



# **CONVENTION DE PARTENARIAT ET D'ENGAGEMENT SUR LA QUALITE ET L'INNOVATION DU PROJET URBAIN DES BASSINS A FLOT**

# SOMMAIRE

<b>CONVENTION D'ENGAGEMENT SUR LA QUALITE ET L'INNOVATION DU PROJET DES BASSINS A FLOT .....</b>	<b>3</b>
<b>PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>1. LES OBJECTIFS STRATEGIQUES DU PROJET .....</b>	<b>3</b>
<b>2. LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT ET D'ENGAGEMENT.....</b>	<b>4</b>
<b>3. LES MOYENS MIS EN ŒUVRE.....</b>	<b>4</b>
<b><i>3.1. La mise en œuvre d'une méthodologie .....</i></b>	<b><i>4</i></b>
<b><i>3.2. La mise en œuvre d'un quartier durable .....</i></b>	<b><i>7</i></b>
<b>3.2.1. Innovations environnementales .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2.1.1. Les performances énergétiques .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2.1.2. La gestion des déchets .....</b>	<b>9</b>
<b>3.2.1.3. La gestion de l'eau.....</b>	<b>9</b>
<b>3.2.2. L'architecture durable .....</b>	<b>10</b>
<b>3.2.2.1. Le patrimoine .....</b>	<b>10</b>
<b>3.2.2.2. La qualité d'usage et environnementale .....</b>	<b>10</b>
<b>3.2.2.3. L'évolutivité des logements et des espaces.....</b>	<b>12</b>
<b>3.2.2.4. La réutilisation des matériaux présents sur site.....</b>	<b>12</b>
<b>3.2.3. Promouvoir la mixité sociale et la cohésion sociale .....</b>	<b>12</b>
<b>3.2.3.1. La diversité des typologies de logements .....</b>	<b>12</b>
<b>3.2.3.2. La solidarité et la cohésion sociale.....</b>	<b>14</b>
<b>3.2.4. Promouvoir la mixité fonctionnelle et l'innovation économique .....</b>	<b>14</b>
<b>3.2.4.1. Dynamisme économique.....</b>	<b>14</b>
Le signataire s'engage à réserver une part significative des rez-de-chaussée des immeubles aux locaux commerciaux (cf. 3.2.2.3 concernant l'évolutivité de l'espace). Le plan de déplacements du secteur sera conçu en cohérence avec cette orientation. ....	<b>15</b>
<b>3.2.4.2. Mixité fonctionnelle .....</b>	<b>15</b>
<b>3.2.4.3. Pérennité des activités compatibles avec le projet urbain .....</b>	<b>15</b>
<b>3.2.5. Favoriser le développement des réseaux très haut débit de télécommunication.....</b>	<b>16</b>
<b>4. LES DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>16</b>

# CONVENTION D'ENGAGEMENT SUR LA QUALITE ET L'INNOVATION DU PROJET DES BASSINS A FLOT

## PREAMBULE

La présente convention a pour ambition de conférer à un ensemble de bonnes pratiques, une visibilité et une juridicité réelle sur le fondement d'une adhésion volontaire de tous les signataires.

Ainsi, à partir d'objectifs partagés entre lesdits signataires et les personnes publiques garantes de l'intérêt général et à ce titre de son établissement et de son contrôle, les prescriptions y énoncées, tant procédurales que matérielles, ont vocation à décliner :

- sous une forme impérative, les adaptations des obligations issues de divers règlements opposables quel que soit leur auteur,
- sous une forme incitative, les évolutions prévisibles desdites obligations,

ceci dans le respect des objectifs affichés.

Les signataires, à travers leur engagement, déclarent solennellement adhérer sans réserves et volontairement tant aux objectifs qu'aux modalités de leur mise en œuvre.

Le signataire désigne toute personne morale de droit privé ou de droit public ayant la qualité ou ayant vocation à devenir maître d'ouvrage pour la réalisation de construction (s) sur un ou plusieurs îlots du secteur des Bassins à Flot ; sont exclus de la définition de signataire, la CUB, la ville de Bordeaux et le Grand Port Maritime de Bordeaux.

## 1. Les objectifs stratégiques du projet

Le projet urbain des Bassins à Flot approuvé par la délibération communautaire N°2010/0136 du 26 Mars 2010 repose sur des objectifs de mise en valeur du patrimoine, de développement urbain et économique, et d'aménagement durables souhaités par la Ville de Bordeaux et la Communauté Urbaine de Bordeaux, dans le cadre de Bordeaux 2030 et de Bordeaux Métropole 3.0. **(cf. annexe 1 -Délibération CUB d'instauration du PAE du 26 mars 2010)**

Ces objectifs sont les suivants :

- la conservation et la mise en valeur du patrimoine portuaire
- la définition d'une morphologie urbaine et architecturale innovante apte à garantir l'insertion au sein des différents bâtiments ou îlots des éléments indispensables à l'animation de quartier ;
- l'inscription du plan guide dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme et ses évolutions futures. Ce plan guide a été élaboré dans le respect des engagements de la Ville et de la Cub ;

- la mise en œuvre des principes de développement durable dans le respect du Grenelle de l'Environnement et plus particulièrement sur les aspects des politiques énergétiques, d'éco construction, de mixité de flux et de déplacements modaux ou encore de densité et de mixité urbaine fonctionnelle et sociale ;
- l'amélioration de la qualité urbaine du site et la valorisation des grands éléments de composition de l'espace public ;
- la mise en œuvre d'une véritable stratégie économique assurant pour le secteur des Bassins à Flot un positionnement fort au sein de la dynamique des projets métropolitains.

## **2. Les objectifs de la convention de partenariat et d'engagement**

La présente convention quadripartite (CUB, Ville de Bordeaux, Grand Port Maritime de Bordeaux, signataire) a pour objet de formaliser les objectifs de mise en œuvre du projet urbain et de décrire un certain nombre de moyens susceptibles d'être mis en œuvre et permettant de les atteindre.

Elle s'applique sur le périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) des Bassins à Flot, situé sur la commune de Bordeaux.

Cette convention poursuit un objectif de lisibilité et de transparence afin de favoriser la prise en compte des divers objectifs de qualité et d'innovation exposés dans le projet urbain.

Entrer dans le secteur des Bassins à Flot, c'est ainsi s'engager dans la durée en faveur des différentes composantes du développement durable, de la mise en valeur du patrimoine, de la qualité d'usage, de la mixité sociale et fonctionnelle et de la qualité architecturale. Le signataire devra traduire son adhésion à cette ambition globale dans la conception, la réalisation et la commercialisation de ses projets. Cette mise en œuvre opérationnelle pourra privilégier, de façon argumentée, certains objectifs de la convention, sur lesquels le signataire choisira de concentrer ses efforts et d'être particulièrement performant ou innovant, au cas par cas et avec l'accord des institutions partenaires.

De leur côté, la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville de Bordeaux s'engagent dans la mise en valeur du secteur par le biais de futures infrastructures (pont Bacalan/Bastide, transport en commun en site propre) de grande ampleur et par la mise en valeur de leur patrimoine tels qu'elles s'y sont engagées dans le cadre de la gestion du site inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité (UNESCO).

## **3. Les moyens mis en œuvre**

### **3.1. La mise en œuvre d'une méthodologie**

Autour du plan guide s'est développée une culture de projet partagée entre quatre des principaux acteurs que sont : la Ville de Bordeaux, la Communauté Urbaine de Bordeaux,

le Grand Port Maritime de Bordeaux et l'Agence Nicolas Michelin & Associés. Cette culture de projet est portée par l'Atelier des Bassins.

L'objectif de cet Atelier des Bassins est d'associer les acteurs du projet à savoir la Communauté Urbaine de Bordeaux, la Ville de Bordeaux, le Grand Port Maritime de Bordeaux et l'architecte urbaniste conseil du PAE, à savoir l'Agence Nicolas Michelin & Associés. Dans le cadre de cet Atelier sont reçus les porteurs de projet et leurs maîtrises d'œuvre. Cet atelier permet aux différents membres du groupe d'avancer de concert sur les différentes thématiques du projet urbain.

Le signataire s'engage à respecter la méthodologie suivante :

➤ **La prise de rendez-vous initiale** : ce rendez-vous se fixe environ 15 jours avant la date prévue de l'Atelier. Cette demande s'accompagne d'une information de la part du signataire sur la programmation envisagée en remplissant la fiche produite à cet effet (tableau de répartition des shon), qu'il présentera à l'Atelier et qu'il actualisera au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Pour cette première rencontre, le signataire devra être accompagné du propriétaire ou être en possession d'un titre de propriété. Il devra présenter son projet dans les grandes lignes. Il ne s'agit pas d'un projet architectural mais d'une présentation de ses ambitions sur le site, du type de produits envisagés sur le quartier....

➤ **Le choix du ou des maître(s) d'œuvre** : afin d'apporter des réponses architecturales variées, il est souhaitable d'avoir plusieurs maîtrises d'œuvre sur le même îlot. Le ou les maîtres d'œuvres font l'objet d'un choix concerté. Cette méthode de sélection est réalisée en accord avec l'Ordre des Architectes. Le signataire et l'Atelier des Bassins proposent chacun une liste d'architectes. L'intérêt est de pouvoir mixer les listes afin de créer une ouverture au niveau de la commande architecturale privée.

Les architectes se présentent devant l'Atelier. A l'issue de cette présentation, l'Atelier des Bassins recommande un ou plusieurs lauréats. Le signataire conserve le choix définitif du maître d'œuvre et le notifie officiellement à l'Atelier.

L'ensemble des opérations sera encadré par l'un des architectes, lequel sera responsable de la coordination et de la cohérence de l'îlot. Cet architecte coordonnateur sera choisi de manière concertée par l'Atelier des Bassins et le maître d'ouvrage, signataire de la présente convention.

➤ **Les rendez-vous avec l'Atelier aux différentes étapes de conception du projet :**

- **la définition du programme de l'îlot** : Il est demandé au signataire de définir strictement son programme de construction notamment en transmettant le tableau de répartition des shon. Ce dernier est exigé dès la première rencontre avec l'Atelier et ce jusqu'au dépôt de permis de construire ;

- **la réalisation d'une étude de faisabilité volumétrique** : Le projet d'aménagement approuvé dans le cadre du Programme d'Aménagement d'Ensemble des Bassins à Flot s'appuie sur les grands îlots existants pour définir les futures constructibilités. Il est demandé au signataire de respecter les principes de cette faisabilité initiale élaborée par l'architecte-

urbaniste conseil, tant en terme d'occupation de l'espace que de SHON maximum constructible, étant entendu que celle-ci peut être inférieure à la SHON maximale autorisée par le PLU, dans le cadre des objectifs fixés par le plan guide. En tout état de cause, la variation à la hausse ou à la baisse par rapport à la SHON prévisionnelle inscrite au PAE ne pourra excéder 20%, sous réserve de la validation de l'Atelier.

- **l'élaboration du projet jusqu'à sa validation** : Il est recommandé au signataire et à son ou ses maîtres d'œuvre de rencontrer autant que nécessaire l'Atelier des Bassins jusqu'à validation conjointe du programme de l'îlot, de sa volumétrie et de sa qualité architecturale. Tant au niveau de la production, de la définition que de l'élaboration, le projet sera en tous points conforme aux règles du PLU.

*Lors de l'élaboration du projet, il est recommandé au signataire de :*

- présenter son projet au Comité local UNESCO Bordelais (CLUB), dans le cas où celui-ci présente des enjeux pour la préservation de la valeur universelle et exceptionnelle du site, et lui transmettre les documents relatifs à son projet (afin de répondre aux obligations figurant au paragraphe 172 des « Orientations devant guider la mise en œuvre de la convention du patrimoine mondial », 1972) ;

- fournir à l'Atelier les documents suivants :

- une notice sur la prise en compte des objectifs énoncés par la présente convention, en argumentant sur les aspects plus particulièrement privilégiés, les points sur lesquels le projet est particulièrement performant ou innovant ;
- tout élément permettant à l'Atelier d'apprécier la performance énergétique du projet, a minima les calculs réglementaires, ou dans une démarche plus volontariste et exemplaire une simulation thermique dynamique des bâtiments ;
- un bilan d'opération (programmation et financier) ;
- un planning prévisionnel régulièrement mis à jour ;
- un levé de géomètre du terrain du projet et des voies qui le bordent (l'attention du prestataire est attirée sur le fait que l'emprise du lot fournie en amont est provisoire et peut être sujette à évolution en fonction l'avancement des études portant sur les espaces publics) ;

- mettre en place des outils de concertation : rencontre avec les riverains de son projet pour leur présenter le programme de l'opération et les grandes lignes de l'occupation de l'îlot, si cela s'avère nécessaire et selon des modalités à préciser avec les membres de l'Atelier. Il devra produire une maquette physique au 1/1000<sup>e</sup> actualisable pendant toute la durée des travaux. Dans la mesure où la collectivité identifierait un lieu comme « maison du projet », cette maquette devra y être entreposée accompagnée d'une information actualisée du déroulement des travaux.

- **la préinstruction recommandée des dossiers avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme** : Il est recommandé au signataire de présenter dans le cadre de l'Atelier des Bassins à Flot un dossier de préinstruction portant sur les aspects réglementaires, la programmation et la dimension architecturale et urbaine du projet, dont il est recommandé d'obtenir la validation avant le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Cette

étape se substitue en effet au passage devant la Commission des avant-projets de la Ville de Bordeaux.

Ce dossier sera remis au service instructeur de la Ville de Bordeaux au maximum 15 jours avant la date de l'Atelier. Ce même service fournira également la liste des pièces nécessaires à la composition du dossier de préinstruction. La discussion sur les aspects réglementaires présents dans ce dossier de préinstruction se fera à un stade du projet suffisamment avancé et à une date d'Atelier définie au préalable entre les membres de l'Atelier et le signataire. Il est recommandé au signataire de présenter le questionnaire relatif à la charte de la construction durable de la Ville de Bordeaux (**cf. annexe 2 - Charte de la construction durable de la ville de Bordeaux**) dûment renseigné. Le respect de ces dispositions est nécessaire à la préinstruction par le service concerné.

- **l'instruction des autorisations d'urbanisme** : dans le cas d'opérations conduisant à terme à des divisions foncières entre différents opérateurs, il est recommandé au signataire de déposer au préalable un permis d'aménager, permettant notamment de préciser le tracé des voies et emprises publiques à réaliser conformément au plan guide, les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les assises foncières à partir desquelles les permis de construire pourront être ultérieurement déposés.

*Lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, il est recommandé au signataire de :*  
fournir une information aux riverains du permis de construire dans les trois mois qui suivent la délivrance de l'arrêté d'autorisation d'urbanisme.

Il est également recommandé au signataire de mettre en place une organisation des différentes phases du chantier (horaires aménagés, nuisances sonores et olfactives diminuées, etc.) visant à préserver la tranquillité des riverains.

## **3.2. La mise en œuvre d'un quartier durable**

### **3.2.1. Innovations environnementales**

#### **3.2.1.1. Les performances énergétiques**

##### **➤ Objectif**

Le projet urbain du quartier des Bassins à Flot s'inscrit dans le cadre d'une ambition forte autour des concepts "zéro énergie" et « zéro carbone ». Cette ambition est déclinée autour de trois objectifs opérationnels liant performance du bâti, utilisation d'énergies renouvelables locales et maîtrise des charges :

- Objectif n°1 : une performance énergétique globale des bâtiments volontariste, avec des consommations de  $45\text{kWh}_{ep}/\text{m}^2$  shon/ an effectives (hors production locale d'énergie électrique d'origine renouvelable)
- Objectif n°2 : un quartier faiblement émissif en CO<sub>2</sub>, avec près de 70% d'énergies renouvelables locales dans le bilan énergétique global au terme du programme d'aménagement.

- Objectif n°3 : un prix de l'énergie pour le consommateur final significativement moins cher par rapport à une solution traditionnelle de référence et basé sur un tarif en péréquation totale sur l'ensemble du PAE.

## ➤ **Moyens**

### Bâtiment

Il est recommandé au signataire de fournir un bilan énergétique actualisé de son opération au démarrage des travaux. Il est recommandé d'obtenir des performances énergétiques exemplaires, en recherchant à s'approcher le plus possible d'un objectif de consommation de  $30\text{kWh}_{ep}/\text{m}^2$  shon/ an dans une démarche volontariste allant au-delà de la réglementation en vigueur.

Afin de garantir la mise en œuvre des objectifs, de même qu'il est suggéré de réaliser une simulation thermique dynamique des bâtiments au stade de l'élaboration du projet, il peut être intéressant pour les porteurs de projets de prévoir dans leurs marchés de travaux la réalisation d'une thermographie des bâtiment avant leur réception, ce qui permettrait d'identifier des défauts dans la construction.

Pour parvenir à une maîtrise des charges de la part des occupants du logement, il est recommandé de prévoir un dispositif innovant de collecte et de transmission des informations relatives à l'énergie consommée. Ce dispositif pourra être complété de moyens de pilotage de la consommation énergétique.

Il est dans tous les cas recommandé de fournir à l'opérateur énergétique le résultat des calculs relatifs aux déperditions des bâtiments pour lui permettre d'approcher au plus près les besoins à couvrir.

La conception des toitures devra être optimisée en vue d'accueillir des solutions d'énergie renouvelable permettant de répondre à l'ambition énergétique du PAE.

La responsabilisation de l'utilisateur représentant un enjeu déterminant dans l'approche énergétique et afin que celui-ci se sente acteur d'une démarche de développement durable, il est recommandé au signataire d'assurer par tout moyen le relais d'information à partir du compteur général, en prévoyant pour chaque usager des bâtiments un dispositif lui permettant d'apprécier sa consommation d'énergie personnelle.

### Réseau de chaleur

Il est recommandé, d'ores et déjà, au signataire d'intégrer toute association syndicale libre (des promoteurs se sont regroupés pour décider de la constituer) qui serait créée pour la construction et l'exploitation concomitante de réseaux de chaleur et de toutes solutions d'énergie renouvelable (dont les toitures photovoltaïques). L'objectif de l'ASL est d'atteindre une tarification avantageuse pour les futurs usagers des bâtiments.

Il est recommandé au signataire de mettre en place un système de production de chaud (ou un réseau) qui puisse s'adapter à des sources d'énergie locales (production de chaleur associée à l'usine d'épuration, culture de biomasse dans la base sous-marine, distribution par réseau de chaleur...) et d'assurer la pérennité de son installation.

### Climat

Le signataire s'engage à participer à l'objectif du Plan Climat (**cf. annexe 6 - Plan Climat**) de la Cub. Il lui est recommandé d'adopter une démarche « carbone » consistant à concevoir des bâtiments peu émetteurs de gaz à effet de serre depuis leur construction

jusqu'à leur utilisation, ce qui implique une réflexion sur le choix des matériaux (recours à des filières locales) et des procédés de construction.

### 3.2.1.2. La gestion des déchets

#### ➤ Objectif

Afin de garantir une meilleure qualité paysagère des espaces collectifs, la Communauté Urbaine de Bordeaux souhaite privilégier la collecte des déchets ménagers en site privé, directement au sein des constructions établies sur le périmètre.

#### ➤ Moyens

Le signataire s'engage à prendre en compte dans son projet la gestion relative au stockage et à la présentation pour l'évacuation des déchets ménagers et assimilés.

Le signataire s'engage à ce que chaque bâtiment propose des locaux spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers, accessibles directement depuis les voies publiques, et adaptés à une mise en œuvre effective du tri sélectif.

Il est recommandé d'ores et déjà au signataire de préserver, au sein des bâtiments, la possibilité pour l'avenir d'un raccordement à un système de collecte pneumatique des déchets ménagers. Entièrement souterrain, cet équipement contribuerait fortement à la protection de l'environnement en créant un cadre de vie plus propre, plus fonctionnel et plus écologique.

### 3.2.1.3. La gestion de l'eau

#### ➤ Objectif

La gestion de l'eau permet de préserver la biodiversité et les ressources naturelles, de réduire les pollutions urbaines et de participer à la climatisation des villes.

La gestion des eaux pluviales permet de ne pas aggraver les effets du ruissellement par rapport à la situation initiale avant projet, de limiter la pollution à la source afin d'éviter la concentration des micro-polluants, de favoriser le retour des eaux pluviales au milieu naturel, soit directement, soit par infiltration.

#### ➤ Moyens

La Communauté Urbaine de Bordeaux s'engage à privilégier sur le domaine public, lorsque cela est possible, le retour des eaux pluviales au milieu naturel par infiltration, et ce au plus près de la source.

Elle s'engage également à réaliser les travaux d'assainissement nécessaires jusqu'à l'espace privé.

La Ville de Bordeaux s'engage dans le projet par l'entretien des espaces verts publics.

En conformité avec le référentiel Qualité Environnementale des Logements de la Communauté Urbaine de Bordeaux (**cf. annexe 4 - Référentiel qualité environnementale des logements de la Communauté Urbaine de Bordeaux**), il est recommandé, d'ores et déjà, au signataire d'équiper les bâtiments de dispositifs de récupération des eaux pluviales, afin de couvrir une part significative des besoins intérieurs dans le cadre de la législation en

vigueur ou extérieurs aux logements ne nécessitant pas d'eau potable et à favoriser les équipements permettant de réaliser des économies d'eau passives (réduction de pression, mitigeur à double butée, réducteur de débit de douche, WC double chasse...).

Par ailleurs, afin de responsabiliser l'utilisateur en le rendant véritablement acteur d'une démarche de développement durable, il est recommandé de mettre en place tout dispositif lui permettant d'apprécier sa consommation individuelle.

Le signataire s'engage à étudier de manière intégrée les solutions compensatoires les mieux adaptées au contexte de son projet.

Il est recommandé au signataire d'installer des noues, si les conditions le permettent, au bord des voies privées, permettant de limiter les rejets de polluants dans le milieu naturel grâce à l'action épuratrice des plantes.

### **3.2.2. L'architecture durable**

#### **3.2.2.1. Le patrimoine**

##### **➤ Objectif**

La conservation du patrimoine consiste à mettre en valeur les attributs de la valeur universelle et exceptionnelle de Bordeaux, port de la lune dont un des composants est le patrimoine portuaire. Le patrimoine à conserver et à mettre en valeur est dans le Plan Local d'Urbanisme, d'après l'identification par le service de la MIRPAU (mission recensement du patrimoine architectural et urbain) de la Ville de Bordeaux.

##### **➤ Moyens**

Le signataire s'engage à conserver et si possible rendre accessibles les éléments de patrimoine référencés au Plan Local d'Urbanisme.

Il est recommandé au signataire de révéler et mettre en valeur tout élément du patrimoine industriel (halle bois, métal, etc) non référencé qui serait découvert.

Il est recommandé au signataire d'intégrer des typologies de bâtiment, inspirées par les formes urbaines existantes : « hangar habité », bâtiment d'activité, « tourette », immeuble « hybride »... tels que définis dans le plan-guide des Bassins à Flot.

#### **3.2.2.2. La qualité d'usage et environnementale**

##### **➤ Objectif**

Le projet urbain a pour objectif de respecter la qualité de vie des futurs usagers et de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Pour ce faire, il apparaît indispensable de conserver les trames viaires existantes en préservant des ouvertures sur les bassins, de définir des « macro-lots » en respectant les principes d'implantation définis par le plan guide et notamment l'implantation perpendiculaire à la plaque portuaire et d'insérer des sentes paysagères entre les bâtiments neufs et les existants, au cœur de ces « macro-lots ».

### ➤ Moyens

Il est recommandé, d'ores et déjà, au signataire de respecter l'ensemble des principes suivants :

- qualité de l'espace extérieur et intérieur : la relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat, la nature des locaux et l'adéquation des surfaces aux besoins, leur conception et dimensionnement, les proximités, les liaisons, les équipements et rangements, la capacité du logement à évoluer et à s'adapter ;
- l'ambiance et le confort : le confort d'hiver et d'été, l'acoustique, la lumière naturelle, la luminosité, la qualité de l'air ambiant, l'aspect et la chaleur des matériaux, l'isolement des locaux sensibles vis-à-vis de l'espace extérieur, l'optimisation de la forme et du volume des locaux vis-à-vis de la qualité acoustique interne, l'assurance d'un éclairage naturel optimal tout en évitant les inconvénients, la recherche d'un équilibre des luminances de l'environnement lumineux intérieur, la garantie d'une ventilation efficace, la qualité sanitaire des espaces, de l'air et de l'eau ;
- ventilation : l'ensemble des bâtiments devra prévoir des dispositifs de ventilation naturelle permettant un apport d'air neuf, mais également une évacuation de l'air vicié, des polluants et de l'excès d'humidité, éventuellement des toitures végétalisées pour une régulation « naturelle » des températures des bâtiments ;
- impacts du bâtiment sur le voisinage immédiat en respectant le droit au soleil, à la lumière, aux vues, au calme et à la santé ;
- les déplacements concernent la continuité entre l'espace public et l'espace privé. Le confort passe également par les déplacements et par la continuité cyclable et piétonne au sein de l'aménagement de chaque « macro-lot ».

Le signataire s'engage à respecter la Charte de la construction durable de la Ville de Bordeaux (**cf. annexe 2 - Charte de la construction durable de la Ville de Bordeaux**).

Le signataire s'engage à respecter les prérogatives de la Charte Paysagère de la Ville de Bordeaux. (**cf. annexe 5 - Charte paysagère de la ville de Bordeaux**)

Il est recommandé au signataire de respecter les prescriptions énoncées dans le Référentiel qualité environnementale des logements de la CUB (**cf. annexe 4 - Référentiel qualité environnementale des logements de la Communauté Urbaine de Bordeaux**).

De façon générale, il est enfin demandé au signataire de respecter toutes les prescriptions contenues dans les futurs cahiers des charges encadrant l'aménagement du projet urbain et particulièrement les espaces destinés à un usage public.

### **3.2.2.3. L'évolutivité des logements et des espaces**

#### **➤ Objectif**

L'évolutivité du logement consiste à accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel.

L'évolutivité des espaces a pour objectif d'en optimiser les possibilités d'utilisation dans le temps.

#### **➤ Moyens**

Il est recommandé, d'ores et déjà, au signataire de présenter dans le cadre de l'Atelier des plans sur l'évolutivité des espaces conçus. Ainsi il devra être possible de transformer un logement en regroupant des appartements lorsque la famille s'agrandit ou inversement de le scinder lorsqu'elle diminue.

Cette évolutivité pourra s'envisager tant au niveau de l'espace intérieur des logements qu'au niveau des espaces ouverts sur l'extérieur (loggia, terrasse,...).

Il est recommandé au signataire de prévoir, en particulier en pied d'immeuble, des constructions réversibles permettant le passage d'un logement à une activité tertiaire, commerciale, artisanale, et vice et versa.

### **3.2.2.4. La réutilisation des matériaux présents sur site**

#### **➤ Objectif**

Dans un souci de maîtrise des ressources, le projet urbain préconise la réutilisation des matériaux présents sur site.

#### **➤ Moyens**

Il est recommandé au signataire de prévoir le recyclage des matériaux de démolition des bâtiments en privilégiant le réemploi sur le site des matières premières recyclables dans les aménagements et les constructions. Toute déconstruction ou démolition doit être précédée d'un inventaire des matériaux. Il convient également d'identifier les filières locales de recyclage pour réaliser une valorisation locale. Ces éléments devront être intégrés dans le bilan d'opération.

Le signataire s'engage à respecter la Charte des chantiers propres de la Communauté Urbaine de Bordeaux. **(cf. annexe 3 - Charte chantier propre)**

### **3.2.3. Promouvoir la mixité sociale et la cohésion sociale**

#### **3.2.3.1. La diversité des typologies de logements**

#### **➤ Objectif**

Le projet urbain a pour objectif de favoriser la mixité sociale à l'îlot et de permettre la mise en oeuvre du Programme Local de l'Habitat en vigueur.

Les objectifs fixés par la délibération du Conseil de CUB du 26 mars 2010 (**cf. annexe 1 - Délibération du Conseil de Communauté du 26 Mars 2010 et ses annexes**) approuvant le PAE des Bassins à Flot sont les suivants :

- 25% de PLUS/PLAI
- 7,5% de PLS et accession sociale
- 6,5% d'accession modérée
- 61% d'accession libre.

➤ **Moyens**

Le signataire s'engage à réaliser 25% de logements sociaux pour tout îlot supérieur à 2 500 m<sup>2</sup> shon.

Il est recommandé au signataire d'atteindre pour chaque îlot les objectifs du PAE en termes d'accession sociale et modérée à la propriété, définies respectivement par des coûts de sortie inférieurs à 2500 € et 2750 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable.

En cas de difficulté avérée pour atteindre les taux ci-dessus, il est recommandé au signataire de fournir un effort particulier sur des logements à coûts maîtrisés permettant de développer l'accession à la propriété, pour un coût de sortie inférieur à 3.000€ TC par m<sup>2</sup> de surface habitable. Le signataire se rapprochera des services de la Ville de Bordeaux afin de prendre connaissance des dispositifs d'aide à l'accession mis en place par celle-ci et s'engage à les intégrer à sa réflexion.

En tout état de cause, pour tout îlot supérieur supérieur 2 500 m<sup>2</sup> shon, il est recommandé que la proportion de logements en accession libre ne dépasse pas 61%.

Il est recommandé au signataire de proposer des logements de taille, de prix et d'accessibilité différents. L'attention du signataire est particulièrement attirée sur le rapport typologie/surface des logements qui devra permettre à l'occupant, propriétaire ou locataire, de bénéficier d'un espace suffisant dans chaque pièce et donc d'une surface globale confortable. La surface habitable des logements devra donc être à même de permettre le respect de cet objectif. Il en est particulièrement ainsi pour les T2 et les T3 dont les surfaces ne devraient pas être inférieures respectivement à 45 et 65 m<sup>2</sup> habitables en moyenne.

Il est recommandé aux promoteurs de fournir un effort particulier sur la production de logements T3-T4-T5.

Il est recommandé au signataire de communiquer le coût de sortie et le type de commercialisation envisagée des différents types de logements aux membres de l'Atelier afin qu'ils puissent globalement apprécier l'équilibre des produits au niveau du quartier.

Il est recommandé au signataire de réaliser un livret d'usage relatif au fonctionnement des logements et des équipements développement durable. Cet outil à portée pédagogique aura pour but de présenter les bonnes pratiques à adopter dans un quartier durable, mais aussi de contribuer à une interface de partage d'expériences et de témoignages.

### 3.2.3.2. La solidarité et la cohésion sociale

#### ➤ Objectif

Le projet a pour objectif de renforcer la cohésion sociale, la solidarité et le partage au sein d'un quartier au tissu associatif déjà dynamique.

#### ➤ Moyens

La Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville de Bordeaux encouragent le signataire, dans le cadre d'Eco-cité, de Bordeaux Métropole 3.0, du Projet urbain de la Ville de Bordeaux et son Projet social, à concevoir des innovations sociales (rencontre intergénérationnelle, local pour artiste, aide aux devoirs, maison ouverte....).

Dans cette logique, il est recommandé au signataire de prendre contact avec les associations pour répondre à la diversité des besoins sociaux dans les domaines de la santé, de l'éducation, de l'insertion, et du développement social. Il s'engage à rendre compte des réponses apportées dans le cadre de l'Atelier.

Il est recommandé au signataire d'insérer des clauses sociales dans les marchés de la construction de son opération. Pour ce faire, il pourra s'appuyer sur la Maison de l'Emploi.

### 3.2.4. Promouvoir la mixité fonctionnelle et l'innovation économique

#### 3.2.4.1. Dynamisme économique

#### ➤ Objectif

L'objectif du projet urbain est de créer un quartier vivant en interaction avec ses occupants, de le rapprocher du centre ville en en faisant un lieu dense et animé. Mais au-delà de cette dimension urbaine, le projet des Bassins à Flot est un des projets phares de la métropole sur le plan économique. Les signataires souhaitent affirmer un positionnement fort pour ce territoire. Le développement des activités notamment tertiaires liées au nautisme, aux loisirs et au tourisme, au vin et à l'économie créative sera favorisé et décliné au niveau des activités accueillies contribuant ainsi à faire des Bassins à Flot un pôle d'excellence structurant. **(cf. annexe 1 - Délibération du Conseil de Communauté du 26 Mars 2010 et ses annexes)**

#### ➤ Moyens

Il est recommandé au signataire de recevoir l'ensemble des entrepreneurs relevant des secteurs d'activités identifiés manifestant l'envie de s'installer sur le site des Bassins et à Flot sur l'îlot concerné afin d'examiner la nature et la faisabilité de leur projet. Il s'engage à rendre compte des réponses apportées dans le cadre de l'Atelier.

La programmation économique du projet du signataire devra s'inscrire dans le positionnement économique prioritaire des Bassins à Flot tel que défini ci-dessus, et dans les documents cadres des collectivités.

Il est recommandé au signataire de soutenir l'économie sociale et solidaire. L'économie sociale et solidaire a été définie en 2000 par la charte de l'économie sociale élaborée par le Comité national de liaison des activités mutualistes, selon un certain nombre de critères qui font consensus : libre adhésion, lucrativité limitée, gestion démocratique et participative, utilité collective ou utilité sociale du projet et mixité des financements, soit privés (coopératives et mutuelles) soit mixtes (associations). Les organismes de l'économie sociale et solidaire sont indépendants des pouvoirs publics.

Le signataire s'engage à réserver une part significative des rez-de-chaussée des immeubles aux locaux commerciaux (cf. 3.2.2.3 concernant l'évolutivité de l'espace), à l'échelle du programme dont il est maître d'ouvrage.

#### **3.2.4.2. Mixité fonctionnelle**

##### **➤ Objectif**

L'objectif du projet urbain est de développer de la mixité fonctionnelle au cœur de chaque îlot.

##### **➤ Moyens**

Il est recommandé au signataire de répondre à une mixité fonctionnelle au sein de chaque îlot, en réalisant à la fois du logement, des bureaux, des commerces, de l'artisanat et des équipements publics, conformément aux attentes du projet urbain global et en cohérence avec les documents économiques existants ou à venir annexés à la présente.

Il est recommandé au signataire d'innover sur le plan économique, notamment par la mutualisation des services au sein de locaux professionnels, par la promotion et par toute action favorisant la mixité des fonctions.

#### **3.2.4.3. Pérennité des activités compatibles avec le projet urbain**

##### **➤ Objectif**

L'objectif du projet urbain est de pérenniser autour des bassins des activités ludiques, culturelles, économiques permettant de renforcer l'idée d'un lieu de vie urbain. Ainsi, le projet a pour ambition de voir s'épanouir des activités commerciales, artisanales, industrielles conformément à l'article 3.2.4.1, tertiaires, de loisirs et des activités liées à l'économie créative. Il est donc souhaité le maintien autour des bassins des activités économiques existantes correspondant à ce positionnement.

##### **➤ Moyens**

Le Grand Port Maritime de Bordeaux s'engage à développer les activités économiques liées au nautisme.

Il est recommandé au signataire de conserver, autant que faire se peut, les activités économiques présentes sur le secteur dès lors que celles-ci sont compatibles avec l'environnement immédiat du programme. Il est recommandé au signataire d'intégrer dans son projet les activités présentes sur sa propriété.

Lorsque les activités ne peuvent pas être maintenues sur le site, il est recommandé au signataire, dans le cadre de sa négociation engagée au niveau de l'îlot, de faciliter la relocalisation de l'activité concernée sur le territoire communautaire.

Le cas échéant, la Ville de Bordeaux, la CUB et le Grand Port Maritime de Bordeaux ont pour rôle de veiller à la relocalisation des entreprises en cohérence avec le projet urbain, avec l'implication active du signataire.

Plus particulièrement, il est recommandé, d'ores et déjà, au signataire de conserver et développer le commerce de proximité. Cette mission de conservation sera un vecteur dans l'appropriation du projet par les habitants actuels et futurs. Pour ce faire, l'accès aux locaux d'activités doit être envisageable pour tous types d'entrepreneurs et d'activités.

### **3.2.5. Favoriser le développement des réseaux très haut débit de télécommunication**

#### **➤ Objectif**

Les réseaux de télécommunications très haut débit peuvent contribuer à plusieurs titres au succès du projet des Bassins à Flot :

- Ils peuvent donner une visibilité au projet des Bassins à Flot au niveau national.
- Ils permettront de valoriser l'habitat par l'attribution d'un label multimédia.
- Ils participeront de la qualité du site pour les investisseurs et les entreprises qui s'y implanteront.
- Ils peuvent servir de support à l'affirmation d'une filière numérique, trouvant son expression dans l'implantation de sociétés du secteur (SSII, sociétés de télécommunications, de marketing direct,...).
- Ils permettront des progrès notables dans les services et la gestion des espaces sur le site.

#### **➤ Moyens**

Il est recommandé au signataire de prendre les dispositions nécessaires permettant aux opérateurs de télécommunication de pouvoir desservir les immeubles construits afin d'y activer les fibres optiques qui y seront déployées par les constructeurs. Il est recommandé de prévoir l'intégration des équipements nécessaires au sein des immeubles bâtis

## **4. Les dispositions générales**

La présente convention sera appliquée dès sa signature. Elle cessera de produire tout effet au terme du délai de réalisation du PAE des Bassins à Flot.

Le signataire, après avoir pris connaissance des présentes clauses, déclare reconnaître son intérêt légitime et sérieux et s'engage à respecter l'intégralité des prescriptions méthodologiques et techniques inscrites impliquant son engagement dans les Ateliers des Bassins à Flot dès signature de la présente convention.

Toute modification de la présente convention fera l'objet d'un avenant. Elle pourra faire l'objet d'une abrogation, dès lors qu'elle devient sans objet.

Le signataire s'engage à accompagner les contrats de vente ou de location d'un exemplaire de la présente convention.

L'ensemble des acteurs de l'Atelier des Bassins à flot (Communauté Urbaine de Bordeaux, Ville de Bordeaux et Grand Port Maritime de Bordeaux) et l'architecte urbaniste conseil du PAE, s'engagent à promouvoir par tous moyens de communication à leur disposition, les projets exemplaires en regard des objectifs définis précédemment.

La liste des signataires de la convention sera consignée dans un registre et tenue à disposition du public à la Communauté urbaine de Bordeaux et à la Ville de Bordeaux.

Tout nouveau maître d'ouvrage sur le secteur des Bassins à Flot, sera informé de l'existence de la présente convention aux fins de signature.

Les pièces contractuelles : la présente convention et les annexes.

Le Président,  
Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux

Le Maire,  
Pour la Ville de Bordeaux

La Directrice,  
Pour le Grand Port Maritime de Bordeaux

Le signataire  
En sa qualité de