

MONSIEUR LE MAIRE

**Communication : présentation du projet
Brazza et point sur son avancement**

Le dossier de présentation du plan guide Bordeaux Brazza-Nord est joint ci-après.

M. LE MAIRE. -

Avant de passer la parole à Mme TOUTON et à M. Youssef TOHME qui est parmi nous, je voudrais vous dire quelques mots sur cette opération qui est une des opérations majeures de l'arc de développement bordelais et métropolitain.

Elle porte sur 53 hectares au total, avec un potentiel de près de 5.000 logements.

Le site est stratégique au débouché du pont Chaban, dans le prolongement de l'opération des Bassins à Flot et à proximité de la ZAC Bastide-Niel.

Ce territoire sera desservi par une ligne de TCSP de pont à pont, un tramway, je l'espère, qui irriguera toute la plaine rive droite.

Le projet s'intégrera dans ce grand paysage des coteaux, avec notamment la démarcation de ce qu'on appelle « la Brazzaligne », c'est-à-dire la ligne de chemin de fer qui continue à desservir les Grands Moulins.

Cette opération sera aussi un nouvel exemple d'urbanisme négocié. Ce n'est pas une Opération Publique d'Aménagement en forme de ZAC ou de Programme d'Aménagement d'Ensemble. L'opération reste fondée sur le partenariat entre les collectivités publiques : Ville et Métropole de Bordeaux, les promoteurs privés, les bailleurs sociaux, les propriétaires de terrains ou d'immeubles, et les habitants.

Cette méthode de travail a donné d'excellents résultats aux Bassins à Flot dans le cadre notamment de ce qu'on a appelé Les Ateliers du Bassin. La conduite de l'opération de Brazza s'inspirera de ce mode de gouvernance, c'est-à-dire qu'elle reposera sur une concertation portant à la fois sur les programmes de logements, mais aussi sur les activités, sur les loisirs, sur les équipements publics.

Ce quartier sera un quartier d'innovations. Sur un certain nombre de points il se situera bien sûr dans la lignée de ce que nous faisons dans tous ces nouveaux quartiers, c'est-à-dire la mixité sociale avec un pourcentage élevé de logement social, la mixité fonctionnelle tout particulièrement et c'est là que l'innovation apparaît puisqu'il aura une dominance en direction de l'artisanat ou de la petite production industrielle, le tertiaire également.

Autre innovation majeure : ce que nous avons appelé « Les volumes capables », c'est-à-dire des logements livrés à finir, qui représenteront 20% de l'offre totale de logements.

Quelques précisions sur ces volumes capables. Ils concernent soit des logements, soit d'ailleurs des locaux d'activité, tout particulièrement artisanaux. Ils seront mis en vente, pour les logements à 2.100 euros le mètre carré lorsque la hauteur sous plafond sera de 2,5 m. Cette mise en vente pourra monter à 2.400 euros lorsque la hauteur sous plafond sera de 5 m.

Tout le monde pourrait être gagnant à cette opération, nous l'espérons. D'abord l'acheteur car il pourra faire dans le neuf ce qui n'est aujourd'hui possible que dans l'ancien, c'est-à-dire acheter non fini avec un budget limité, et terminer son logement au fur et à mesure de ses besoins et de ses capacités financières. Il habitera in fine chez lui et pas chez le constructeur.

Je crois que c'est une opération aussi avantageuse pour la Métropole car elle répond à une question qui est devenue essentielle : comment loger des ménages

à revenus moyens lorsque le prix moyen de vente en neuf est à Bordeaux, comme en première couronne d'ailleurs, de 3.900 euros, parking non compris ?

Cette opération sera également marquée par une présence très forte de la nature, d'abord le long du quai de Brazza avec la poursuite à laquelle nous assistons en ce moment de l'implantation du Parc aux Angéliques qui se complète hectare après hectare, année après année, avec une grosse difficulté qui est le niveau extrêmement élevé de pollution des sols, notamment au débouché du pont Chaban, qui nous fera passer par une étape de remédiation assez longue.

Le Parc aux Angéliques pénétrera dans le quartier par les lanières – je pense que Youssef TOHME en dira un mot tout à l'heure – qui caractérisent un peu le plan d'urbanisme, avec trois grandes peupleraies, mais aussi des jardins collectifs et des jardins individuels.

Quelques précisions sur l'investissement public. Les promoteurs réaliseront les voiries internes. Ils s'acquitteront également d'une taxe d'aménagement majorée égale à 10% sur la valorisation des mètres carrés de surface de plancher. Cette taxe permettra de financer les équipements à la charge de la Métropole et de la Ville, les voiries et espaces structurants, les écoles, gymnase, médiathèque et déchetterie.

Un réseau de chaleur public sera mis en concordance à l'arrivée des premiers habitants dès 2018.

Je suis persuadé que cette opération mérite bien sûr beaucoup plus de détails que Mme TOUTON et M. TOHME vont vous donner.

Et je suis persuadé que cette opération marquera une étape importante dans l'évolution de notre façon de faire des quartiers nouveaux plus innovants, plus inventifs, plus participatifs, plus pragmatiques, opération plus rapide aussi je l'espère dans sa réalisation.

Je vous signale que tout à l'heure dans ces locaux-mêmes la Charte Brazza a été signée entre les représentants de la Ville et de la Métropole et 14 premiers opérateurs qui sont décidés à lancer des projets sur le territoire de Brazza.

Voilà quelques indications. Un petit document permettant de mieux visualiser ce projet vous a été distribué.

Mme TOUTON va maintenant peut-être entrer davantage dans le détail.

MME TOUTON. -

Auparavant, Monsieur le Maire, je vous propose la projection d'un petit film qui a été réalisé sur Brazza qui nous donnera aussi quelques éléments complémentaires.

M. LE MAIRE. -

Allons-y.

(Un petit film de quelques minutes est projeté devant l'assemblée)

M. LE MAIRE. -

Merci. Vous avez compris que ce film est daté de 2020, naturellement, avec une petite capacité d'anticipation.

Mme TOUTON

(Les interventions suivantes sont illustrées par la présentation d'images vidéo)

MME TOUTON. -

Oui, mais ce n'est quand même pas tout à fait de la fiction, parce que je vous propose de vous faire un point d'avancement des projets privés et des investissements publics qui sont d'ores et déjà engagés, dont ce film vient de nous parler. Ce sont des projets qui se réaliseront d'ici à 2020.

Tout d'abord le terrain dit de Soferti qui a fait l'objet d'une promesse de vente entre Grande Paroisse et la Ville, sur lequel des travaux de dépollution sont en cours sous le contrôle de l'Etat. Une surveillance du site sera assurée par l'Etat pendant 12 mois avant qu'il ne soit cédé à la Ville définitivement.

Ce foncier, qui représente 13 hectares, comprend une halle en bois qui sera conservée, comme cela vous a été dit. La vocation est de céder à des opérateurs sur la base d'un cahier des charges que nous avons établi, et d'accueillir des équipements publics.

Le premier appel à opérateurs est en cours depuis plusieurs mois. Il vous est proposé par délibération aujourd'hui de céder 3 de ces 13 hectares au groupement Studio Brazza pour la réalisation d'un programme mixte de 51.331 m² qui comprendra, vous en avez vu quelques images :

- un pôle de loisirs et d'hôtellerie avec 2 hôtels,
- une grande salle de sport,
- la réalisation de 380 logements, dont des volumes capables destinés à l'accession abordable,
- un projet d'habitat participatif,
- des bureaux et des locaux artisanaux.

Pour la cession de la halle Soferti qui représente environ 5.000 m², la Ville a lancé un autre appel à projets en mai 2014. 2 candidats se sont fait connaître. Ils ont été auditionnés. C'est le groupe Cardinal, porteur d'un projet d'hôtellerie et de loisirs très complémentaire de celui de Studio Brazza, qui a été désigné très récemment.

Dans ce secteur Soferti, nous pensons que les premiers permis d'aménager et les premiers dépôts de permis de construire se feront avant la fin 2015.

En 2016 commenceront les travaux d'aménagement et de construction et les premières plantations d'arbres.

Le prolongement de la rue de Queyries desservant la partie arrière de Brazza le long de la voie ferrée est prévu pour fin 2017 / mi-2018, en même temps que les premières livraisons de programmes et la livraison des 8 premières classes et d'une crèche qui devraient ouvrir en septembre 2019.

Parallèlement à ces projets, d'autres opérations sont en cours. D'abord sur un terrain de la Métropole situé en bordure de Garonne, qui, après appel à opérateurs est en cours de cession à Eiffage, Aquitanis et Le Col, là encore un opérateur d'habitat participatif, pour la réalisation de 180 logements sur un terrain qui est donc en bordure de Garonne extrêmement bien situé.

« Point P » qui est actuellement déjà implanté à Brazza et souhaite y rester, grâce à un échange foncier avec la Ville, va implanter un site de distribution le long de la Brazzaligne de la rue de Queyries. Ce site de distribution sera accompagné d'une école de formation et de logements destinés à des jeunes, le tout dans les volumes capables situés le long de cette Brazzaligne qui devraient voir le jour en 2018.

Enfin Domofrance qui a déjà acquis un terrain va engager une opération mixte de 240 logements et de 1300 mètres carrés d'activité. Ils viennent de désigner leurs architectes. La livraison est là encore prévue pour 2018.

La Ville propose aussi de céder 2 terrains en réponse aux appels à projets lancés par la SNI et la Caisse des Dépôts qui portent sur la recherche et l'innovation dans le logement et afin de répondre aux enjeux d'évolutivité d'adaptation et de performance énergétique. Ces 2 terrains sont au cœur de Brazza et vont permettre aussi la réalisation de logements intermédiaires.

Enfin Vilogia possède un foncier qui ne pourra être construit que sous condition de cession d'un autre foncier mitoyen qui appartient pour le moment à RFF. Il projette là une opération mixte d'activités, de logements et de bureaux.

Vous voyez que c'est une opération qui mixte les deux fonctions, comme ça vous a été expliqué.

Je voudrais faire un petit focus d'abord sur le logement, sur lequel Youssef TOHME nous propose dans son projet plusieurs formes d'habitat : des volumes capables, on en a parlé, mais aussi des échoppes du 21^{ème} Siècle et des collectifs sur pilotis afin qu'ils répondent aux besoins et aux envies des futurs habitants, mais aussi qui permettent à chacun de trouver un bien selon ses ressources et un logement adapté non seulement à ses ressources, mais à l'évolution de son parcours résidentiel.

Il y aura donc à Brazza, comme c'est le cas sur tous les projets urbains bordelais, 35% de logements sociaux locatifs et 20% d'accession à la propriété, avec des prix de vente, comme vous l'avez dit, Monsieur le Maire, entre 2.100 et 2.400 euros quand ils se situeront dans des volumes capables et qui seront inférieurs à 3.000 euros dans des applications plus classiques.

De plus, 400 maisons individuelles seront construites. Ce sera une offre tout à fait exceptionnelle et unique en cœur d'agglomération.

La spécificité de ce projet est aussi d'être un quartier d'accueil pour des activités économiques avec la réalisation de 63.000 m² de locaux commerciaux, artisanaux et tertiaires, dont 16.000 dans des volumes capables. Ces locaux seront non finis et donc adaptables et seront à prix très maîtrisés pour a priori des cibles de professionnels de l'artisanat et de petites entreprises.

D'ores et déjà des projets d'hôtellerie et de bureaux sont en cours qui créeront de l'emploi sur ce secteur ; et des commerces de proximité seront implantés tout autour des petites places qui vous sont présentées, qui sont des lieux de convivialité du cœur de quartier.

Un mot sur les équipements publics qui sont à réaliser au regard des 2.500 habitants qui arriveront à l'horizon 2020, et des 8.000 au terme de l'opération.

Je vous l'ai dit, 8 classes et un accueil petite enfance ouvriront pour la rentrée 2019.

En 2020 nous ouvrirons 10 classes supplémentaires, un gymnase, et un peu plus tard un second groupe scolaire, une autre crèche, un centre d'animation et une médiathèque seront réalisés.

La déchetterie que vous voyez à gauche va être construite rapidement. La Métropole est en train de lancer son appel à concepteur sur ce projet qui devrait être terminé lui aussi fin 2017 / début 2018.

Evidemment la Ville va beaucoup investir dans ce quartier ouvert sur la nature.

Je vais laisser Magali FRONZES vous présenter le projet paysager que la Ville a commencé et continuera à mettre en œuvre sur Brazza.

M. LE MAIRE. -

Merci.

Mme FRONZES

MME FRONZES. -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, vous l'aurez compris dans le film qui vous a été présenté tout à l'heure, le dispositif majeur de ce paysage est constitué de grandes lanières de peupliers et de grandes pelouses naturelles. Ces peupleraies à terme traverseront le nouveau quartier suivant 3 lanières et se poursuivront sur le Parc aux Angéliques, donnant ainsi une continuité au paysage.

Juste un point de l'avancement aujourd'hui sur l'implantation de ce paysage.

Le Parc aux Angéliques tout d'abord. Le site du débouché du pont Chaban-Delmas – que vous avez ici en plan – vient d'être planté de près de 500 peupliers selon 3 lanières qui vous sont montrées, qui sont entourées par des pointillés rouges.

Il s'agira entre les plantations de laisser un couvert de luzerne tel qu'il était jusqu'à présent ayant pour objectif, comme le Maire l'a dit, d'absorber la pollution présente sur ces sols, avant de laisser place à terme à une grande pelouse naturelle.

Vous avez ici la photo des plantations toutes récentes qui ont été faites ces dernières semaines.

M. LE MAIRE. -

Malheureusement ces pelouses ne seront pas accessibles tant que la remédiation sera en œuvre, si je puis dire. Elles sont d'ailleurs actuellement clôturées par des palissades en bois.

MME FRONZES. -

Tout à fait.

Les 3 lanières du quartier Brazza. Vous avez ici la préfiguration de ces 3 futures lanières qui poseront le paysage au sein du nouveau quartier. L'idée est ici de poser justement le paysage avant que le quartier n'émerge. Les premières plantations de peupliers interviendront dès que possible en 2016.

Sur le plan, en rouge vous avez la lanière 1 et la lanière 3 qui devront être plantées de 450 peupliers ; et à terme au total sur les 3 lanières ce seront plus de 1000 nouveaux arbres qui seront plantés dans le quartier.

Je vous remercie.

M. LE MAIRE. -

La lanière 1 qui est particulièrement importante puisque c'est elle qui permettra de sortir du pont en droite ligne par le TCSP, tramway ou bus à haut niveau de service, pose un petit problème c'est qu'il faut négocier l'acquisition du terrain avec RFF, ou SNCF. Mais enfin nous y travaillons.

M. TOHME, vous qui êtes le concepteur de l'ensemble de ce plan d'urbanisme, je vous cède la parole.

M. TOHME. -

Tout d'abord je suis très content de participer à ce projet parce que j'aime beaucoup Bordeaux. Et c'est un quartier auquel je tiens beaucoup parce qu'on a essayé avec la Mairie et avec Bordeaux-Métropole de mettre le logement et le paysage au centre. Cela a été déjà expliqué. Je ne vais pas y revenir.

Ce qui est important pour moi c'est qu'on a essayé de pousser les promoteurs pour aller au-delà de ce qu'ils font habituellement. Au début on a pris des risques qui se sont avérés payants puisque les volumes capables ont été acceptés par les promoteurs il y a deux ou trois jours. Donc après deux ans de bataille ils rentrent dans leurs prix.

Maintenant la bataille va être au niveau du paysage pour qu'il soit vraiment fait avant, parce que c'est un quartier où il faut qu'on sente que c'est le pendant du Bordeaux minéral. Il faut vraiment que ce quartier soit évolutif, qu'il soit fait par ses habitants et en même temps qu'il amène une autre façon de voir Bordeaux qui est cette ouverture sur la Garonne, qui sont ces grandes lanières, qui est le Parc aux Angéliques.

J'espère qu'on va tenir et arriver à nos fins.

M. LE MAIRE. -

Merci.

Qui souhaite s'exprimer sur ce projet ?

M. SIRI

M. SIRI. -

Monsieur le Maire, chers collègues, cher Youssef TOHME, il y a une heure nous avons signé la charte qui lie les opérateurs à la Ville dans le cadre de ce projet Brazza. J'ai eu l'occasion de dire que Brazza est un projet qui est attendu et qui est désiré par la Ville et par le quartier de La Bastide.

Vous en parlez régulièrement avec une grande passion. Quelle singularité de ce projet justifie une telle passion dans votre dessein ?

M. TOHME. -

En ce moment on voit qu'on fabrique les villes d'une façon où on met l'économie toujours au centre. C'est-à-dire que les aménageurs, les promoteurs et le logement viennent à la fin, et les architectes aussi, ils viennent juste faire les façades ou les balustrades. La singularité c'est que c'est un quartier, je le répète, où grâce à la Mairie et à Bordeaux-Métropole il y a eu cette envie de commencer plutôt par l'habitant. Qu'est-ce qui fait qu'on viendrait habiter à Brazza ?

Il y a 5 façons d'habiter Brazza. Ce sont des logements intéressants :

Lorsqu'on est sur pilotis on est entre les arbres - vous avez vu les photos ;

Quand on a une maison individuelle on a son propre jardin ;

Quand on est sur Brazzaligne on a une vue imprenable sur le quartier ;

Quand on est au bord de la Garonne on a une vue sur le parc et sur la Garonne.

A chaque fois on a essayé d'identifier des logements de façon très différente et de mettre ça au centre, avec des terrasses, des loggias, des jardins privés, des jardins collectifs.

L'autre point c'est le Parc aux Angéliques qui rentre et qui met en relation le quartier avec la Garonne.

En ce qui me concerne j'ai habité au bord de la mer durant toute mon enfance et je n'avais besoin de rien. Je me reliais aux autres parce qu'on connaissait la mer. Il y avait quelque chose qui nous reliait, c'était la mer.

C'est ce que j'ai essayé de faire ici avec le paysage, mais le grand paysage : la Garonne, le Parc aux Angéliques, on y est. Ça marche. Ce n'est pas juste grâce aux commerces. Ce n'est pas seulement grâce aux places. C'est aussi parce qu'on va aimer ce paysage et qu'on va l'habiter de façon différente.

Et comme j'aime la prise de risque, en tout cas en tant qu'architecte, j'étais content de le faire en tant qu'urbaniste. Je suis convaincu que ça pourra marcher.

M. LE MAIRE. -

Merci.

M. COLOMBIER

M. COLOMBIER. -

Monsieur le Maire, on vient de faire parler des Bordelais qui n'ont pas encore vu une réalité. C'est sympathique mais ce n'est pas très réaliste.

Pour notre part nous jugeons sur pièces, c'est-à-dire le dossier qu'on nous a présenté. Je dois avouer que les pièces sont maigres et assez imprécises. Certes, de grandes orientations dont l'avantage est d'exister, mais les précisions apportées à l'instant par nos collègues successifs auraient dû nous être données dans le dossier de notre ordre du jour.

Ceci dit, il était temps, en effet, que le pont Chaban-Delmas, ait un véritable débouché sur la rive droite et non un aboutissement sur un carrefour avec feux tricolores débouchant sur une zone en friche.

Le dossier de présentation du futur projet Brazza ne présente pas grand-chose car, sans demander un dossier ficelé, nous n'avons ici qu'une présentation de photos informatiques de synthèse, c'est souvent nécessaire, d'images d'ambiance et de philosophie architecturale. Pas de visons parcellaires et précises - juste à l'instant on vient de nous donner quelques idées dans les grandes lignes de parcelles d'activités commerciales, artisanales ou ludiques - à part une série d'alignements composés d'habitations collectives et individuelles.

Je cite le dossier : « Rendre possible des rapports optimistes à la société comme au monde. » C'est bien beau, c'est généreux, mais on nous informe que « l'occupation foncière repose sur la mixité programmatique et la mise en relation inter-îlots » Ces îlots, nous les voyons en photos. En fait, nous déduisons au vu de ces dernières qu'il s'agit d'îlots encadrés, séparés par de grandes allées dénommées des rues, en alignements parallèles donnant sur le fleuve. Ceci est, pardonnez-moi, sans grande imagination.

Le côté végétal n'est certes pas oublié, il est même omniprésent. Ce n'est pas une mauvaise chose. C'est un très bon point. De grandes allées de peupliers de grande hauteur en forment l'ossature, donnant sur la Garonne et sur le Parc aux Angéliques.

Les espaces publics sont composés par le parkway. Pouvez-vous nous préciser la composition, ou l'esprit de ce parkway ?

Pour le logement le dossier ne donne aucune indication quant à leurs prix au mètre carré. On vient de le découvrir à l'instant.

Des logements collectifs sur pilotis surélevés de 4,50 à 5 m sont censés nous protéger des crues de la Garonne, nous précise-t-on. Je ne vois pas de crues dans ce secteur, et le principe des pilotis, j'en ai peur, me paraît couper les piétons ou les promeneurs des habitations.

Des rues dites minérales traversent ces dernières. La minéralité, on a déjà donné à Bordeaux, elle a la constance de rendre froides places et rues. Du reste on en revient.

On n'évoque aucunement l'implantation de commerces, de boutiques, d'artisanat, de lieux de restauration, de places, en fait tout ce qui fait la vie d'un quartier où l'on se croise, ou l'on se rencontre. Vision par trop classique, me direz-vous. Mais le manque de chaleur traverse un peu ce projet. Cette vision est un peu intellectualisée et se résume en l'état à un foisonnement d'immeubles traversés par des rues minérales et rectilignes se croisant à angles droits à l'américaine, d'après les plans.

Bordeaux, je le rappelle, n'est pas visitée par tant de touristes avec son charme et son architecture pour une telle vision.

Ce n'est qu'un projet, je dirai même un avant-projet. Brazza mérite mieux. Nous attendons une présentation plus précise, plus structurée et plus chaleureuse de ce futur quartier de Bordeaux. Merci.

M. LE MAIRE. -

M. Youssef TOHME, vous n'êtes pas chaleureux. Vous ne venez pas d'un pays chaleureux. Vous n'avez pas l'habitude de quartiers chaleureux... On répondra tout à l'heure.

M. HURMIC

M. HURMIC. -

Monsieur le Maire, je ne veux pas bouleverser votre maîtrise de l'ordre du jour, mais il me semblait que pour des présentations antérieures de projets de cette nature vous organisiez des bornes de temps.

Dans un premier temps je pense que ça serait bien de pouvoir poser des questions à M. Youssef TOHME, puisqu'on a la chance qu'il soit là. J'ai quatre petites questions un peu techniques à lui poser. Et dans un deuxième temps intervenir à la lueur des réponses qu'il nous aura apportées pour vous donner un commentaire plus général et bref sur le projet.

Mais je souhaiterais que dans un premier temps on puisse profiter de sa présence pour lui poser des questions, si vous en êtes d'accord, Monsieur le Maire.

M. LE MAIRE. -

Rien ne s'y oppose, M. HURMIC. Allez-y.

M. HURMIC. -

Je vais commencer par les questions, puis je laisserai mes collègues poser eux aussi des questions éventuelles, et j'interviendrai pour donner mon sentiment final sur ce projet dans un deuxième temps, si vous le permettez.

D'abord, M. Youssef TOHME, nous sommes très heureux de vous accueillir aujourd'hui au Conseil Municipal, et, en anticipant sur ce que je dirai tout à l'heure, vous remercier sur le caractère tout à fait singulier et innovant du projet que vous nous présentez aujourd'hui.

A cet égard j'aimerais vous poser quatre questions sur ce projet qui fait qu'il a un certain nombre de caractéristiques d'un éco-quartier. Donc je souhaiterais que vous puissiez préciser et approfondir un certain nombre de points qui nous intéressent.

Première question et premier point, je souhaiterais savoir ce que vous avez prévu en matière de réduction des consommations énergétiques de ce territoire.

J'ai bien noté qu'il sera imposé un raccordement obligatoire au réseau de chaleur public que vous allez créer sur ce territoire, réseau de chaleur public qui sera opérationnel dès la livraison, dès les premières opérations. Donc un raccordement obligatoire, cela me paraît tout à fait intéressant.

Par contre nous n'avons pas d'autres indications sur la promotion des énergies renouvelables, notamment sur la promotion des énergies solaires, ce quartier me paraissant, comme beaucoup d'autres quartiers de Bordeaux, particulièrement apte à fournir ce type d'énergie.

C'était ma première question. Je les pose une par une, Monsieur le Maire, ou je pose les quatre à la suite ?

M. LE MAIRE. -

Posez les quatre. Je crois que ça sera plus simple. M. TOHME les note. Il vous répondra.

M. HURMIC. -

Ma deuxième question a trait à la réduction des consommations d'eau. Est-ce que vous avez prévu une récupération des eaux pluviales sur le site ?

Ma troisième question a trait à la limitation et à la valorisation des déchets, sachant que plus ce type d'opération est prévu en amont, plus on sait qu'elle sera efficace par la suite. Donc est-ce que vous avez intégré déjà à votre projet la limitation et la valorisation des déchets ?

Quatrième question, au niveau des espèces végétales vous êtes « très peuplier », si vous me passez l'expression. Je sais que cette espèce est parfaitement adaptée à la configuration et au caractère humide du sous-sol en bordure de Garonne, mais est-ce que vous avez également prévu la promotion d'espèces végétales autres que les peupliers qui ont l'air d'être nombreux dans votre projet ?

Voilà les quatre questions que je voulais vous poser, M. TOHME.

M. LE MAIRE. -

Vous répondez tout de suite, M. TOHME ?

Allez-y.

M. TOHME. -

J'ai envie de vous répondre oui, oui, oui aux quatre questions. On a longuement réfléchi. On travaille avec des spécialistes, que ce soit avec Michel Desvignes ou avec la Mairie, sur les différentes espèces, peupliers ou autres.

Sur les eaux pluviales c'est pareil. On est en train de travailler avec Ingerop sur la récupération d'eau par rapport à chaque bâtiment et au niveau de la parcelle.

Au niveau de l'isolation, on est aussi en train de travailler avec Saint-Gobain sur la qualité du vitrage, la qualité de l'isolation pour répondre aux exigences de ce quartier.

Mais à chaque fois j'aimerais travailler dans le vif. C'est vrai que c'est un concept pour le moment philosophique, mais à chaque fois il faut vraiment bien s'entourer et aller dans le sur mesure. C'est-à-dire qu'un vitrage que vous mettez au sud ce n'est pas du tout le même vitrage que vous mettez au nord. On est en train de travailler dessus.

Tout ce que vous avez énoncé, on est en marche. Pour le moment c'est un plan guide. Donc il faut faire confiance pour avancer dans le sens que vous voulez.

Quand on met le paysage au centre... Vous imaginez bien que tout ça ce sont mes propres préoccupations.

Et surtout l'homme est au centre.

J'aimerais répondre à la question de chaleur. C'est important pour moi parce que c'est là que je suis le plus sensible. Pour moi ce qui fait la chaleur d'un quartier c'est surtout les habitants. Ce n'est pas un dessin, qu'il soit classique ou pas. Si ça vous paraît évident ça veut dire que c'est bien. En général les dessins les plus simples, pour moi en tout cas, c'est vraiment les plus importants parce que ça permet d'évoluer dans le temps. On n'a rien figé.

C'est-à-dire que, comme on vous l'a dit, c'est un projet de concertation et à chaque fois ça évolue avec le temps, ça évolue avec la programmation. On essaye de faire une programmation sur mesure, que ce soit avec Cardinal et le genre d'hôtels qu'on amène, ou avec les activités qu'on a envie d'y voir, c'est-à-dire avec les habitants et ceux qui travaillent là. C'est ça qui va amener la chaleur, ce n'est pas uniquement l'architecture.

Après, je pense que le paysage et le côté industriel, on s'est imprégné de ça pour offrir encore plus d'identification à ce quartier.

En troisième lieu il y a les terrasses, les jardins. Tout le monde sait que c'est ça qui amène la communication, c'est ça qui amène l'échange. Donc on a été dans ce sens aussi.

Et c'est pour ça qu'on a voulu, que Monsieur le Maire a voulu une ferme urbaine à côté. C'est pour ça qu'on a essayé de faire pareil avec « Point P ». C'est-à-dire que ce n'est pas un quartier qui est laissé comme ça aux habitants. C'est un quartier qui vit avec les habitants et on les aide avec la programmation qui vient s'intégrer à ce quartier et qui va faire l'identité de ce quartier.

Pour moi, il est à l'inverse d'un quartier dessiné, figé avec ce qu'on appelle des îlots ouverts où c'est un peu du paysage, un peu une rue, mais c'est ni l'un ni l'autre. Là on a concentré le commerce, on a concentré les activités. Donc il y a des points de rencontre. Et ce qui rend les choses possibles c'est qu'on va appartenir à Brazza, on va appartenir à un quartier.

Donc je pense, c'est comme ça que je le vois, que ce quartier sera très chaleureux.

M. LE MAIRE. -

Merci.

Toujours des questions.

Mme AJON

MME AJON. -

Oui, quelques questions à M. TOHME.

D'abord juste vous faire remarquer qu'on en est arrivé à de la politique fiction pour réussir à parler d'équipements de proximité dans la vie bordelaise et de satisfaction des Bordelais.

M. LE MAIRE. -

D'ailleurs les Bordelais sont très insatisfaits de la façon dont ils vivent dans la ville...

MME AJON. -

De leurs équipements de proximité.

M. LE MAIRE. -

Très bien. Ils sont très insatisfaits.

MME AJON. -

Ceci n'était point pour vous, M. TOHME...

M. LE MAIRE. -

M. TOHME, ne soyez pas surpris par cette appréciation. Ici on fait aussi de la politique.

Madame, je vous en prie.

MME AJON. –

Je peux finir mes propos ? Merci.

Deux questions, Monsieur. J'aimerais avoir un peu plus de précision sur les flux circulatoires, en particulier à la jonction avec le reste du tissu urbain du territoire bastidien.

Et un éclaircissement sur les mètres carrés de logements locatifs, en particulier sur ceux qui seront en PLAI, c'est-à-dire les logements sociaux à plus faible hauteur de loyer qui correspondent aux besoins de quasiment 20% de la population bordelaise, population qui est en plus grande situation de mal logement que sont des familles monoparentales souvent en temps partiel subi, et autres difficultés sociales de ce type. Je vous remercie.

M. TOHME. -

Je n'ai pas le chiffre global en tête. Il a été annoncé au début. Mais on peut vous le faire passer. Je crois même qu'il est dans le dossier.

Au niveau des réseaux, il y a un plan de réseaux qui permet de relier ce quartier aux alentours d'une façon simple.

C'est-à-dire que sur ces images-là, ce sont des rues qui sont minérales. Quand je dis « minérales », ce sont des rues pavées où il n'y a pas de différence et de hiérarchie entre le piéton et la voiture. C'est ce qui fonctionne à Bordeaux et c'est ce qui fait que les gens se mélangent.

Et donc ce sont des rues de 10 mètres qui sont à sens unique, qui vont traverser le quartier, mais qui vont en même temps l'alléger pour que ça ne devienne pas un endroit de grand passage. C'était ça qui était très important pour nous. C'est-à-dire que quand les gens arrivent du pont, qu'ils contournent le quartier s'ils veulent aller vers d'autres quartiers, mais qu'ils puissent aussi y entrer d'une façon simple. Que ça ne soit pas vraiment un endroit de passage. Donc on a essayé de le protéger en favorisant, comme l'a dit M. JUPPE, le TCSP, et en faisant passer les voitures dans des rues de 10 mètres à sens unique.

M. LE MAIRE. -

Sur les proportions de logements sociaux j'ai indiqué les chiffres globaux tout à l'heure. Madame TOUTON pourra préciser la proportion de PLAI, mais nous tenons en toutes circonstances à ce qu'il y ait un pourcentage de PLAI élevé, malgré la réduction drastique des subventions que le Conseil Départemental a mis en œuvre depuis déjà un ou deux ans. Nous essayons avec Bordeaux-Métropole de faire face à cette situation nouvelle.

Deuxièmement les modalités de desserte. Ce plan pêche par une omission importante c'est qu'on n'y voit pas le TCSP. Je suis prudent. Vous savez que notre objectif c'est une ligne de tramway qui sorte du pont et qui ensuite bifurque vers la droite pour irriguer la ZAC Bastide Niel, rejoindre l'avenue Thiers et au-delà Floirac, la voie Aimé et le pont dénommé pour l'instant Jean-Jacques Bosc, ainsi d'ailleurs que le pont Saint-Jean.

Ceci figure dans le Schéma des Déplacements Opérationnels Métropolitain qui a été approuvé par le Bureau de la Métropole et qui sera soumis au Conseil d'ici le mois de juillet. Donc c'est évidemment un élément extrêmement important pour bien répondre à la desserte de ce quartier.

Sur le degré de précision, c'est toujours le même problème. C'est une opération qui va durer 10 ans. Il est bien évident que rien n'est figé. A part les grands axes qui sont ici indiqués, au niveau de l'architecture, du positionnement exact des îlots de logements tout ceci va évoluer.

De deux choses l'une, ou bien on attend d'avoir un plan figé et ça prendra encore deux ou trois ans, ou bien on vous donne de grandes indications valables aujourd'hui et évidemment on ne peut pas être d'une précision extrême. Et puis même si on pouvait être d'une précision extrême ce serait très dangereux de prévoir au mètre près ce qui va se passer dans cet espace pendant 10 ans. Il est évident que ça va beaucoup bouger.

Sur les peupliers, moi je ne suis pas un fana des peupliers. Je voudrais quand même rappeler que M. Desvignes travaille en étroite liaison avec Youssef TOHME, que lui, est paysagiste et qu'il a fait ses preuves dans de très grandes opérations d'aménagement paysager. Je suis persuadé qu'il sera tout à fait vigilant à la diversité des espèces qui seront utilisées dans l'ensemble de ce quartier.

M. SOLARI

M. SOLARI. -

Monsieur le Maire, chers collègues, M. TOHME bonjour. Je vous interroge parce que vous êtes un architecte de talent qui est reconnu, bien sûr. Je suis un peu dubitatif par rapport à ces bâtiments sur pilotis. S'agissant de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite qu'avez-vous prévu ?

M. TOHME. -

Il y a des ascenseurs pour toutes les maisons sur pilotis.

M. SOLARI. -

En cas d'achats d'appartements, ou de locations ?

M. TOHME. -

Oui, bien sûr.

M. LE MAIRE. -

Il y a des lois, M. SOLARI. Vous les connaissez. Elles sont extrêmement strictes et même un peu abusives, il faut bien le dire, avec le 100% de ces logements qui devront être accessibles aux handicapés.

M. SOLARI. -

Tout à fait. Mais c'est une précision. Et de toute manière par rapport au peu de documents que nous avons au niveau des plans...

M. LE MAIRE. -

Je vous le répète, ce n'est pas le permis de construire de chaque logement qu'on vous soumet aujourd'hui. Tout ceci sera évidemment pris très étroitement en compte.

M. SOLARI. -

Je vous remercie.

M. LE MAIRE. -

Mme WALRYCK

MME WALRYCK. -

Je voulais juste apporter des compléments à ce qu'a dit Youssef TOHME sur la question posée sur les énergies renouvelables.

Bordeaux-Métropole a voté le lancement d'un réseau de chaleur alimenté par un doublé géothermique, puisqu'on a la chance d'avoir un gros potentiel sous notre sol. Donc Brazza, comme Bastide-Niel, comme La Benauge et en option comme la ZAC Garonne Eiffel, seront alimentés dans le cadre d'un réseau de chaleur commun mutualisé, et en option, d'un réseau de froid.

Et nous avons voté au Conseil Métropolitain le 10 avril dernier le raccordement obligatoire, le classement de ce réseau. Ce qui fait que les aménageurs et les opérateurs seront dans l'obligation de s'y raccorder.

M. LE MAIRE. -

Il faudra être vigilant pour que ce réseau soit opérationnel au moment où les premiers immeubles auront à se raccorder, parce qu'ensuite il est très difficile d'imposer aux promoteurs de le faire a posteriori. Il faut qu'ils le fassent au moment de la construction. Nous y veillerons.

Mme TOUTON

MME TOUTON. -

Juste répondre sur le logement en complément de ce que vous avez dit, Monsieur le Maire. Ce sont effectivement 1.600 logements locatifs sociaux PUS et PLAI qui seront réalisés sur ce territoire, c'est-à-dire 35%.

Je tiens à souligner aussi que nous avons prévu une exonération de la taxe d'aménagement pour tous les PLAI, ce qui n'est quand même pas négligeable et qui est assez rare, et une taxe d'aménagement minimale pour tout ce qui est PLUS, qui seront répartis à peu près en quantité égale, évidemment.

Je tiens à dire aussi que sur le logement il faut qu'on souligne que nous faisons un effort considérable et que nous demandons un effort considérable aux opérateurs pour l'accession sociale à la propriété qui est là aussi un véritable sujet, parce que beaucoup de nos concitoyens souhaitent accéder à la propriété et ne trouvent pas des produits adaptés sur l'ensemble de la Métropole. Donc ça va se faire sur Brazza.

C'est un challenge extrêmement important pour nos concitoyens qui sont en demande d'accèsion à la propriété.

M. LE MAIRE. -

Merci.

M. HURMIC

M. HURMIC. -

Une intervention sur ce projet. Je ferai trois observations. La première sera extrêmement positive sur la façon dont nous accueillons ce projet qui nous est aujourd'hui présentée par M. TOHME.

Deuxième observation, je ferai état de quelques regrets que nous pouvons émettre à cette occasion-là.

Enfin la troisième, mais qui dépasse peut-être le projet de M. TOHME stricto sensu, au cours de laquelle je ferai part de quelques inquiétudes.

Première observation pour dire tout le bien que nous pensons de ce projet d'aménagement de Brazza. Ce projet urbain nous paraît tout à fait intéressant et innovant, notamment dans la prise en compte de l'ancrage historique du quartier avec son passé industriel, mais également dans son environnement géographique naturel en bordure de Garonne.

Nous accueillons très favorablement cette notion de projet de bâtiments sur pilotis destinés à s'adapter aux crues de la Garonne et de prolonger le projet de végétalisation basé sur le respect de la flore endogène qui est proposé par le paysagiste Michel Desvignes, d'ailleurs dans la continuité du projet qu'il mène actuellement dans le cadre du Parc aux Angéliques.

Je note aussi, j'insiste là-dessus, que nous sommes très sensibles à la souplesse architecturale du projet proposé via cette notion de volumes capables dont on n'a pas encore beaucoup parlé jusqu'à présent, ces espaces intérieurs qui sont évolutifs et adaptables en fonction des occupants, ce qui nous semble être une vision d'avenir tout à fait pertinente.

Je trouve que c'est bien de faire en sorte que ces futurs volumes puissent faire face à la flexibilité et à l'imprévisibilité des demandes et permettent aussi de répondre aux possibilités financières des acquéreurs et de leur état de fortune qui peut être fluctuant également au cours des années.

Donc cette notion de volumes capables nous paraît, M. TOHME je tiens à vous le dire, très très intéressante, très pertinente, en regrettant même qu'elle ne puisse pas être transposée à d'autres projets urbains de la Ville de Bordeaux.

J'en viens à ma deuxième observation, à ce que j'intitulais il y a un instant « quelques regrets ».

M. TOHME, quand on vous entend et quand on lit ce que nous pouvons percevoir de ce futur projet, j'ai envie de dire qu'il ressemble un peu à un éco-quartier. Il a un certain nombre de caractéristiques d'éco-quartier. C'est pour ça que je vous ai interrogé sur ce sujet il y a quelques instants.

Monsieur le Maire, vous vous êtes vous-même exprimé sur cette question. Notamment j'ai vu une rencontre qui avait eu lieu le 4 décembre 2013 où vous disiez, Monsieur le Maire, je vous cite :

« On pourrait parler d'éco-quartier, mais je préfère parler de projet singulier pour ne pas employer cette expression à la mode qui perd un peu de sa substance. »

Force est de reconnaître que le quartier Brazza aura pourtant des caractéristiques propres à l'éco-quartier.

Nous avons noté :

- les transports propres puissants,
- la mobilité douce est incontestablement encouragée,
- des bâtiments disposant d'une bonne qualité énergétique, c'est évident,
- une véritable vie de quartier - là je suis en désaccord total avec une intervention précédente - qui est loin de la cité dortoir, qui prend en compte la dimension sociale du développement durable,
- et enfin, nul ne le contestera, la nature occupera une place centrale dans ce projet d'aménagement.

Effectivement un certain nombre de caractéristiques de l'éco-quartier sont réunies dans ce futur quartier Brazza. Mais alors pourquoi n'est-ce pas un éco-quartier ? Est-ce qu'il ne vaut mieux pas un vrai éco-quartier ?

Il me semble que simplement l'appellation éco-quartier est assez parlante et assez séduisante pour beaucoup d'acquéreurs éventuels.

Là, ça ressemble à un éco-quartier, ça a un certain nombre de caractéristique d'un éco-quartier, et pourtant ce n'est pas un éco-quartier qui ne répond pas au label exigé par le Ministère de l'Environnement pour répondre complètement aux caractéristiques d'un éco-quartier.

C'est ce que j'appelais un regret. Faites un vrai éco-quartier plutôt que quelque chose qui ressemble incontestablement beaucoup à un éco-quartier. C'était ma deuxième observation.

Troisième et dernière observation, je le disais tout à l'heure, c'est quelques inquiétudes qui dépassent peut-être le strict projet de l'aménagement du quartier Brazza.

J'ai noté qu'il est prévu sur ce quartier Brazza 37.200 m² de bureaux qui s'ajoutent aux innombrables mètres carrés de bureaux que toutes les opérations d'aménagement de la Ville de Bordeaux actuellement comportent.

J'ai regardé quelles sont les offres en matière de bureaux qui s'offriront aux futurs acquéreurs dans les années qui viennent :

Les ZAC des Berges du Lac, il est prévu 25.000 m² de bureaux,

Bastide-Niel 30.000 m² de bureaux,

Euratlantique environ 450.000 m² de bureaux,

Brazza, je l'ai dit, 37.200 m² de bureaux.

J'arrive environ à un total de 540.000 m² de bureaux ne serait-ce que pour simplement quatre opérations d'urbanisme en cours dans la ville.

N'avez-vous pas peur - Monsieur le Maire, ça s'adresse plus à vous naturellement qu'à M. TOHME - que l'on arrive à une sursaturation des mètres carrés de bureaux sur la ville ?

J'ai noté que d'autres villes s'inquiètent actuellement de la surproduction de mètres carrés de bureaux qu'elles ont à affronter. Notamment, pour ne parler que de l'une d'elle, j'ai vu récemment que la Mairie de Paris il y a quelques jours avait annoncé rehausser son objectif de transformer ses mètres carrés de bureaux en habitations. C'est-à-dire que 250.000 m² de bureaux seront transformés en habitations à Paris d'ici 2020. L'Atelier Parisien d'Urbanisme estime qu'environ 800.000 m² de bureaux parisiens, soit 5% du parc, sont vides, dont un bon tiers obsolètes.

J'ai peur, Monsieur le Maire, c'est ce que j'appelais une inquiétude, qu'avec tous ces projets urbains, ces surcapacités en matière de bureaux, nous nous trouvions dans les années qui viennent avec une surproduction de bureaux.

Peut-être que la notion qu'esquisse M. Youssef TOHME de volumes souples et de volumes capables peut permettre éventuellement d'adapter en habitations ces mètres carrés initialement prévus pour des bureaux. C'est peut-être une piste à étudier. Mais je voulais quand même vous faire part de cette inquiétude que nous avons vis-à-vis de ces surcapacités que nous aurons dans les années qui viennent.

Je termine sur une note positive, puisque je le disais au départ de mon intervention, cela n'enlève rien, M. TOHME, à tout le bien que nous pensons du projet que vous nous présentez aujourd'hui que l'on considère à juste titre comme étant particulièrement singulier et innovant. On vous remercie d'être venu nous le présenter aujourd'hui.

M. LE MAIRE. -

Mme AJON

MME AJON. -

Monsieur le Maire, chers collègues, à la vision de ce quartier on ne peut que regretter que ce projet soit situé sur Brazza et non sur la zone Niel, car ce projet traduit dans sa version le tissu urbain du 21^{ème} Siècle qu'avait La Bastide à l'époque. Il se serait donc bien mieux intégré à la suite du quartier historique que celui que nous propose la ZAC Niel.

Il se serait mieux intégré avec cette échoppe du 21^{ème} Siècle, la mixité fonctionnelle avec une large place faite à l'artisanat et près de 60.000 m² à l'intérieur de l'opération, ce qui correspond bien à l'histoire et à la construction de notre quartier, et les volumes capables qui permettent une accession pour des ménages à ressources modérées, ménages qui ont trouvé en effet sur ce quartier depuis très longtemps un lieu d'accession à la propriété dans Bordeaux.

Cette opération, me semble-t-il, est l'antithèse aussi des opérations que nous avons vues préalablement : Ginko, Bassins à Flot, Niel, en termes de densité, en termes de mixité fonctionnelle, en termes d'intelligence de réalisation et de possibilité d'accession à la propriété pour le plus grand nombre.

Un regret malgré tout sur la faiblesse de l'investissement public en faveur du milieu associatif, autre grand domaine privilégié de ce territoire qu'est La Bastide.

Timide aussi en termes de précisions sur, comme je vous l'ai dit, les flux de circulation et sur le stationnement résident qui sont deux sujets sensibles sur ce quartier.

Pour finir sur une note positive, M. TOHME, je voulais saluer votre implication dans ce projet par votre écoute dans les ateliers d'urbanismes dans lesquels j'ai pu vous rencontrer et vous entendre, votre engagement pour ne pas laisser seuls les investisseurs décider de ce qui allait se faire sur cette zone et permettre des prix d'accession possible à un plus grand nombre. Ça sera un des rares endroits de Bordeaux où cela sera possible. Je pense que c'est grâce à votre implication dans ce dossier.

Je voulais moi aussi, comme M. HURMIC, saluer votre geste sur ce territoire.

M. LE MAIRE. -

Merci M. TOHME. Je suis bien convaincu que tout le mérite de cette opération vous revient, naturellement.

Et voyez que parfois il est tellement difficile de dire au Maire qu'un projet est bon, qu'on ajoute qu'il devrait se passer ailleurs. Il est bon, mais on devrait le faire ailleurs. Il est bon, mais c'est le seul endroit où on en fait un... Voilà.

C'est le petit jeu auquel nous sommes habitués, plutôt que de dire franchement : c'est un bon projet dont on se réjouit.

Mme WALRYCK, je crois que c'est un éco-quartier ?

MME WALRYCK. -

Oui, Monsieur le Maire. Evidemment. Je pense que chacun l'a compris en écoutant Youssef TOHME nous résumer les fondamentaux de ce magnifique projet, il l'est évidemment de fait. Et Pierre HURMIC a rappelé lui-même fort bien quels étaient les critères que vous-même, Monsieur le Maire vous avez rappelés depuis 2013 et même bien avant. Donc de fait c'est un éco-quartier. Encore faut-il demander cette labellisation une fois que le projet aura un peu avancé.

Donc bien entendu nous demanderons cette labellisation que nous obtiendrons. Il y a 32 éco-quartiers labellisés en France à ce jour. Mais il faudrait qu'on avance un peu plus, avant que de le demander. C'est ce que nous ferons bien sûr.

M. LE MAIRE. -

Si je me souviens bien des critères que je m'étais moi-même donnés pour parler d'éco-quartier, ils sont à peu près tous réunis :

Desserte par un système de transport en commun qui évite de prendre sa voiture pour entrer ou pour sortir du quartier ;

Déplacements doux à l'intérieur du quartier ;

Mixité sociale du fait de la répartition des logements : locatif social aidé, etc ;

Mixité fonctionnelle avec des locaux d'habitation,

Recyclage des eaux ;

Qualité énergétique des bâtiments ;

Energie, réseaux de chaleur,

Convivialité ;

Espaces publics, équipements publics...

Je ne vois pas très bien quel est le critère qui manque. J'espère donc que nous aurons le label.

Je voudrais à mon tour remercier tous ceux qui ont élaboré cette opération. Youssef TOHME, bien entendu, qui apporte le génie de l'urbaniste et de l'architecte avec beaucoup d'humanité et beaucoup de simplicité dans l'approche du problème.

Et je voudrais quand même remercier des acteurs de ce projet qu'on ne remercie jamais, c'est-à-dire nos services. Si tout ceci a progressé c'est quand même parce que la Direction Générale de l'Aménagement de la Ville y a consacré énormément d'énergie et de travail, en particulier Mme LARUË-CHARLUS et l'ensemble de ses services. M. Youssef TOHME a établi avec eux une relation de grande confiance.

Et bien sûr les élus qui se sont exprimés et qui ont porté ce projet.

Je crois qu'on a été assez vite. Maintenant il va falloir entrer dans l'opérationnel. Ça va se faire étape par étape. Mais je crois qu'on a là tous les éléments d'un projet très innovant et qui pourra être extrêmement convivial, puisque finalement ce que nous cherchons c'est que les gens y soient heureux. Je pense que là ils pourront être heureux.

Merci en tout cas.



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

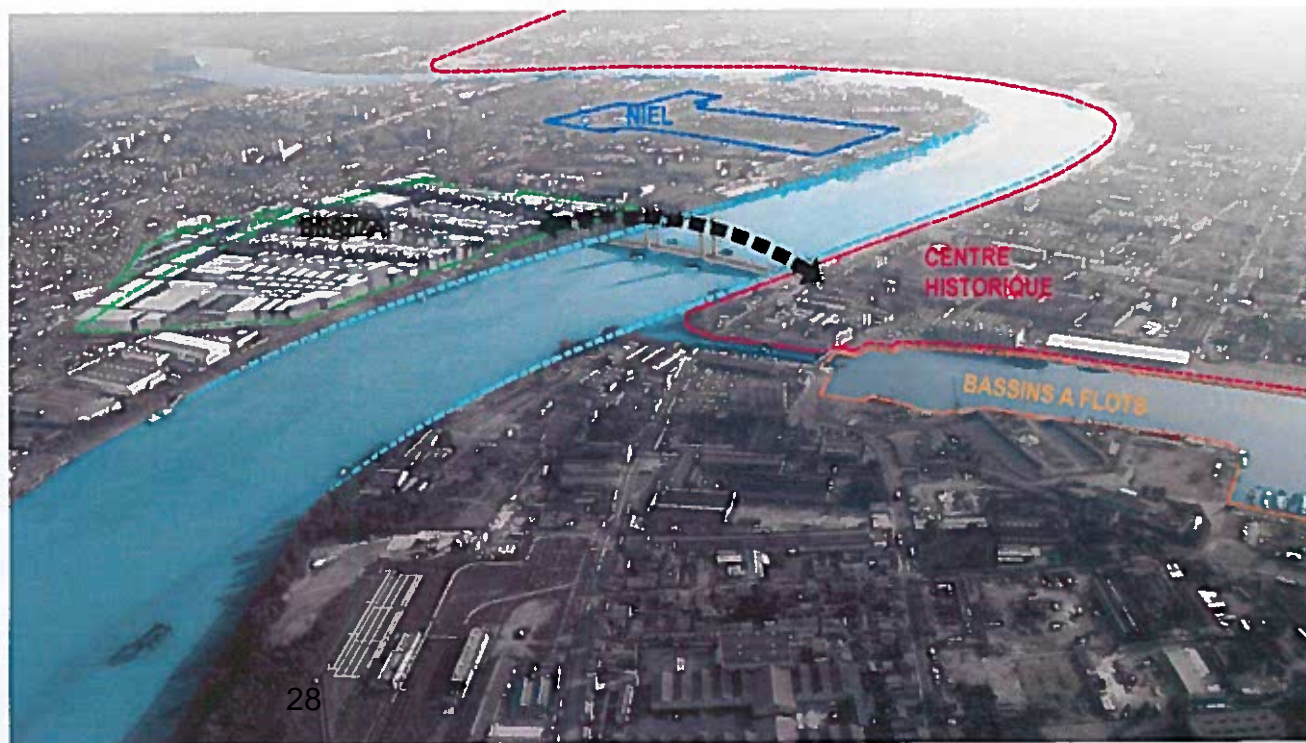


QUARTIER BRAZZA

SITUATION ET IMAGES EXISTANT DU QUARTIER EN GENERAL

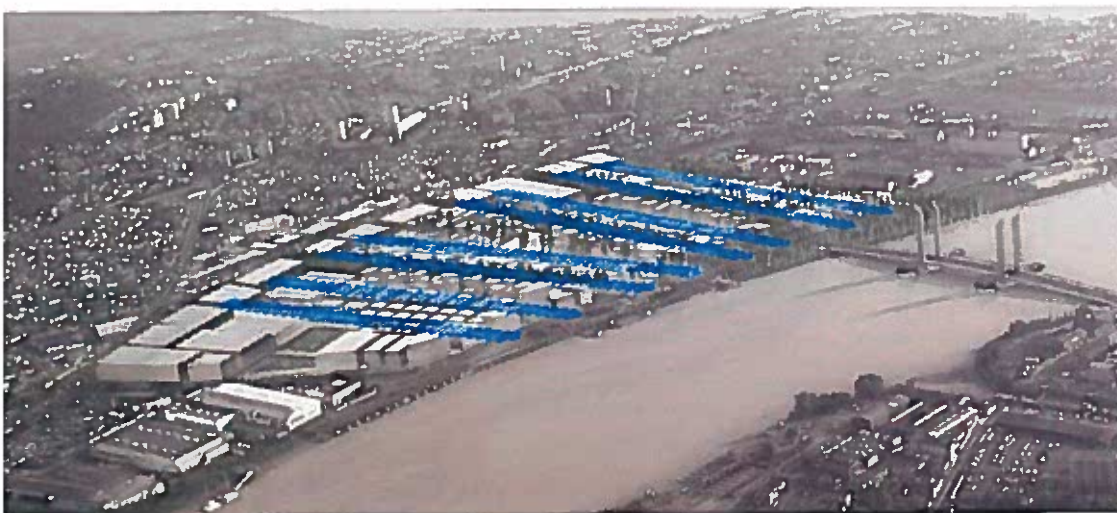
Donner de la liberté dans les manières de vivre, c'est donner de la perspective et de l'ouverture aux habitants. C'est rendre possible des rapports optimistes à la société comme au monde. Nous pensons que ce projet est possible. Il passe par la mise en œuvre d'un habitat vivant, évolutif et climatique. 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.

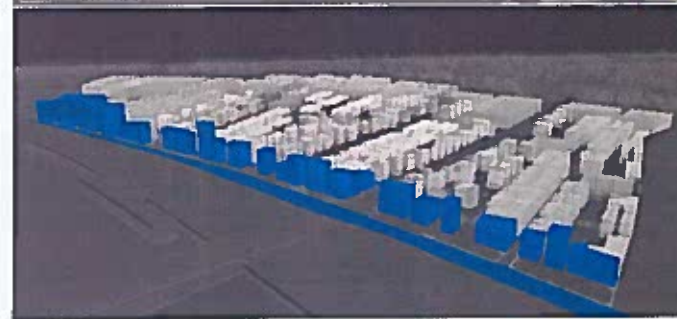




Image d'ambiance depuis les quais de Brazza vers les bâtiments sur Garonne.

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.

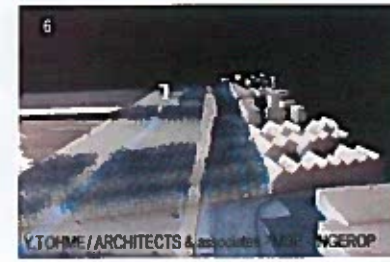
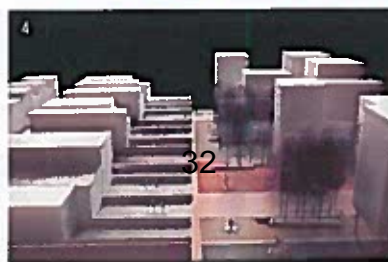
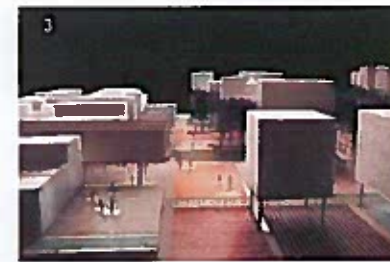




Image d'ambiance des bâtiments sur pilotis devant une lanière verte.

BATIMENTS SUR PILOTIS

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

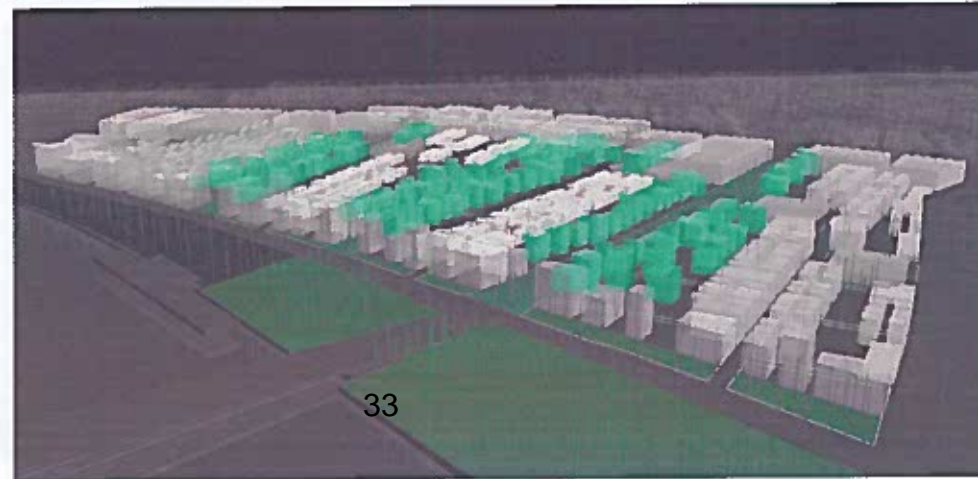
Ce dispositif de surélévation (de 4,5m à 5,5m du sol) permet de s'accommoder des crues de la Garonne et de prolonger les espaces végétalisés autour, entre et sous les bâtiments, favorisant ainsi la constitution d'un tissu relationnel ouvert entre les fonctions, les habitants, les vues et les usages.

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.

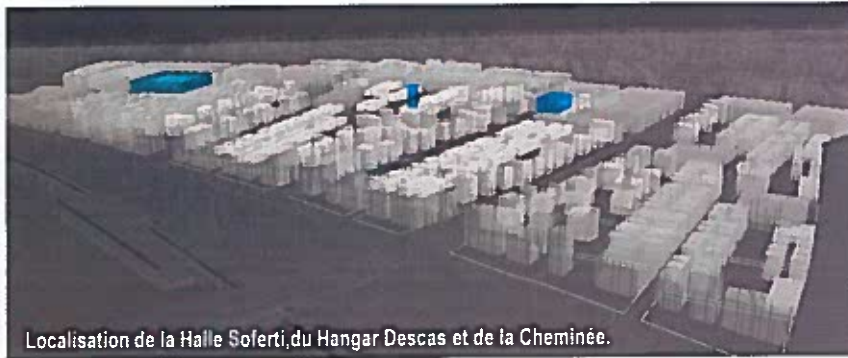
Les logements collectifs sur pilotis sont connectés aux trois lanières végétales de circulation douce.



Plan masse localisant les bâtiments sur pilotis.



UN PASSE INDUSTRIEL + UNE MIXITE SOCIALE ET ECONOMIQUE

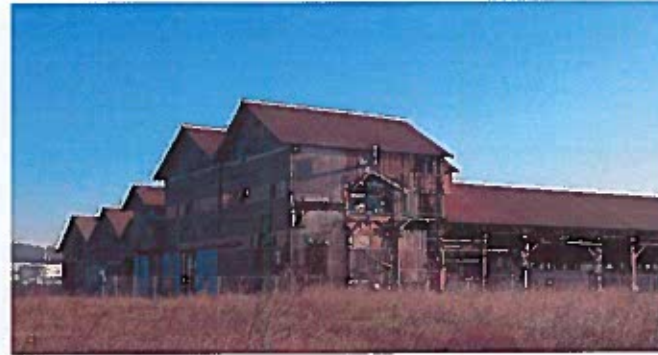


Localisation de la Halle Soferti, du Hangar Descas et de la Cheminée.

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.

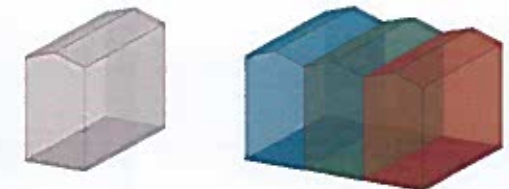


CHEMINEE

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.

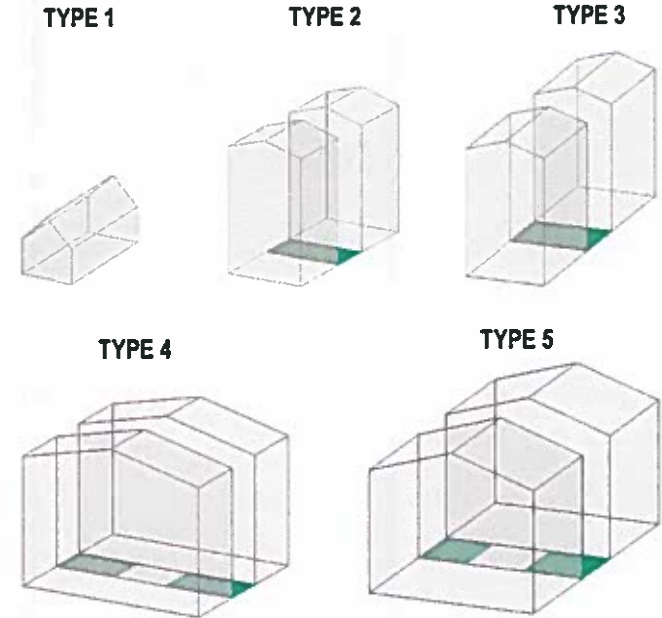


Image d'ambiance des volumes capables du côté d'une place programmatique.

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.



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 seizeurs en pavé. Ces seizeurs 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.



Localisation des rues sur le parcellaire du plan guide.





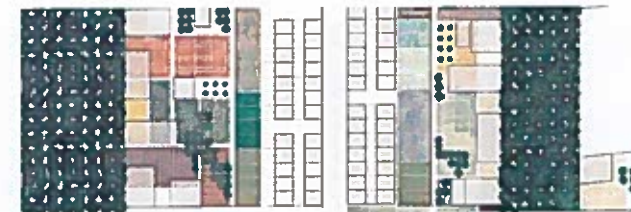
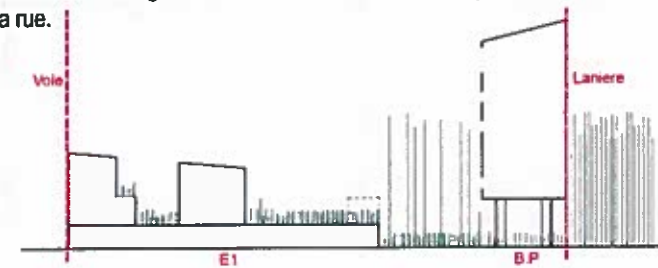
Image d'ambiance de s échoppes / maisons capables du cote de la rue

ECHOPPES - MAISONS CAPABLES

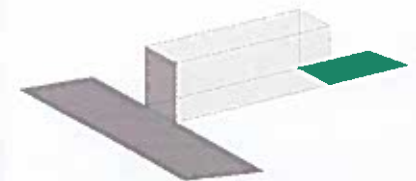
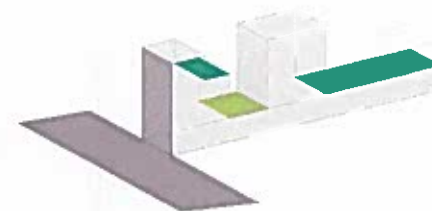
Le modèle de l'échoppe bordelaise constitue un référent fort que nous souhaitons questionner dans le cadre du réaménagement de Brazza nord. L'échoppe bordelaise, forgeait en effet une réponse pertinente à la production d'un habitat individuel dense en milieu urbain dans un contexte climatique dominé 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



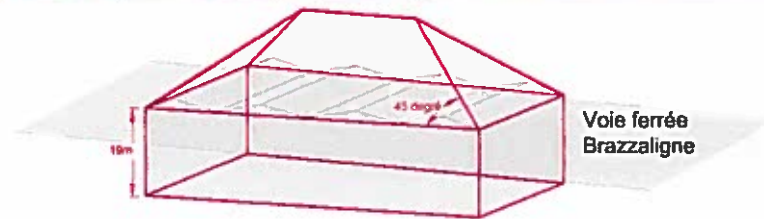
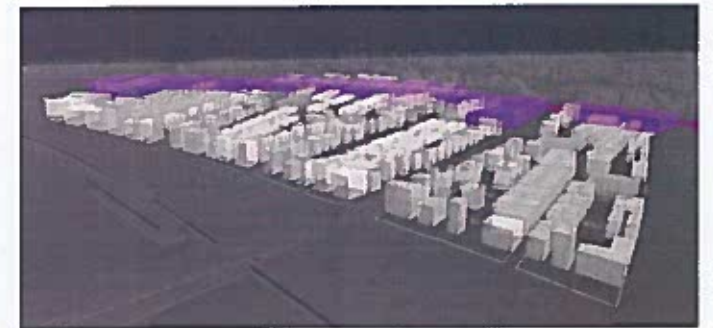
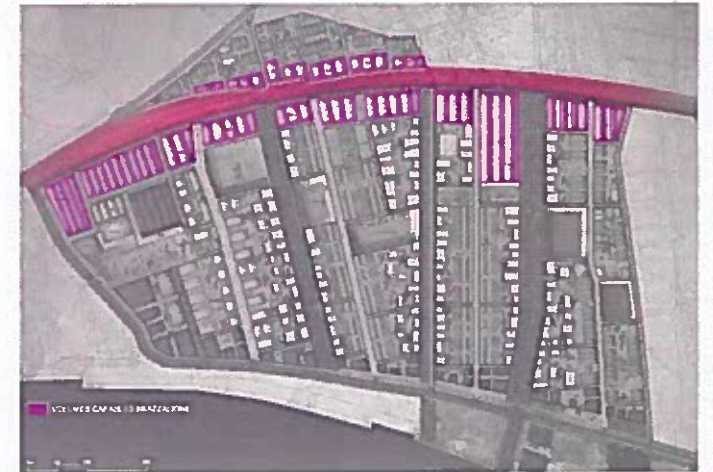
BRAZZALIGNE

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.

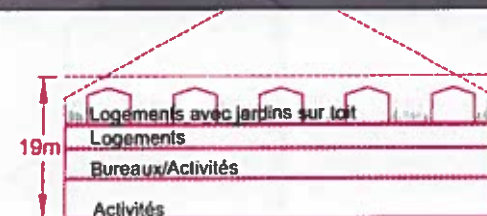
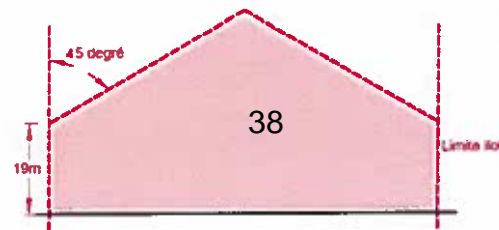
Leur échelle, leur ouverture et leur générosité spatiale répondent aux qualités de la halle Soferti dont ils vont prolonger l'impact. La Brazzaligne est une invitation dans la profondeur et l'intérieur du territoire comme peut l'être également la Highline de New-York.

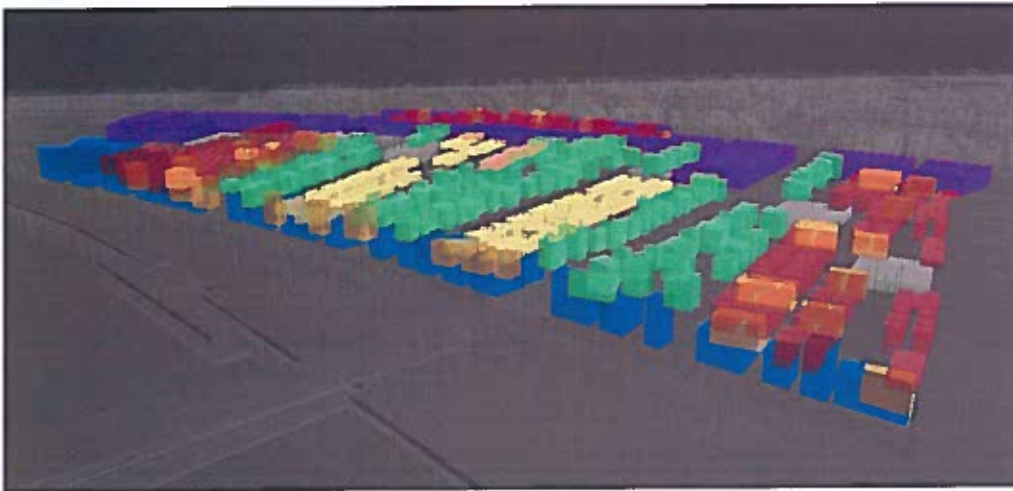
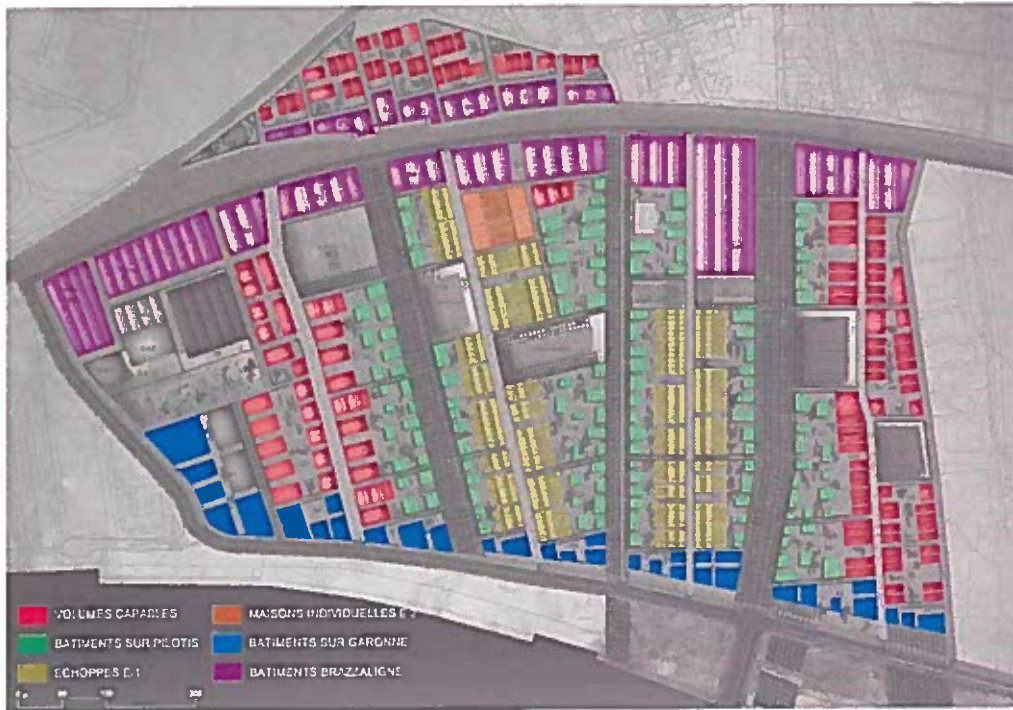


Image d'ambiance de s Bâtiments Brazzaligne du cote de la voie ferrée

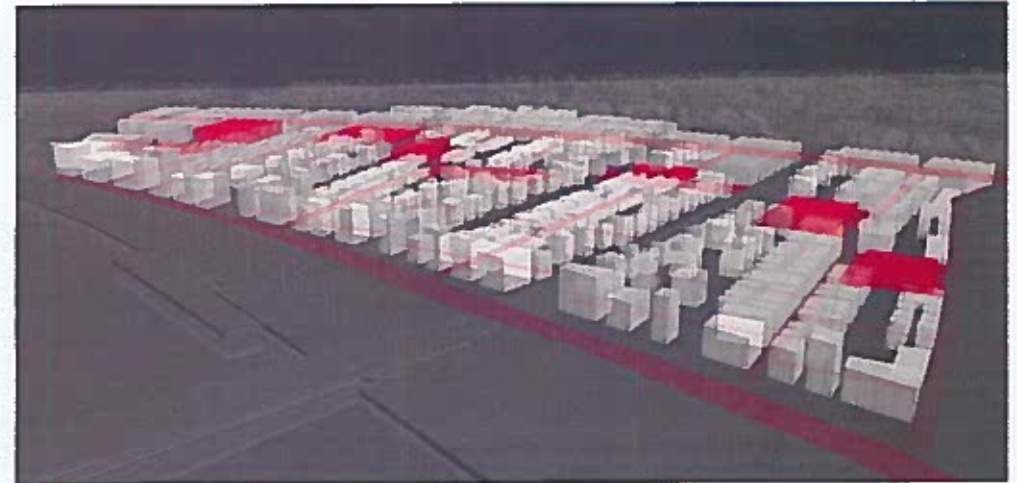


Voie ferrée
Brazzaligne

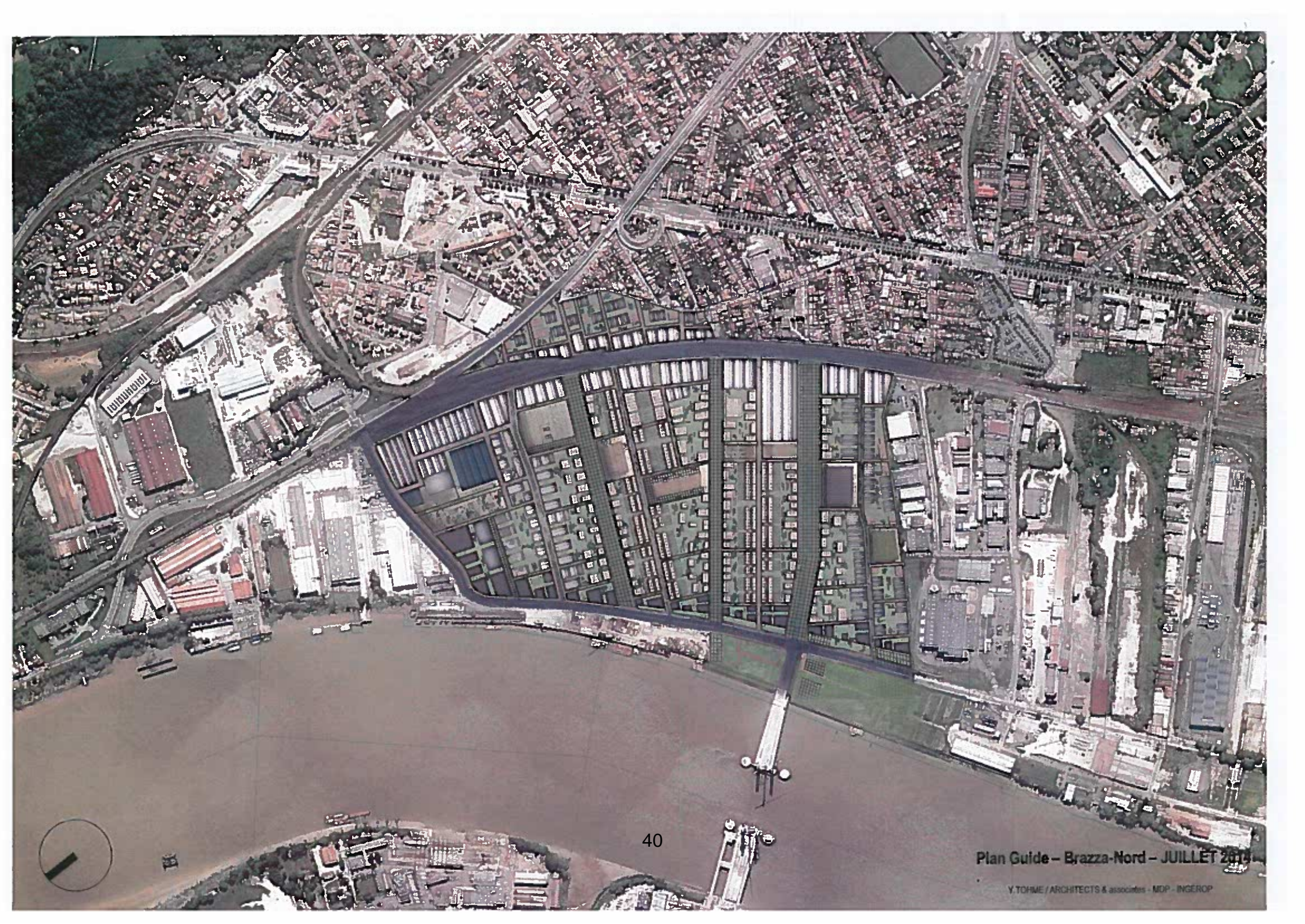




UN QUARTIER MIXTE : une mixité sociale ,morphologique et programmatique doit être soutenue à l'intérieur du quartier.



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



INDUSTRIEL