

# SITE JEAN PREVOT – AMENAGEMENT D'UN QUARTIER MIXTE

## BASSENS (33)

**Maîtrise d'ouvrage :** DEMATHIEU BARD IMMOBILIER

**Equipe :** MOON SAFARI, ALTO STEP

**Date de réalisation de la prestation :** 2017 – en cours

**Montant global du projet:** environ 2,5 millions €

**Superficie :** 7 ha

### Présentation du projet

Le secteur Jean Prévôt se situe au nord-est de la métropole bordelaise. Il constitue, au nord de la commune de Bassens, une des dernières opportunités foncières de plus de 7 ha. Il occupe une position géographique charnière entre la zone industrialo-portuaire de Bassens à l'ouest qui est d'intérêt métropolitain et les quartiers résidentiels, s'inscrivant dans la dynamique de projets des quartiers nord.

L'enjeu majeur de ce projet est le désenclavement du site Jean Prévôt, en lui donnant une visibilité depuis l'avenue Georges Clémenceau, qui est un axe structurant, à l'est. Ce site, adossé à la voie ferrée Bordeaux-Paris, jouxte un tissu de quelques habitations et les quartiers résidentiels Pomme d'Or et Prévert au nord et à l'est. Au sud, il borde le bassin Montsouris et les quartiers Hameau des Sources et Beauval.

### Programmation :

Le projet comprend quatre opérations :

- 4800 m<sup>2</sup> de logements
- 8000 m<sup>2</sup> d'activités
- 1930 m<sup>2</sup> de commerces et services
- 2500 m<sup>2</sup> de programme hybride

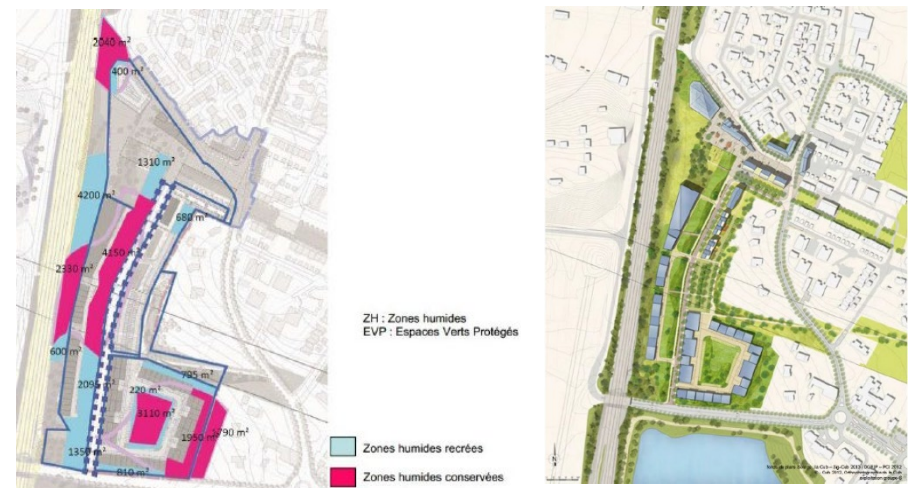
### Ambitions environnementales du projet

Le projet tend à prendre en compte le contexte climatique et son évolution par plusieurs points.

Il s'agit tout d'abord de gérer qualitativement et quantitativement la ressource en eau sur le projet. Cela passe tout d'abord par un dimensionnement du réseau de collecte des eaux pluviales, par la gestion des à la parcelle en développant les espaces de pleine terre temporaires ou permanents et en pensant le rejet des eaux usées. Il convient également de limiter le recours aux polluants.

Ensuite, le projet se veut porteur d'une réflexion autour de l'exploitation et de la valorisation du potentiel d'utilisation des énergies renouvelables, par une pensée autour de l'adaptation du bâti et du bioclimatisme.

Enfin, le projet intègre une pensée autour des déplacements du quotidien et comment favorise les mobilités douces pour réduire l'impact carbone du projet.



Missions d'ALTO STEP :

- Mission MOE complète VRD
- Mission MOE complète paysage (traitement des espaces publics, gestion des ressources, aspect esthétique et qualitatif des plantations)
- Mise à jour de l'état actuel de l'environnement (contextes physique, patrimonial et paysager, écologique et humain)
- Elaboration du Dossier Loi sur l'Eau (étude des bassins versants, des zones humides, de la gestion des eaux pluviales, la qualité des eaux et les risques)
- Réalisation de la demande d'examen au cas par cas (analyse du projet et des études, échange avec la DREAL et Bordeaux Métropole, synthèse des contraintes applicables au site, déploiement de la démarche ERCA - Eviter, Réduire, Compenser, Accompagner) – **Dispense d'étude d'impact**



Toiture végétalisée à de forte épaisseur permettant d'abriter une partie des eaux pluviales, contribuant ainsi à l'atteinte d'un objectif zéro rejet - Strikro



Noue permettant de mutualiser la gestion des eaux pluviales, notamment entre le petit pavillonnaire disposant de peu de terrain, avec l'objectif de gérer la pluie décennale - Parc Martin Luther King - Pinterest



Frange végétale entre rue et bâti



Espace inondable en creux, recueillant les eaux grâce à une topographie favorable ; Sentier piéton perméable ou semi-perméable - Lausanne - I Bike Strasbourg



Implantation des logements collectifs dans de larges cœurs d'îlot en pleine terre, semblables à des parcs, favorable à l'infiltration des eaux pluviales - Atelier Alice Tricon



- Praine
- Parc du château Grillon
- Friche arbustive
- Secteur pavillonnaire
- Espaces verts publics
- Voies limbothes
- Voie fermée - Ligne LGV

Enjeux de préservation et de mise en valeur

- Ensemble château et parc avec arbres remarquables
- Arbre remarquable rue La Fayette
- Mur et portail du château

Enjeu d'intégration paysagère

- Lignes HT et ses pylônes à intégrer
- Ecran végétal à créer le long des propriétés privées pavillonnaires
- Ecran végétal dense et arboré à renforcer le long de la voie fermée

Enjeu de continuité avec le quartier (liaisons actives et paysagères)

- Liaison vers les quartiers environnants

Enjeu de continuité paysagère à créer

- Liaison forte avec le Parc Montsouris

Enjeu de perspectives visuelles à mettre en valeur

- Cône de vue vers église située à 1,2 km et château d'eau à mettre en valeur

Enjeu de valorisation du lit majeur de la Garonne (enjeu métropolitain)

- Enjeu de gestion alternative des eaux pluviales

- Dispositions relatives aux protections et mises en valeur de espaces verts et du patrimoine (PLU 3.1)
- Espace Boisé Classé
- Plantations à réaliser au titre d'obligations paysagères prescrites par le règlement



- Jardins privés / lots habitat
- Prairies
- Zones humides
- Nouveaux paysagères
- Espace minéral
- Parvis
- Espace Boisé Classe
- Zone restituée à la zone humide



- Zones humides existantes
- Zones conservées
- Zones humides restituées
- Différence Plan masse Base / Projet