisation des déchets - faciliter le tri, le recyclage et la valorisation des déchets ménagers et d'activités

Label 2014 phase habitée

Des équipements de gestion des déchets de proximité

Deux déchetteries (centre de recyclage en apport volontaire) sont situées à moins de deux kilomètres du quartier, l'une pour les professionnels, l'autre pour les habitants. Elles permettent de répondre aux besoins des habitants et des usagers et d'assurer la valorisation des déchets verts et des déchets ménagers spéciaux.

Dans l'espace public, de nombreuses corbeilles de propreté comportant deux compartiments pour le tri sélectif sont positionnées dans les rues, places et avenues et aux abords des équipements publics.

La collecte des déchets

Déchets ménagers

Les ménages réalisent le tri sélectif des déchets (cartons, journaux, plastique/déchets ménagers/ verre) dans les logements (cuisines) et la collecte s'effectue selon les modes et fréquences de collecte déterminés par la CUB, autorité compétente en la matière.

Les principes d'aménagement de la collecte sélective reposent sur la mise en place d'un système innovant et pilote à l'échelle de tout un quartier de collecte basée sur l'apport volontaire des déchets par les habitants jusqu'à des points de collecte enterrée situés sur le domaine public.

Les bacs de collecte sont enterrés, implantés par blocs de 3 ou 4 d'une contenance de 5m³ dans la bande technique de stationnement des voiries, et positionnés au plus près des sentes des îlots de logements donnant accès à

l'espace public.

La gestion de la collecte est assurée par la CUB. Deux fois par semaine, un camion équipé d'une grue de levage vient vider les bacs.

Ce dispositif permet ainsi à la CUB d'optimiser ses coûts d'investissement et de gestion et de ne plus encombrer régulièrement l'espace public avec de très nombreux bacs de collecte à roulettes.

Les locaux poubelles initialement prévus dans les bâtiments d'habitations ont ainsi été requalifiés en « locaux encombrants » permettant un accueil temporaire des cartons, petits meubles,... La collecte de ces locaux est assurée par la Régie de quartier « Habiter Bacalan » financée actuellement par l'aménageur puis ensuite par les copropriétés.

La collecte du verre s'effectue en apport volontaire dans des bacs enterrés d'une contenance de 3m³, intégrés dans des bandes techniques sur le Domaine public, à proximité à la fois des accès piétons aux îlots et de places de stationnement. 3 points de collecte facilement accessibles seront disposés en des lieux stratégiques du quartier, soit 1 point de collecte pour 300 logements.

Les opérations commerciales et les équipements publics pratiqueront le tri sélectif des déchets.

NOTION 3 : SENSIBILISATION ET TRI

1) politique de sensibilisation à la gestion des déchets

Label 2014 phase habitée

La sensibilisation des habitants

Avant les livraisons des logements, des visites du quartier en construction ont été organisées à destination des futurs propriétaires et ont permis de faire une première sensibilisation au tri sélectif et à la collecte des déchets (les bacs étaient déjà implantés dans l'espace public). Un livret d'accueil est ensuite remis aux habitants afin de les sensibiliser aux questions environnementales et d'expliquer les bonnes pratiques en matière de tri sélectif, de valorisation et de traitement des déchets.

Une réunion d'information et de sensibilisation (40 familles présentes) a été organisée par l'aménageur en mars 2013 sur le tri sélectif et la collecte des déchets avec la collaboration de la CUB et de la Ville de Bordeaux. Des documents pédagogiques ont été remis à cette occasion aux habitants (feuillet, livret, macaron déchetterie, sac de tri). Ces documents sont aussi disponibles à la Conciergerie Ginko. D'autres réunions ont été organisées régulièrement (mais avec moins de succès) sur ce thème. Les ambassadeurs du tri de la CUB sont aussi passés plusieurs fois dans le quartier pour des actions de sensibilisation.

Des actions d'information, de sensibilisation et d'initiation au compost ont aussi été organisées dans le cadre de la semaine du développement durable en 2013 et 2014, avec un atelier compost et jardins partagés animé par Saluterre.

Par ailleurs, dans le cadre de l'engagement de la Fondation Bouygues Immobilier, le programme « Médiaterre » est mis en œuvre sur Ginko avec « Unis-cité » sur les thématiques : énergie, tri sélectif, alimentation saine. Des ateliers et des animations de sensibilisation des habitants sont organisées chaque mois entre octobre 2013 et juin 2014.

Le site Facebook est aussi un moyen d'informer et d'alerter sur les dysfonctionnements. Des campagnes d'affichage et de distribution de flyers dans les boîtes aux lettres ont aussi été réalisées à plusieurs reprises.

2) évaluation de la gestion des déchets

Label 2014 phase habitée

A compléter.

19 - Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe (Réduction de la consommation d'eau ; Gestion intégrée des eaux pluviales et usées)

NOTION 1 : RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION

1) réduction de la consommation en eau, en particulier potable,

Label 2014 phase habitée

Les logements sont conformes à la certification « Habitat et environnement » ou « NF logement démarche HQE » et équipés de dispositifs limitant la consommation d'eau : WC disposant d'un mécanisme à double commande (4/6l) économiseur d'eau, lavabos et éviers équipés de mitigeurs mécaniques disposant d'une butée escamotable ou d'un bouton « éco », douches et bains équipés de mitigeurs thermostatiques disposant d'un bouton « éco » pour le débit et d'un bouton « stop ». Le livret d'accueil rappelle ces dispositifs et sensibilise les habitants pour éviter le gaspillage de l'eau.

Des réunions d'information et des animations de sensibilisation des habitants aux économies d'eau ont été organisées en 2013 et 2014 par l'aménageur.

Les équipements publics et les opérations tertiaires répondent à des exigences équivalentes.

Les eaux des toitures terrasses végétalisées des immeubles de logements, des bureaux et des commerces, des équipements publics, récupérées et stockées au sein des îlots dans des cuves enterrées sont ensuite utilisées pour l'arrosage des espaces verts collectifs.

Les plantations du quartier sont réalisées avec des essences arbustives endogènes et indigènes, robustes et adaptées à la fois au climat bordelais à la nature du sol existant.

Le choix de ces espèces permet de limiter fortement les apports hydriques. Elles demandent peu d'arrosage particulier en dehors de celui nécessaire à la première année de reprise (les cultivars et espèces génétiques peu solides sont proscrites). Les prairies faibles consommatrices d'eau sont préférées aux espaces engazonnés. Seuls 20% des 4,5ha du Parc sont ainsi arrosés.

L'eau d'arrosage des espaces verts du Parc et de la venelle est prélevée dans les canaux pour éviter l'utilisation d'eau potable.

NOTION 2 : GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES ET USÉES

1) gestion intégrée des eaux pluviales et des eaux usées

Label 2014 phase habitée

Les surfaces perméables sont privilégiées au maximum (pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans la nappe phréatique, dans les limites permises par la nature du sol (ancien marécage remblayé, présence d'une nappe pluviale perchée). 40% de la surface totale du quartier et 25 à 35% de la surface des îlots sont ainsi traités en surfaces perméables (pleine terre, matériaux perméables, canaux, noues...).

L'imperméabilisation des voiries est limitée par l'introduction de vastes espaces plantés bordant les voiries (plantations d'alignement, strates arbustives, tapissantes, noues paysagères. Les eaux pluviales d'une partie des voiries et espaces publics sont acheminées vers des noues végétalisées qui assurent la régulation du débit et le prétraitement par les plantes puis rejetées dans le Lac après traitement de l'eau par des voiles siphonides (récupération des hydrocarbures). Dans le cadre de l'aménagement du canal du Parc, l'eau est filtrée et nettoyée grâce à l'usage de végétaux appropriés intégrés notamment sous la forme de bassins filtrants, d'îles biotopes...

2) dispositifs de gestion des eaux pluviales sont-ils une composante de l'espace public et du cadre de vie

Label 2014 phase habitée

L'impact fort de l'eau sur le paysage

Un réseau de noues perpendiculaires au lac permet de recueillir les eaux de ruissellement des trois rues résidentielles situées à l'Ouest du cours de Québec et de la place Jean Cayrol. Ces noues, végétalisées, assurent la régulation du débit et son prétraitement par les plantes. Les eaux sont acheminées via un réseau classique puis rejetées dans l'exutoire qu'offre le lac après traitement de l'eau (récupération des hydrocarbures par des ouvrages de traitement avant le point de rejet dans le lac). Ces noues plantées participent autant du traitement paysager des rues et places que du traitement de la lisière entre espace public et espace privé.

Deux canaux, eux aussi perpendiculaires au Lac, d'une longueur allant de 170m à 420 mètres prolongent visuellement le lac jusqu'au coeur du quartier et en soulignent l'identité aquatique. Participant à l'équilibre et à la cohésion de la composition urbaine et paysagère du quartier et facteur d'agrément pour les usagers, ils jouent aussi un rôle écologique en jouant un rôle de modérateur de température les mois d'été.

Conçus pour éviter l'eutrophisation et le développement de végétaux aquatiques indésirables, ils sont pourvus d'un système qui renouvelle quotidiennement l'eau, l'oxygène et l'épuration grâce à des végétaux appropriés.

La conception des canaux permet d'assurer un équilibre biologique par :

- le pompage à 3 ou 4 m de profondeur à une distance de 40 m de la berge afin de prélever l'eau suffisamment oxygénée à une température la moins chaude possible dans le lac.
- la profondeur de 2 m des canaux visant à limiter le développement de plantes aquatiques indésirables.
- la mise en oeuvre d'oxygénation de l'eau.
- la plantation de végétaux destinés à consommer les produits de dégradation des matières organiques.
- la mise en place d'une grille et d'un bac de décantation des eaux des canaux avant rejet dans le lac et après surverse dans un déversoir.

Ce système fonctionne parfaitement pour le canal de la place Jean Cayrol mais est moins efficace pour le canal du Parc. Une expertise est en cours pour améliorer le système.

Afin de ne pas faire entrer en communication l'eau de la nappe superficielle (ferrugineuse, calcaire et chargée en matières organiques) avec celle du Lac à l'équilibre fragile, les canaux sont étanchés par une géomembrane. Celle-ci permet aussi d'assurer un niveau constant de l'eau proche de l'espace public.

Le Canal du Parc, le plus longiligne et où se trouve la plus grande réserve hydraulique, est constitué d'une succession de bassins filtrants fonctionnant en cascade, qui récupèrent et dégradent les pollutions des eaux de ruissellement, et d'îles biotopes. Sa berge Sud est naturelle, végétale et sinueuse, sa berge Nord, le long des constructions, est bordée d'une promenade bâtie. Il s'inscrit dans la trame bleue du grand paysage allant des quais de Garonne au lac.

Le Canal s'inscrit dans le paysage de la place Jean Cayrol ; c'est un bassin urbain peu profond dont les rives sont rectilignes et minérales.

L'emprise maîtrisée des voiries permet de dégager de grandes surfaces perméables qui jouent deux rôles fondamentaux dans le projet.

Elles permettent par ailleurs l'infiltration et le stockage d'une partie des eaux de pluie, dans le cadre de la concrétisation d'un des objectifs d'éco-quartier consistant à préserver les ressources en eau et sa qualité.

NOTION 1 : BIODIVERSITÉ

1) enjeux en matière de biodiversité, qualité des sols et milieux

Label 2014 phase habitée

L'étude d'impacts développée au fur et à mesure de l'avancement du projet (création de la ZAC, réalisation de la ZAC, demande de défrichement, enquête publique au titre du Code de l'environnement) permet d'avoir une excellente connaissance du site. Un écologue est intervenu dans le cadre du diagnostic. Un inventaire de toutes les plantations a été réalisé et un relevé de l'état sanitaires des arbres à conserver. Globalement, les analyses de l'écologue et du commissaire-enquêteur ont montré que le milieu naturel initial présentait peu d'intérêt écologique : « les espèces floristiques et faunistiques inventoriées sont communes et peu diversifiées, la végétation arborée et arbustive est clairsemée, l'eau présente dans les dépressions humides est de mauvaise qualité, compte tenu de son urbanisation périphérique, le terrain ne constitue pas un corridor écologique pour l'avifaune... ». Le projet vise à diversifier et enrichir la palette végétale.

Le projet prend en compte la présence à proximité de deux ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) et d'une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) en bordure du Lac, notamment dans la conception du Parc et du canal Sud afin d'accueillir les espèces présentes sur Ginko.

Appropriation du site

Ce projet s'inscrit dans le site en s'appuyant sur les contraintes hydrologiques et pédologiques par le maintien des écoulements et du potentiel d'inondabilité existant.

Sur ce site, l'urbanisme et l'architecture s'e sont imprégnés de ces contraintes et se sont appropriés le caractère transitionnel des lieux, à la fois sur le plan paysager et sur le plan opérationnel.

Cette appropriation s'effectue dans l'adaptation progressive des structures végétales. Elle passe par une étape transitionnelle qui a permis de conserver dans le Parc 150 arbres existants accompagnant cette transformation et notamment les résineux.

2) biodiversité et les milieux dans sa localisation et ses grandes orientations programmatiques

Les éléments structurants

Le Parc et le canal

Il s'étire au sud du quartier sur une surface de 4,5 ha, le long d'un axe reliant le Lac aux Bassins à flot, conformément aux dispositions du PLU (trame verte et bleue). Affirmer cet axe majeur en réintroduisant progressivement l'élément aquatique jusqu'au Lac permet d'établir un dialogue à l'échelle du grand paysage entre deux secteurs fortement identitaires.

Le Parc et le canal deviennent ainsi des lieux privilégiés de promenade, d'échanges et de rencontres, un coeur de territoire unifiant les quartiers hétérogènes qui le composent.

Le Parc s'étirant d'est en ouest offre aux habitants et aux visiteurs un espace de détente, de flânerie, de contemplation, mais aussi de jeux dans lequel l'élément aquatique est omniprésent. L'eau, élément inscrit dans le paysage historique des marais du nord de Bordeaux, a orienté la conception du lieu.

L'exploitation du paysage

Les idées fortes de la conception du projet paysager reposent sur les actions suivantes garantissant une grande qualité écologique au quartier :

- La création d'un paysage riche et varié, dans la continuité de l'éco-système existant sur la berge du lac, associant les éléments végétaux et aquatiques et favorisant la biodiversité,
- La préférence accordée aux végétaux issus du site et à l'introduction raisonnée d'essences extérieures,

- La plantation de végétaux peu consommateurs d'eau,
- La limitation de l'arrosage des espaces publics,
- La limitation de l'imperméabilisation par l'introduction de vastes espaces plantés.

Le quartier s'articule autour de deux aménagements paysagers majeurs : le Parc et la venelle verte.

L'étape transitionnelle a consisté :

- A incorporer à la structure végétale existante des essences adaptées à l'écosystème : Pins sylvestres, Pins parasol et Cyprès Chauves pour épaissir la trame de résineux,
- A mettre en place dans le Parc une structure arborée pérenne sous la forme d'un transfert évolutif de la Saulaie vers la Chênaie,
- A accompagner les nouveaux axes de voirie par une plantation d'arbres de faible et moyen développement.

Dans le Parc, pas de composition « dessinée », mais des parcours fluides, rythmés par des équipements de loisirs et pédagogiques ; pas de structure végétale « composée », mais des associations de matières naturelles, des transparences de végétaux diaphanes associées à des textures de prairies fleuries et graminées de milieux humides.

NOTION 2 : GESTION ET USAGE DES ESPACES VERTS

1) conception et les usages prévus des espaces verts favorisent-ils la biodiversité

Label 2014 phase habitée

Un exemple : le Parc Denis et Eugène Bühler

Plus on se rapproche du Lac, plus la palette végétale prend des allures naturelles. Cette progression s'établit en cohérence avec le processus d'épuration des eaux.

Se succèdent ainsi d'est en ouest :

- Un jardin de bocage planté de Cépées menant par un jeu de coulisses aux bassins oxygénants,
- Trois bassins oxygénants étagés, destinés à épurer les eaux de ruissellement des toitures des immeubles bordant le canal Sud, qui aboutissent à un quatrième bassin diversifiant le processus d'épuration, celui des niches écologiques et des îles biotopes,
- La clairière avec en vis-à-vis les modelés du futur jardin d'enfants propices au développement de l'équilibre et à l'apprentissage de l'escalade, théâtre de rencontre entre le jardin et la venelle. Elle est plantée de manière aléatoire d'une strate arborée de Cépées ponctuée de sujets remarquables de grande envergure apportant ombrage et fraîcheur à ce jardin ludique,
- Les vertugadins forment un large amphithéâtre de verdure planté de graminées et sont adossés à un sous-bois partiellement préservé constituant un fond scénographique au Parc,
- À proximité du Lac, quatre niches écologiques constituent des zones augmentant la biodiversité du site et servent de frayère et d'alevinage pour les poissons. Les rives de ces espaces sont plantées d'une végétation arborée caractéristique des bords de cours d'eau afin de reconstituer un paysage de ripisylve. Trois îles biotopes sont amarrées aux pontons créant des zones de nidification, de refuge et de tranquillité pour l'avifaune.

Des nichoirs construits par les enfants des écoles des Aubiers ont été installés dans le Parc dans le cadre d'une action pédagogique menée conjointement par l'aménageur et les enseignants avec l'appui de la Ville de Bordeaux. Le CPAUP

Le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbanistiques et Paysagères (CPAUP) rédigé par l'équipe d'architectes-urbanistes-paysagistes du quartier, et qui s'impose à tous les constructeurs, comprend un chapitre très détaillé sur la définition des espaces extérieurs privés et sur les prescriptions et recommandations à prendre en compte.

Celles-ci concernent notamment les espaces paysagers privés en bordure d'espace public, les espaces paysagers en cœur d'îlot, les jardins collectifs, les sentes, les terrasses jardins, les jardins privatifs, la venelle, les clôtures, les traitements des limites ainsi que les palettes végétales.

2) phase chantier, quelles stratégies permettant de mieux prendre en compte la nature en ville Label 2014 phase habitée

Les maîtres d'ouvrages, maîtres d'œuvre et entreprises intervenants dans des secteurs où des arbres étaient conservés ont été fortement sensibilisés aux enjeux de cette conservation et aux mesures et précautions à prendre en compte. Les secteurs conservés ont été parfaitement délimités et des zones de protection par des barrières solides et indéplaçables ont été mises en œuvre afin que les arbres ne soient pas touchés (périmètre des racines et du houppier).

Tous les arbres conservés dans le Parc ont été protégés par l'entreprise d'espaces verts qui est intervenue pendant les travaux d'aménagement et de plantation. Ces actions ont démontré leur pertinence et leur efficacité grâce à un contrôle ferme et constant de l'aménageur et du paysagiste.

3) approche écologique du mode de gestion sur la collectivité Label 2014 phase habitée

La conception du Parc a fait l'objet, dès le démarrage des études et tout au long du processus de réalisation, d'une réflexion commune avec la direction des parcs et jardins de la Ville de Bordeaux, futur (et maintenant actuel) gestionnaire de cet espace. En accord avec les services gestionnaires, le jardin doit être labellisé « Eco-jardin » en s'appuyant sur les objectifs suivants : gestion économe et maîtrisée de l'eau, connaissance du sol et du sous-sol, protection et amélioration du sol, développement de la biodiversité végétale et animale, réduction de la production de déchets et organisation de leur recyclage, gestion différenciée des espaces, limitation du bruit, consommation faible d'énergie, entretien « zéro phyto », démarche informative et pédagogique vis-à-vis du public et des acteurs.

La présence dans le quartier d'animaux provenant des espaces aquatiques voisins montre que la biodiversité est en train de s'installer sur Ginko.

Cette approche collaborative et écologique a été étendue à tous les espaces verts du quartier.

Les jardins partagés

La création de jardins partagés au Sud du quartier permet de préparer la vie du quartier et de faire se rencontrer les habitants de Ginko à la fois entre eux mais également avec ceux du quartier de la Résidence du Lac toute proche.

Chacun de ces jardins est un support de lien social et d'éducation à l'environnement.

Ils deviennent prétextes à des rencontres autour du jardinage, d'un barbecue, d'une partie de pétanque ou de jeux d'enfants, et permettent l'élaboration des petites solidarités du quotidien.

Au niveau économique, ces espaces sont également vecteurs d'autoproduction, gage d'une qualité alimentaire et de bien-être.

A travers l'implication des habitants, il s'agit de les responsabiliser à l'aménagement et à la gestion des espaces.

Synthèse

Les points forts de la conception et de la réalisation de l'éco-quartier Ginko sont les suivants :

Une analyse des risques en amont du projet qui a permis de bien les identifier et de proposer les mesures adaptées (préchargement pour un tassement accéléré des sols, adaptation de la conception suite à la présence d'une nappe d'eaux pluviales perchée dans les remblais).

Une conception bioclimatique des îlots de logements, de bureaux et des équipements publics.

Une démarche énergétique cohérente, adaptée au quartier et s'appuyant sur les ressources locales : un réseau de chaleur biomasse bois.

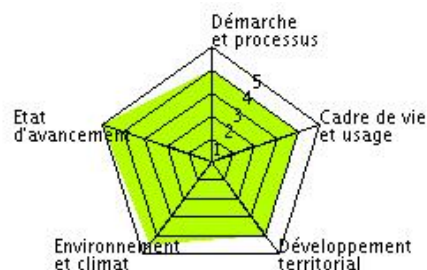
Une démarche innovante et globale de collecte enterrée des déchets à l'échelle du quartier.

Une intégration de l'eau dans le paysage du quartier par la présence des canaux et une gestion économe des ressources en eau (réutilisation de l'eau, limitation des besoins,...).

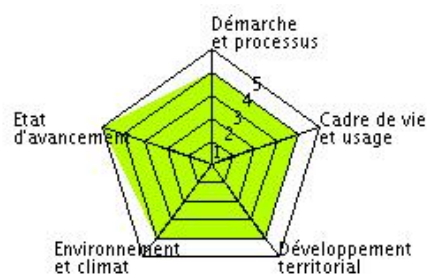
L'intégration de la nature en ville avec une approche participative des habitants-jardiniers et une gestion raisonnée des espaces verts en collaboration étroite avec les services gestionnaires.

Expertises

<i>Avis de la commission nationale 2014</i>	
Décision de la commission	Label
Décision	Label



<i>Avis de la commission régionale 2014</i>	
Avis de la commission	<p>L'opération Ginko a bénéficié l'an passé de la qualification de projet « engagé dans la démarche de labellisation ».</p> <p>La grande qualité du projet est notée, ainsi que le défi qu'a constitué la mise en œuvre d'un projet de cette ambition dans un calendrier aussi resserré.</p> <p>Toutefois la commission regrette le fonctionnement cloisonné des îlots du quartier les uns par rapport aux autres en partie dû à l'équipement de chaque îlot de clôtures, portillons, digicodes, alors que le projet se voulait à l'origine un espace ouvert.</p> <p>Par ailleurs, la commission rappelle l'aménageur au rôle essentiel qui doit être le sien pour aider au mieux à l'émergence de l'animation de la vie sociale du quartier par les diverses associations notamment.</p> <p>La commission tient à souligner l'importance des actions et du travail conduits par les acteurs de l'EcoQuartier (centre d'animation, associations, etc..) qui se mettent progressivement en place en direction du quartier voisin d'habitat social des Aubiers.</p> <p>Proposition de notes :</p> <p>Démarches et processus : 4</p> <p>Cadre de vie et usages : 4</p> <p>Développement territorial : 4</p> <p>Préservation des ressources et changement climatique : 4</p> <p>Etat d'avancement de l'opération : 4,5</p>
Proposition	Label



Synthèse de la triple expertise

Ce que l'on retient du projet

- Il s'agit bien là d'un quartier dont les composantes sont à la hauteur de ce qui en est attendu : taille, localisation interactions, diversité.
- Le quartier réalisé se nourrit de manière satisfaisante de l'ensemble des diagnostics et cadrages préalables.
- Les habitants, visiteurs, usagers rencontrés reconnaissent le caractère viable et enviable de ce nouveau quartier de Bordeaux.
- Cette réalisation a désenclavé le quartier d'habitat social des Aubiers en déplaçant les limites de la ville vers le Nord et en tissant des liens inter quartiers (tramway, parc, emplois). GINKO et les AUBIERS sont maintenant « dans la Ville ».
- La qualité environnementale est source d'attractivité du quartier grâce au réseau de chaleur unique, à la proximité du lac, au parc Bühler, à la venelle Nord-Sud, à la desserte de tramway. Cette qualité est palpable.
- Les modalités d'expression ou de participation des habitants aux processus d'achèvement et de gestion urbaine du quartier ne sont pas prévues : pas d'implication au programme des équipements publics (sport, danse, religion) ou dans la gestion et le fonctionnement du quartier tant sur les déplacements que sur les espaces verts.
- La liberté d'aller et venir dans le quartier et entre îlots est contrariée par des clôtures et des passages commandés par digicode. L'attente de sécurité des habitants peut conduire à la privatisation des îlots – d'autant que l'identité des îlots est très forte (« j'habite l'îlot Jules Verne, j'habite l'îlot Canopée »)- et constituer un obstacle à la mobilité.
- L'état d'avancement de l'opération est suffisamment cohérent pour justifier du Label en étape 3. Une note de 4,5 a été retenue, liée à la réalisation de deux phases fonctionnelles sur les quatre phases du projet.

Les points d'amélioration évoqués et les réponses apportées le cas échéant

- La question de la complémentarité avec l'espace commercial voisin (centre commercial Auchan) à l'Est de GINKO a été évoqué depuis 2009. L'aménagement sommaire réalisé en prolongement de la place Jean Cayrol, empiète sur la phase 4. Le devenir de ce cheminement -essentiel pour les habitants- est encore incertain (phase 4 non engagée). Il devra être pérennisé, conforté, équipé (mise hors d'eau, protections solaire et de la pluie, accessibilité). Le projet de pôle commercial (passé en CDAC en juillet dernier) prévoit de conforter et élargir ce cheminement, en l'accompagnant d'un linéaire de boutiques jusqu'à l'avenue des 40 journaux.
- La réflexion en coût global, la maîtrise de charges sont des domaines à approfondir. Ainsi la compréhension et la connaissance des charges liées au chauffage et à l'eau chaude sanitaire vont être difficiles, d'autant que ces charges seront intégrées au loyer pour l'habitat social et aux charges de copropriété pour le collectif privé. Une clarification est nécessaire pour pouvoir procéder à une évaluation par chacun des ménages. COFELY et BOUYGUES interviennent régulièrement aux assemblées de copropriétaires et auprès de Syndic pour expliquer ce qui relève du chauffage : visites de la chaufferie, décomposition des charges, relevés et compteurs.
- Des évolutions possibles du projet méritent à ce stade de sa réalisation d'être appréhendés : devenir des canaux si leur entretien devait devenir trop difficile et coûteux, réduction des « îlots de chaleur » dans les secteurs trop minéralisés et non ombragés, réalisation pour les vélos propices aux déplacements alternatif à la voiture

	<p>(parking attrayant, circuits permettant d'aller vite), effacement des accidents de sol, réduction de la « barrière » constituée par l'avenue Marcel Dassault...</p> <ul style="list-style-type: none"> • La gouvernance peu participative a été signalée dès 2009. Les habitants arrivent dans un quartier réalisé, avec des îlots, bâtiments, logements, équipements publics « clés en main ». Ils disposent de peu de marge de manoeuvre et la participation de l'habitant s'efface derrière le concept de « client » et de service après vente. Les démarches soutenues de l'opérateur pour animer la conciergerie, les réseaux sociaux, l'événementiel sur le quartier doivent être pérennisées et appropriées par des collectifs d'habitants pour le fonctionnement du quartier. Les jardins partagés constituent l'une des premières démarches participatives pour lesquelles des habitants ont défini, mis en œuvre et gèrent l'opération.
--	---

<i>Expertise interne - Label 2014</i>	
Nom de l'expert	PHILBERT Francis / DREAL Poitou-Charentes / Chef de la Mission Ville Durable / Francis.Philbert@developpement-durable.gouv.fr
Synthèse de l'avis de l'expert	<p>Les orientations, préconisations, éléments de programme contenus dans les études de conception et de réalisation ont pris corps sur le terrain pour la phase 1 et la phase 2 en partie -objets de la présente demande de labellisation-, aboutissant à la naissance d'un quartier cohérent dans son organisation et son fonctionnement.</p> <p>De nombreux bâtiments sont sortis de terre que ce soit pour l'habitat (1000 logements), le tertiaire (siège Aquitanis), les équipements publics (1 groupe scolaire avec crèche et garderie, 1 maison polyvalente, 1 EHPAD et 1 résidence intergénérationnelle en cours), les commerces de proximité (boulangerie, pharmacie...), l'espace public avec notamment la place Jean CAYROL, des canaux, un parc de 4,5 HA, la venelle verte structurante Nord-Sud.</p> <p>L'arrivée du tramway en février 2014 -1 an avant l'ouverture programmée- a constitué un formidable levier pour la vie de quartier, mettant tout habitant à moins de 300 m de la station « Berges du Lac » et à 20 minutes de Bordeaux-centre, tout en réduisant la place de la voiture. On se trouve dans un quartier qui fonctionne, agréable à parcourir, à vivre certainement, déjà approprié par ses habitants. La qualité des réalisations et leurs organisations harmonieuses le rendent attractif, quand bien même la période est difficile : 90 % des 1000 logements livrés (sur les 2700 du programme total) ont trouvé preneurs.</p> <p>Des fragilités sont perceptibles sur les questions de l'eau, de la nature. Les canaux réalisés requièrent beaucoup de soins, de techniques, de sensibilisation, pour « bien vivre » (risques d'eutrophisation) et se faire accepter (moustiques, petits animaux), au risque sinon d'inverser l'image et l'identité du quartier. Comment en garantir un entretien, une gestion pérenne ? La mise en valeur des berges du lac est peu perceptible compte tenu de la route de bord de lac qui fait césure. Les liens entre le lac, GINKO, Bassins à Flots, berges de Garonne restent à construire pour aboutir à une trame verte et bleue du Grand paysage.</p> <p>Ce projet qui vit, s'enrichit au fil du temps et tient les promesses de sa conception.</p>

Expertise externe - Label 2014

Nom de l'expert

CARARIRE Denis Compagnie des Urbanistes
caraire@compagniedesurbanistes.com

Synthèse de l'avis de l'expert

L'avis a été constitué à partir :

- D'une consultation de l'ensemble de la documentation disponible sur CERBERE ;
- D'une consultation de la documentation mise à disposition par Bouygues immobilier (6 brochures de présentation des programmes, 1 document de présentation du quartier)
- D'une consultation de la maquette géante du quartier et des maquettes de programmes commentées par un agent de Bouygues immobilier ;
- D'une consultation de la page et du fil Facebook « éco-quartier Ginko »
- D'une consultation du site web <http://www.ecoquartier-ginko.fr/>
- D'une visite sur site d'une durée de 7 heures à pied et à bicyclette
- D'un parcours à pied des espaces entre le quartier des aubiers et Ginko
- D'un parcours à vélo entre le palais des congrès et Ginko
- D'un parcours à vélo entre la place Ravezies et Ginko
- D'échanges en face à face avec 15 personnes :
 - Hammadouche 33 ans, femme avec enfants en location chez Foncia, habitant une maison à Ginko ;
 - B. son amie, même âge, en recherche d'un logement à Ginko ;
 - L. 37 ans, femme avec enfants en location chez Mesolia à Ginko ;
 - Florent, 28 ans, homme en couple sans enfant locataire à Ginko ;
 - V. 19 ans, femme hébergée chez ses parents à Ginko ;
 - Commerçante « les vergers du lac » et ses deux enfants, implantée récemment à Ginko ;
 - H. 35 ans, homme + jeune enfant habitant les Aubiers et usager de l'accueil d'été à l'école de Ginko, en recherche d'un logement à Ginko ;
 - Karine, 40 ans, assistante maternelle habitant et travaillant à Ginko, copropriétaire résidence Jules Verne, et sa fille de 9 ans ;
 - Jean-Marc, son père, 69 ans, handicapé, en visite à Ginko ;
 - Femme, 40 ans, propriétaire à Canopée
 - Une responsable d'antenne de Aquitanis basée aux Aubiers mais assurant des missions au profit des programmes et des locataires d'Aquitanis à Ginko ;
 - Jérôme SAUVAGE, adjoint au chef de projet chez Bouygues ;
 - Une agent commercial de Bouygues intervenant à Ginko et aux bassins à flots

Synthèse :

Le label éco quartier est une composante de base de la commercialisation des programmes par Bouygues immobilier. Il revient sur l'ensemble des brochures, affiches, sites web.

Toutefois, par son aspect, par son fonctionnement, par son mode de conception et de production, le quartier s'apparente avant tout à un enchaînement d'opérations immobilières résidentielles soignées, présentant une dimension qualitative et une cohérence architecturale, sans toutefois se démarquer de façon exceptionnelle au plan environnemental comparativement à d'autres sites visités en France et en Europe. Pour autant, sa notoriété, sa singularité et son caractère de référence à Bordeaux et dans le grand sud-ouest sont indéniables. Ces éléments naissent plus d'un effet de contraste avec le reste de la production immobilière et urbaine localement que des caractéristiques propres du quartier.

Pour les habitants, attirés avant tout par la conjonction produit immobilier / proximité du

centre / proximité du lac, la notion d'éco quartier fait sens après coup. Elle repose essentiellement sur la proximité du lac, le mode de chauffage et son intégration aux charges/loyers, les autres éléments, y compris le tramway, étant cités bien après. Or ces éléments, loin d'être l'apanage d'un éco quartier, étaient déjà présents par exemple dans de nombreuses ZUP des années 1960.

Aspects positifs au regard de la labellisation éco-quartier :

Le fait que par la taille, la capacité d'accueil, le site, et la connexion avec le tissu urbain proche, il s'agit bien d'un quartier, comparativement à certaines opérations y compris « célèbres » qui par leur petite taille ou leur défaut voire absence d'insertion s'apparentent avant tout à des démonstrateurs, avec la même vocation et les mêmes limites qu'un concept-car par rapport à un véhicule de série.

La reconnaissance (visiteurs, habitants, usagers) du caractère viable et enviable d'un quartier relativement dense faisant la part belle à l'habitat résidentiel collectif.

La qualité environnementale est clairement un élément de la « désirabilité du quartier » au lieu d'apparaître comme une contrainte. Elle repose sur des éléments fondamentaux (réseau de chauffage, contact avec le lac et le parc Bühler, desserte tram) et non sur des « gadgets » technologiques.

La qualité environnementale est appropriée par les habitants, qui se sentent privilégiés (tous statuts et opérations confondus) et se sentent aussi des devoirs (circuit des déchets, usages des énergies) ;

Le quartier Ginko, très construit, très communiqué, très identifié, a très clairement ramené le quartier des Aubiers dans le giron de la ville désirable en lui retirant son rôle d'avant-poste et son statut « infra urbain ». Le vocable « Bordeaux nord » était utilisé comme un euphémisme par ses habitants, il devient une réalité sereine.

Aspects de questionnement au regard de la labellisation éco-quartier

La notion de quartier pose encore question :

- Dans la mesure où cette identité, très nette pour les personnes extérieures, est rapidement supplantée par une identité d'opération ou de programme pour les habitants et les usagers ;
- Dans la mesure où les circulations actives (vélo, piéton) d'un programme à l'autre sont absentes, à l'exception –notable- de la « venelle verte » que l'on ne retrouve pas toutefois dans les secteurs d'urbanisation future ;
- Dans la mesure où les partages administratifs de gestion restent perceptibles (par exemple arceaux à vélo sur emprises CUB dans des localisations non fonctionnelles et absents sur emprises ville devant les commerces...)

Le raccourci/malentendu éco-quartier = verdure est conforté par la multiplication d'espaces « verts » de pied d'immeuble surinvestis en matière de conception, pas toujours fonctionnels, et qui posent la question du dimensionnement et du portage de l'entretien (trop petit pour les grosses entreprises, trop lourd pour les petites).

Plus globalement, on mesure le rôle majeur de la proximité du lac dans la dynamique immobilière du quartier plus que tout autre élément intrinsèque.

La participation et la concertation des habitants est une gageure en matière de conception du quartier, puisqu'il est né là où il n'y avait rien. De fait, les habitants ont clairement le sentiment d'intégrer un quartier prêt à habiter, sans marges de manoeuvre, où tout est tracé. Le promoteur lui-même s'enorgueillit d'avoir livré des

	tranches complètes (VRD, espaces publics, immeubles simultanément). Les notions d'habitants et de concertation s'effacent pour certains lieux et certains thèmes derrière celles de client et de service après-vente.
--	---

<i>Expertise territoriale - Label 2014</i>	
Nom de l'expert	MAUVIET Florent / DDTM 17 / Service d'Aménagement Territorial Est/florent.mauviet@charente-maritime.gouv.fr
Synthèse de l'avis de l'expert	<p>Ce quartier s'inscrit dans un espace en limite de la ville de bordeaux, et dont l'histoire de son aménagement a avorté dans les années 70. Aux limites de ce quartier, on retrouve des espaces monofonctionnels à vocation de commerces ou d'habitat. Ce quartier donc propose de faire couture avec les espaces riverains. La ZAC des Berges dans un premier puis Ginko dans sa continuité propose de renouer avec cette histoire en lui donnant une saveur contemporaine tout en repoussant les limites de la ville. Le quartier Ginko se nourrit de manière satisfaisante de l'ensemble des diagnostics et des cadrages préalables, notamment renforcé par la procédure ZAC. Le partenariat public/privé semble avoir donné satisfaction à l'ensemble des acteurs. Un bémol cependant sur l'implication des habitants au processus de production du quartier et des équipements majeurs à venir.</p> <p>La conception du quartier répond à une logique d'implantation centralisée des équipements publics qui concoure à la « ville des courtes distances », tout en y associant des flux extérieurs qui permettent de s'ouvrir sur son environnement immédiat. L'architecture y est diversifiée et permet de répondre à des typologies de logements insuffisamment représentées sur le marché de l'immobilier local. Ce quartier apporte une réponse adaptée à la lutte contre l'étalement urbain avec une recherche poussée mais acceptable du point de vue de l'habitant de la densité. À mon sens, il a aussi trouvé un juste équilibre entre mixité générale, mixité des usages et mixité sociale.</p> <p>Son accessibilité directe avec le centre-ville de Bordeaux est une composante majeure de ce quartier. La première phase de construction connaît un juste équilibre entre mobilité automobile, modes alternatifs et accessibilité des équipements qui tendent ainsi à favoriser les modes actifs.</p> <p>Au-delà des qualités du quartier dans les domaines des économies d'énergie et de la construction bioclimatique la quatrième dimension pose peut-être d'avantage question notamment sur la prise en compte du milieu physique et naturel (zone naturelle, risque inondation, nature des sols).</p>

<i>Avis d'opportunité de la DDTM - Label 2014</i>	
Synthèse de l'avis local	Voir document joint

Avis Démarche et processus

La gouvernance globale du projet s'organise autour :

- d'un comité de pilotage et de suivi du projet, co-présidé par le président de la CUB et le Maire de Bordeaux,
- et
- d'un comité technique co-présidé par deux hauts fonctionnaires de la Ville et de la CUB.

L'aménageur s'est en outre entouré d'une équipe pluridisciplinaire (architectes, urbanistes, paysagistes bureaux d'études de VRD, hydraulique, AMO environnement...) complétée par un appel à des compétences spécifiques pour régler certaines questions (hydrologie, économie, technique des sols...).

Une grande proximité est établie avec les services des collectivités, avec des contacts quasi-quotidiens compte tenu de l'ampleur du projet et des difficultés de questions à régler.

La communication avec les habitants du quartier et des quartiers riverains (notamment avec les habitants du quartier d'habitat social proche dénommé « les Aubiers ») se fait également au plus étroit. Dès l'origine le projet a fait ainsi l'objet de plusieurs présentations aux habitants, dans le quartier et à la mairie de Bordeaux. La communication passe aussi par les élus, les associations diverses et par la démarche active d'insertion sociale par l'emploi des habitants du quartier des Aubiers. Cette démarche est complétée, au delà de la diffusion d'un livret d'accueil, par l'organisation de nombreuses réunions thématiques avec les nouveaux habitants du quartier sur les nouveaux usages. La conciergerie ouverte sur le quartier constitue aussi un moyen de communiquer avec les habitants et de prendre en compte leur point de vue. Cette stratégie de communication est complétée par l'organisation de nombreuses visites des chantiers et du quartier, en direction de tous les publics, et par des actions pédagogiques en direction des enfants ... Une stratégie de communication comparable est déployée en direction des entreprises riveraines.

Parallèlement une analyse financière en continu (le bilan d'aménagement est consolidé tous les 3 mois) permet une approche raisonnée des investissements et des frais de gestion et de maintenance ultérieure des espaces, qui a souvent conduit à des choix de matériaux locaux, par exemple, ou à des choix d'externalisation de prestations, pour le réseau de chaleur notamment.

Enfin concernant le suivi de l'opération, un bilan carbone à l'échelle du quartier a été réalisé en collaboration avec Carbone 4 (Jean-Marc Jancovici et Benoit Lemaignan) qui a mis en évidence une division par 4 des émissions annuelles de CO₂ d'une famille de 4 personnes habitant le quartier Ginko, par rapport à une famille vivant en périphérie dans un habitat conventionnel avec des pratiques de déplacements tributaires de l'automobile. Le bilan a été prolongé sur la base de bilans carbone sur la base de modules types (maison, immeuble, pôle commercial...) qui ont permis d'affiner le bilan initial. Un suivi des consommations énergétiques sera mis en place à partir du second semestre 2013. Une démarche pilote est également mise en place par le porteur de projet dans plusieurs logements, pour analyser la qualité de l'air intérieur.

	<p>Ces diverses stratégies permettent, et ont permis, l'adaptation du projet en continu. La programmation de la ZAC fait l'objet d'une évaluation et d'une actualisation trimestrielle prenant en compte l'avancement des différents projets, l'évolution de la demande ainsi que l'impact de la conjoncture.</p>
<p>Avis Cadre de vie et usages</p>	<p>Le quartier Ginko réussit à concilier vie en ville et ouverture sur l'espace naturel. Ouvert sur le Lac de Bordeaux, relié par son parti d'aménagement aux bassins à flots et aux rives de Garonne, il jouxte l'EcoCité plaine de Garonne. Il concilie densité de construction et qualité et diversité des espaces naturels, se connectant à l'histoire du lieu, présente et passée. Sur le périmètre choisi, il allie la plus grande mixité sociale (logements sociaux, accession, accession sociale, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes - EHPAD), en tenant compte notamment de la présence à proximité du quartier d'habitat social des Aubiers, et la plus grande mixité fonctionnelle (école, collège, commerces, bureaux, maison de quartier, conciergerie ...), intégrant dans le projet la présence forte de la zone commerciale du Lac, constituée de grandes surfaces de distribution. La qualité des espaces extérieurs et la qualité des espaces publics, celle des services offerts (dont la conciergerie et les jardins partagés) alliés à l'efficacité de la stratégie de communication mise en place, seront le gage de la qualité de vie à l'intérieur du quartier.</p> <p>Les pollutions et les nuisances ont fait l'objet, dès l'origine du projet, de nombreuses études préalables, particulièrement en matière de géotechnique, d'hydrogéologie, de pollution et de bruit. Ces études ont dicté les solutions en matière de traitement mécanique des sols et de fondation des bâtiments, aussi bien que de traitement des eaux de surface. Situé à l'écart des risques et nuisances majeurs, le quartier sera faiblement soumis au bruit et au risque d'inondation. Le projet privilégie en outre le choix de matériaux sains, peu polluants et recyclés, tant pour les espaces intérieurs que pour les voiries publiques.</p> <p>Enfin, le parti d'aménagement, la systématisation du recours au stationnement mutualisé, et les services offerts tendent à privilégier les courtes distances de déplacement, les modes de déplacements actifs et le recours au tramway pour les déplacements vers le centre ville, distant seulement de 20 mn par ce mode de transport.</p> <p>La mise en oeuvre d'une « charte chantier propre » permettra de réduire les nuisances des chantiers et d'organiser le tri des déchets.</p> <p>La richesse paysagère du projet, la large place laissée aux espaces naturels, la diversité des formes et des ambiances, la qualité attendue des architectures proposées, les jardins en toitures terrasses, les vues privilégiées sur le lac, complètent l'agrément qu'offrira la vie du quartier.</p>

Avis Développement territorial

Le projet, par son programme de bureaux, de commerces, d'équipements publics, table sur la création de 2000 emplois. L'aménageur travaille par ailleurs en collaboration étroite avec la Maison de l'emploi et la mairie de Bordeaux afin d'anticiper les besoins de formation et d'offrir les formations adaptées aux besoins des entreprises, pour favoriser l'accès des habitants aux chantiers du quartier. Cette action s'adresse en particulier aux habitants du quartier d'habitat social des Aubiers.

Le développement des jardins partagés développera la consommation locale. Tous les fournisseurs de la conciergerie sont en outre des entreprises locales de l'économie sociale et solidaire qui privilégient les circuits courts, maraîchers locaux notamment. Ce travail avec les maraîchers pourrait préfigurer la constitution d'une AMAP à l'initiative des habitants.

Les filières courtes sont également privilégiées, autant que de possible, pour le choix des matériaux de construction. La filière bois régionale a été choisie pour l'alimentation des chaudières du réseau de chaleur urbain.

Les services offerts et le choix fait de la mutualisation des stationnements, tendent à privilégier les déplacements de courte distance ainsi que le recours aux modes de déplacement actifs et aux transports publics (tramway). L'objectif est, à terme, de diminuer sensiblement le taux d'équipement en voitures particulières des habitants du quartier par rapport au taux moyen d'équipement constaté ailleurs.

La politique de traitement des déchets (bornes de tri, compostage systématique) permet de rationaliser leur transports.

L'ensemble du quartier est par ailleurs relié au réseau Très Haut Débit et tous les services de la conciergerie sont d'ores et déjà accessibles depuis son site internet.

Avis Environnement et climat

Le parti pris par le projet d'affirmer la présence de l'eau dans le quartier (le lac, les canaux) constitue un atout certain pour lutter contre les îlots de chaleur, renforcé par l'ouverture du quartier sur le lac qui en facilitera la ventilation. Par ailleurs le choix fait d'une architecture bioclimatique à forte inertie et les jardins sur toits terrasses contribueront de façon déterminante au confort d'été.

La politique de sobriété énergétique choisie (BBC), et de consommation d'eau (recours à la robinetterie économes, emploi des eaux de ruissellement, recours aux plantes indigènes peu consommatrices en eau), la politique des déplacements mise en œuvre, les circuits courts, le recours à l'architecture bioclimatique, au réseau de chaleur urbain et aux énergies renouvelables (bois, huile végétale, énergie photovoltaïque), à la boucle d'eau tempérée, permettront de préserver la ressource.

Le plan d'aménagement du quartier, au delà des espaces en eau offerts, par la constitution des deux espaces majeurs que constituent le parc et la venelle verte, par la graduation des espaces naturels offerts en progressant de l'extérieur du quartier vers le lac, (jardin de bocage, clairière, vertugadins, niches écologiques, îles biotopes), ainsi que de par les jardins partagés et les jardins en toiture proposés, donne les meilleures garanties de développer la biodiversité, plus que de la préserver. La politique de tri et de traitement des déchets, le recours systématique au compostage, la stratégie de dépollution des sols et de traitement des eaux de ruissellement mise en place, complètent ces orientations.

Enfin, la politique volontariste de concertation, de formation et d'information des habitants mise en œuvre par l'aménageur, donne les meilleures chances pour atteindre les objectifs.

Synthèse de l'avis local

Le quartier Ginko présente tous les atouts d'un quartier durable exemplaire :

L'opération bénéficie d'une gouvernance remarquable qui permet des allers retours et des contacts quasi quotidiens avec les services des collectivités locales, CUB et ville de Bordeaux.

Par ailleurs le porteur de projet a développé, dès l'origine une concertation efficiente avec les habitants, notamment les habitants du quartier social riverain des Aubiers, qui passe par un grand nombre de réunions d'information et de concertation, de contacts réguliers avec les élus, et par la politique de développement social de l'emploi sur le quartier.

Cette concertation permet d'adapter le projet aux besoins des habitants au fur et mesure de son avancement.

Le projet, bien relié au centre de Bordeaux par le tramway et la liaison verte ménagée en direction des bassins à flots et des rives de Garonne, privilégie son ouverture sur le lac au travers des vues ménagées, de la réalisation du réseau de canaux, et de la structuration des espaces de biodiversité.

Cette situation en bordure du lac, renforcée par le réseau de canaux et la diversité des espaces de biodiversité, associés à la réalisation de jardins en toitures terrasses constituent un atout déterminant pour lutter contre les îlots de chaleur.

Ce projet privilégie par ailleurs la mixité sociale, en regard notamment de la présence du quartier social des Aubiers, et la plus grande mixité fonctionnelle, de par son programme de bureaux, de commerces et son large éventail d'équipements publics.

Cette double mixité, sociale et fonctionnelle, la qualité de l'aménagement des espaces publics et l'exigence d'architecture, associée à la qualité de communication avec les habitants, aussi bien que la multiplication des lieux de rencontres, des jardins partagés à la conciergerie qui offre une multiplicité de services, laisse espérer l'émergence d'une qualité de vie sociale au sein du quartier.

Cette qualité de vie sera renforcée par la politique de marginalisation de la voiture mise en œuvre dans le quartier, en parallèle d'une politique cohérente et résolue de développement du recours aux modes actifs, en cohérence avec celles développées par la ville et la communauté urbaine.

Le parti pris du recours aux circuits courts tant par les commerces déjà implantés, que par les services de la conciergerie, le choix fait pour les matériaux de construction et le recours à la filière bois régionale pour la chaufferie du réseau de chaleurs, et le recours à l'architecture bioclimatique, notamment, contribueront de façon déterminante à la lutte contre le réchauffement climatique, et à la réduction des émissions de GES, dont un premier bilan montre déjà une division par 4 par rapport à des modes d'habitat et de déplacements plus usuels.

	<p>Ces orientations sont complétées par une politique renforcée de réduction des consommations d'eau, de rempli des eaux de ruissellement après dépollution, et par l'organisation d'un tri de proximité des déchets ménagers et de compostage.</p> <p>Enfin la structuration des espaces naturels est de nature à favoriser le développement de la biodiversité.</p> <p>Un programme de formations et d'informations des nouveaux habitants, cohérent avec la politique de concertation, est destiné, au delà de la délivrance du livret d'accueil, à permettre à chacun de mettre ses usages en cohérence avec les nécessités du développement durable.</p> <p>Le projet développé sur le quartier Ginko se révèle donc d'une grande cohérence et d'une très grande exigence par rapport à ce qui peut être attendu d'un EcoQuartier.</p> <p>Il mérite tout à fait l'attribution du label national.</p>
Proposition	Label

<i>Expertise - Concours 2009</i>	
Points forts du dossier	<ul style="list-style-type: none"> - portage politique fort - nouveau quartier mixte qui sert de lien entre quartiers existants - démarches Bilan carbone et HQE Aménagement - certification EVE du jardin promenade - thèmes mobilité, eau et énergies très bien traitées - excellent système de management des objectifs de développement durable
Avis des experts	<p>Projet exemplaire : système de management, performance environnementale et respect des trois piliers du développement durable.</p> <p>Des scénarios de bilan carbone ont été réalisés pour optimiser les choix d'aménagement.</p> <p>L'intégration dans la trame urbaine existante permettra la re-valorisation d'un quartier « grand ensemble » des années 60 contigu.</p> <p>Excellent dossier, proposé pour intégrer le club opérationnel comme membre actif.</p>
Proposition de prix	Palmarès thématique : Biodiversité urbaine et nature en ville, Palmarès thématique : Sobriété énergétique, Palmarès thématique : Eau
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> - complémentarité avec l'espace commercial voisin à approfondir, - réflexion en coût global, sur la maîtrise des charges et sur les évolutions possibles à affirmer
Etat d'avancement	Phase pré-opérationnelle

Evaluations

3.1 Part du bilan à la charge de la collectivité en %	2.4
6.1 Étalement urbain (%)	0
6.2 Densité brute (logements/Ha)	83.37
6.3 Densité nette (logements/Ha)	150.08
7.1 Mixité sociale (%)	33.3
9.1 Espaces verts (Nombre de m ² d'espaces verts publics par habitant)	7.64
9.2 Espaces publics (Nombre de m ² d'espaces publics par habitant)	9.24
10.1 Réhabilitation (%)	0
12.1 Mixité fonctionnelle : bureaux (% de surface de plancher)	6.52
12.2 Mixité fonctionnelle : services et commerces (% de surface de plancher)	10.77
12.3 Mixité fonctionnelle : autres activités (% de surface de plancher)	8.48
14.1 Stationnement (Nombre de places par logement)	1
14.3 Desserte par les TC (% logements à moins de 500m d'un arrêt de transport en commun)	100
15. Connectivité (% logements et équivalents logements raccordés à un débit internet au moins égal à 30 Mb/s)	100
17.1 Sobriété (Moyenne de consommation dans l'EcoQuartier (en kWh par m ² par an))	45
17.2 Filière EnR électricité (% d'électricité produite par ENR)	0.7
17.3 Filière EnR chaleur % de chaleur produite par ENR)	100
18.1 Recyclage (% de logements à moins de 200 mètres d'un point d'apport volontaire)	100
19.1 Imperméabilisation (% de surfaces imperméabilisées)	58.23
20.1 Surfaces végétalisées (% des espaces végétalisés (dont la toiture))	23.62

Pour aller plus loin

Contact de l'opération	Franck Potier, Directeur de l'Aménagement Ginko, Bouygues Immobilier. f.potier@bouygues-immobilier.com (05 56 00 18 05)
Sources	Palmarès EcoQuartier 2009 http://projets-architecte-urbanisme.fr/ecoquartier-bordeaux-ginko-berges-lac/
Sites en lien	http://projets-architecte-urbanisme.fr/ecoquartier-bordeaux-ginko-berges-lac/

Documents téléchargeables
par l'application Load

LABEL_Cofely plaquette
LABEL_Cofely livret pédagogique
LABEL_Bilan ZAC 2013
LABEL_Les jardins partagés de Ginko
LABEL_Plaquette commerciale partie 2
LABEL_Présentation des jardins partagés de Ginko
LABEL_Plan de situation
LABEL_GinkoNews2
LABEL_plaquette conciergerie
LABEL_Plan de labellisation
LABEL_Ludothèque de la maison polyvalente
LABEL_Photos complémentaires Galilée et Saint Exupéry
LABEL_Plandeséquipementspublics
LABEL_Affichedecosolidaire
LABEL_Livretd'accueil Partie 1
LABEL_Livret d'accueil Partie 3
LABEL_Les commerces
LABEL_Bienvenue dans les jardins partagés de Ginko
LABEL_Plaquette commerciale partie 1
LABEL_PhotosupplémentairesKaléi
LABEL_Extrait livret d'accueil sur le tri sélectif
LABEL_Programmation
LABEL_Plan masse Ginko
LABEL_Livret d'accueil partie 2
LABEL_bonnes pratiques
LABEL_flyer ouverture conciergerie
LABEL_Indicateurs
LABEL_Plan du parc
LABEL_semaine du jeu à la ludothèque
LABEL_Ginko News
LABEL_médiaterreéconomiesd'énergies
LABEL_Invitation au triathlon
LABEL_SoiréeJeuxLudothèque
LABEL_Photos Elya
LABEL_Conciergerie
LABEL_Livret d'accueil partie 4
LABEL_chaufferie biomasse
4.2 - Carte programmation 2014- V3.pdf
LABEL_Programmation de Ginko
LABEL_GinkoNews1
LABEL_Fiche palmarès
LABEL_Notice explicative du bilan financier
LABEL_Plan phasage îlots du quartier
LABEL_invitationrepas
LABEL_Photos complémentaires Canopée
LABEL_AffichedejouetsConciergerie

Documents relatifs au concours ou au label Ecoquartier	Annexe1 Annexe2 Annexe3 Annexe4 Annexe5 Avis d'opportunité 2014 Avis local 2009 Bilan financier (phase livraison) Détails expertise externe 2009 Détails expertise externe 2014 Détails expertise interne 2009 Détails expertise interne 2014 Détails expertise territoriale 2014 Document support commission régionale 2014 Photos1 Photos2 Photos3 Photos4 Photos5 Plan de situation à l'échelle de l'agglomération Plan masse Présentation générale Schéma du projet dans le contexte urbain
--	---

Commentaires

Étant donné la taille du quartier GINKO et le planning des différentes opérations immobilières, la labellisation du quartier concerne dans un premier temps la phase habitée.

Nous avons joint aux documents une carte présentant la phase de labellisation que nous présentons pour ce dossier. Nous avons également joint aux documents et en adéquation avec la carte de labellisation, la programmation de la phase de labellisation (phase habitée) et la programmation du quartier.en cours de travaux et en conception.

Pour rester cohérents dans nos réponses dans la partie Engagements, nous avons répondu dans un premier temps de manière générale correspondant à l'ensemble du quartier; et dans un deuxième temps (sous la rubrique "Ginko phase habitée") nous avons répondu spécifiquement à la partie que nous présentons pour la labellisation.

Il nous semble pertinent de présenter la phase habitée à la date de mai 2014, avant l'achèvement de l'ensemble du quartier, car nous voulons montrer la cohérence et l'harmonie du quartier actuellement réalisé (logements, équipements publics, bureaux, commerces de proximité, réseau de chaleur, tramway). Ce qui fait l'unité, la diversité et la mixité de Ginko est d'ores et déjà présent et perceptible à travers la vie de quartier qui s'est installée. D'autres programmes sont d'ores et déjà en cours de construction, comme l'EHPAD, plusieurs opérations de logements, ou en phase de conception comme une église, une maison des danses, un gymnase et une résidence sociale ; nous avons voulu les présenter pour souligner la cohérence de notre démarche globale et transversale de conception et de réalisation du quartier.

Nous avons voulu vous donner un aperçu de l'animation du quartier à travers les multiples actions engagées depuis 2 ans par le biais de flyers et autres documents illustratifs.

Ex : Invitation à des événements de la Conciergerie, l'ouverture des jardins partagés, les activités de la Maison Polyvalente.

Pour vous donner une idée plus précise de l'accompagnement que nous apportons auprès des habitants, nous avons également ajouté le livret d'accueil des habitants, la Ginko news ainsi que le guide de présentation du réseau de chaleur.

Les photographies



Le tramway sur Cours de Québec



Maisons de Canopée



Panneaux solaire de Gallée



Îlot Kaléi



Vue d'ensemble d'un bâti Ely côté Cours de Québec



Boulangerie



Bienvenue à Ginko



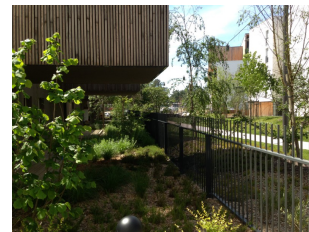
Îlot Kaléi



Îlot Orion en construction



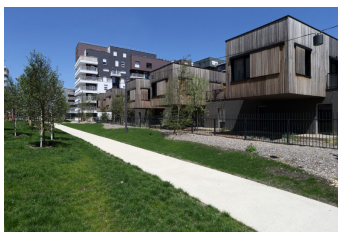
Vue d'ensemble sur la place Jean Cayrol



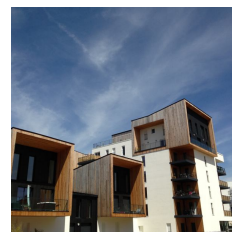
Coeur de l'îlot Jules Verne



Canal de la place Jean Cayrol



Promenade sur la venelle



Canopée



Îlot Saint Exupéry



Canopée



Logements collectifs côté Avenue Reinson



Promenade sur la venelle vers la place Jean Cayrol



vue d'ensemble Galilée



Ilot Galilée



îlot Jules Verne

Vue sur la place Jean Cayrol



immobilier



Ecole Valclav Havel depuis la venelle



Vue sur l'îlot Saint Exupéry depuis l'îlot Jules Verne



Les colleceurs de Ginko



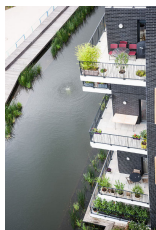
cheminement doux ilot canopée



Vue sur les maisons Elya



Promenade dans le Parc



canal Place Jean Cayrol



Orion



Le tramway sur Cours de Québec



cheminement doux îlot Jules Verne



place Jean Cayrol



cheminements doux au sein de l'îlot Jules Verne



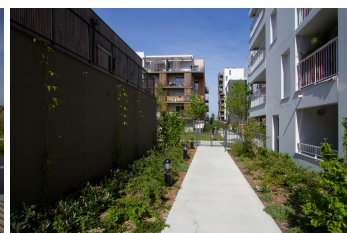
place Jean Cayrol



Ilot Canopée



Canal du parc, vue sur Kaléi



Promenade dans la sente de Saint-Exupéry



Canopée



Parc Denis et Eugène Bülher vue sur Canopée



Le tramway et les Vcub du quartier

