



Séance du lundi 27 avril 2015 C-2015/1

Monsieur Alain JUPPE, Maire, présente la communication suivante :

Communication : présentation du projet Brazza et point sur son avancement

Monsieur Alain JUPPE



BORDEAUX BRAZZA
urbanisme en liberté

BORDEAUX BRAZZA-NORD

DOSSIER DE PRESENTATION DU PLAN GUIDE

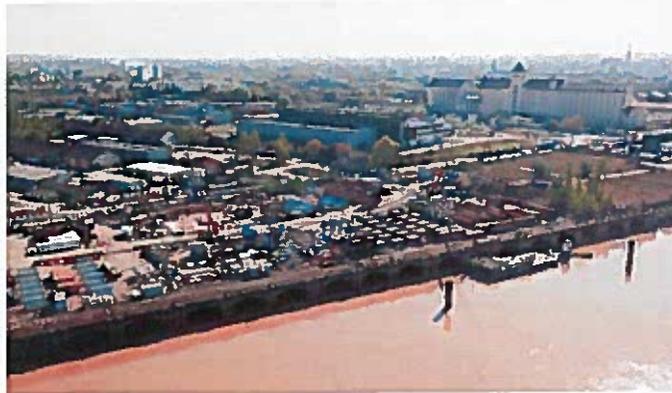
Y.TOHEME / ARCHITECTS & associates - MDP - INGEROP

JUILLET 2014





----- Limite du quartier Brazza

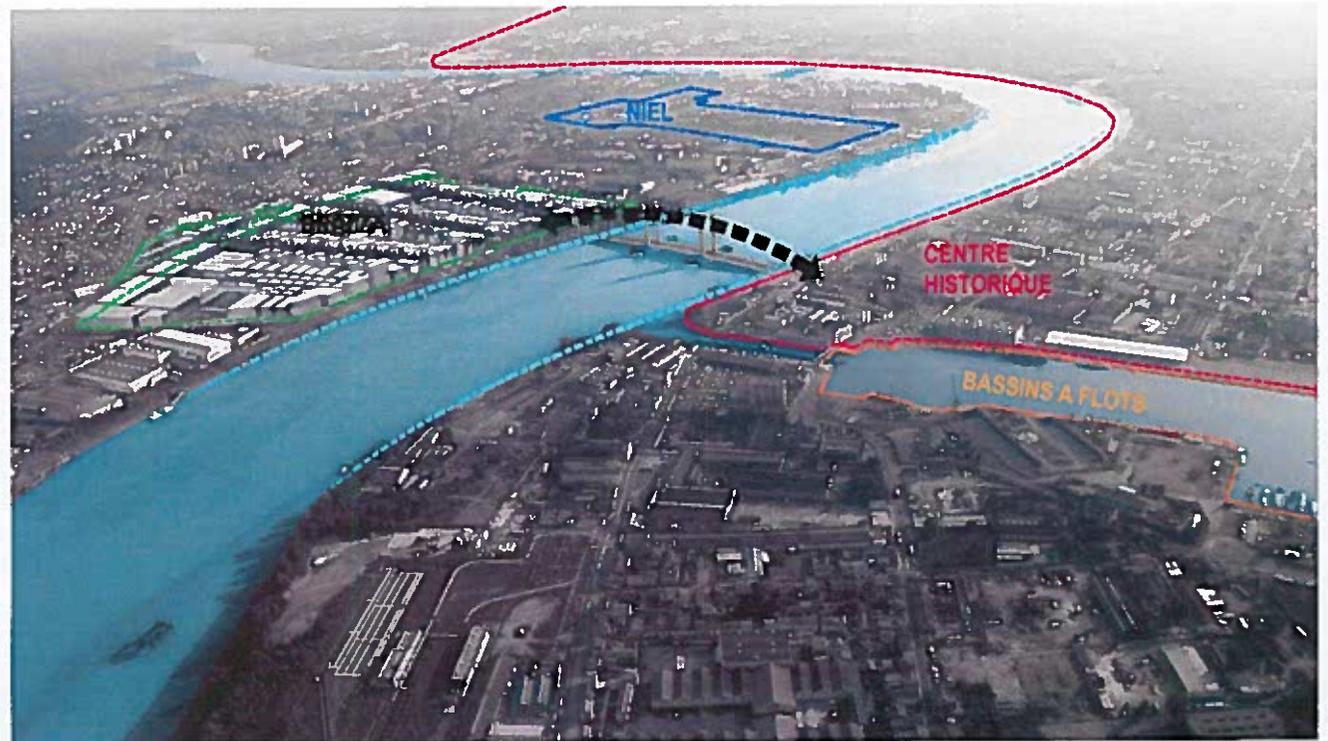


QUARTIER BRAZZA

SITUATION ET IMAGES EXISTANT DU QUARTIER EN GENERAL

Donner de la liberté dans les manières de vivre, c'est donner de la perspective et de l'ouverture aux habitants. C'est rendre possible des rapports optimistes à la société comme au monde. Nous pensons que ce projet est possible. Il passe par la mise en œuvre d'un habitat vivant, évolutif et climatique. Dans le cadre du réaménagement de Brazza nord, notre politique d'occupation foncière repose sur la mixité programmatique et la mise en relation inter-îlots.

Nous abordons l'architecture toujours au regard de la ville et visons à prendre en compte tout impact urbain. Par conséquent, aucun îlot ne sera pensé séparément tant du point de vue de sa conception que de sa mise en œuvre afin de favoriser des dynamiques de connexions entre les entités construites et les surfaces plantées.



UN NOUVEAU CENTRE : LA GARONNE

Longtemps considérée comme une séparation, désormais la Garonne sera le nouveau lien entre la rive droite et la rive gauche.



Transparence imposée dans les ilots de la Brazzaligne vers la Garonne.



Parcellaire en lanières en direction de la Garonne.

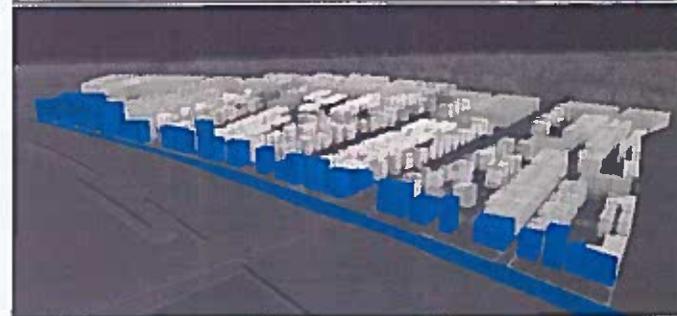
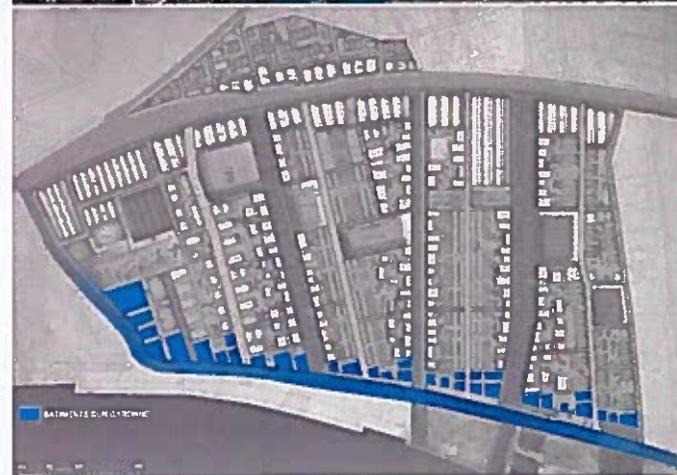




Image d'ambiance depuis les quais de Brazza vers les bâtiments sur Garonne.

BATIMENTS SUR GARONNE

Très ouvert, le front de Garonne est un paysage stratégique car il permet de tisser des relations en profondeur entre le nouveau quartier de Brazza, la Garonne, le parc aux Angéliques, et la rive gauche de Bordeaux.

Le bâti est à hauteur variable dessinant un front à l'échelle du territoire et offrant une vue imprenable sur la Garonne et le parc aux Angéliques.

Skyline de la Façade de Brazza depuis la rive gauche.



UN QUARTIER PAYSAGE

Le contexte et ses enjeux

Le projet paysager doit répondre à différents enjeux à différentes échelles.

A l'échelle territoriale, le paysage du nouveau quartier Bastide Brazza Nord s'inscrit dans les structures paysagères le long de la Garonne.

Il possède des continuités potentielles sur lesquelles il est possible de s'appuyer pour constituer une ossature identifiable du territoire. Il s'agit de l'ensemble formé par les différentes liaisons naturelles partiellement existantes ou déjà identifiées comme des corridors écologiques qui organise la préservation des fonctions naturelles.

A l'échelle urbaine, le paysage du nouveau quartier doit assurer la liaison avec le Parc aux Angéliques, élément structurant majeur de la rive droite.

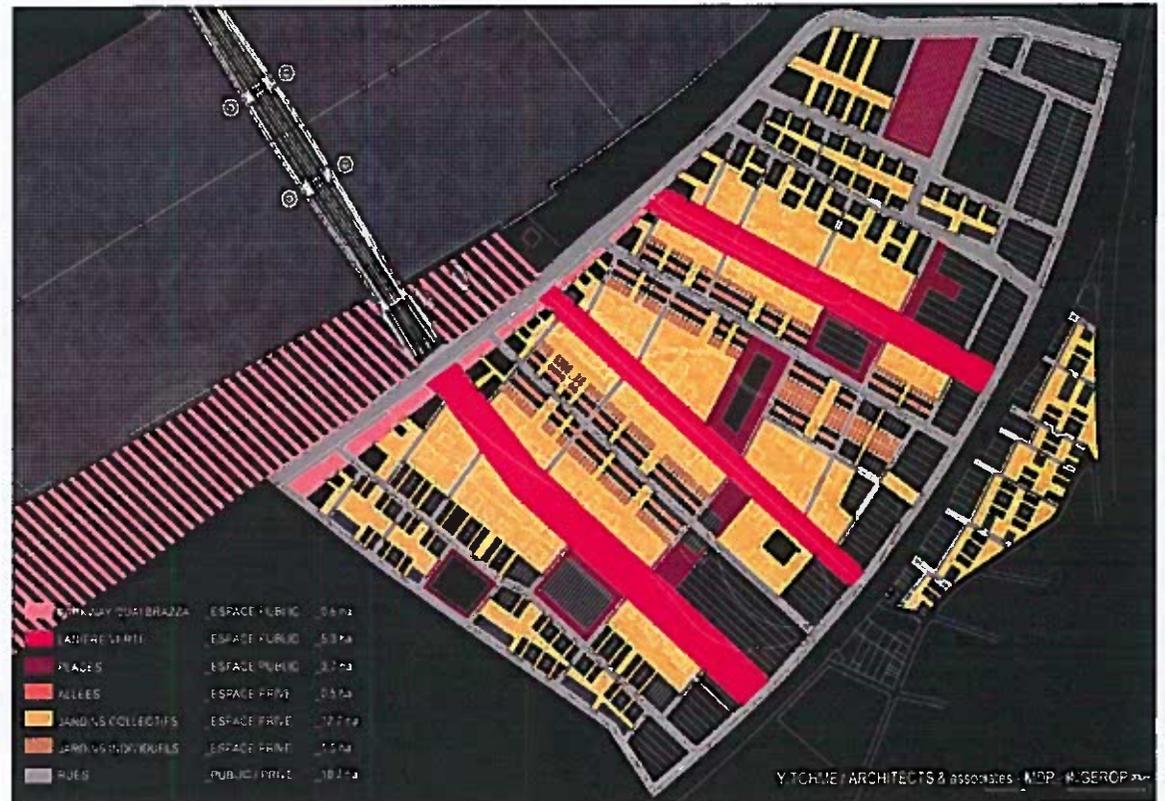
Le projet et l'ancrage dans la géographie

Ce nouveau quartier nécessite un paysage unitaire qui vienne lui conférer une structure lisible capable de lui donner une identité forte et d'ancrer le projet dans son territoire et sa géographie. Seul son enracinement dans la géographie du site peut donner à ce paysage sa pertinence. Élément de géographie par sa taille et sa physionomie, le paysage du nouveau quartier est une construction artificielle qui épouse les traces constituées par l'histoire, mais paradoxalement productrice du plus grand naturalisme.

Le dispositif majeur de ce paysage est constitué de grands mails de peupliers. Ils évoquent ce paysage de peupleraies qui longent en amont la Garonne. Ces peupleraies forment les grandes masses structurantes de ce paysage. Elles prolongent le Parc aux Angéliques dans le nouveau quartier. Ces peupleraies composées d'arbres de grande hauteur aux troncs dégagés, amènent une grande transparence et ouvrent des grandes percées visuelles sur le Pont Chaban Delmas et le fleuve. Elles facilitent aussi d'une façon naturelle et directe l'accès au Parc des Angéliques. Entre ces peupleraies, de grands bosquets d'arbres viennent compléter la structure paysagère du nouveau quartier. Ces bosquets d'arbres disposés d'une façon plus naturaliste sculptent l'espace et organisent eux aussi les vues vers la Garonne.

La construction de la structure paysagère est d'une grande simplicité spatiale : grandes peupleraies, bosquets d'arbres plus libres, vastes pelouses naturelles et une organisation des sols qui rappellent un parcellaire agricole lié à la Garonne.

Ce langage paysager unitaire va garantir la cohérence d'ensemble des différents espaces extérieurs du nouveau quartier de Brazza Nord, à toutes les échelles, qu'ils soient publics ou privés. Les espaces publics sont composés par le parkway, les lanières, les places et les rues. Les espaces privés sont eux composés par les jardins collectifs et les jardins individuels.



UNE STRUCTURE PAYSAGE FORTE

LES ESPACES EXTERIEURS

Le Parkway: Cette bande de boisement qui longe le Quai de Brazza, prolonge le Parc aux Angéliques du côté du nouveau quartier. Elle donne au Quai de Brazza son statut de parkway. Elle se matérialise par le prolongement des grands mails de peupliers du Parc aux Angéliques dans le quartier. Ce paysage accueille les cheminements piétons et les pistes cyclables. (Photo 6)

Les Lanières: Trois grandes peupleraies prolongent le Parc aux Angéliques à l'intérieur du quartier. Ces espaces publics majeurs du quartier accueillent les cheminements piétons, les pistes cyclables et les transports en commun. Des pelouses accompagnent ses boisements. Elles peuvent avoir des mélanges spécifiques propres des pelouses naturelles et de certaines prairies basses. Celles-ci permettent un usage plus soutenu de ces espaces garantissant en même temps l'accessibilité piétonne.

Les Rues: Des rues assez étroites traversent le quartier depuis la Garonne jusqu'aux voies ferrées. Ces percées visuelles très minérales créent des espaces au caractère fort qui font une sorte de contre-poids avec les autres espaces extérieurs fortement paysagers. Des rues transversales viennent compléter le dispositif des rues. (Photo 5)

Les jardins collectifs: Entre les lanières vertes et ponctuellement interrompus par des places, des jardins collectifs privés créent des vues longitudinales et des promenades vers la Garonne. Ces espaces très actifs d'un point de vue programmatique, sont des vrais lieux de vie qui ont pour vocation de renforcer les liens entre ses habitants. Très fortement paysagers, leurs ambiances rappellent l'organisation des parcelles agricoles des bords de la Garonne. Des bosquets d'arbres plus naturalistes complètent ce dispositif et organisent les vues. (Photo 3)

Les jardins individuels: Des petits jardins privés en fond de parcelle accompagnent les logements individuels. Ces espaces sur dalle sont en balcon sur les jardins collectifs. Ils se composent de deux parties bien distinctes : une première partie minérale type terrasse côté logement et une deuxième partie végétale avec des vues sur les jardins collectifs. (Photo 4)

PALETTE VEGETALE

La palette végétale est issue de la flore endogène. Elle est composée d'une palette d'essences de ripisylve et d'essences forestières que nous retrouvons de façon naturelle dans le territoire bordelais des bords de Garonne. Elle est principalement composée de peupliers. Des plantations de saules, de frênes, de chênes des marais et d'aulnes entre autres complètent la palette végétale. Des plantations de chênes et d'ormes entre autres composent la palette végétale des essences forestières. Pour les diverses pelouses naturelles et les différentes prairies, le choix des espèces végétales se fera en fonction des caractéristiques du terrain et devra correspondre à la palette végétale naturellement présente dans la région. Ces choix permettent de s'assurer de la qualité du couvercle végétal, de sa résistance et de sa persistance dans le temps.

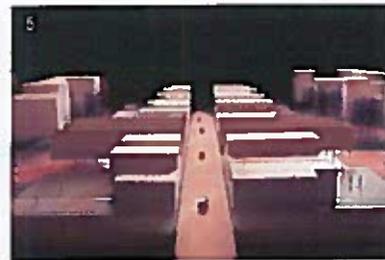
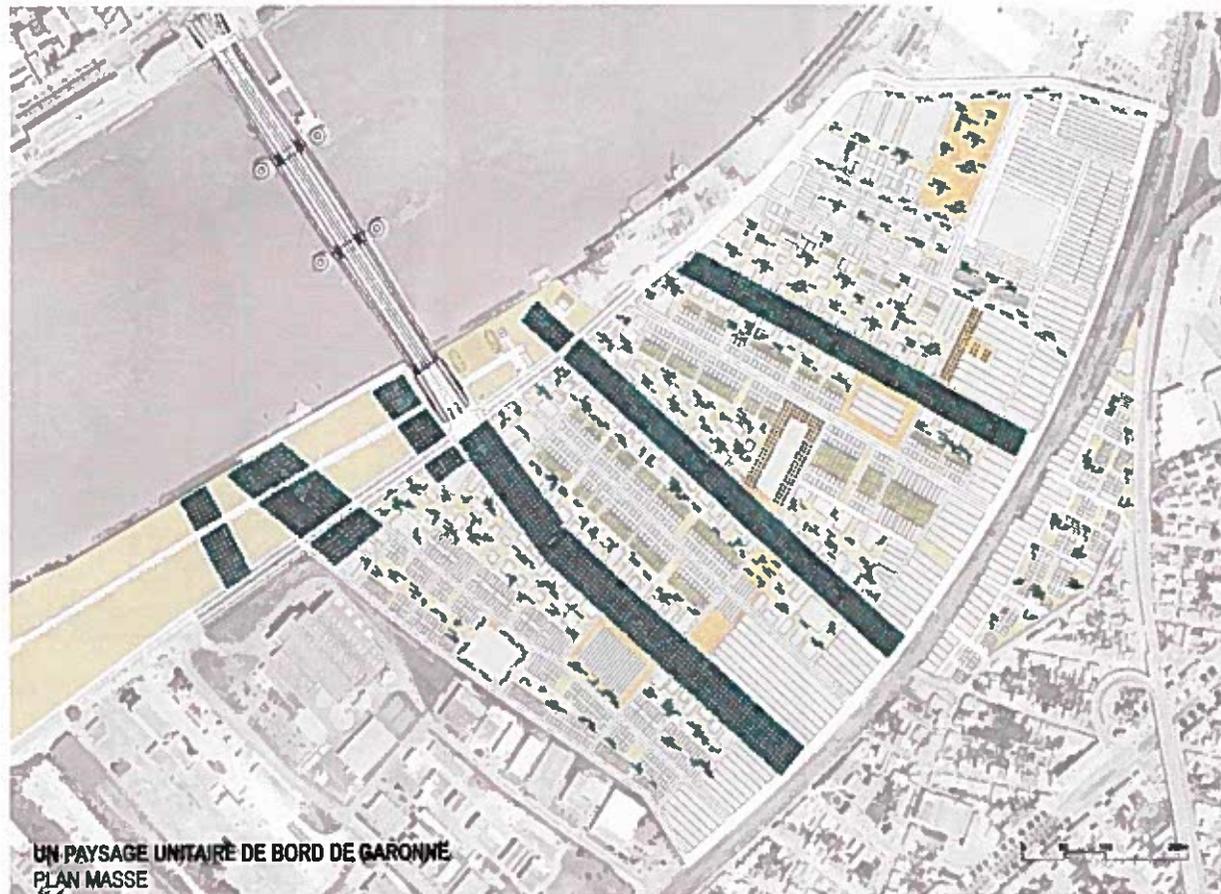
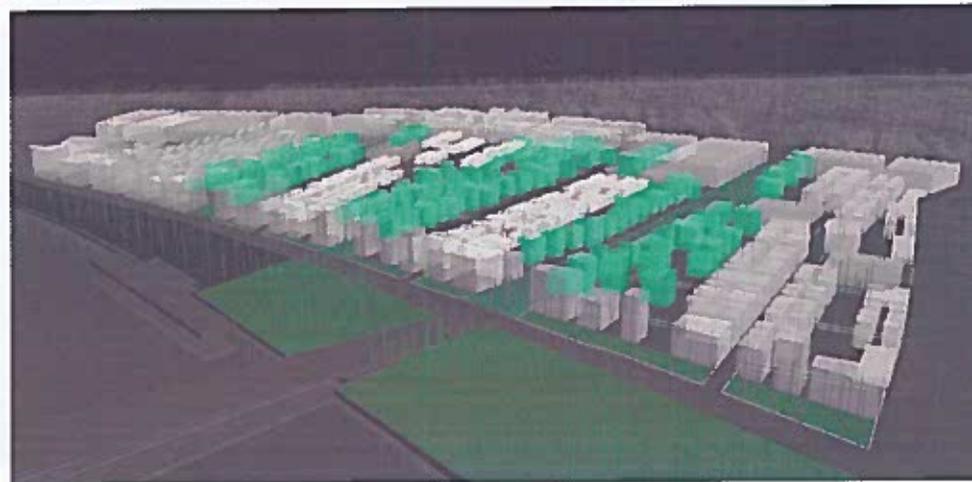




Image d'ambiance des bâtiments sur pilotis devant une lanière verte.



Plan masse localisant les bâtiments sur pilotis.



BÂTIMENTS SUR PILOTIS

Les logements collectifs sur pilotis expriment notre volonté d'adaptation et de propagation des espaces publics paysagers.

Ce dispositif de surélévation (de 4,5m à 5,5m du sol) permet de s'accommoder des crues de la Garonne et de prolonger les espaces végétalisés autour, entre et sous les bâtiments, favorisant ainsi la constitution d'un tissu relationnel ouvert entre les fonctions, les habitants, les vues et les usages.

Elevé entre R+3 à R+6 et laissant apparaître leurs noyaux de circulation, chaque plot est ouvert sur ses quatre façades faisant 20 m de longueur tout au plus.

Les logements collectifs sur pilotis sont connectés aux trois lanières végétales de circulation douce.

UN PASSE INDUSTRIEL + UNE MIXITE SOCIALE ET ECONOMIQUE



Localisation de la Halle Soferti, du Hangar Descas et de la Cheminée.

La Halle Soferti, le Hangar Descas et la Cheminée constituent des sujets actifs du tissu urbain en devenir grâce à leur cohésion et les prolongements d'activités dont ils sont l'objet.

Par leurs capacités d'appropriation, leurs facilités à accueillir des interventions neuves et leurs évolutivités, cet ensemble est emblématique de ce que nous voulons développer à Brazza : une architecture et un urbanisme en liberté, propre à faire face à la flexibilité et l'imprévisibilité des demandes.

On habite des volumes dans le quartier de Brazza qui permettent une flexibilité au niveau du logement et une mixité sociale et économique. Ces volumes ont des caractéristiques évolutifs en programme et en espace.



HALLE SOFERTI

La halle Soferti est le moteur économique et culturel du quartier Brazza nord. Localisée à l'extrémité nord, son territoire s'étend jusqu'aux abords de la Garonne. Nous envisageons la requalification de cette halle historique selon une stratégie de densification et d'optimisation du parcellaire. La Halle pourra accueillir des activités, commerces et équipements culturels.



HANGAR DESCAS

Le Hangar Descas est constitutif de l'histoire industrielle du quartier. Nous voulons le réactiver par la programmation de nouvelles activités ou par son adaptation à des fonctions de logements.



CHEMINEE

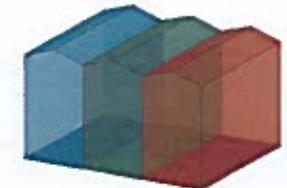
Nous voulons maintenir la Cheminée de Brazza nord non seulement pour ses propriétés évidentes d'identification mais car nous tenons à ce que le patrimoine industriel ne soit pas réduit à une seule fonction symbolique et iconique mais qu'il soit l'objet de réactivations. Associée au paysage de peupleraie et implantée entre les échoppes, la Cheminée entre ainsi en relation avec le hangar Descas et la halle Soferti.



Image d'ambiance de la Halle Soferti depuis la place.



Un volume



Une mixité fonctionnelle, morphologique et sociale en utilisant la même typologie du volume.



Image d'ambiance des volumes capables du côté d'une rue.



Image d'ambiance des volumes capables du côté d'une place programmatique.

VOLUMES CAPABLES

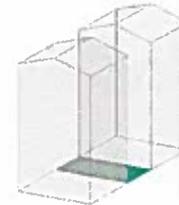
Le principe du « volume capable » largement développé dans ce plan guide concrétise notre intention de produire des espaces intérieurs évolutifs et adaptables tout en absorbant la part de hasard économique ou programmatique inhérent à la condition urbaine.

Un volume capable non fini est à considérer comme un potentiel d'occupation et de liberté dans la ville. Il peut abriter des fonctions différentes et offrir une opportunité d'aménagement en hauteur ou en surface.

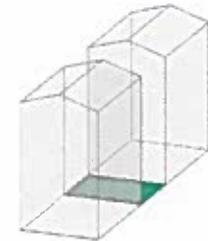
TYPE 1



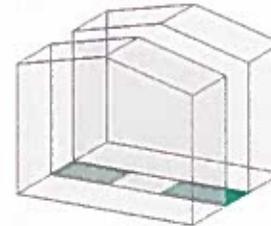
TYPE 2



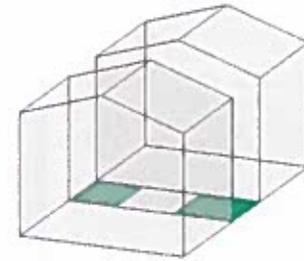
TYPE 3



TYPE 4



TYPE 5



UN QUARTIER INTIIME

DES RUES MINERALES - A L'IMAGE DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX

Le quartier de Brazza a une continuité morphologique au niveau des hauteurs. C'est un quartier paysage intime et bas traverse par des seizeures en pavé. Ces seizeures sont des rues de 10m qui s'étendent des quai de Brazza jusqu'à la rue de Queyries.

Le long de ces rues minérales s'alignent des logements individuels ou collectifs et des maisons capables.

Le sentiment de continuité entre le sol de la rue et les façades qui la longent est à respecter.



Photo d'une rue en pavé dans le centre de Bordeaux.



Centre Historique

Brazza

Localisation des rues sur le parcellaire du plan guide.





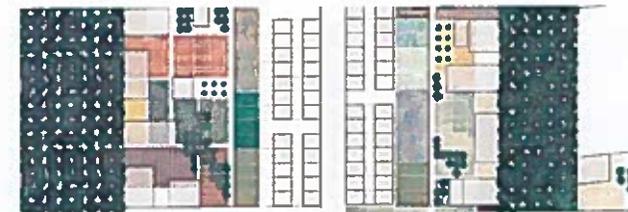
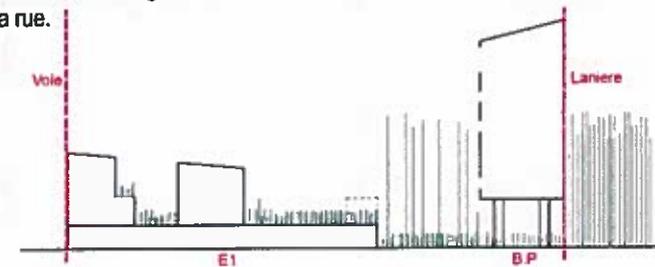
Image d'ambiance de s échoppes / maisons capables du cote de la rue

ECHOPPES - MAISONS CAPABLES

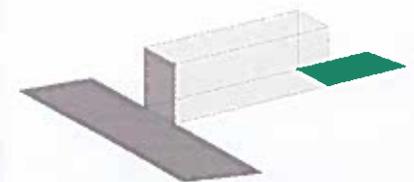
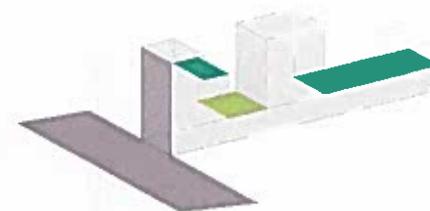
Le modèle de l'échoppe bordelaise constitue un référent fort que nous souhaitons questionner dans le cadre du réaménagement de Brazza nord. L'échoppe bordelaise, forgeait en effet une réponse pertinente à la production d'un habitat individuel dense en milieu urbain dans un contexte climatique dominé par la chaleur estivale. Développé avant l'industrialisation du bâtiment selon un principe constructif à faible hauteur et dans la profondeur de la parcelle, l'échoppe permet toujours aujourd'hui de multiples appropriations au sein de ses espaces intérieurs pénétrants, de son jardin arrière, de sa cave, de sa pièce centrale sombre mais aussi de ses façades.

Il n'est évidemment pas question de reproduire ce modèle mais d'observer à quel point l'évolutivité couplée à une maîtrise des échanges avec l'extérieur est constitutif de la pérennisation d'un logement et d'un réel plaisir d'habiter.

Nous voulons développer deux catégories de logements individuels que nous associerons toujours à des échoppes et des maisons capables fini ou non fini, tel un système complémentaire. Seront ainsi combinés un triplex côté rue et un duplex avec jardin surélevé, à l'arrière. Entre ces deux modules, une allée piétonne centrale fait office d'organe de liaison intérieure et de distribution primaire ou secondaire des logements. Elle est accessible au moyen d'une rampe en pente douce connectée à la rue.



Extrait du plan masse du quartier



- Allée piétonne
- Jardin sur dalle ou en plein terre
- Sentiment de continuité entre la façade et la rue



Image d'ambiance de s échoppes / maisons capables du cote des jardins surélevés



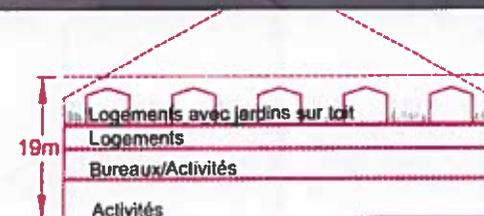
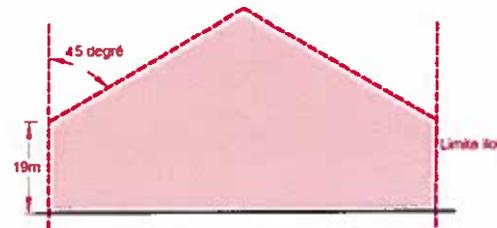
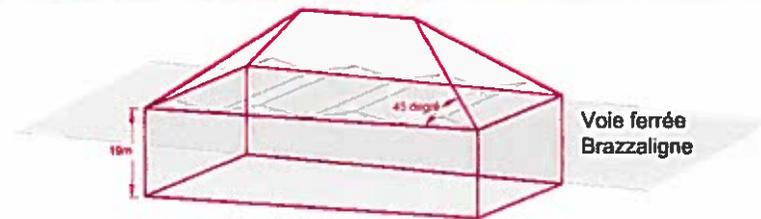
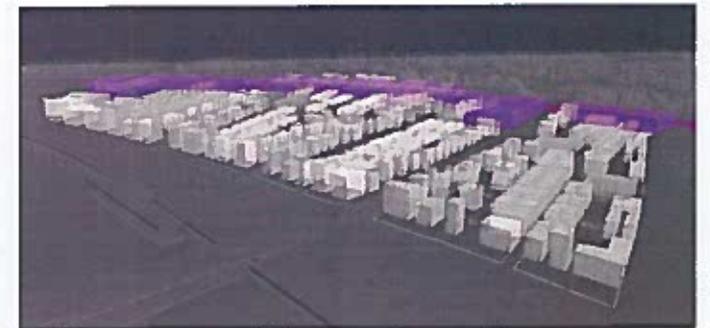
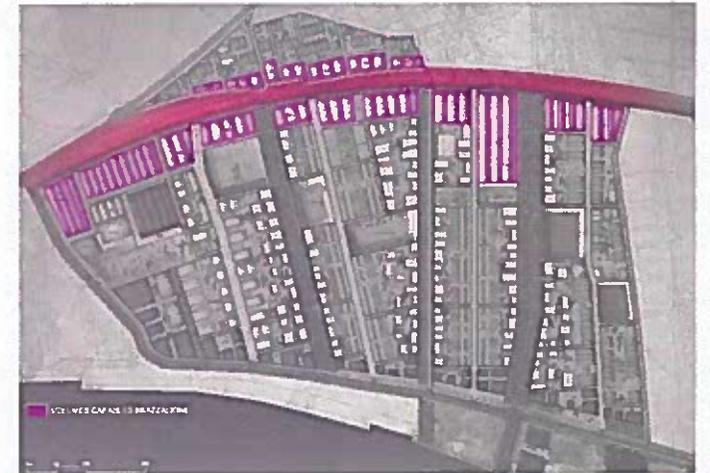
BRAZZALIGNE

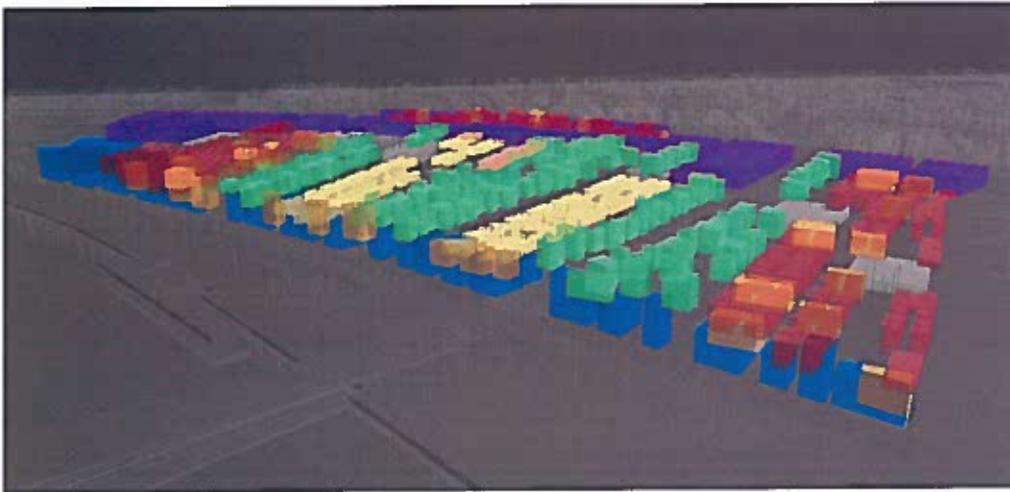
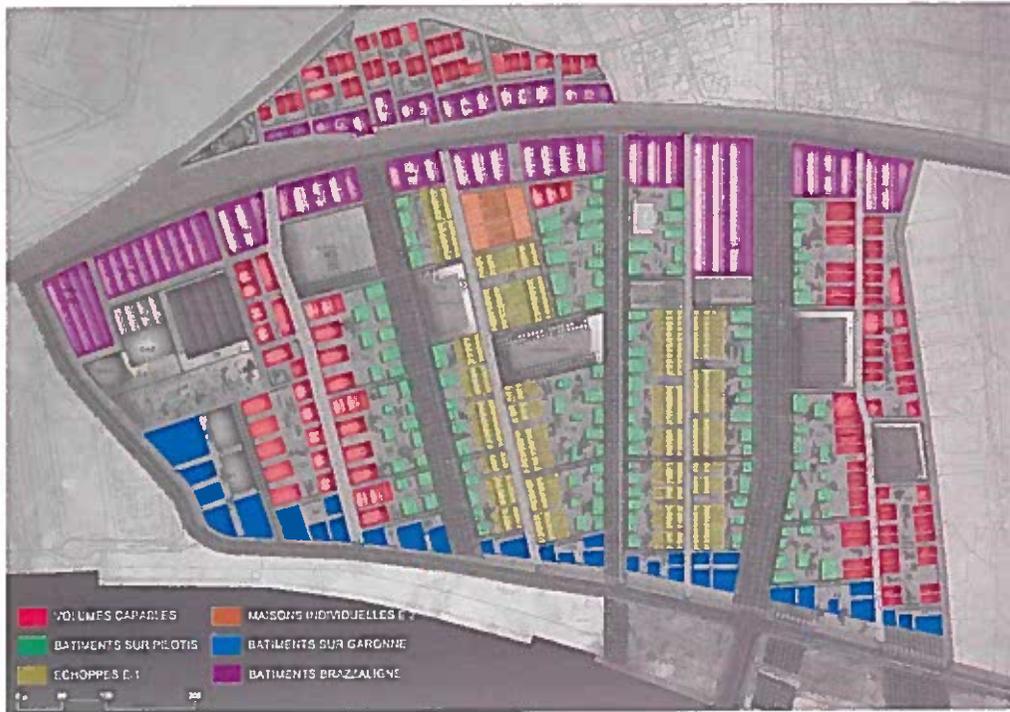
Nous comprenons la Brazzaligne non pas comme une limite de notre parcellaire mais comme une lisière que nous souhaitons poreuse et évolutive. De part et d'autre de la voie ferrée, des bâtiments mixtes à structure légère comprennent des activités au RDC et à l'étage, des bureaux et des logements sur les toits avec jardins. Ils sont alignés en bordure des îlots selon un gabarit maximum de 19 m de haut avec un angle de 45 degrés.

Leur échelle, leur ouverture et leur générosité spatiale répondent aux qualités de la halle Soferti dont ils vont prolonger l'impact. La Brazzaligne est une invitation dans la profondeur et l'intérieur du territoire comme peut l'être également la Highline de New-York.

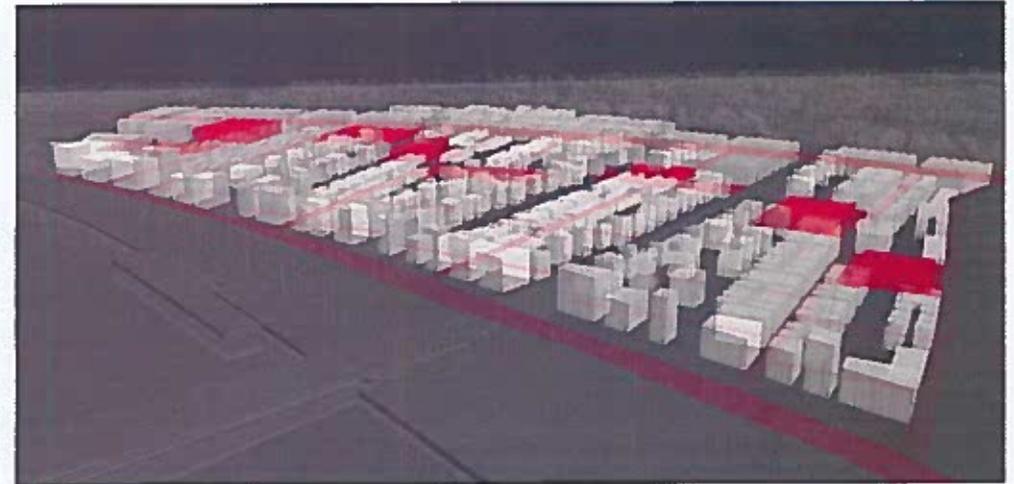


Image d'ambiance de s Bâtiments Brazzaligne du cote de la voie ferrée





UN QUARTIER MIXTE : une mixité sociale ,morphologique et programmatique doit être soutenue à l'intérieur du quartier.



LES PLACES PROGRAMMATIQUES : liens fondamentaux à l'intérieur du quartier



INDUSTRIEL