

BORDEAUX - BASSINS A FLOTS

DOSSIER DE PRESENTATION DU PLAN GUIDE

Octobre 2023



CAHIER DE PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

SOMMAIRE

1- Introduction

2- La méthode de l'Atelier des Bassins

- L'Atelier des Bassins
- Un atelier à l'écoute des porteurs de projet
- La convention d'engagement
- Des projets construits au sein de l'atelier
- Le choix des maîtres d'oeuvres
- La programmation concertée
- Le plan guide
- La faisabilité
- Réglementation

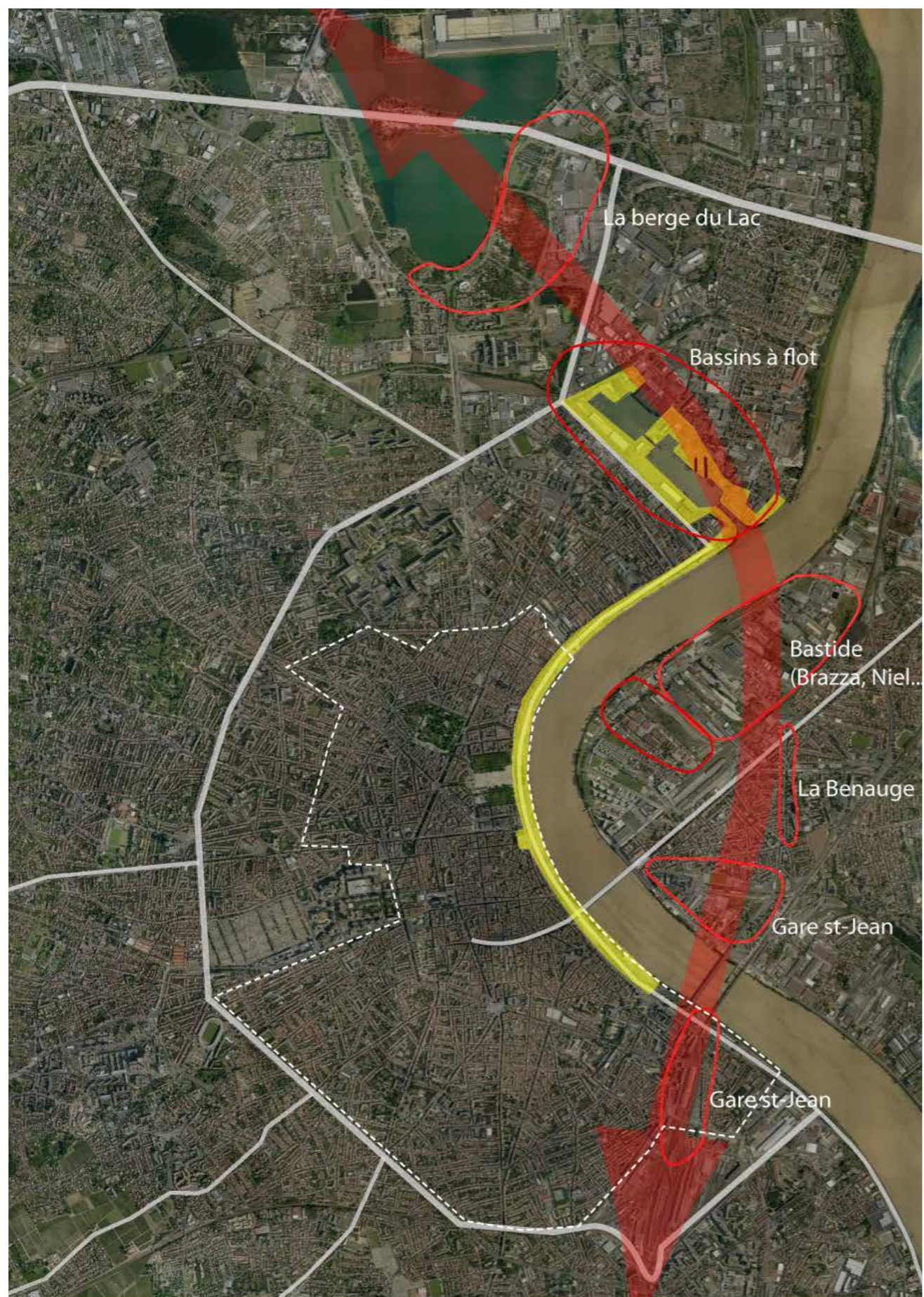
3- Les invariants du projet d'aménagement

- L'attitude
- Un quartier sur mesure
- Les sentes paysagères
- La vie culturelle
- L'énergie
- Les espaces publics
- La logique combinatoire
- Epannelage

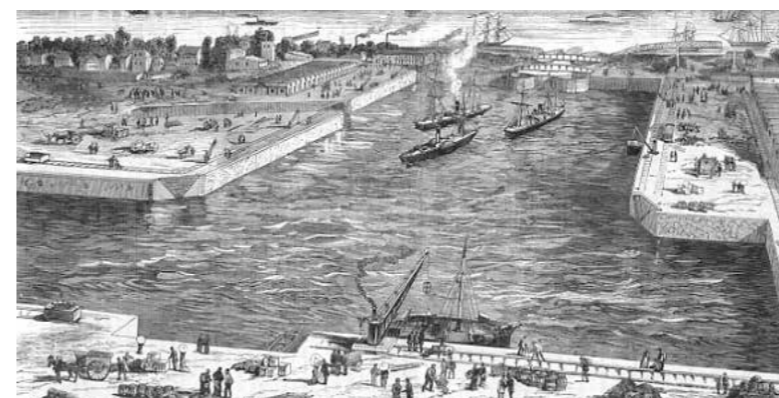
4- Le plan guide

- Plan guide
- Nomenclature des lots et SHON
- Vues générales

5- Ilot test



Les projets de l'arc de développement

Sortie d'un paquebot de la forme de radoub n°1
du bassin à flot - Photo : © Port Autonome de Bordeaux

Gravure historique des bassins

Le quartier des bassins à flot

Le quartier des bassins à flots est aujourd'hui un territoire industriel dont l'activité est encore présente par endroit. Il concentre aujourd'hui pêle-mêle des activités nautiques, des petites PME, un tissu associatif riche mais aussi des terrains en friche avec un patrimoine industriel en grande partie fortement dégradé.

Ce quartier nous renvoie à un imaginaire portuaire composé par les grues, péniches, rails, silos ... Le charme de ce site réside dans l'immensité de ce vide en plein cœur de ville. L'arrivée du tramway impose une redéfinition de ce quartier resté pendant longtemps à l'écart du dynamisme du centre ville.



Photo existante des bassins à flots

Situation

Ce quartier est situé à l'interface de plusieurs quartiers et en charnière des quartiers Bacalan et Chartron. Il s'inscrit dans une dynamique globale entre les projets de renouvellement urbain des Aubiers, le nouvel axe Lucien Faure, le futur pont Bacalan-Bastide et son débouché vers le quartier Brazza.

La plaque portuaire, véritable respiration en pleine ville, est envisagée comme la continuité des quais. Les quais ne s'arrêteront plus au droit de la station de tramway « Bassins à flots » mais pourront être prolongés vers les Aubiers, les berges du lac mais aussi en direction du quartier Bacalan.



Vue sur le bassin n°1



Vue sur le bassin n°2



Port de plaisance des bassins



Vue sur la base sous marine

2/ La méthode de l'atelier des bassins



URBANISME CLASSIQUE (processus linéaire)



URBANISME NÉGOCIÉ (méthode itérative)

Schématisation de la méthode de "l'urbanisme négocié".

L'atelier des Bassins

L'Agence Nicolas Michelin et Associés a souhaité créer un « groupe de suivi » appelé **l'atelier des bassins**. Le but de cet atelier est d'associer les acteurs principaux du projet à savoir la communauté urbaine de Bordeaux, la ville de Bordeaux, le Port autonome de Bordeaux et l'ANMA. Cet atelier permet aux différents membres du groupe de **partager une culture commune autour du projet** et d'avancer de concert sur les différentes thématiques du projet urbain.

A certaines étapes du projet, l'atelier des bassins se transforme en **comité de pilotage**.

Il est envisagé, de façon ponctuelle, une ouverture de ces ateliers des bassins au public, en complément des temps de concertation organisés par la ville de Bordeaux et la CUB.

Un atelier à l'écoute des porteurs de projet

De façon générale, l'atelier des bassins se déroule sur une journée et reçoit les différents porteurs de projet : des promoteurs, des propriétaires fonciers mais aussi des acteurs de la vie associative et culturelle ou économique.

Ces entretiens permettent aux **porteurs de projet de comprendre « l'esprit » du projet** et de se conformer à une méthode de travail basée sur le dialogue. **Le cahier des charges** urbanistiques, architecturales et paysagères **ne sera pas le seul document encadrant les futurs constructeurs**. Le contexte opérationnel particulier des bassins à flots impose des dispositifs singuliers et adaptés.

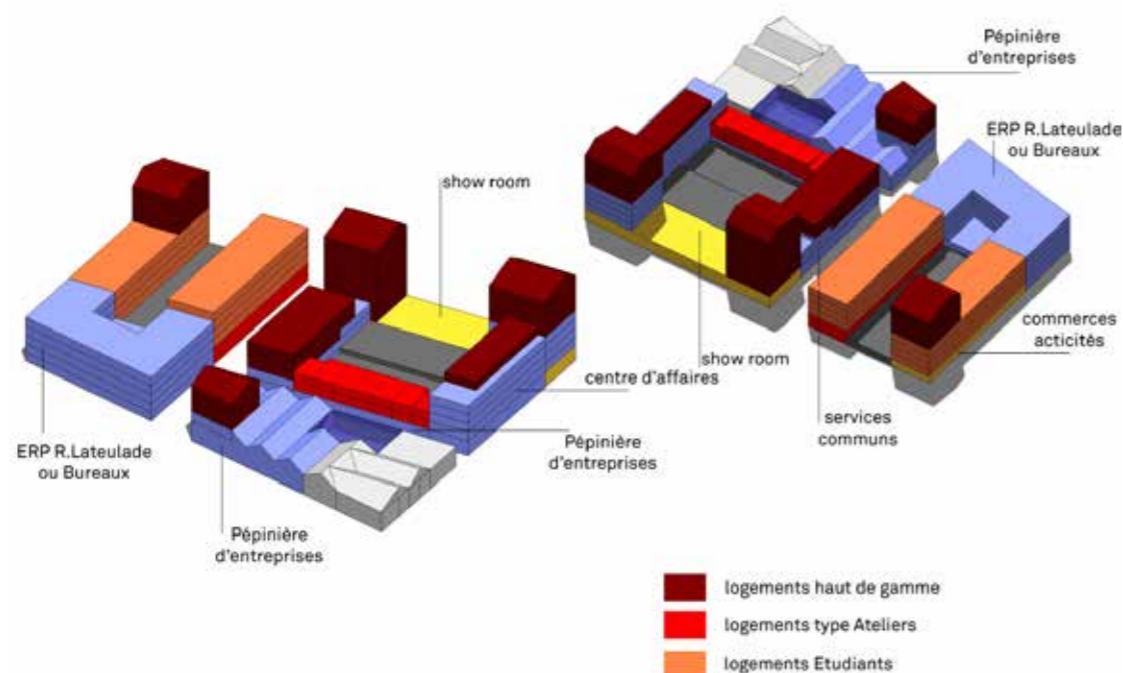
Le projet d'aménagement sera porté par un **plan d'aménagement d'ensemble (PAE)**. Pour rappel, cette procédure opérationnelle est un montage financier qui permet de réaliser les équipements publics du quartier grâce aux taxes payées par les investisseurs privés (contrepartie des shon construites sur le quartier).

Afin de respecter cette démarche, il est expressément demandé aux porteurs de projet de suivre une méthodologie de travail (cf : chapitre 3 de la convention) établie par l'atelier des bassins. Le fait de partager une culture commune entre l'atelier et les porteurs de projet permet de « tirer le projet vers le haut » avec des référentiels communs.

Des projets construits au sein de l'atelier

Cette opération se singularise par un montage particulier visant à garantir une architecture de qualité et à instaurer un maximum de diversité dans chaque îlot.

Au démarrage de chaque opération, il est demandé aux promoteurs et investisseurs de présenter son « projet » à l'atelier. **Il ne s'agit pas d'une faisabilité architecturale mais au contraire d'une présentation de leurs attentes sur le site, du type de produits envisagés sur le quartier ...** Les principes urbains et l'esprit des constructions envisagées sont présentés à l'investisseur.



Un exemple de faisabilité de l'agence ANMA
Diversité volumétrique et mixité programmatique

La convention d'engagement

Chaque porteurs de projets et maîtres d'oeuvre devra prendre connaissance de la convention d'engagement sur la qualité et l'innovation du projet des bassins à flot.

Le choix des maîtres d'oeuvre

Le projet d'aménagement s'appuie sur les grands îlots existants pour définir les futures constructibilités. Afin d'apporter **des réponses architecturales variées, il est souhaitable d'avoir plusieurs maîtrises d'œuvre sur un même îlot.**

L'atelier des bassins a souhaité mettre en œuvre une méthode de sélection des architectes amenés à construire sur le quartier. L'Agence Nicolas Michelin & Associés a déjà expérimenté cette méthode sur d'autres projets urbains à Metz, à Dunkerque et à Mulhouse.

L'atelier des bassins et le porteur de projet **proposent chacun une liste d'architectes**. L'idée est de pouvoir mixer les listes afin de créer une ouverture au niveau de la commande architecturale. Les architectes sont auditionnés sur un oral. A l'issue de cet oral, le jury composé par l'atelier des bassins (Ville de Bordeaux, CUB, Port autonome, Agence Nicolas Michelin & Associés) et le porteur de projet désignent un ou plusieurs lauréats. Il est important de noter que le porteur de projet possède un droit de veto sur la sélection de l'architecte.

L'ensemble des grandes opérations sera chapotée par un **architecte coordinateur de l'îlot**. Ces méthodes sont souvent usitées dans le cadre de constructions d'aménagements avec des macro-lots (par exemple l'opération de l'Île Seguin-Rives de Seine à Boulogne Billancourt).

Une programmation concertée au sein de l'atelier

Le projet d'aménagement prône une **mixité programmatique à l'îlot voire au bâtiment**. La programmation urbaine s'effectuera au gré des opportunités et des négociations avec les investisseurs. A l'intérieur de cette programmation, les équipements publics nécessaires à la vie du quartier seront programmés. Par conséquent les programmes des porteurs de projet et investisseurs seront évalués, affinés et validés par l'atelier des bassins.

Le plan guide

Ce document de référence intègre au fur et à mesure les différents projets et recommandations amenés par l'ANMA et l'atelier des bassins. Il s'enrichit au grès des rencontres avec les porteurs de projets.

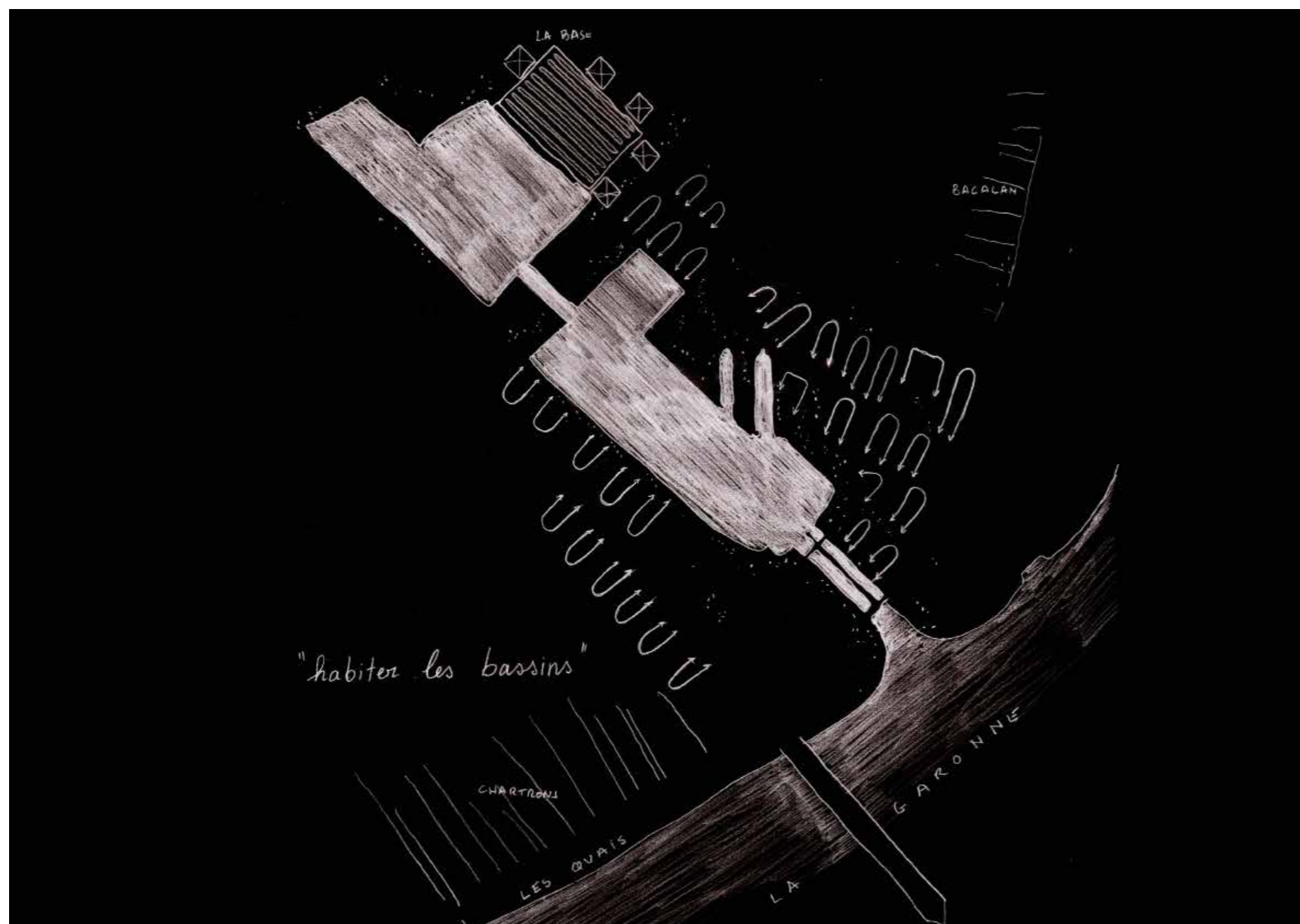
Il sert de base au dialogue à toutes les échelles, de l'espace public majeur jusqu'à la conservation d'éléments singuliers (mur pignon...).

L'atelier sera particulièrement attentif sur la programmation des rez-de-chaussée de chaque opération qui participe à l'animation de l'espace public.

La faisabilité

Souvent déclenchée à l'initiative d'un opérateur privé, elle sert de document de base au travail du projet. Elle fixe les objectifs prioritaires à atteindre, notamment en terme de SHON constructible, mais aussi de densité, logique d'implantation.... Elle laisse une liberté importante au futur concepteur. Elle s'assure de la faisabilité technique sur différents sujets (stationnements, implantation, surhauteurs ...) mais permet surtout de définir un "esprit général" qui devra être retranscrit sur l'îlot.

3/ Les invariants du projet d'aménagement



Croquis, intentions du projet urbain



Fête des bassins, "faire la ville autrement"



L'attitude

A l'aune du projet d'agglomération lancé par la ville de Bordeaux, le quartier des bassins devient un nouveau territoire d'expansion du centre ville de l'agglomération bordelaise.

Le projet d'aménagement tire parti du génie du lieu et se construit de façon atypique en proposant une autre façon de faire la ville. Le projet s'appuie sur plusieurs invariants composant le plan guide. Ces invariants définissent une culture de projet qui doit être partagée par tous. Ils fixent une attitude par rapport à la nature en ville, l'infrastructure douce, la variété et la mixité du bâti, la programmation des rez-de-chaussée et la morphologie des immeubles.

Le plan guide qui reprend les invariants est un document évolutif. Il se précise au gré des opportunités foncières, de la programmation des équipements publics et de l'avancée des opérations.

Le quartier des bassins à flots peut être assimilé à un éco-quartier innovant et sur-mesure à l'échelle de cette vaste étendue d'eau.

Un quartier "sur-mesure"

Les fondements du projet d'aménagement s'appuient sur l'idée de « faire la ville autrement ». Il ne s'agit pas de continuer le parcellaire en lanière caractéristique du quartier des Chartrons ou de reprendre la logique d'îlot traditionnel avec des cœurs d'îlot plantés caractéristiques du quartier de Bacalan. Le projet d'aménagement prévoit la création d'un nouveau tissu urbain adapté à la spécificité des bassins à flots.

Ce nouveau quartier tourné vers ces deux pièces d'eau centrales met en avant une réflexion plus générale sur les vocations multiples des bassins à flots (habitat, travail, activités, loisirs). Des activités ludiques, culturelles, économiques seront créées ou pérennisées autour des bassins afin de renforcer l'idée d'un lieu de vie urbain autour de « l'eau vive ».



Aperçu du patrimoine des bassins à flot

Le patrimoine (chapitre 3.2.2.1 de la convention)

Ce quartier nous renvoie à un imaginaire portuaire composé par les grues, péniches, rails, silos ... Le charme de ce site réside dans l'immensité de ce vide en plein cœur de ville. L'arrivée du tramway impose une redéfinition de ce quartier resté pendant longtemps à l'écart du dynamisme du centre ville.

Le projet de renouvellement urbain des bassins doit permettre, en assurant un renouveau de ce territoire en friche, d'assurer la pérennité des éléments et édifices constitutifs de son histoire.

Le projet s'appuie fortement sur un « déjà là » symbole de la mémoire multiple des bassins (portuaire, industrielle, militaire). Considérer ce « déjà là » est la condition sine qua none pour insérer les nouvelles constructions dans la ville.

A ce titre, nous considérons qu'un site n'a de sens qu'à partir du moment où l'on peut lui affecter de nouveaux usages. L'objectif poursuivi ici est donc bien d'insufler de la vie au patrimoine des bassins.

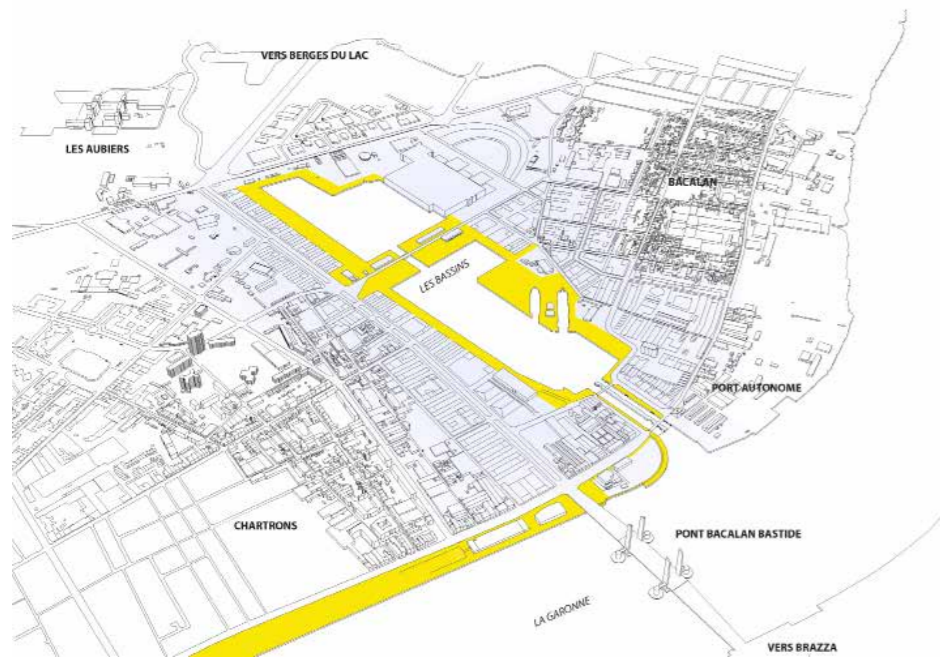
C'est pourquoi le plan guide développe une véritable philosophie de conservation/réutilisation qui intègre le patrimoine comme un élément vivant intégré au plan d'aménagement.

Le projet architectural devra donc s'appuyer sur une dialectique entre le « génie du lieu » (héritage du passé) et la programmation de bâtiments contemporains.

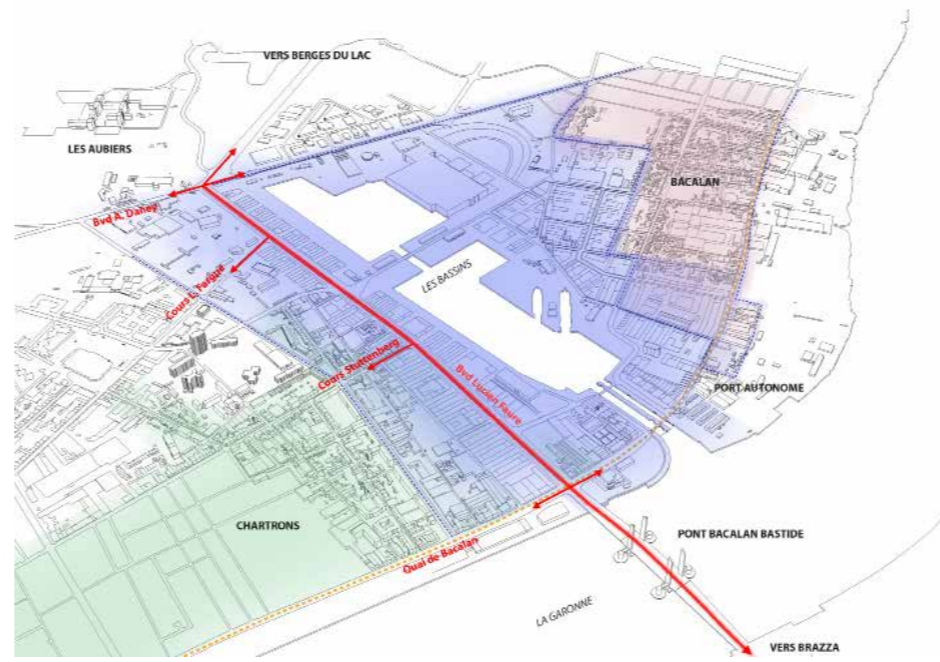
Nous considérons qu'il s'agit d'une opportunité rare de pouvoir faire revivre des éléments existants en les réinsérant dans une nouvelle lecture contemporaine à l'échelle d'une opération urbaine.

La plaque portuaire, véritable respiration en pleine ville, est envisagée comme la continuité des quais. Les quais ne s'arrêteront plus au droit de la station de tramway « Bassins à flots » mais pourront être prolongés vers les Aubiers, les berges du lac mais aussi en direction du quartier Bacalan.

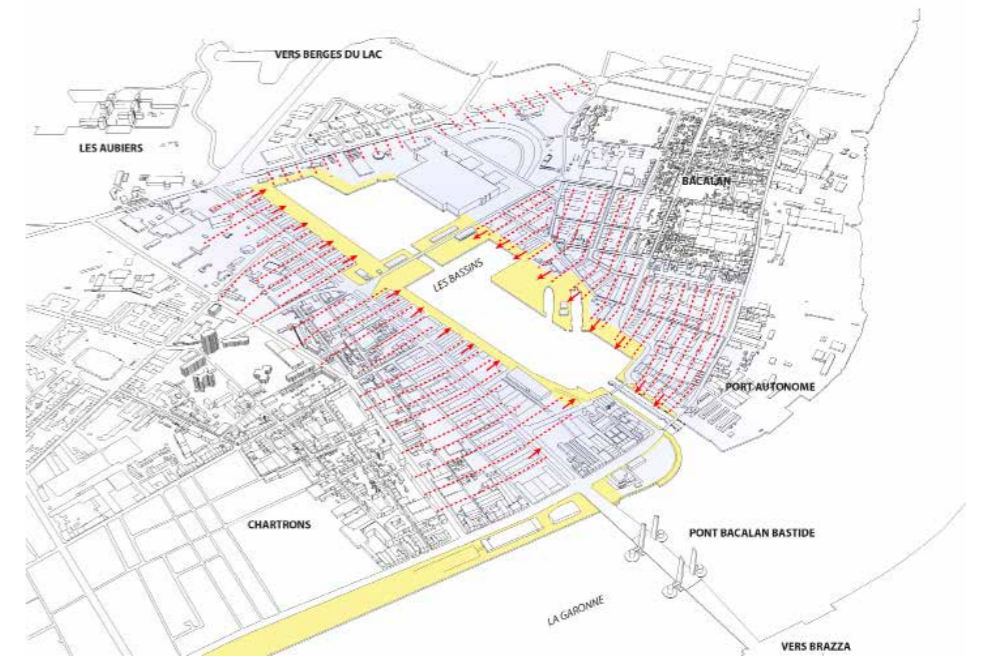
Un travail de recensement est établie par la MIRPAU. Il correspond à la philosophie du projet et permet le maintien d'édifices majeurs (base sous-marine, usine Lesieur, etc.) ou mineurs parfois au sein même des nouveaux îlots (échoppe, bunker, arbres, etc.).



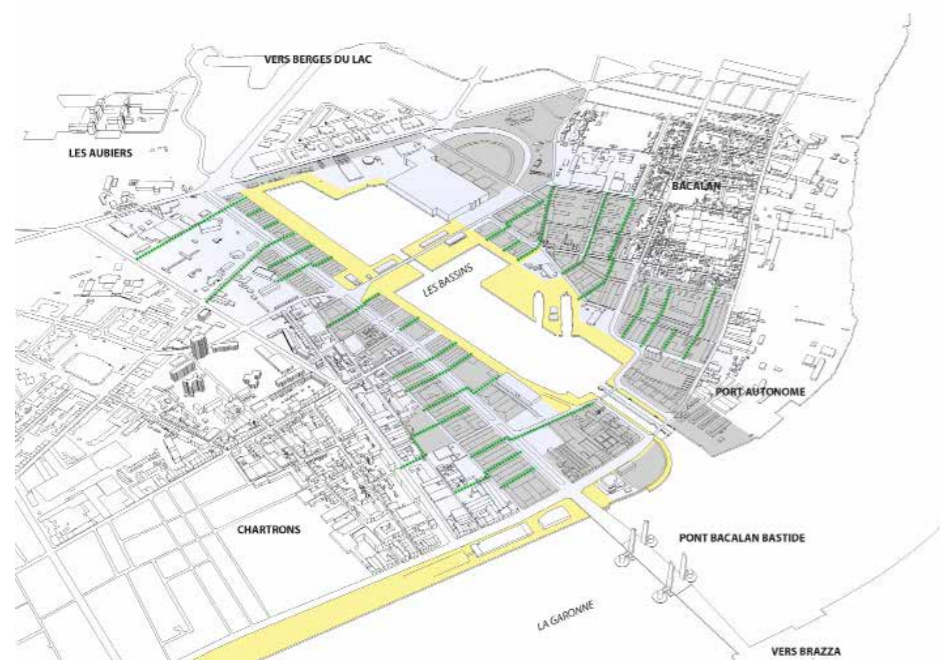
Le retournement des quais sur une "eau active"



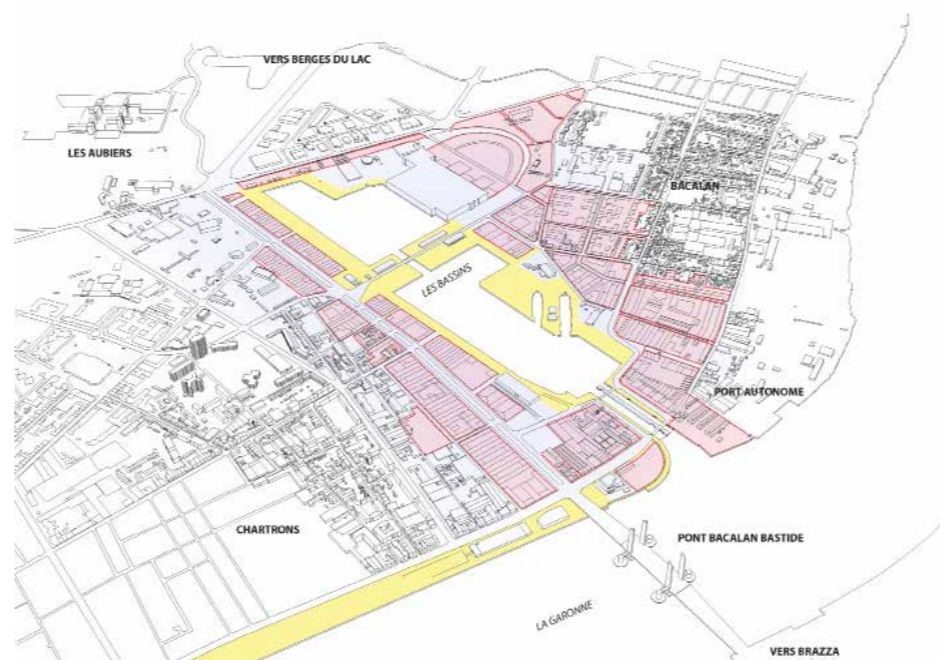
Une nouvelle desserte du quartier : le pont Bacalan Bastide



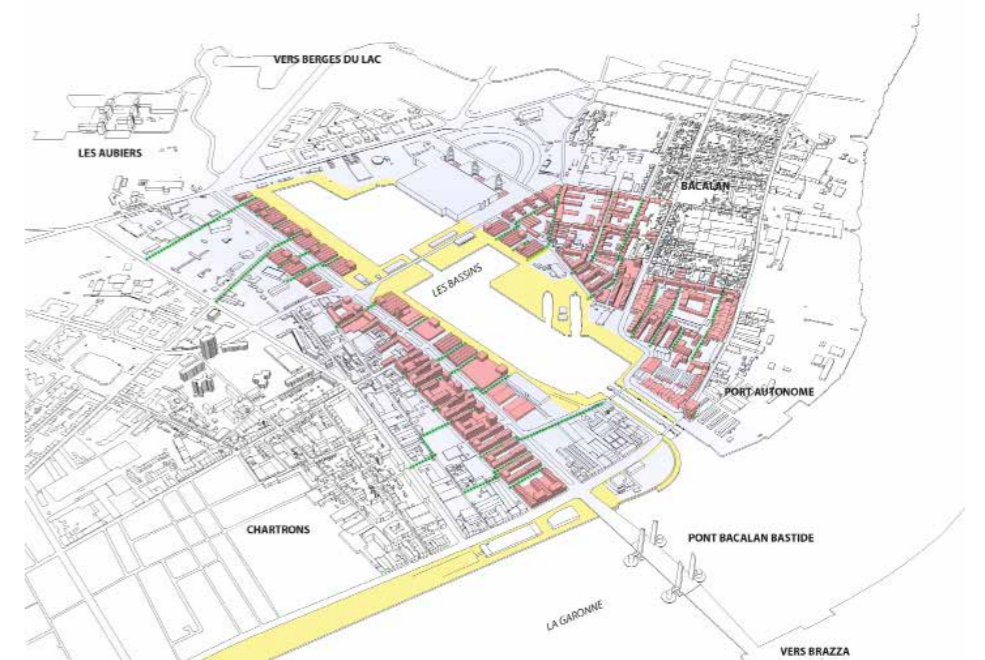
Une implantation perpendiculaire aux bassins



Les sentes : cheminer vers les bassins



Conservation du tracé viaire et des grands îlots constructibles



Une silhouette horizontale de toitures et des émergences verticales ponctuelles

Les invariants du projet d'aménagement



Trame verte et sentes paysagères



Les espaces publics

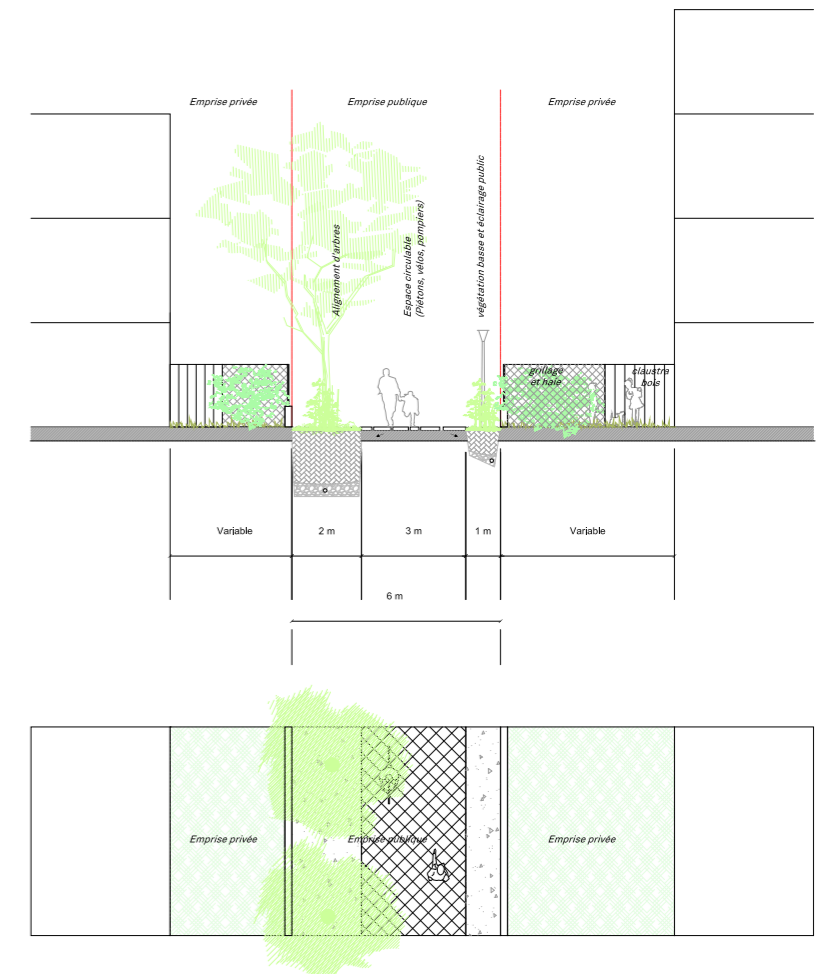
Espaces publics et sentes paysagères

Afin de conserver l'idée de cheminement vers les bassins à flots, le projet prévoit de conserver les trames viaries existantes au maximum en préservant les ouvertures sur les bassins. Les îlots existants sont conservés et définissent la taille des nouvelles opérations. Ces macro-lots ou grands îlots seront par conséquent lotis en respectant des principes d'implantation définis par le plan guide. Cette volonté de transparence vers les bassins est soulignée par l'implantation des bâtiments de façon perpendiculaire à la plaque portuaire. L'implantation retenue génère une égalité au niveau des vues pour les habitants.

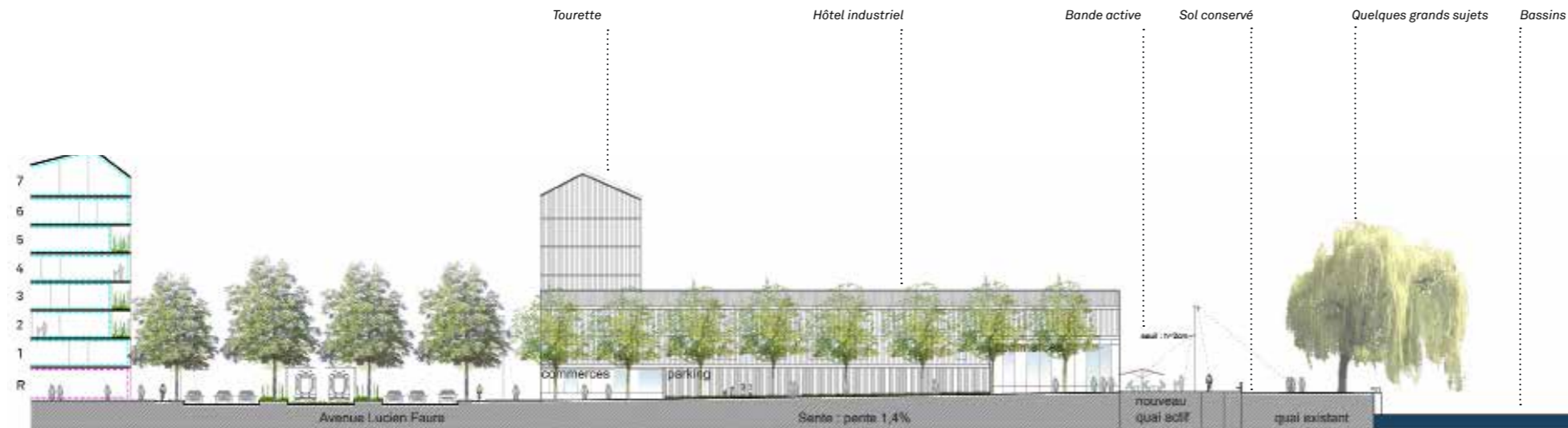
Les îlots sont traversés par des sentes paysagères insérées entre les bâtiments neufs ou existants. Ces espaces de promenade traversent l'épaisseur du tissu urbain du quartier en suivant la direction N-E / S-O depuis l'extérieur du quartier (Chartrons, Bacalan) jusqu'aux bassins.

Des constructions « inédites » installées de part et d'autre de ces sentes reprendront des typologies adaptées au quartier des bassins. Inspirées par les formes urbaines existantes sur le quartier, les typologies proposées (« hangar habité », bâtiment d'activité, « tourette », immeuble « hybride ») composent les différents îlots et sont associées de façon concomitante à une mixité programmatique à l'îlot et au bâtiment.

La programmation des équipements publics est intégrée à la composition des îlots. Dans la mesure du possible, le projet conserve les bâtiments existants accueillant des activités et les éléments patrimoniaux qui seront réhabilités.



Coupe et plan de principe des sentes paysagères



Coupe de principe sur la continuité des espaces publics entre les quais et le boulevard



Vue de principe sur l'espace public des Bassins

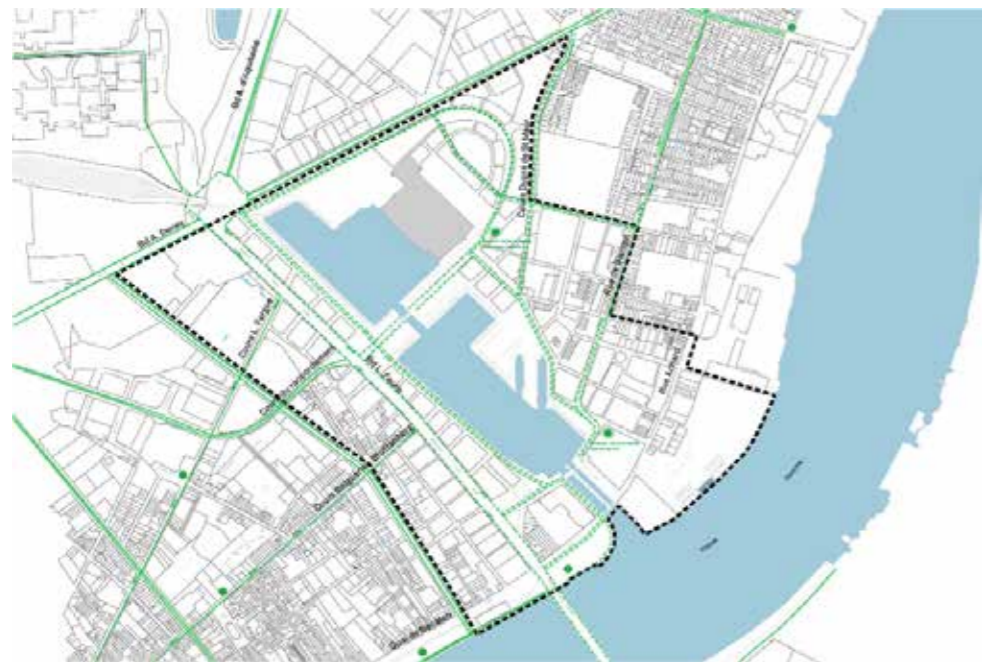
Les espaces publics

Le projet vise à renforcer le "vide" que constitue les bassins à flot. La plaque portuaire représente le monument principal du site que nous proposons de conserver et de réhabiliter. Les nouveaux aménagements (éclairage, mobilier urbain, terrasses...) s'établiront en retrait, en façade des hôtels d'activité.

Le paysage des bassins est représenté par la vaste étendue d'eau et quelques arbres (de grands sujets tels que des saules pleureurs par ex.) viendront apporter des points d'ombre dans l'espace minéral.



Réseau viaire projeté



Tracé général des modes doux projetés (hors sentes)



Tracé général des transports en commun projetés

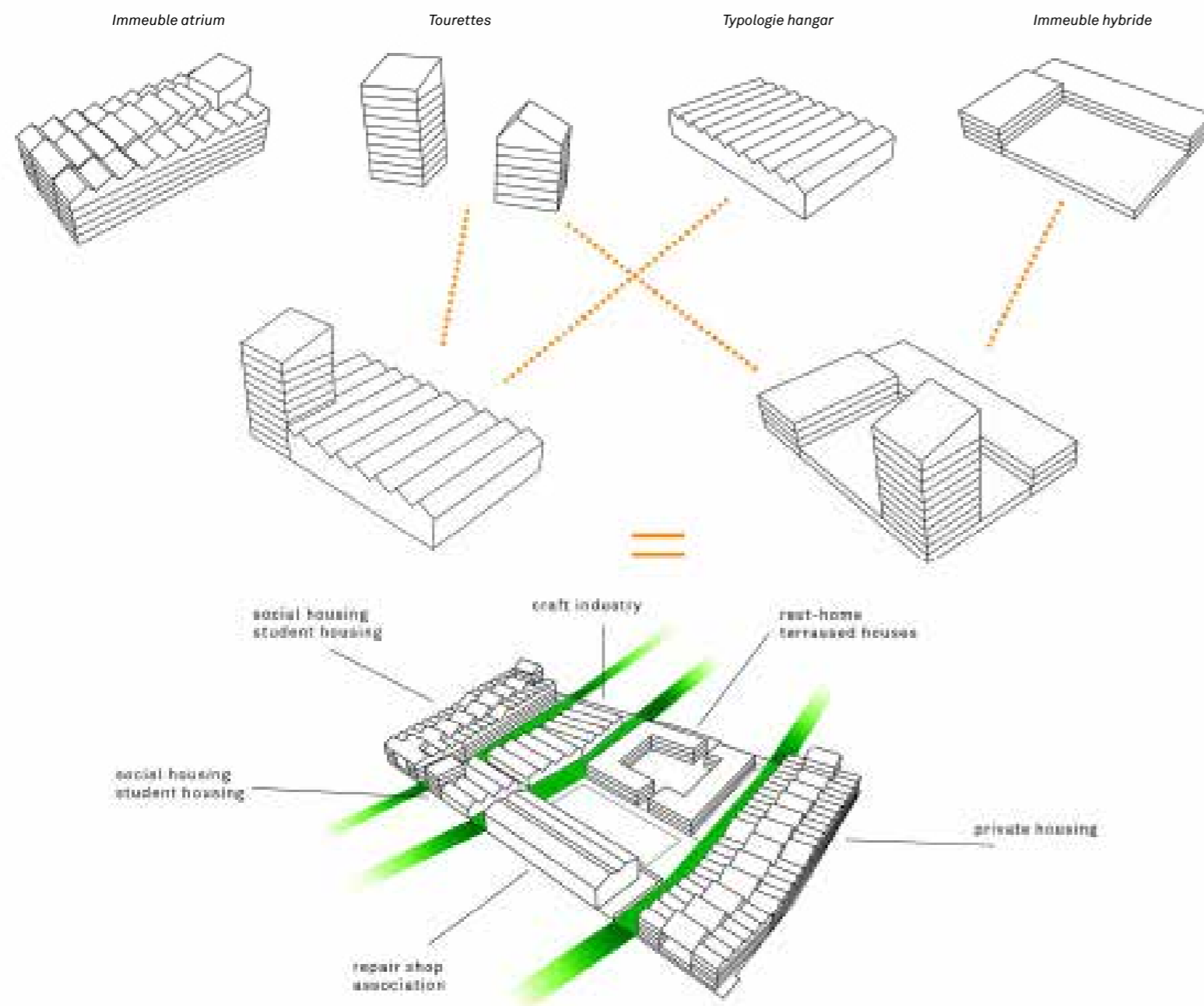
Les déplacements

Le schéma d'aménagement s'appuie globalement sur la structure viaire existante. Quelques voies nouvelles viennent améliorer la desserte interne des quartiers (Bacalan, Arrière base...)

Les modes doux sont favorisés par la création de pistes cyclables assurant le maillage du quartier.

Les quais et les sentes sont traités en espace de rencontres faisant cotoyer piétons/vélos et dessertes occasionnelles.

La reconfiguration du Boulevard Lucien Faure avec la mise en place d'un transport en site propre (nord-sud), ainsi que le Bus à haut niveau de service (Est-Ouest) reliant Chartrons (cours du raccordement) au Boulevard Alfred Daney par le Pertuis viendront compléter l'offre actuelle basée sur le tramway.



Les typologies combinatoires

La logique combinatoire

Il s'agit d'une "boîte à outils" définissant des typologies de base adaptées aux Bassins à Flots. A partir d'éléments typiques (hangar, tourette, bâtiment hybride...) et de leurs combinaisons, l'objectif est d'apporter de la diversité architecturale tout en garantissant une certaine cohérence d'ensemble au quartier.

Ce processus s'infléchit sur les franges du quartier pour assurer la couture avec les tissus spécifiques des Chartrons (chais, parcelles laniérées) et Bacalan (maisons de ville).

Epannelage

La silhouette générale du quartier est relativement horizontale et marquée par une architecture de toitures (R+3/4/5). De manière ponctuelle (10 % de l'emprise bâtie) des surhauteurs, tourettes en R+8/9 viennent rythmer le paysage à l'instar des grues, silos [...], éléments marquants du site actuel.

La vie culturelle

Le quartier sera pourvu de deux grands pôles culturels situés de part et d'autre des bassins : la centre culturel et touristique du vin (CCTV) et la base sous-marine. Ces deux polarités renforcent l'attractivité des bassins à flots.

Positionnée à l'entrée des bassins, côté Bacalan, le CCTV occupe une position privilégiée entre les bassins et la Garonne. A l'opposée du CCTV, la base sous-marine accueillera des activités culturelles nombreuses et variées. Les alvéoles de cette dernière pourront être animées par des spectacles flottants temporaires.

Ces grands lieux de rassemblement seront pensés en lien avec la promenade des quais. Un passage public permettra de passer à travers la base sous-marine tandis que le « quai du vin » animera la promenade le long des écluses et du bassin n°1. Des événements permettront une animation continue entre ces deux grands pôles (jardins solariums, musée de la marine, commerces, réparations navales, etc.).

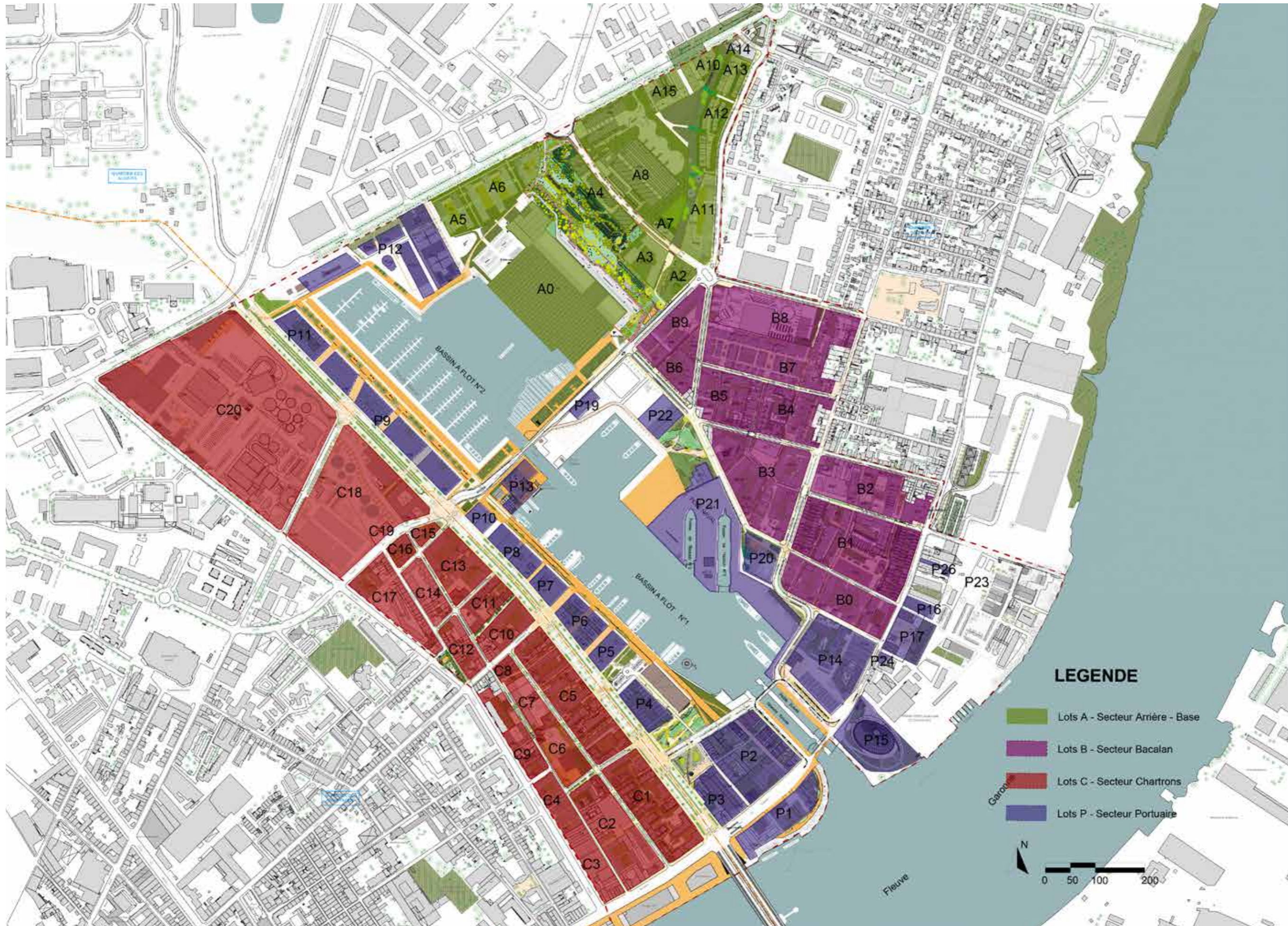
L'énergie (chapitre 3.2.1 de la convention)

Les questions énergétiques font parties intégrante du projet urbain des bassins à flots. Plus qu'un éco-quartier traditionnel, le quartier des bassins à flots sera un site expérimental tant du point de vue de la performance des bâtiments que de celui des questions des ressources énergétiques.

Cette recherche tend vers un objectif "zéro énergie", c'est à dire une compensation totale des dépenses par une production d'énergies renouvelables.

L'ensemble des bâtiments du quartier sera doté de toitures photovoltaïques. Cette énergie sera utilisée pour la consommation de certaines parties des bâtiments. Le quartier sera doté de centrales regroupant différentes sources de productions énergétiques pour les apports complémentaires des constructions. Les autres sources énergétiques sont envisagées en fonction des opportunités offertes par le site (production de chaleur associée à l'usine d'épuration, biomasse bois, etc.).





Les îlots bâtis - Juillet 2023

Données programmatiques:

Périmètre du PAE : 154 ha

La programmation globale prévue au sein du PAE est décomposée comme suit :

Logements: 440 000 m²

dont: Logements PLUS/PLAI: 25%
Logements PLS et accession sociale: 7,5%
Logements accession modérée: 6,5%
Logements accession libre: 61%

Activités: 260 000 m²

dont: équipement collectif: 25 000 m²
activités tertiaires: 96 000 m²
activités industrielles et nautiques: 82 000 m²
Commerces: 57 000 m²

Pont Chaban Delmas

Les îlots Chartrons

Boulevard Lucien Faure

Hôtels industriels et port de plaisance

Centre culturel et touristique du vin

La base sous marine réhabilitée

Les îlots Bacalan

Le quartier de l'arrière base



Les Bassins à flots : Perspective générale du projet 1 - Octobre 2020



Les Bassins à flots : Perspective de l'arrière base - Juillet 2023