

BORDEAUX BRAZZA
urbanisme en liberté



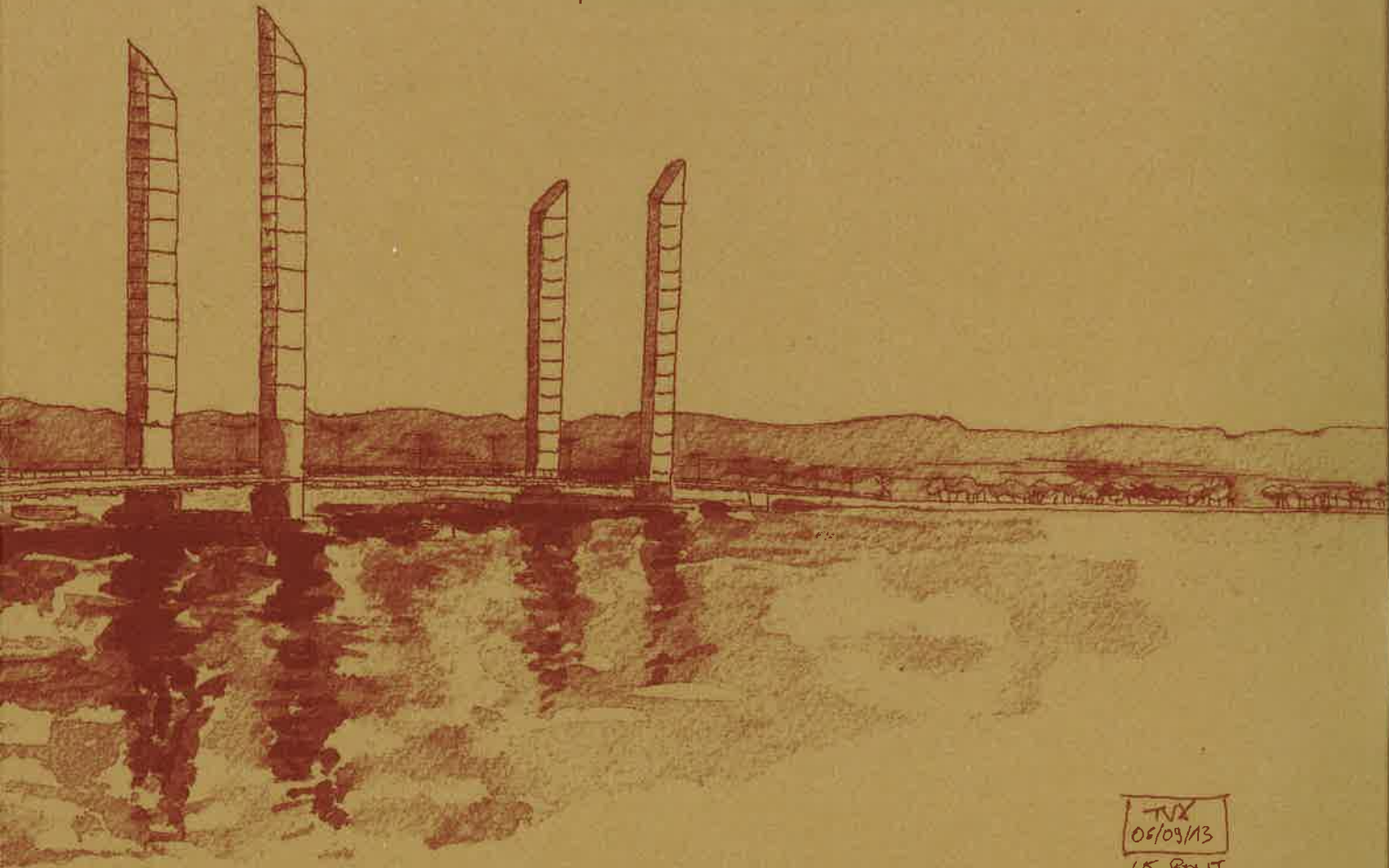
De l'audace et du pragmatisme dans un paysage unique : Brazza ou l'urbanisme en liberté.



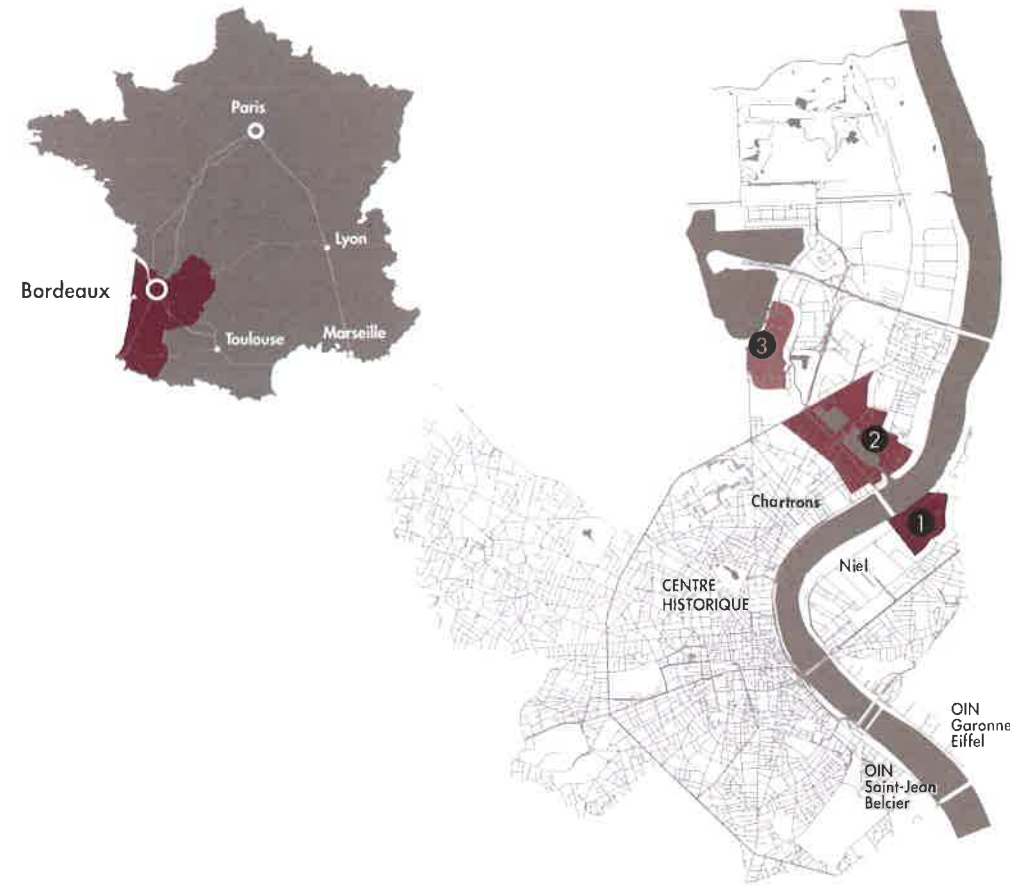
Urbanisme négocié, logements audacieux adaptés aux ressources de chacun, part généreuse laissée aux activités économiques et à l'artisanat, paysage unique de peupleraie dans laquelle se glissent les bâtiments... Sur l'arc de développement durable de Ginko à la gare, Brazza, au débouché du pont Jacques Chaban Delmas, va occuper une place très singulière à Bordeaux. Brazza est innovant pour de nombreuses raisons mais celle qui est sans doute la plus remarquable concerne les volumes capables qui concilieront économie et liberté d'usage.

— À Brazza on habitera et on travaillera « chez soi ». —
Hôtellerie décalée ou plus traditionnelle, activités sportives, agriculture urbaine... Brazza sera aussi le quartier où l'on viendra de loin, pour bénéficier de la vue, de la situation à proximité du centre historique, de l'offre de loisirs, d'une capacité d'accueil unique face à la Cité des Civilisations du Vin... Brazza, à Bordeaux, c'est déjà demain.

Alain Juppé, Ancien Premier ministre, maire de Bordeaux, président de la Communauté urbaine de Bordeaux



TVX
06/09/13
LE PONT
JACQUES CHABAN-DELMAS



- 1. Brazza
- 2. Bassins à Flot
- 3. Ginko



© Joe Keremouani

Brazza est un ailleurs, un bien très précieux pour Bordeaux. Les singularités de son territoire constituent les atouts d'une reconquête inédite, rapports directs au fleuve et au grand paysage, générosité constructive, sentiment d'illimité. Nous souhaitons explorer ce potentiel par la mise en place d'un urbanisme en liberté dont la priorité est de générer le plus de relations possibles entre les habitants, la Garonne et une nappe végétale profonde. La fonction première de cette étendue paysagère est de rejouer les liens entre l'homme et la ville. Tout en étant très structurants, les grands espaces verts nous semblent en effet porteurs d'une autre urbanité, ouverte, surprenante et soustraite aux règles inadaptées et pesantes de la ville traditionnelle. Cela pose les bases d'un nouveau quartier dans lequel il sera possible d'habiter autrement où que l'on soit : sous un arbre, près d'une école, comme chez soi.

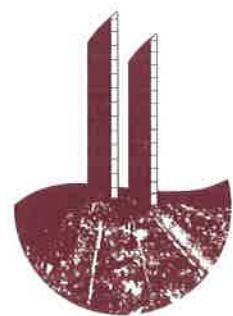
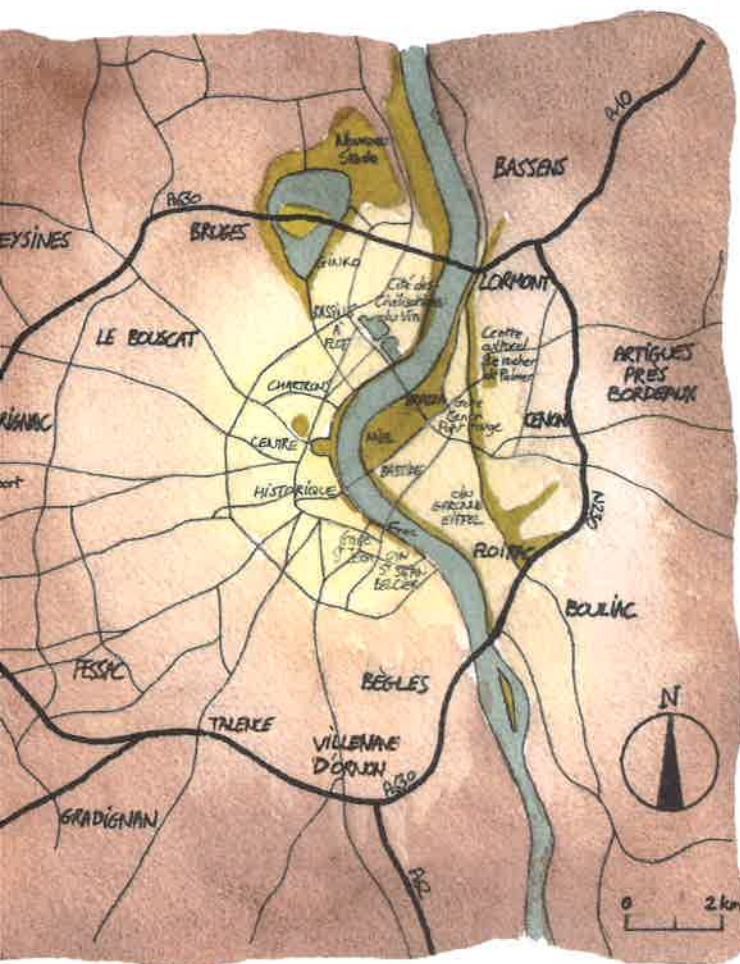
YOUSSEF TOHMÉ
architecte urbaniste



© MDP

Le quartier Brazza est un élément essentiel de la rive droite de Bordeaux. Il prolonge le parc aux Angéliques, qui longe le fleuve et qui n'a de sens que s'il irrigue en profondeur tout le territoire de la rive droite. Brazza c'est d'abord cela : une relation étroite entre le parc et le quartier. 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. Brazza demain sera un paysage constitué de grands mails de peupliers et de grands bosquets d'arbres inspirés du parcellaire agricole des rives de Garonne. Tous les futurs bâtiments du quartier seront immergés dans un paysage qui organisera ses vues vers la Garonne.

MICHEL DESVIGNE
architecte paysagiste



BORDEAUX BRAZZA
urbanisme en liberté

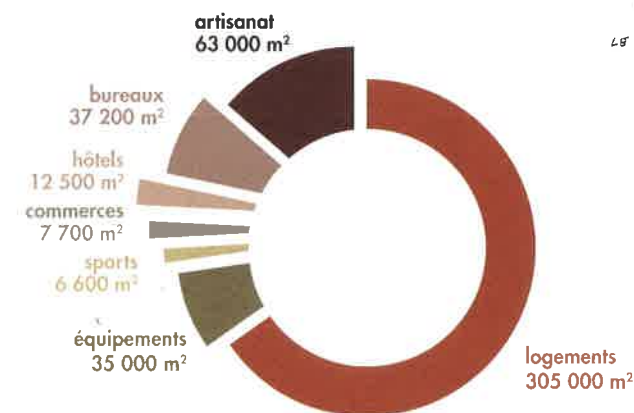
AU CŒUR DE L'AGGLOMÉRATION,
face au quartier historique des Chartrons et aux Bassins à flot, au débouché du pont Jacques Chaban-Delmas en rive droite, Brazza est l'indispensable chaînon entre la Rive Gauche et le futur quartier de Bastide-Niel.



ORDÉ PAR LA CEINTURE DES BOULEVARDS,
desservi par plusieurs transports en commun et par la gare de Cenon Pont Rouge, Brazza bénéficie d'une accessibilité remarquable.



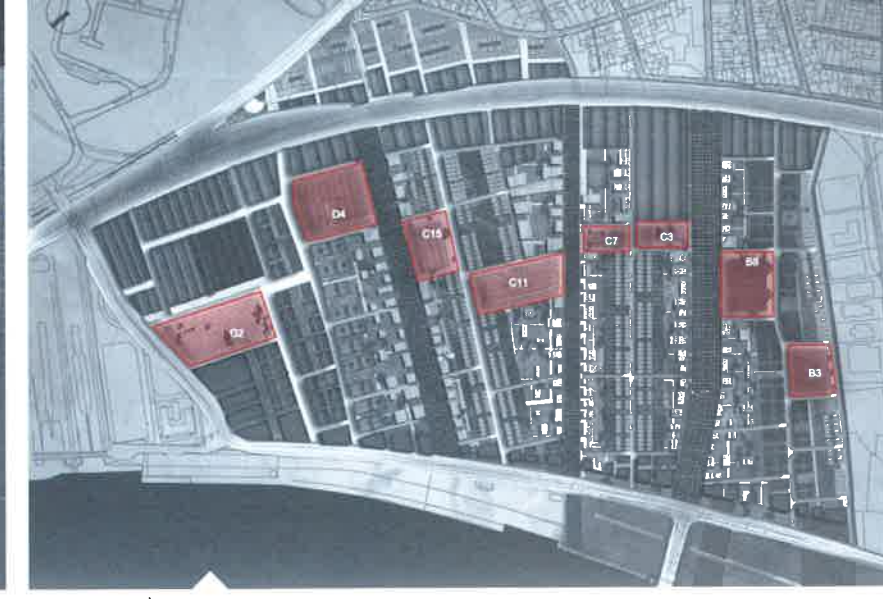
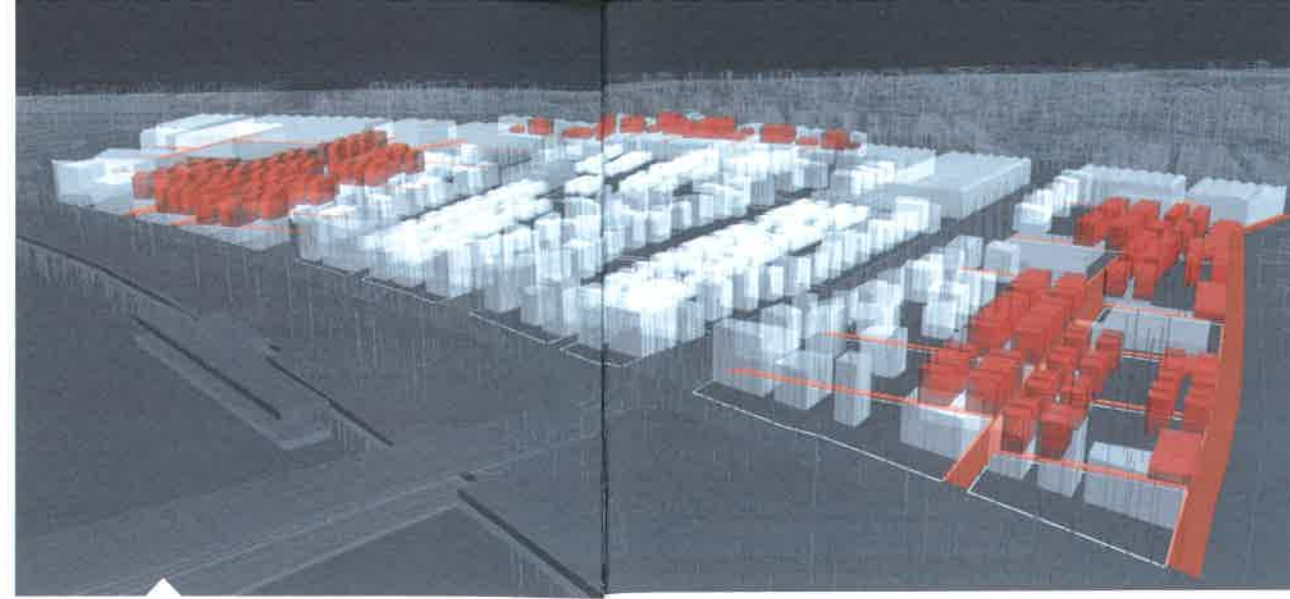
467 000 m²



BALCON SUR LA GARONNE ET SUR LE PARC AUX ANGÉLIQUES,

Brazza est adossé aux côtes grâce à la conversion d'une large emprise ferroviaire : la « Brazzaligne ». Une partie accueille encore des trains, et pourra demain s'inscrire dans le réseau de transport métropolitain. Le reste, inutilisé aujourd'hui, sera l'espace des loisirs et des mobilités douces. Sur 53 hectares, Brazza prévoit 4 500 logements, des équipements ludiques et sportifs, des activités économiques (y compris des artisans), de l'hôtellerie, des équipements publics, et des pôles d'attraction d'échelle métropolitaine. Très verdoyant, le quartier propose de multiples façons d'habiter la ville.

Le développement suit les principes d'un urbanisme négocié, entre collectivités, constructeurs, et propriétaires fonciers initiaux. Une partie du terrain est propriété de la collectivité, donc rapidement disponible. Les équipements publics sont financés pour une large part avec une taxe d'aménagement majorée. Ainsi Brazza est déjà lancé. Youssef Tohmé, Michel Desvigne et le bureau d'étude Ingérop vont accompagner la Ville et la Communauté urbaine durant 6 ans, pour la mise en œuvre du projet urbain qu'ils ont élaboré.



Les fondamentaux

L'ESPRIT DE BRAZZA : L'URBANISME EN LIBERTÉ

Donner de la place dans les modes de vie, c'est donner de la perspective et de l'ouverture aux habitants. C'est rendre possible des projets optimistes à la société comme au monde. Ce projet est possible. Il repose sur la mixité programmatique, les relations entre entités construites et espaces plantés, les relations entre les îlots au bénéfice d'un quartier vivant et vert, la mise en œuvre d'un habitat évolutif et adaptable.

Nouveau centre : la Garonne

Le temps considéré comme une coupure, la Garonne redevient le lien entre les rives droite et gauche. Le quartier est donc largement ouvert sur le fleuve, sans front continu et massif. Chacun peut accéder aux berges et profiter de la vue sur les Angéliques.

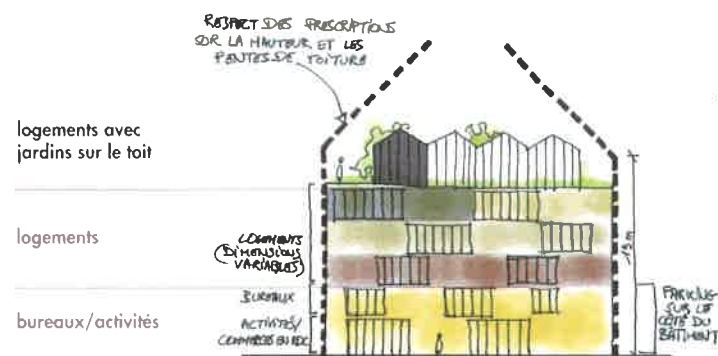
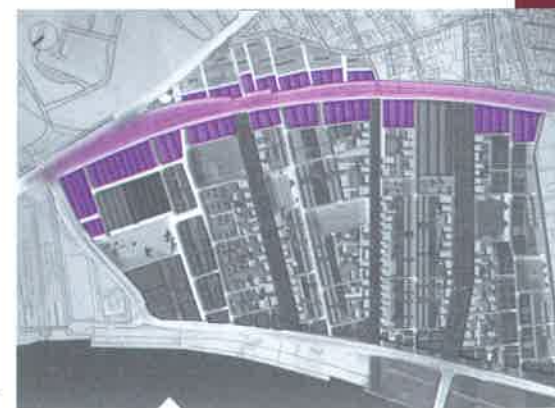
Quartier paysage

Le parc aux Angéliques pénètre dans le quartier à travers les lanières boisées qui rejoignent la « Brazzaligne » et sont plus réaménagées. Le long des lanières, des immeubles à logements, posés sur de hauts pilotis, ont vue directe sur les arbres.

Un passé industriel base d'un nouveau concept : les volumes capables

Les volumes capables sont des enveloppes, où se glissent des logements ou des petites activités. Les espaces intérieurs sont évolutifs. Ils sont livrés non finis, avec plusieurs options de surface et de hauteur de plafond. Les volumes sont simples, la construction est bon marché.

Ainsi le nouveau quartier assume l'héritage du site industriel : mixité fonctionnelle, flexibilité des usages, coûts raisonnés, adaptations aux demandes diverses des acquéreurs et occupants des futurs bâtiments.



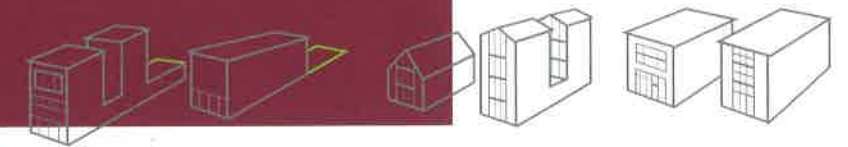
Un quartier intime : des rues comme dans le centre historique, une variation maîtrisée des hauteurs de construction

Entre les immeubles du quai et ceux qui bordent la Brazzaligne, le cœur du quartier est intime et bas, traversé par des rues pavées. Les revêtements et les façades sont en harmonie de couleurs.

Brazza laisse une large place à l'habitat individuel. Le projet adapte au XXI^{ème} siècle la tradition des échoppes bordelaises, selon trois typologies :

- des maisons capables (donc à finir) avec jardin ;
- des maisons en triplex sur rue avec terrasse ;

des maisons en duplex avec jardin, séparées des triplex par une allée piétonne centrale, qui assure une liaison interne à l'îlot.



UN NOUVEL ESPACE PUBLIC : LA BRAZZALIGNÉ

La Brazzaligne devient un grand espace vert linéaire sur trois kilomètres, filant vers la Garonne. La plate forme est assez large pour accueillir à la fois un transport en commun et des activités ludiques avec des modes de déplacement doux. Pour Brazza, ce n'est pas une barrière, mais une lisière poreuse et évolutive. La même démarche a permis par exemple la reconquête de la Highline à New-York ou celle de l'aménagement des rives du canal de l'Ourcq.

De part et d'autre de la Brazzaligne se déploient des bâtiments mixtes à structure légère, avec des activités au rez-de-chaussée et au 1er étage puis des logements en partie supérieure, et des maisons sur le toit. Leur échelle, leur ouverture et leur générosité spatiale font écho à la Halle Soferti, dont ils prolongent l'effet.

Les places programmatiques

Des places ponctuent le quartier. Elles reçoivent des programmes variés de commerces, de services et de loisirs.

Gouvernance du projet

L'Atelier Brazza est l'instance d'élaboration et de coordination du projet. Il est co-piloté par la Ville de Bordeaux et la Communauté Urbaine de Bordeaux. Les urbanistes de l'Equipe Projet y participent. Les porteurs d'opérations y sont invités. Il se réunit au moins une fois par mois.

Le processus est le suivant. Au début, un opérateur ou un groupement de promoteurs, propriétaires, investisseurs, acteurs de la vie associative, culturelle (économique, etc.) envisage des réalisations, et définit une emprise foncière donnée.

La première réunion d'Atelier permet à l'Equipe Projet et aux collectivités d'explicitier le plan guide du quartier et les procédures à suivre. De leur côté les porteurs de projets sont invités à présenter leur programme et à signer la « charte de Brazza », qui récapitule les objectifs du nouveau quartier.

Dès qu'il est accepté dans son principe, le programme est l'objet d'une étude de faisabilité, réalisée par l'Equipe Projet, comportant la constructibilité des différents îlots concernés, un cahier des charges architectural et paysager, un descriptif des opérations à réaliser. L'Atelier discute ensuite avec les porteurs de projets des procédures et des calendriers de réalisation, dans un climat d'échange et de confiance réciproque.

Les architectes du programme sont choisis, après audition par l'Atelier, d'un commun d'accord entre l'Equipe Projet, les collectivités et les opérateurs concernés. Le principe est que chaque architecte ne réalise pas plus de 10 000 m² SDP (surface de plancher).

Le programme est ainsi porté jusqu'au dépôt des permis d'aménager ou de construire. Une Commission d'Avant Projet permet alors de valider la conformité des réalisations avec « l'esprit Brazza ».

Après délivrance des autorisations d'urbanisme, l'Atelier suit la réalisation jusqu'à son achèvement.

Cette procédure est un gage de qualité et de rapidité.

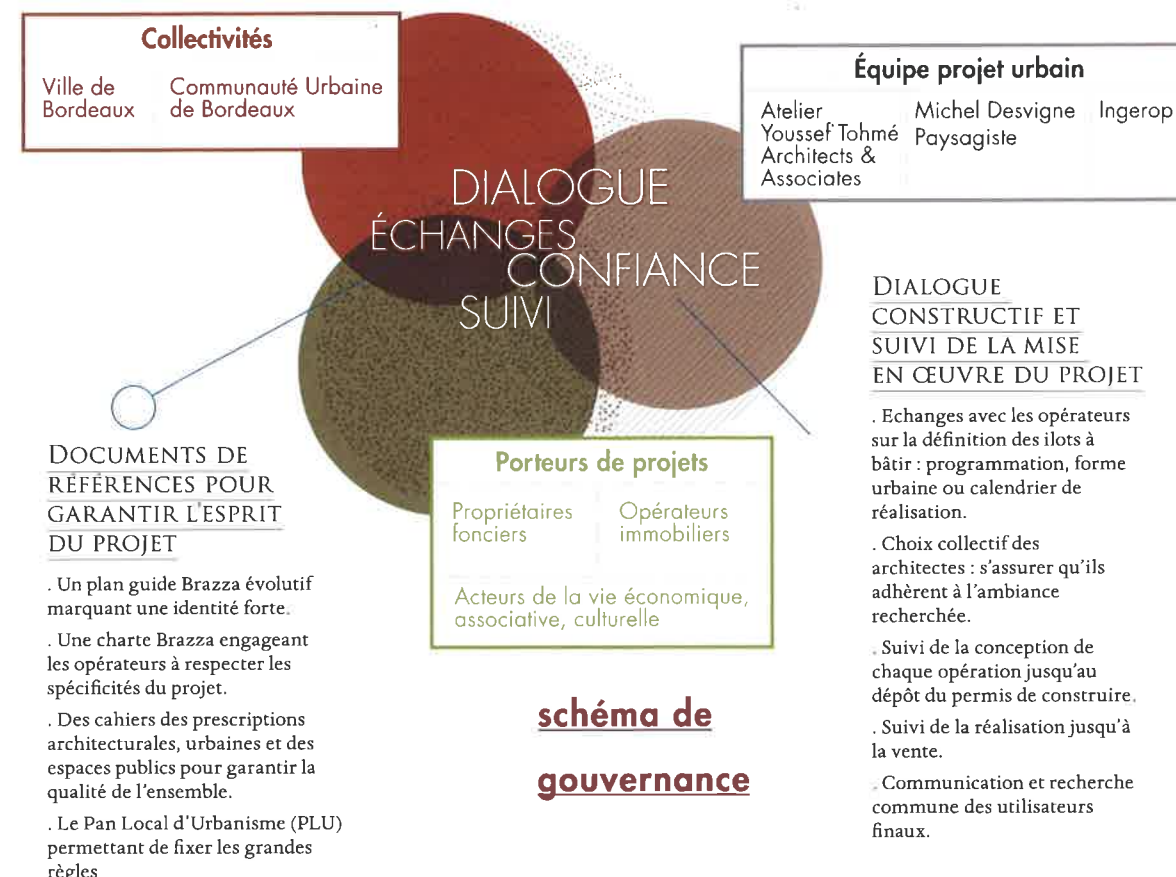
L'équipe projet

Youssef Tohmé — architecte urbaniste franco-libanais de 44 ans est diplômé de l'École d'Architecture Paris-Villemin. Après avoir participé à plusieurs projets au sein de l'Atelier Jean Nouvel (chef de projet du Louvre d'Abou Dhabi) et du groupe AREP, il fonde son agence au Liban, Y.Tohmé / Architects & Associates avec deux associés Roger Akoury et Anastasia Elrouss. Cette agence dispose également d'une antenne à Paris.

Youssef Tohmé a notamment réalisé (en collaboration avec l'agence 109 architectes) le campus de l'innovation, de l'économie et du sport de l'Université Saint-Joseph (USJ) à Beyrouth. L'agence est aujourd'hui maître d'œuvre de plusieurs projets urbains en Roumanie et au Liban ainsi que de nombreux projets de logements et de maisons individuelles.

Michel Desvigne — architecte paysagiste internationalement reconnu, récompensé par le Grand Prix de l'Urbanisme en 2011. Il travaille dans plus de 16 pays (Lyon Confluence 2, Paris-Saclay, Euralens, Keio University de Tokyo, Art District de Dallas, etc.) Il connaît bien le territoire de Bordeaux où il réalise, entre autres, le parc aux Angéliques rive droite.

Ingérop — bureau d'étude multidisciplinaire, Ingérop a une mission d'accompagnement pour l'ensemble des problématiques techniques du projet.



La taxe d'aménagement majorée

La CUB a mis en place une taxe d'aménagement majorée spécifique, sur l'emprise du Projet Brazza.

Cette TAM contribue au financement des grandes voies et des principaux équipements publics : écoles, crèche, gymnase, médiathèque, ... Cette participation financière est limitée aux besoins propres des futurs habitants et usagers de Brazza.

La TAM est calculée en fonction de la destination du bâti, et s'applique également au stationnement.

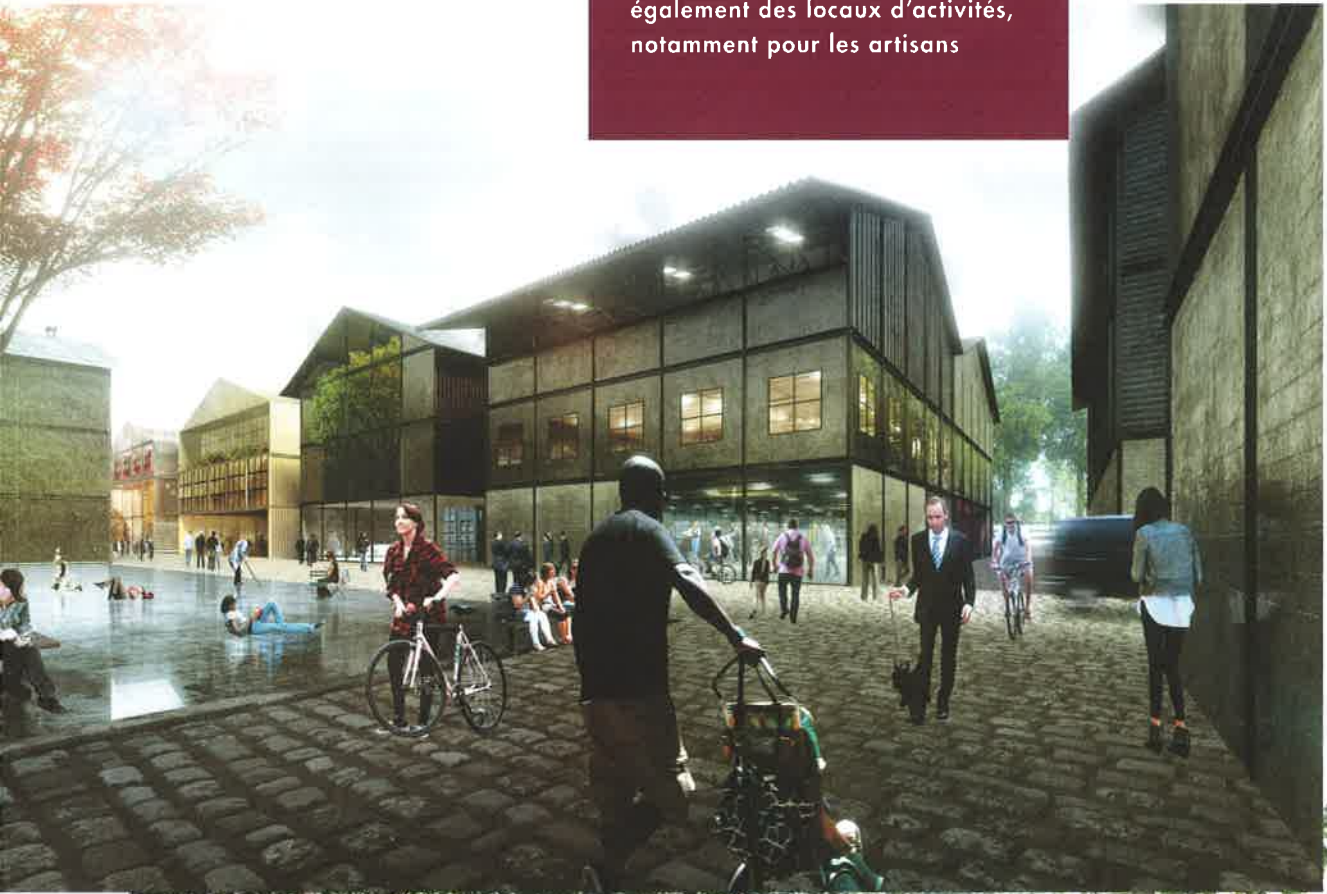
Le réseau de chaleur

Brazza est aussi un quartier innovant, pour son approche environnementale et énergétique. Pour répondre à cette ambition, un réseau de chaleur public est opérationnel dès la livraison des premières opérations. Le raccordement à ce réseau de chaleur est obligatoire.

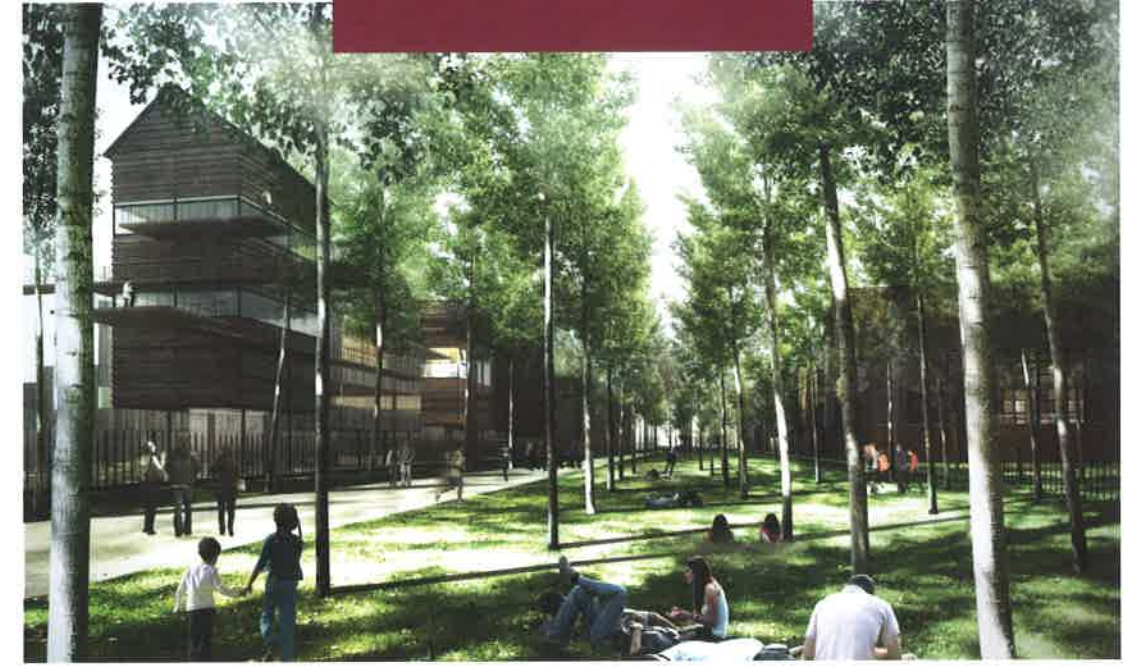
La voirie

Les voies et réseaux secondaires, indispensables à la desserte des îlots, sont réalisés par les opérateurs-aménageurs. Ceux-ci s'engagent au respect du Plan Guide, du Cahier de charges des espaces non bâtis, et de la Charte de Brazza. L'Atelier veille à ce respect, et assure la bonne coordination entre opérateurs.

Quartier mixte, Brazza
rassemblera des logements mais
également des locaux d'activités,
notamment pour les artisans



Au débouché du pont Jacques
Chaban-Delmas, une grande
peupleraie marquera le paysage
et l'entrée du quartier



Les différents modes d'habiter à Brazza

L'UNIVERS DES FORMES,
LA LIBERTÉ DES VOLUMES

Brazza intègre quatre grandes typologies de bâtiments tous ouverts sur la nature.

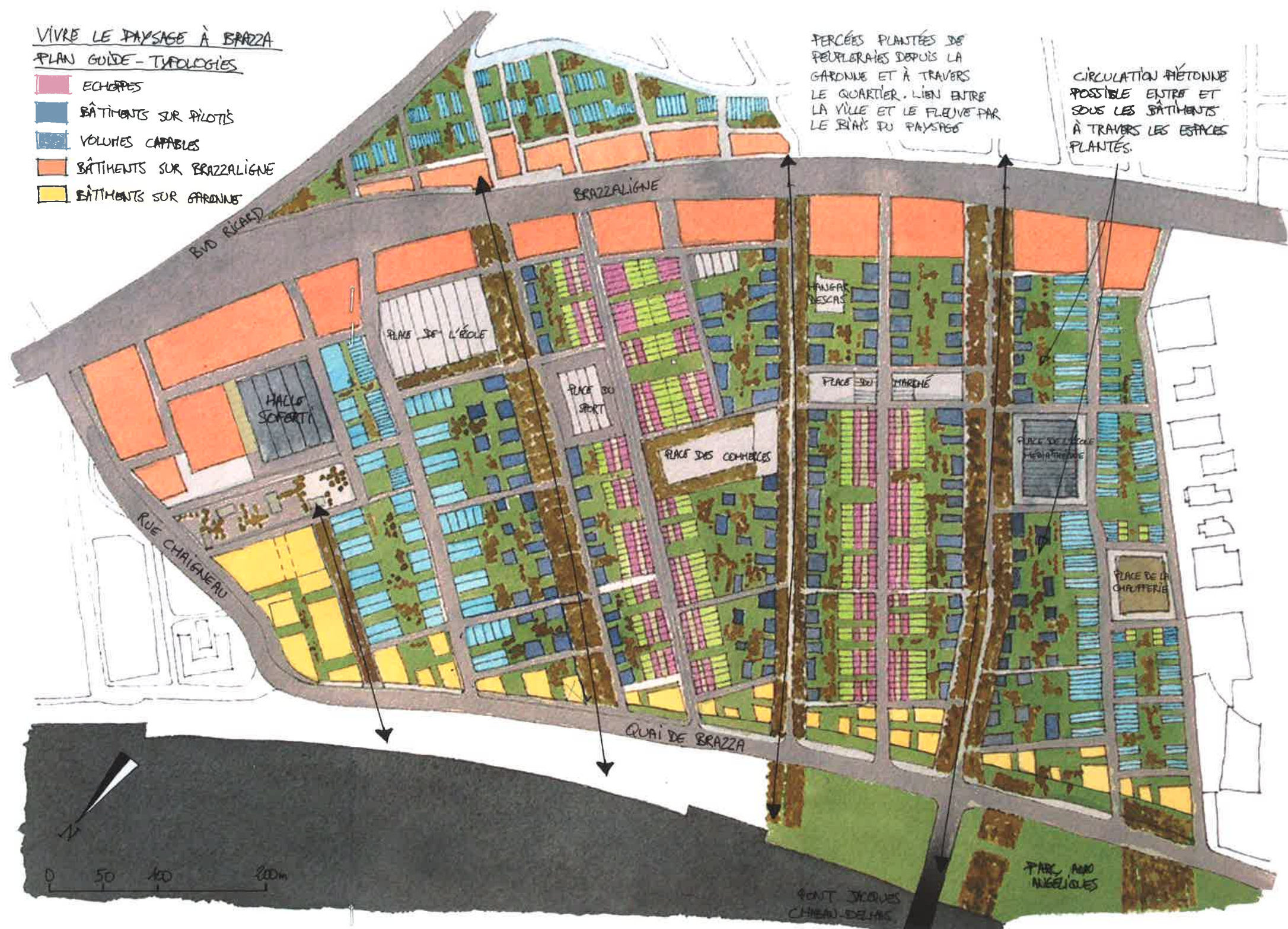
Les logements collectifs sur pilotis — installés au sein de jardins, au contact des lanières vertes, ils offrent un cadre d'habitat exceptionnel. Les pilotis sont volontairement hauts (5 à 6 mètres) pour permettre les circulations et la vie sous les immeubles.

Les échoppes du XXI^{ème} siècle — pour des personnes ayant besoin de maisons individuelles disposant d'un espace extérieur (terrasse ou jardin). Certaines sont accessibles depuis la rue, d'autres sont construites sur une dalle en R+1, les rez-de-chaussée accueillent les stationnements nécessaires aux échoppes et aux logements collectifs.

Les immeubles en front de Garonne — de plain-pied, dans un cadre unique, face à la Garonne et à la ville de pierre, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO.

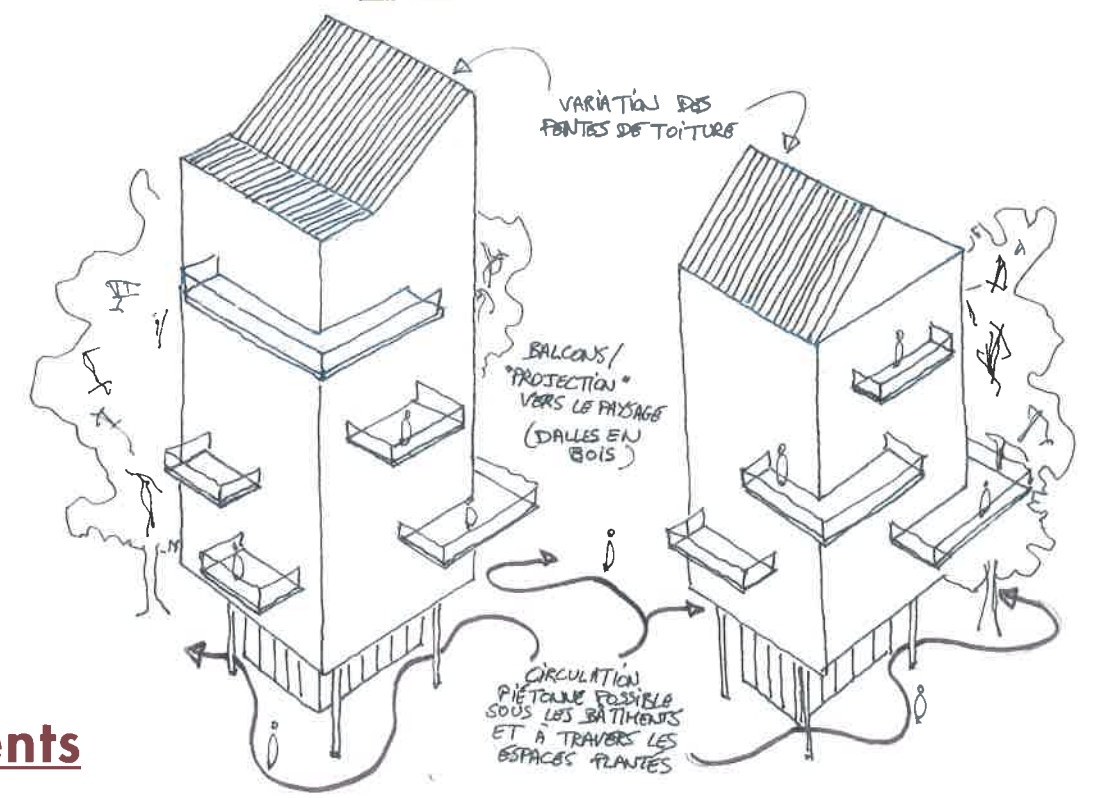
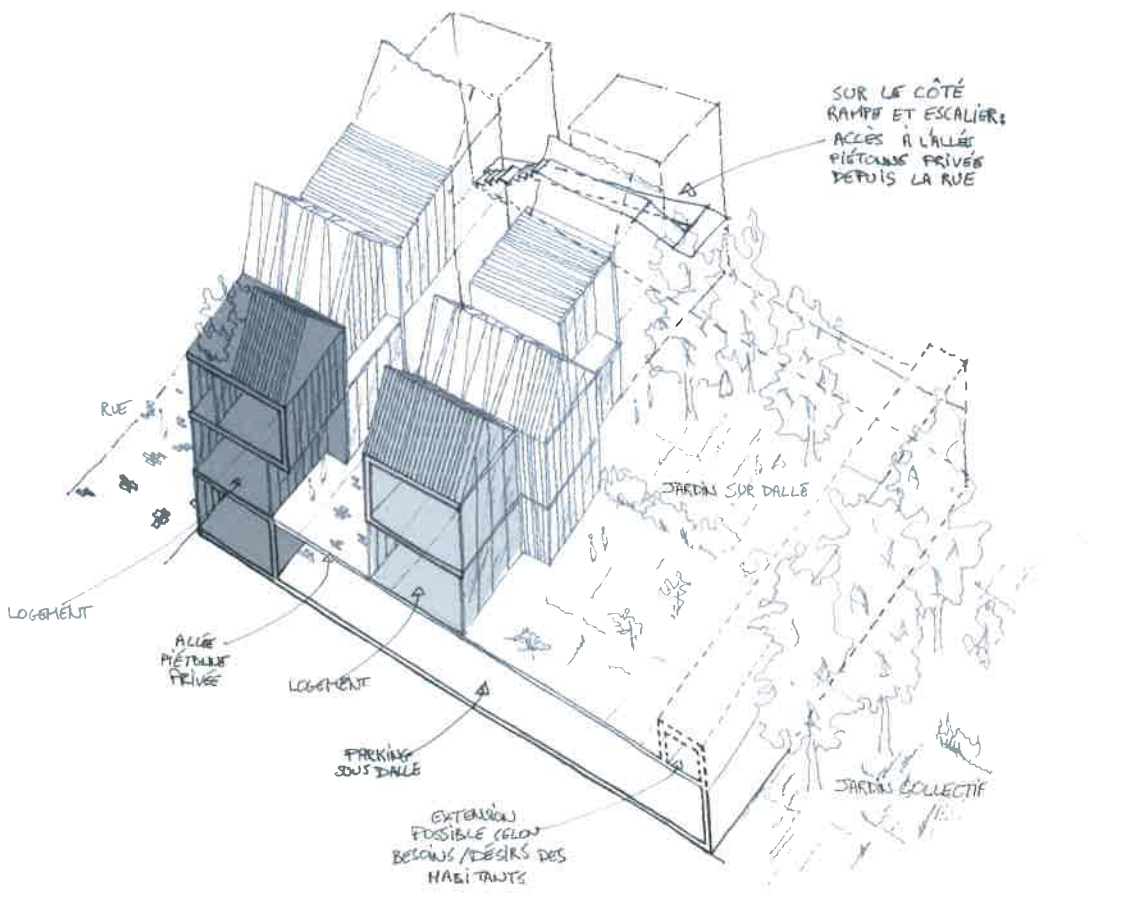
Les volumes capables — d'inspiration industrielle, accueillent des activités artisanales, des bureaux, du logement, des commerces, etc... Offrant de multiples possibilités d'aménagement intérieur, les volumes créent une liberté de programme au sein du bâti. Ils proposent des logements à aménager progressivement et à finir par leurs occupants.

Les logements sur la Brazzaligne — font face à la « Brazzaligne », quai intérieur aménagé pour le tramway, les vélos, les piétons, et les loisirs. Les logements collectifs bénéficient de larges ouvertures et les maisons sur les toits disposent de terrasses. Tous profitent de la vue sur le quartier Brazza et la Garonne au loin.



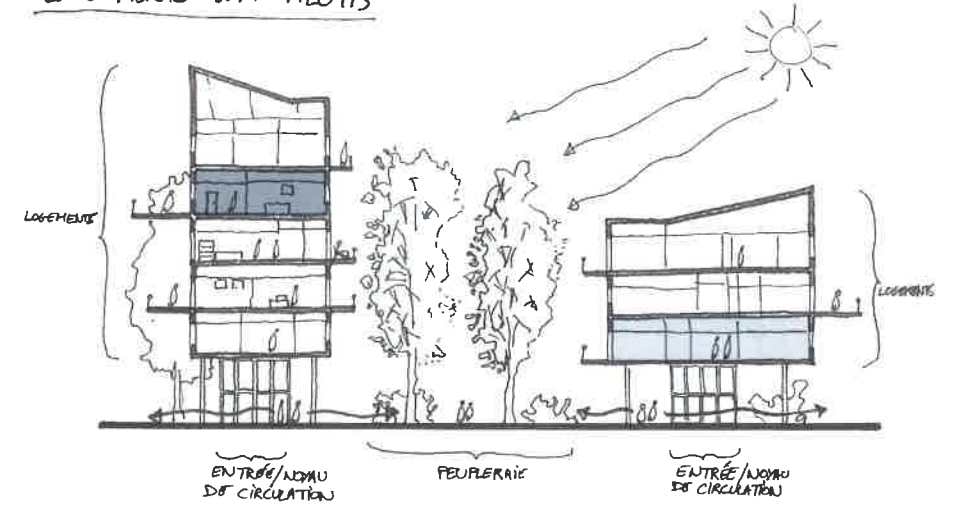
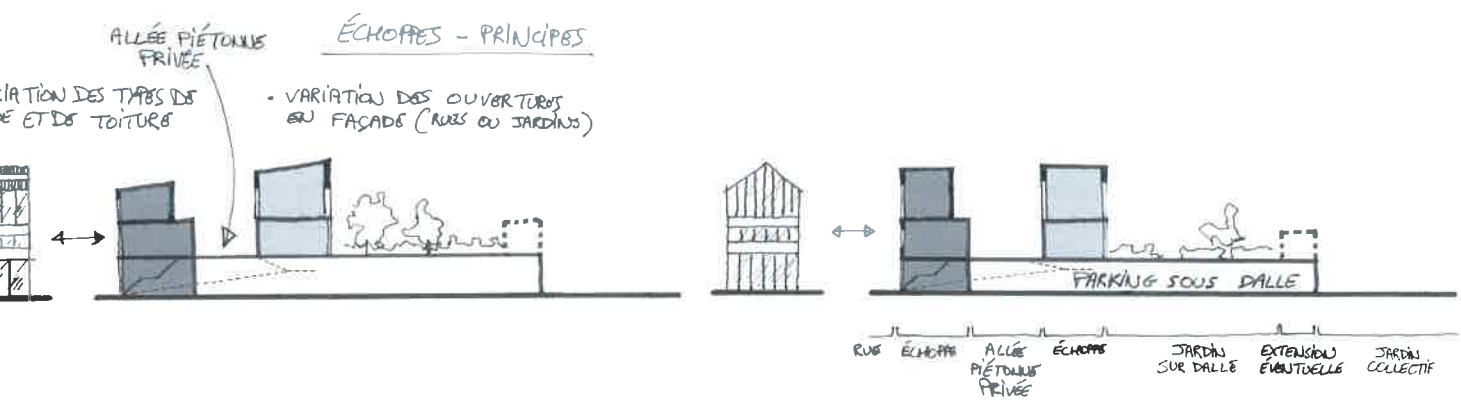


Les échoppes



Logements sur pilotis

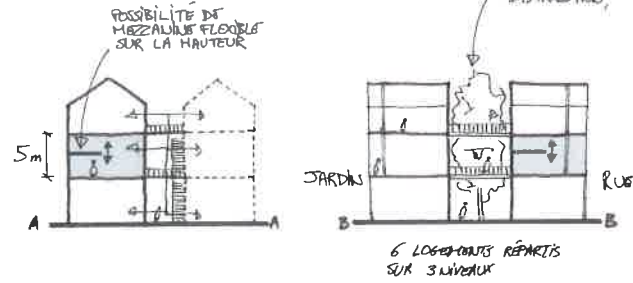
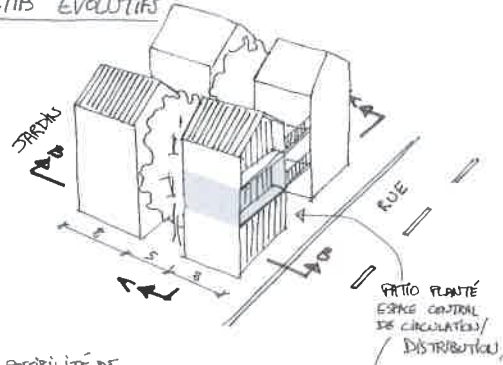
LOGEMENTS SUR PILOTIS



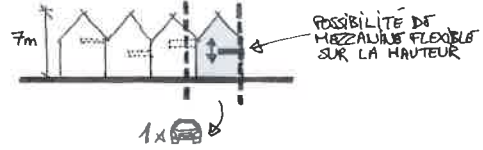
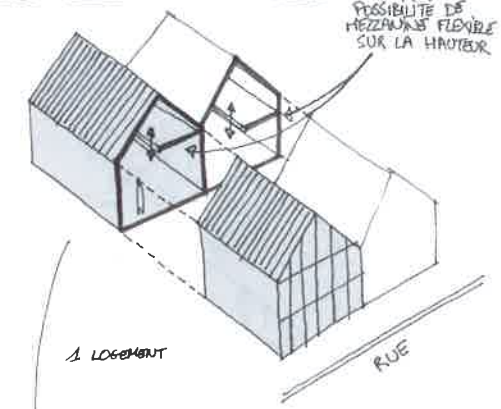


TVO
30/04/14
VOLUMES CAPABLES
LOGEMENTS

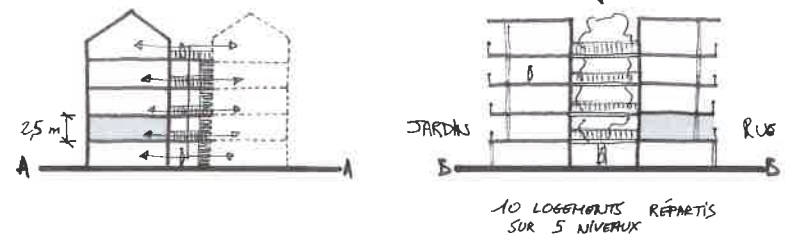
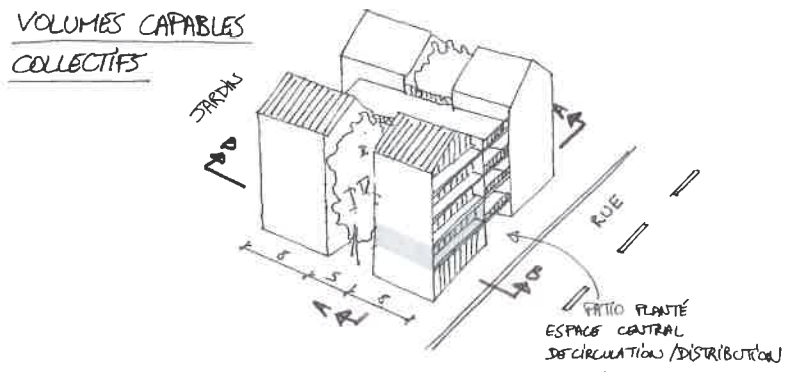
VOLUMES CAPABLES EN
COLLECTIFS EVOLUTIFS



VOLUMES CAPABLES INDIVIDUELS



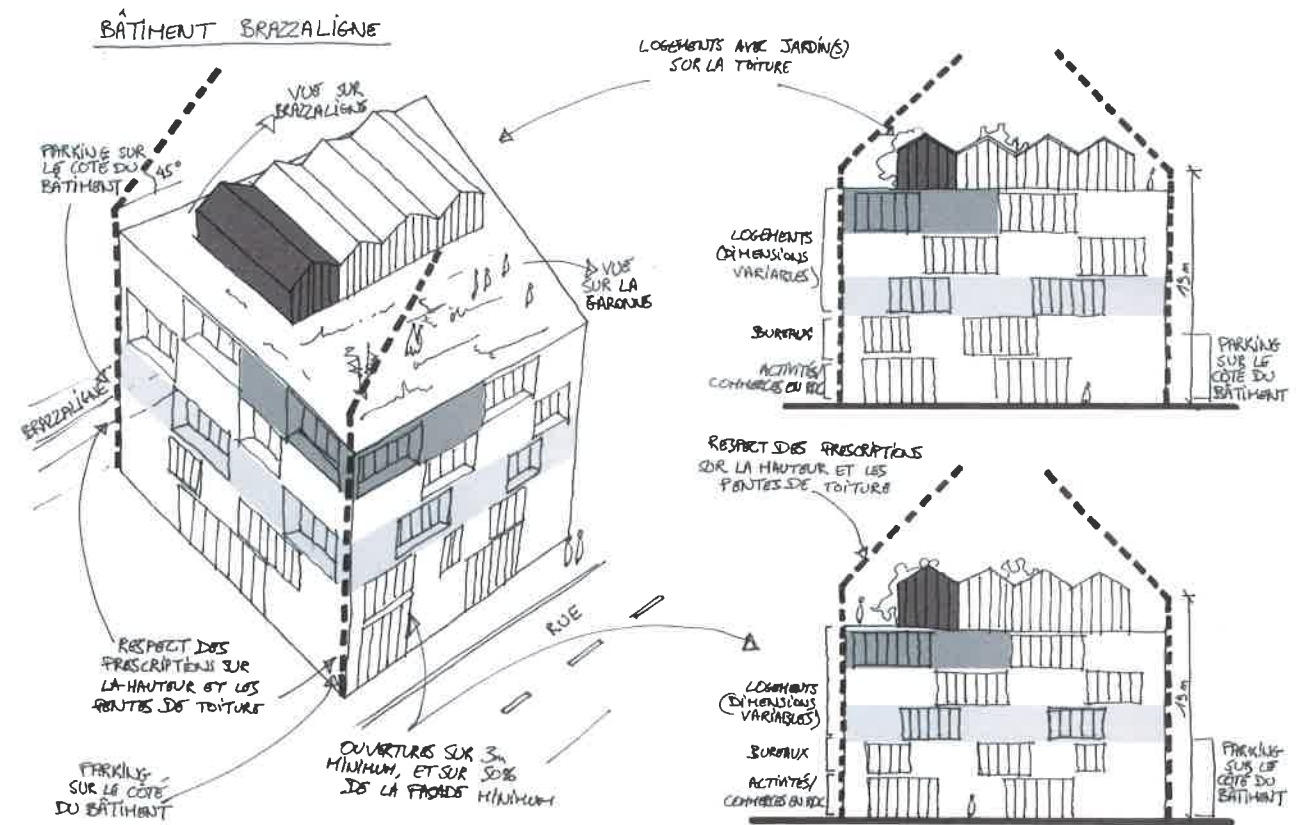
VOLUMES CAPABLES
COLLECTIFS



Les
volumes
capables



Bâtiments Brazzaville



Le nouveau quartier Brazza présente une grande variété d'espaces extérieurs. Parkway, peupleraies, lanières, places, rues, jardins collectifs et jardins individuels composent un paysage cohérent. Cette grande pluralité de ces espaces répond une grande variété d'usages.

Le boulevard de Brazza longe le nouveau quartier. Il est bordé d'un **parkway**. Il émerge du parc au Angéliques vers un massif boisé, au débouché du pont des Chaban-Delmas. Il est bordé d'une pelouse et d'une allée.

La continuité du parkway, trois grands arbres traversent le quartier perpendiculairement au boulevard. Ces **lanières**, plantées de peupliers, prolongent l'ambiance du parc et des abords de la Garonne jusqu'à l'intérieur du quartier. De vastes pelouses naturelles bordent les cheminements et accueillent les usages les plus divers. Des bancs invitent le promeneur à s'installer au cœur de ces espaces à forte composante végétale.

Les rues secondaires complètent ces voies principales. Moins larges, elles desservent les divers usages de vie du quartier. Le caractère minéral de ces pavées fait contrepoint aux autres espaces extérieurs, largement végétalisés.

Dans la tradition des places bordelaises, **les places** du quartier Brazza sont d'inspiration minérale. Support de services et d'équipements, ces places sont des lieux de vie et de rencontre. Chacune possède son identité et ses usages propres.

Les rues distribuent également **les jardins collectifs** disposés entre les lanières vertes. Très souples, ces espaces accueillent des aires de jeux, aires de pique-nique, terrains de sports et autres activités. Lieux d'une sociabilité de voisinage, ces jardins possèdent une atmosphère intime. Des bosquets d'arbres dégagent des vues longitudinales sur la Garonne et les lanières vertes. L'identité de ces jardins est étroitement liée aux paysages du bord du fleuve.

La nature à Brazza

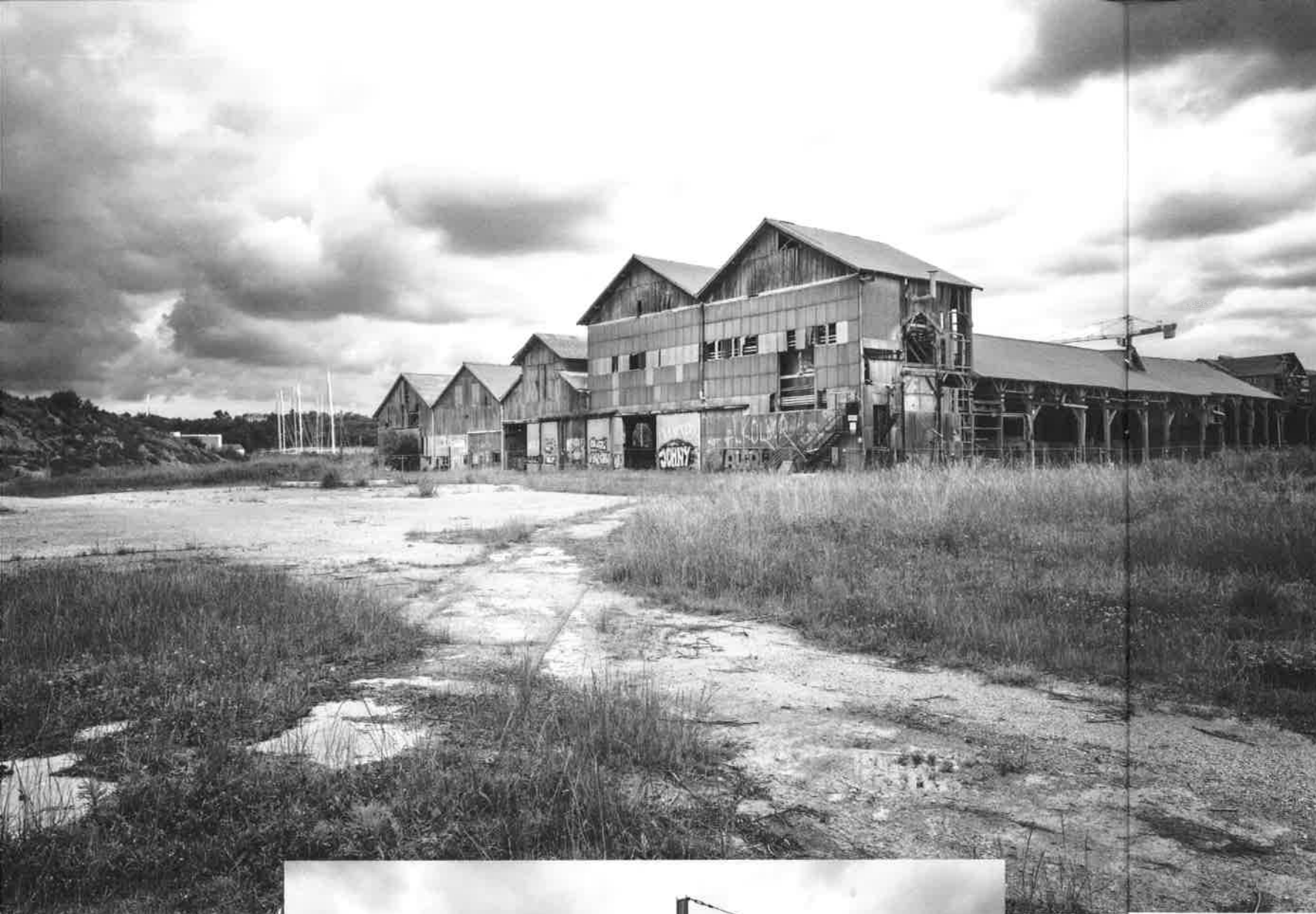


PLAN
ZONAGE
COTE N. EST.
QUARTIER BRAZZA
LA LANIERE VERTE



PLAN
ZONAGE
COTE N. EST.
QUARTIER BRAZZA
LA LANIERE VERTE

Les logements individuels possèdent de petits jardins privés situés en fond de parcelle. Ces **jardins individuels**, jouissent d'une position de belvédère sur le quartier Brazza. Majoritairement végétalisés, ils disposent également d'une terrasse minérale côté logement.



© Photos : P. Desvergnès

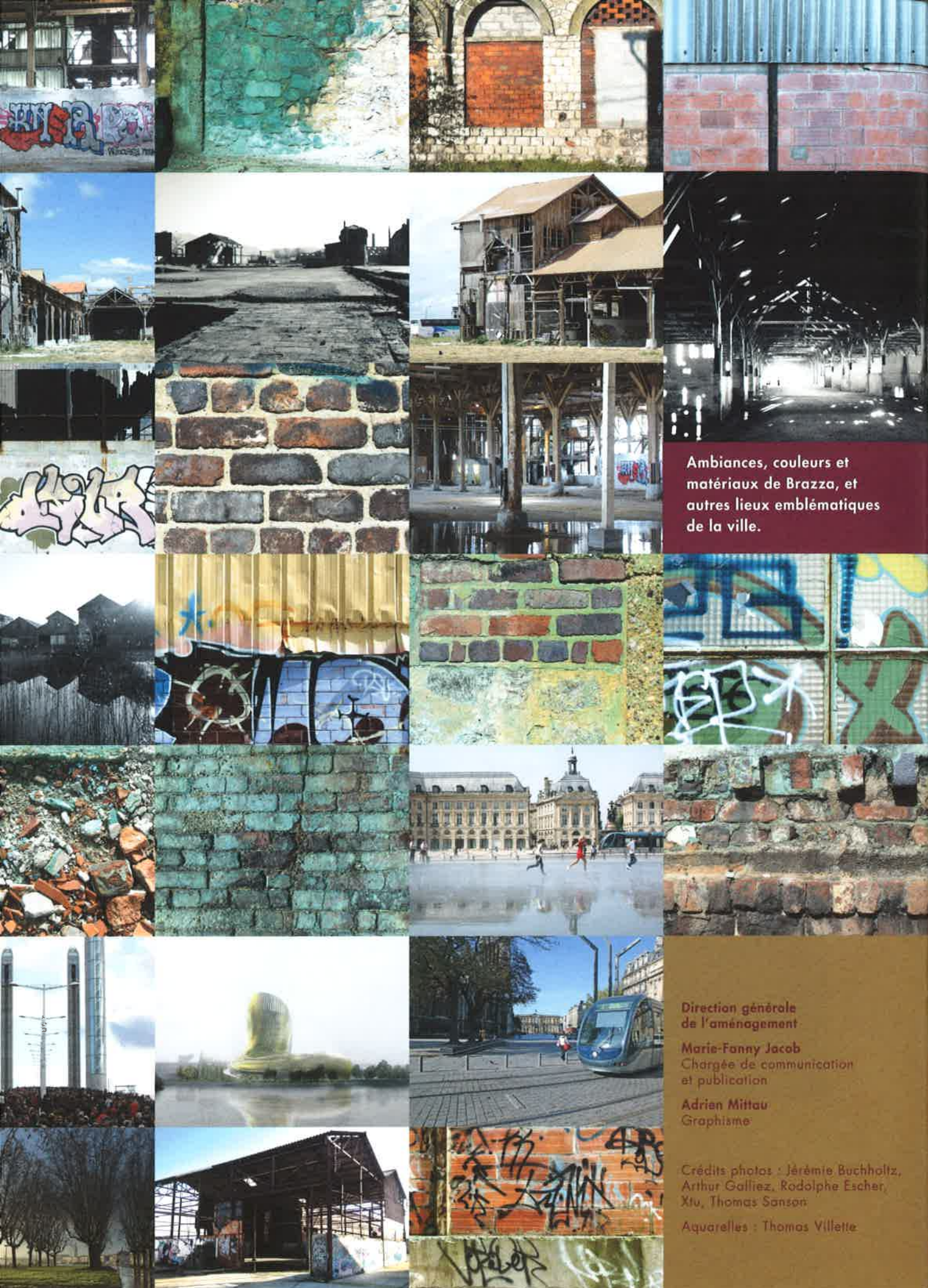
La halle Soferti

La halle de l'ancienne usine Soferti, avec son extraordinaire charpente, est le monument hérité du site industriel.

Les grands volumes intérieurs, le rythme régulier des fermes, le bois et la légèreté de l'ensemble forment un espace non seulement spectaculaire mais également chaleureux et facilement appropriable. Le bâtiment est donc conservé pour son intérêt patrimonial, pour son poids dans la mémoire du quartier et pour ses capacités d'usages divers.

Au cœur de la métropole, la halle Soferti s'insère dans le nouveau chapelet des grands équipements bordelais : la Cité des Civilisations du Vin, auquel elle fait face, la future salle de spectacle de Floirac, le Rocher de Palmer, le Nouveau stade, la MECA...

Ces 5 000 m² réhabilités, bordés par une place, constituent pour demain un pôle d'attraction et contribuent à faire de Brazza une adresse exceptionnelle.



Ambiances, couleurs et matériaux de Brazza, et autres lieux emblématiques de la ville.

Direction générale de l'aménagement
Marie-Fanny Jacob
 Chargée de communication et publication
Adrien Mittau
 Graphisme

Crédits photos : Jérémie Buchholtz, Arthur Galliez, Rodolphe Escher, Xu, Thomas Sanson
 Aquarelles : Thomas Villette



BORDEAUX BRAZZA
 urbanisme en liberté

Maîtrise d'ouvrage de l'opération —
 Ville de Bordeaux — Direction générale de l'aménagement. Cité municipale 4, rue Claude Bonnier. 33000 Bordeaux

Michèle Laruë-Charlus —
 Directeur général de l'aménagement
 m.laruë-charlus@mairie-bordeaux.fr /
 05.24.57.16.14

Stéphane Caze —
 Adjoint au directeur général
 s.caze@mairie-bordeaux.fr /
 05.24.57.16.77

Flore Scheurer —
 Chef de projet
 f.scheurer@mairie-bordeaux.fr /
 05.24.57.16.79

Nathalie Maurice — Chef de projet
 n.maurice@mairie-bordeaux.fr /
 05.24.57.52.92