

Q U A R T I E R
B O R D E A U X
B R A Z Z A

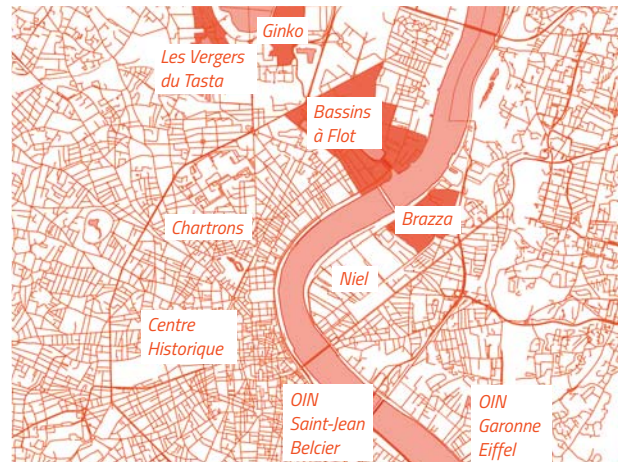
URBANISME



EN LIBERTÉ



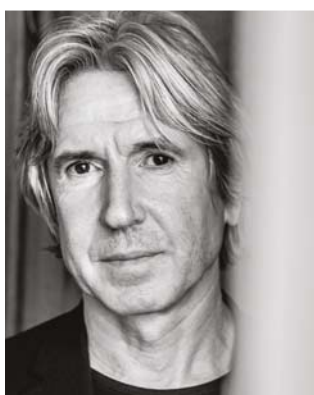




↑ Youssef Tohmé
Architecte Urbaniste

L'URBANISME EN LIBERTÉ

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.



↑ Michel Desvigne
Architecte Paysagiste

BRAZZA UN QUARTIER PAYSAGE

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.

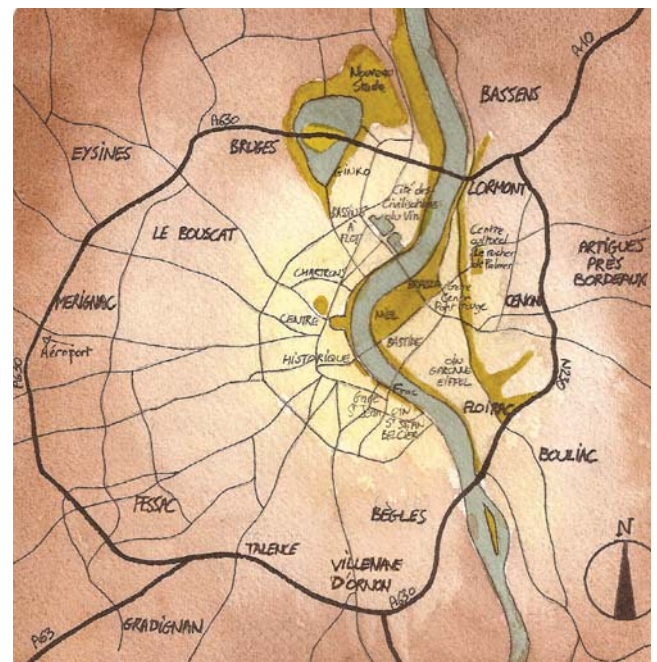
UN DESSEIN URBAIN UNIQUE POUR BRAZZA

Alain Juppé
ancien Premier ministre
maire de Bordeaux
président de Bordeaux Métropole

Le quartier de Brazza, situé au débouché du pont Jacques Chaban-Delmas, en vis-à-vis des Bassins à flot et de la Cité du vin, est dans une situation géographique et historique stratégique sur l'arc de développement durable, colonne vertébrale du projet urbain de Bordeaux, mais également de la métropole.

Géographique, car Brazza regarde Bordeaux dans toutes ses singularités. Il a vue sur le centre historique des Chartrons comme sur le quartier qui s'érige aux Bassins à flot. Il embrasse le fleuve du pont d'Aquitaine aux Quinconces mais il touche aussi le quartier de Lissandre avec lequel il a de grandes affinités : il forme avec lui la pointe qui voit se réunir un peu plus haut, à Lormont, le fleuve et les coteaux. Il est donc la frontière entre plaine rive droite et presque île.

Historique, car Brazza a longtemps incarné le passé industriel de Bordeaux, la prégnance des emprises ferroviaires, un paysage de la grandeur, scandé par de grandes masses (les Grands moulins de Paris, CNB, Soferti...), irrigué longtemps par la voie ferrée menant à la gare d'Orléans. Cette voie ferrée qui n'accueille aujourd'hui qu'un train par semaine, appelée désormais la Brazzaligne va occuper dans la plaine rive droite – comme d'ailleurs un jour l'ancienne voie ferrée Bordeaux-Eymet – un rôle aussi important peut-être que celui des quais rive gauche à Bordeaux.



La Brazzaligne, large parfois de plus de 50 mètres sera l'espace de circulation, de détente, de loisirs de la plaine rive droite. Petit promontoire sur la ville, elle offrira des points de vue remarquables et accueillera un transport en commun.



Les atouts de Brazza sont donc évidents : un pont qui le dessert, une gare qui le jouxte (Cenon Pont Rouge), la Garonne qui le borde, un grand passé inconnu pour beaucoup, et, de fait, mystérieux, un paysage somptueux...

Il fallait accorder cette histoire et cette géographie à un grand dessein urbain unique : unique par son plan, certes, mais unique aussi par son esprit, son programme, les logements offerts, les modes de vie induits.

- Je souhaitais d'abord que cette harmonie avec le contexte se fasse au bénéfice du travail et donc de l'emploi, avec une priorité : l'artisanat dans toutes ses formes, sans exclure bien entendu d'autres formes d'économie.
- Je souhaitais ensuite rompre le cercle vicieux bien connu dans le monde du logement et qui consiste à reporter sur les prix du logement libre les impératifs

légitimes des collectivités pour produire du logement à prix abordable. Il fallait pour ce faire imaginer des logements accessibles à tous, à des prix donc très inférieurs aux prix actuels du marché, mais de bonne qualité et de surcroît, « sur mesure ». Ces logements, ce sont les volumes capables, vendus de 2 100 €/m² à 2 400 €/m² en fonction de leur hauteur de plafond : ces logements à finir en fonction de ses revenus, de ses goûts, permettront de créer un quartier de vraie mixité sociale. Un peu à l'image de certaines rues d'échoppes où les façades, toutes de qualité, ne disent rien du statut social et de la fortune de leurs occupants.



Les volumes capables sont pour moi une des réponses proposées aux primo-accédants bien sûr mais également aux secondo-accédants vivant en grande périphérie sans transport en commun pour rallier leur travail dans la métropole et dont les revenus et le produit de la vente de leur bien ne leur permettront jamais de revenir à Bordeaux.

- Mais je voulais aussi que Brazza satisfasse au désir bien français mais compréhensible de vivre dans une maison individuelle. Il y en aura 465 à Brazza.
- Je voulais enfin une programmation inédite. Les nouveaux quartiers, en France, se définissent trop souvent par des annonces statistiques et l'on s'estime heureux quand on a la garantie que les pourcentages de mixité sociale et fonctionnelle seront respectés.

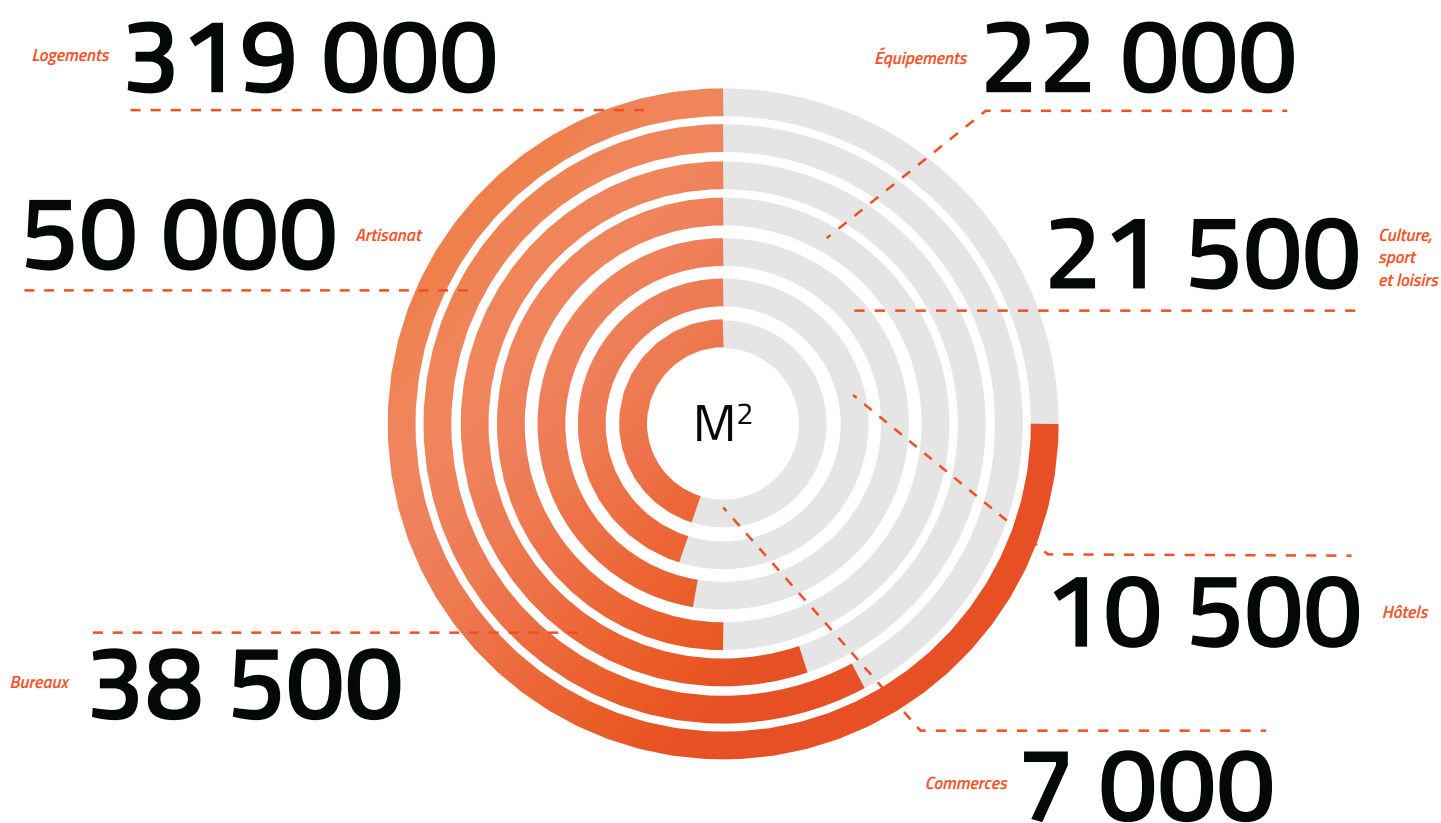
Je voulais pour Brazza des activités nouvelles, des projets innovants, un état d'esprit finalement différent.

Le projet que m'ont proposé YTAA (Youssef Tohme Architects & Associates) et Michel Desvigne m'a immédiatement séduit.



- Il met le paysage au premier plan. Le Parc aux angéliques devra un jour aller du pont François Mitterrand au pont d'Aquitaine, s'épaissira au niveau du débouché du pont Jean-Jacques Bosc, enserrera le jardin de Pascal Cribier au niveau du quai Deschamps et, espérons-le, pourra un jour se déployer au-delà de Brazza vers Lormont. Il est la colonne vertébrale de notre éco-cité en mettant des centaines d'hectares d'espace naturel en cœur d'agglomération et, en pénétrant, comme à Brazza par le biais des lanières plantées, au cœur des quartiers.
 - Il propose des volumes capables adaptés aux artisans mais également de beaux espaces de bureaux en front de Garonne et de grands volumes très innovants sur la Brazzaligne, permettant d'accueillir des activités atypiques.
 - Il offre des logements différenciés, et jamais réalisés en France : des logements sociaux bien entendu (35 %), des maisons individuelles, des volumes capables, des logements en collectif sur pilotis dans un grand parc...
-

USAGES SURFACES DE PLANCHER (m²)



Total

468 500 m²

- Il répond à notre souhait de programmation nouvelle : une grande auberge de jeunesse d'un nouveau type, une « cathédrale du sport » de 10 000 m², un hôtel très atypique dans la halle Soferti, l'arrivée de la Bellevilloise à Bordeaux, Culture Puce.



- Il satisfera évidemment aux besoins des habitants grâce à ses équipements publics installés sur les places publiques de Brazza : ces dernières deviendront de fait des lieux de rencontres et de commerces animés.



- Il est enfin le gage d'architectures de qualité, grâce à la commission des avant-projets qui a depuis plusieurs années largement fait la preuve de son efficacité, et, pour les immeubles en front de Garonne, grâce à l'atelier Garonne dont le but est de veiller à la cohérence d'ensemble des immeubles qui vont, dans les années qui arrivent, se construire entre le pont Jacques Chaban-Delmas et le pont Jean-Jacques Bosc.

Brazza ne peut se construire sans la participation des promoteurs et des bailleurs, et l'écoute mutuelle à construire entre eux et l'atelier Brazza. L'urbanisme négocié est à ce prix mais ce prix en vaut la chandelle !

LA GOUVERNANCE DU PROJET

L'Atelier de Brazza est l'instance d'élaboration et de coordination du projet. Il est piloté par la Direction générale adjointe de l'aménagement de Bordeaux Métropole. Les porteurs de projets y sont invités. Il se réunit au moins une fois par mois.

Le processus est le suivant. Un opérateur (ou un groupement de promoteurs, propriétaires fonciers, acteurs de la vie associative, culturelle ou économique, etc.) envisage des réalisations, sur une emprise foncière donnée.

Une première réunion d'Atelier permet à l'équipe projet et la collectivité d'explicitier le Plan Guide Brazza et les procédures à suivre. De leur côté les opérateurs sont invités à présenter leur programme et à signer la «Charte de Brazza », qui précise les objectifs du nouveau quartier.

Une fois accepté dans son principe, le programme fait l'objet d'une étude de faisabilité, réalisée par l'équipe projet (constructibilité des divers îlots concernés, cahier des charges architectural et paysager, descriptif des voies à réaliser). Une fois l'étude validée par le futur opérateur, l'Atelier discute alors des procédures et des calendriers de réalisation, dans un climat d'échange et de confiance réciproques.

Les architectes du programme sont choisis, après audition par l'Atelier, d'un commun d'accord entre l'équipe projet, les collectivités et les opérateurs concernés.

Le programme est ainsi porté jusqu'au dépôt des permis d'aménager et de construire. La Commission d'Avant-Projet de Bordeaux, sous l'égide de Bruno Fortier, l'architecte conseil de la Ville, valide la conformité des réalisations avec « l'esprit Brazza ».

Lorsque le projet est situé en bordure de fleuve, il est également soumis à l'atelier Garonne qui permet de vérifier que le paysage, les volumétries, les matériaux et les couleurs sont conformes à la charte Garonne.

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

YTAA-YOUSSEF TOHMÉ ARCHITECTS AND ASSOCIATES

: agence d'architecture et d'urbanisme fondée à Beyrouth par YOUSSEF TOHMÉ, Anastasia Elrouss et Roger Akoury avec des antennes en France et en Roumanie. YOUSSEF TOHMÉ est diplômé de l'École d'Architecture Paris-Villemin. C'est avec une solide base internationale qu'il a abordé, dès la création de son agence YTAA en 2008, des questions fondamentales de l'architecture et de l'urbanisme. YOUSSEF TOHMÉ étudie également ses clients afin de créer ce qu'il appelle une «chaîne continue d'échanges» entre les bâtisseurs et les utilisateurs.

Anastasia Elrouss a obtenu son diplôme en architecture à l'Université américaine de Beyrouth. Elle est co-fondatrice et directrice générale de YTAA. Elle génère les concepts des projets avec Youssef, travaille sur leurs évolutions et fait ensuite la liaison avec les architectes de l'agence et les clients qu'elle dirige au quotidien.

L'agence vise à articuler ses recherches théoriques et techniques avec sa pratique dans le cadre de projets d'envergure urbaine. L'intégration de l'analyse du contexte par Youssef et Anastasia renforce le concept d'une chaîne continue qui est en effet l'un des principes fondateurs de l'agence.

YTAA 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, en France 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 25 pays (Lyon Confluence 2, Paris-Saclay, Euralens, Keio University de Tokyo, Art District de Dallas, le East riverfront de Détroit,...) Familier du territoire bordelais, il effectue des missions continues auprès de la ville depuis 2002. Il a remanié les approches habituelles pour s'accorder aux temps longs de la ville et du territoire. Il réalise, entre autres, le Parc aux angéliques rive droite.

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

COLLECTIVITÉS COMPÉTENTES

VILLE DE BORDEAUX
BORDEAUX MÉTROPOLE

DIALOGUE ÉCHANGES

Documents de références pour garantir l'esprit du projet

Un plan guide Brazza évolutif marquant une identité forte

Une Charte Brazza à respecter par les opérateurs

Des cahiers des prescriptions architecturales, urbaines et des espaces publics pour garantir la qualité de l'ensemble

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) permettant de fixer les grandes règles

La charte de l'atelier Garonne pour les immeubles en front de Garonne

ATELIER BRAZZA

EQUIPE PROJET URBAIN

ATELIER YOUSSEF TOHMÉ
MICHEL DESVIGNE PAYSAGISTE
INGEROP

CONFIANCE SUIVI

Dialogue constructif et suivi de la mise en œuvre du projet

Echanges avec les opérateurs sur la définition des îlots à bâtir : programmation, forme urbaine et calendrier de réalisation

Choix collectif des architectes après audition

Suivi de la conception de chaque opération jusqu'au dépôt du P.C

Suivi de la réalisation jusqu'à la vente

Communication et recherche commune des utilisateurs finaux

PORTEURS DE PROJETS :

Propriétaires fonciers

Opérateurs immobiliers

Acteurs de la vie économique, associative, culturelle

L'aménagement de Brazza nécessite sa desserte et son équipement (voiries, réseaux, équipements de proximité).

LA TAXE D'AMÉNAGEMENT MAJORÉE

Bordeaux Métropole a mis en place une taxe d'aménagement majorée de 10% 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. A terme, il sera alimenté majoritairement par des énergies renouvelables (géothermie). Il couvre l'ensemble des besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Le raccordement à ce réseau de chaleur est obligatoire. Les moyens individuels de production de chaleur sont proscrits.

LA VOIRIE SECONDAIRE

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 des charges des espaces non bâtis, et de la charte de Brazza. L'Atelier veille à ce respect, et assure la bonne coordination entre opérateurs.

LES DIFFÉRENTS MODES D'HABITER À BRAZZA

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

L'UNIVERS DES FORMES

LA LIBERTÉ DES VOLUMES

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.

*Logements collectifs
sur pilotis*

2097

349 *Échoppes*

*Logements
sur la Brazzaligne*

1357

LES ÉCHOPPES DU XXI^{ÈME} SIÈCLE :

Elles s'adressent à des personnes désirant vivre dans des 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.

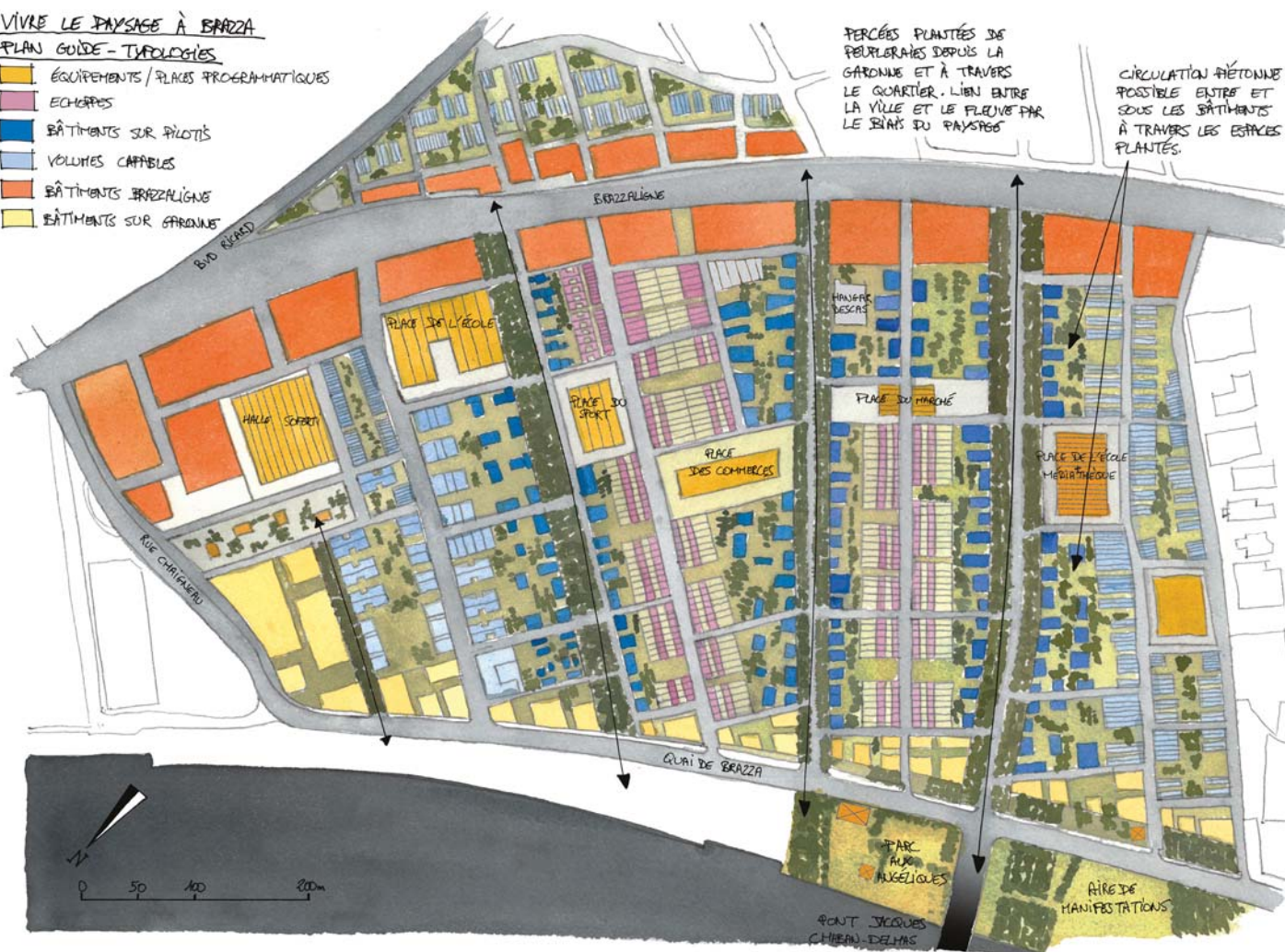
LES LOGEMENTS SUR LA BRAZZALIGNE :

Ils 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.

VIVRE LE PAYSAGE À BRAZZA

PLAN GUIDE - TYPOLOGIES

- ÉQUIPEMENTS / PLACES PROGRAMMATIQUES
- ECHAPPES
- BÂTIMENTS SUR PILOTIS
- VOLUMES CAPABLES
- BÂTIMENTS IMPEZALIGNE
- BÂTIMENTS SUR GARINNES



499 Volumes capables

LES VOLUMES CAPABLES :

D'inspiration industrielle, ils 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.

Logements en front de Garonne

648

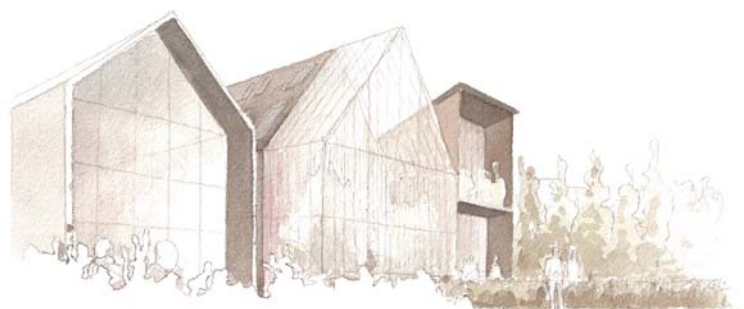
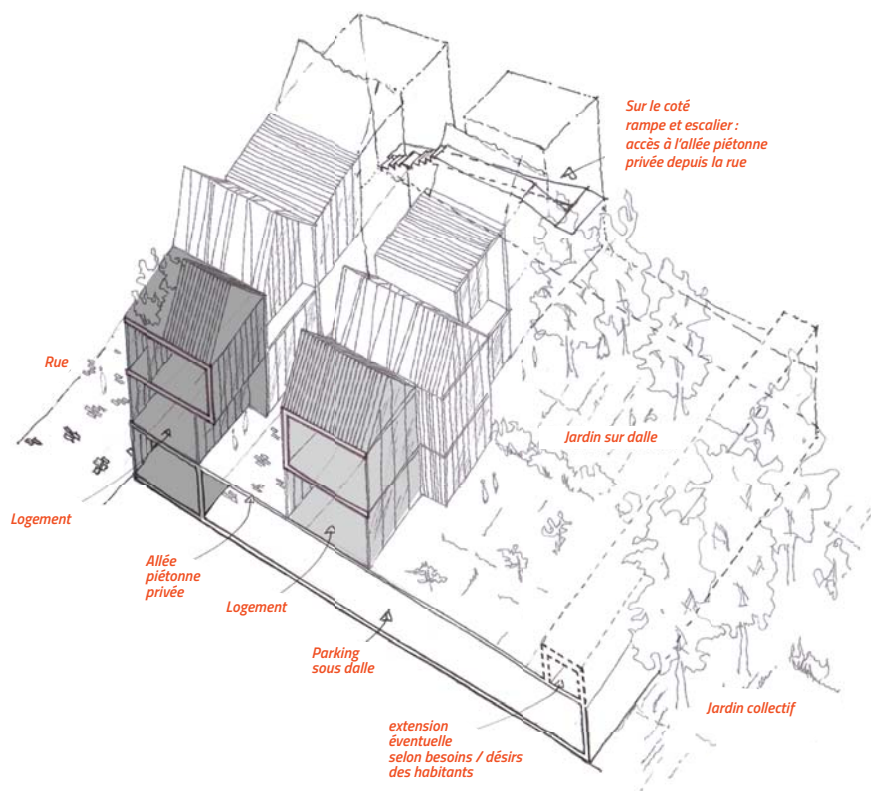
LES IMMEUBLES EN FRONT DE GARONNE :

Ils sont de plain-pied, dans un cadre unique, face à la Garonne et à la ville de pierre, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO.

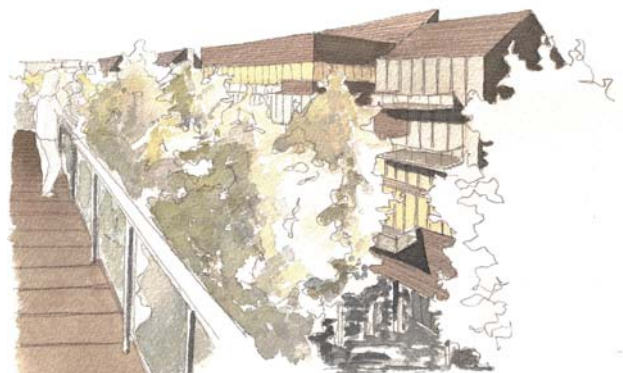
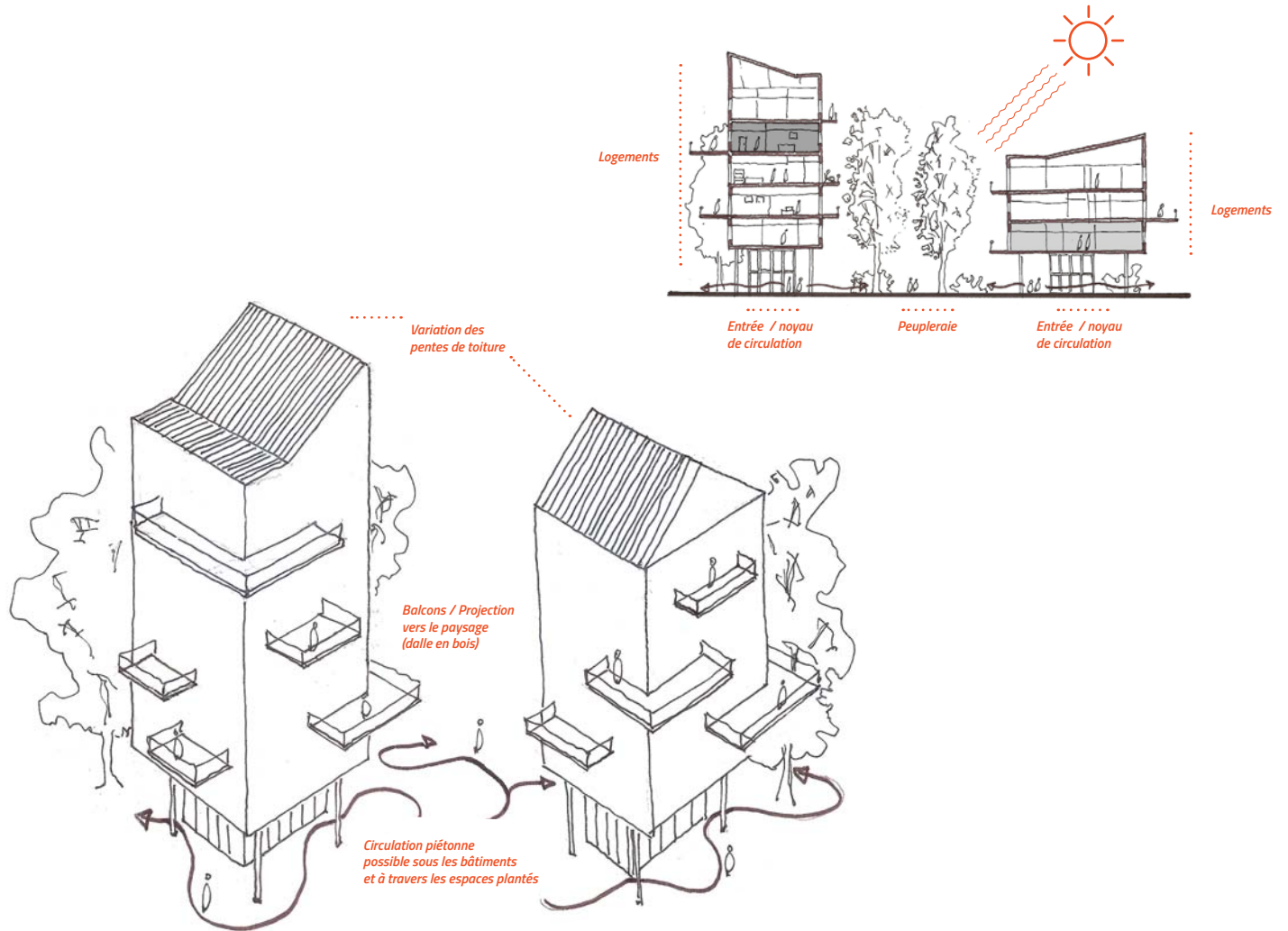
4950 Logements au total

Diagram illustrating the organization of a residential block with a central courtyard. The diagram shows a cross-section of the block with various building types and spaces. Labels include:

- Variation des types de façade et de toiture
- Variation des ouvertures en façade (rues ou jardins)
- Allée piétonne privée
- Rue
- Échoppe
- Allée piétonne privée
- Échoppe
- Jardin sur dalle
- Parking sous dalle
- extension éventuelle
- Jardin collectif

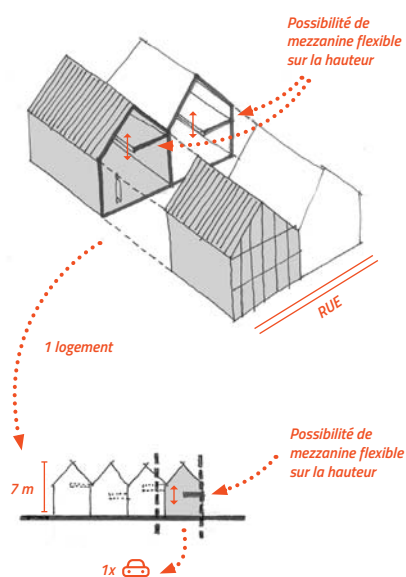


LOGEMENTS SUR PILOTIS

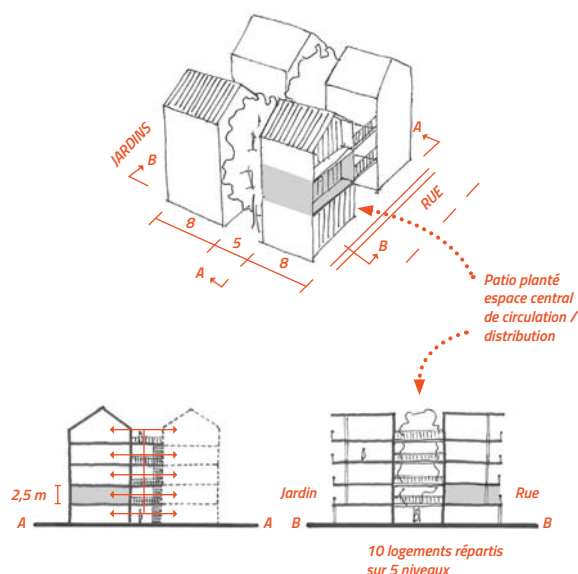


VOLUMES CAPABLES

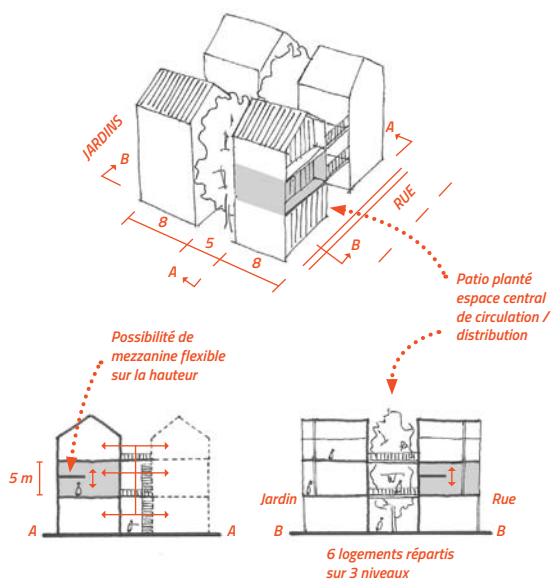
VOLUMES CAPABLES INDIVIDUELS



VOLUMES CAPABLES COLLECTIFS



VOLUMES CAPABLES COLLECTIFS ÉVOLUTIFS

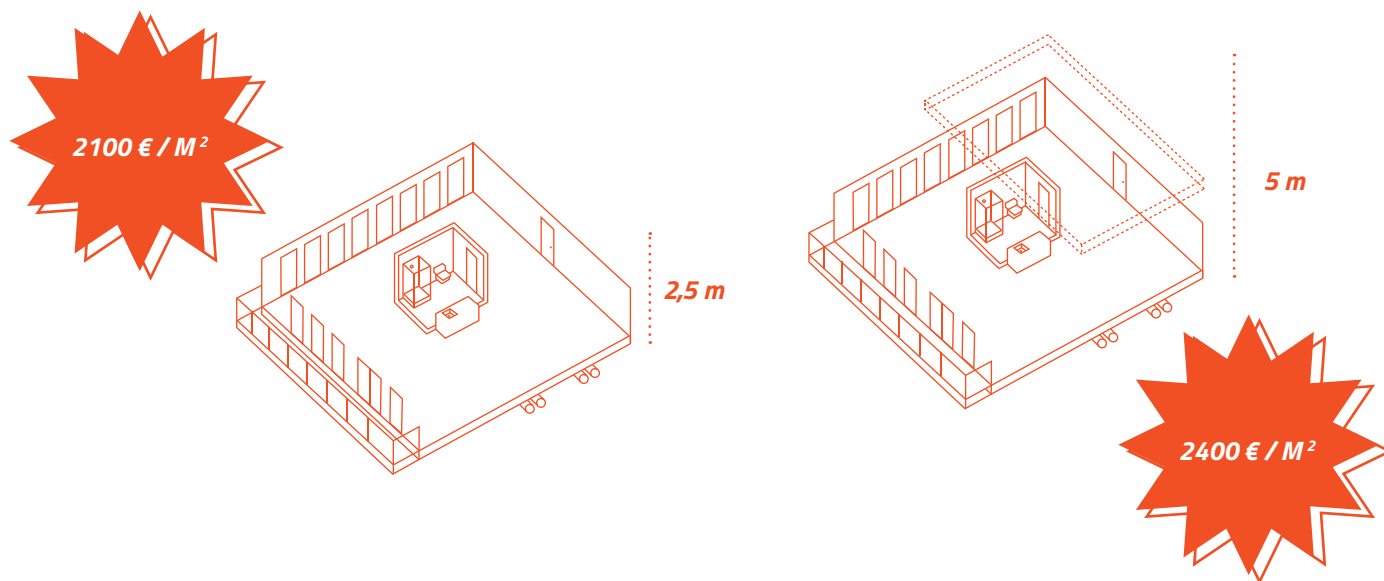


LE BLOG DES VOLUMES CAPABLES

www.neuf-avec-travaux.fr

« Volumes capables » est le nom de ces nouveaux logements qui seront prochainement commercialisés dans le quartier Brazza à Bordeaux rive droite.

De quoi s'agit-il ? Un logement vendu inachevé, dont l'aménagement intérieur reste à la charge de l'acquéreur. *Avantage ?* Ce type de biens non finis est vendu à un coût inférieur au prix du marché (2100 à 2400 €/m²) et s'adapte aux besoins de chacun à la fois dans l'organisation intérieure comme dans l'avancement des travaux d'aménagement.



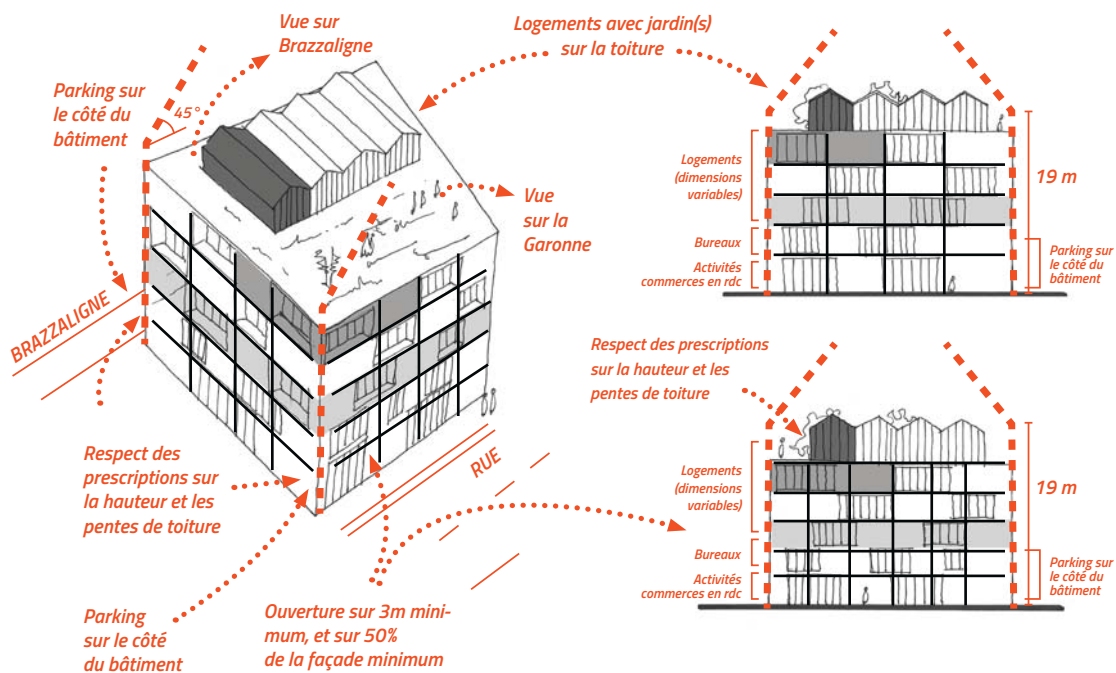
Pourquoi le blog « Neuf avec travaux »

Ce concept innovant est développé via un blog original et décalé réalisé par l'agence Deux Degrés dans le cadre d'une commande de la Ville de Bordeaux.

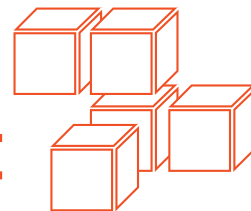
Les internautes retrouvent des informations techniques, pratiques, des conseils ainsi que les liens vers les opérateurs qui commercialiseront ces logements.

Neuf-avec-travaux.fr a été réalisé pour illustrer les différentes manières de vivre l'aventure des volumes capables au travers des expériences de cinq profils d'acquéreurs qui se lancent dans leurs travaux.

BRAZZALIGNE



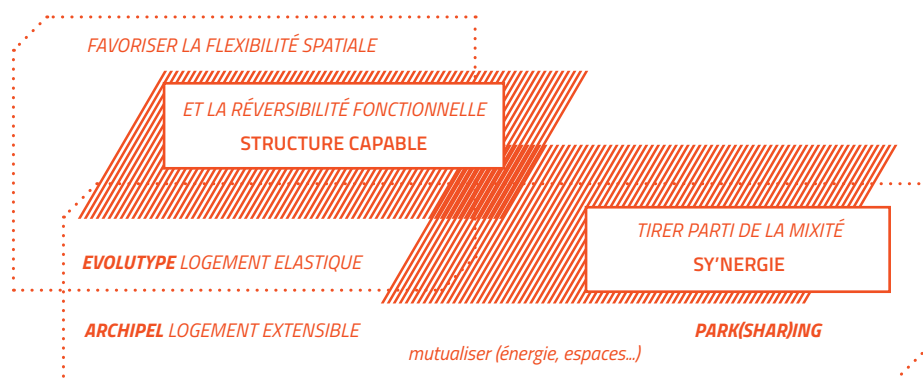
BRAZZALIGNE : UN EXEMPLE D'IMMEUBLE URBAIN MIXTE ADAPTATIF



La SNI Sud-Ouest lauréate de l'appel à projet « Architecture de la transformation » lancé par la Caisse des dépôts dans le cadre de son LabCDC, innove avec un bâtiment permettant une mixité et une réversibilité d'usage.

BÂTIMENT BRAZZALIGNE – MIXITÉ ET FLEXIBILITÉ D'USAGES

Plusieurs solutions innovantes sont explorées :

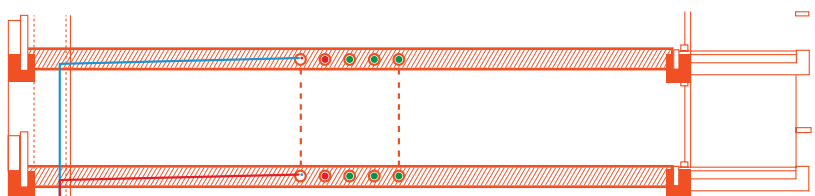


Objectif :

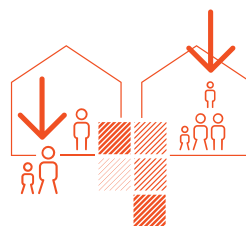
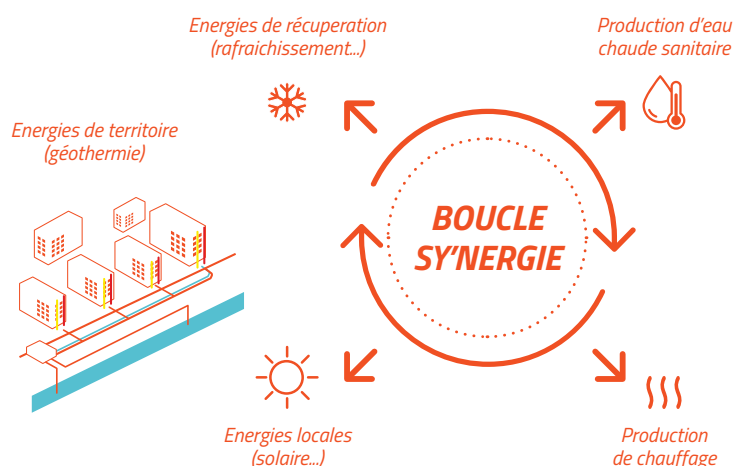
évolutivité et flexibilité d'usage pour assurer la durabilité du bâti et l'adaptation aux besoins.

Structure capable :

construction à plancher de grande portée en double épaisseur permettant une liberté du cloisonnement et des raccordements aux fluides.

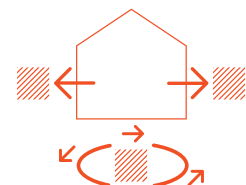


Design cross



Évolutype :

logement élastique



Archipel :

logement extensible



Park(shar)ing :

Parking mutualisé foisonné

LES DIFFÉRENTES FAÇONS DE TRAVAILLER À BRAZZA

Bureaux, artisanat, locaux d'activité

UNE ACCESSIBILITÉ AISÉE

L'accès en véhicule (voitures et camions) au quartier est aisé : à cinq minutes de la rocade par la rue Lucien Faure et à deux minutes de la rive gauche par le pont Jacques Chaban-Delmas. Le quartier est également desservi en transports en commun. Un réseau de bus relie les arrêts de tramway Stalingrad, Bassins à flot et Gare de Cenon.

Demain, de nouveaux transports en commun en site propre, plus performants, viendront relier Brazza à la gare TER de Cenon-Pont Rouge et à la gare Saint-Jean, à la rive gauche via le pont J. Chaban-Delmas et le pont J.J. Bosc en traversant l'ensemble de Bordeaux-La Bastide et le bas Floirac.

UN PÔLE DE LOISIRS ATTRACTIF À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

La création d'un pôle de loisirs singulier et emblématique de plus de 20 000 m² va favoriser le rayonnement de l'opération Brazza.

Ce pôle attractif accueillera en particulier deux hôtels sur 10 500 m² : une auberge de jeunesse Jo & Joe et un hôtel MOB, la Bellevilloise, Culture Puce, 10 000 m² de sport pour tous, de la restauration et des commerces de destination. Lieu de vie animé, il sera ouvert à tous de jour comme de nuit, en semaine comme le week-end.

UN HAUT NIVEAU DE SERVICES

- Avec une offre de voitures et vélos en libre service, des zones de stationnement public et des places de livraison prévues le long des principales voiries du quartier.
- Avec des équipements de proximité : écoles, crèches, gymnase, médiathèque...
- Avec des commerces et des services nécessaires à tous les usagers.
- Avec une offre numérique de très haut débit (fibre optique).

UNE OFFRE DE LOCAUX D'ACTIVITÉ DIVERSIFIÉE

- 5 000 m² de bureaux en bordure de Garonne dans des immeubles mixtes logements / bureaux
- 31 500 m² d'activités économiques (artisanat et commerce), le long de la Brazzaligne en rez-de-chaussée : commerces, FabLab, co-working, entreprises innovantes
- 10 000 m² de volumes capables artisanaux
- un relogement à Brazza des activités sur place non polluantes si elles le souhaitent



UNE OFFRE UNIQUE DE LOCAUX POUR LES ACTIVITÉS ARTISANALES

Brazza innove par :

- une offre de locaux d'activités en « volumes capables », locaux livrés bruts, facilement modulables, laissant au futur acquéreur une grande liberté dans l'aménagement intérieur de son local. Livrés clos et couverts, leurs prix très attractifs en font un investissement idéal.
- une offre de locaux de taille variable, s'adaptant aux besoins de chacun selon le principe de petites cellules cumulables ou de grandes surfaces divisibles.

UNE DISPONIBILITÉ DES LOCAUX À COURT TERME

Les premiers locaux d'activité seront disponibles dès 2019.

S'agissant de locaux neufs, ils peuvent être adaptés aux activités si les entreprises intéressées se font connaître rapidement.

DES MODALITÉS ÉCONOMIQUES ADAPTÉES AUX ACTIVITÉS ARTISANALES

Les offres d'achat ou de location des locaux d'activité varient selon les opérateurs présents sur Brazza.

Cependant un seuil maximal d'accession à la vente des locaux d'activité bruts non finis a été fixé à 1 000 €/m² HT (hors activités de bureaux et commerces).

Des avantages fiscaux pour l'emploi : de par sa situation en Zone Franche Urbaine, toute entreprise implantée sur ce territoire peut bénéficier d'exonérations fiscales et sociales. En contrepartie, l'entreprise doit réserver un tiers de ses embauches à des habitants résidant dans les quartiers ZUS (Zones Urbaines Sensibles) de l'agglomération.

VIVRE À BRAZZA

HABITER ET TRAVAILLER

Exemple d'une coupe sur les manières de vivre à Brazza



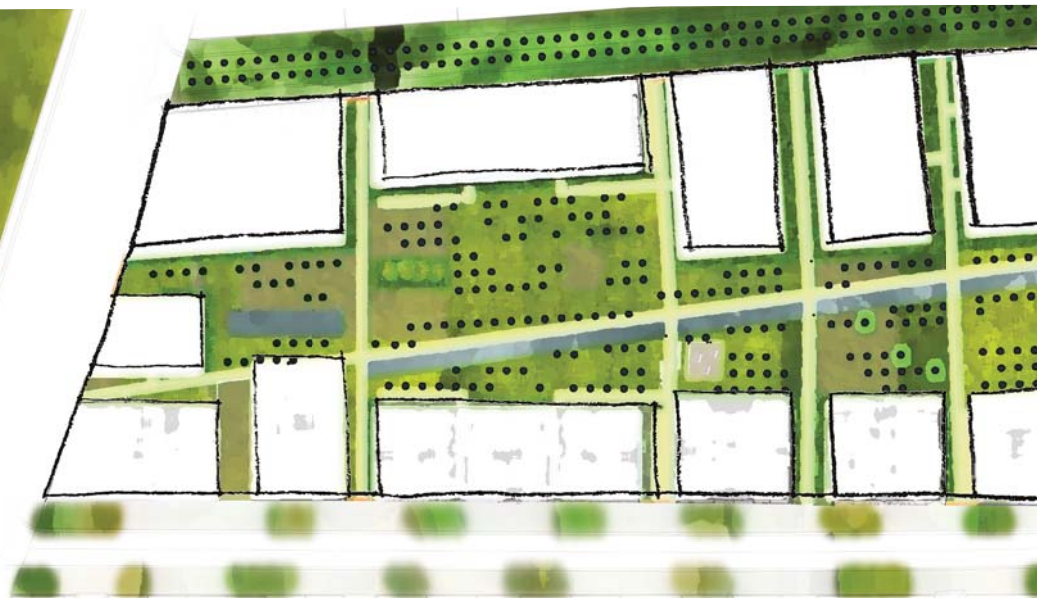
*Bâtiment
sur Garonne
Logements libres
Bureaux en RDC*



*Logements libres
Grandes terrasses
sur le paysage*



*Volume capable
Habitat locatif
Logements traversant*





*Volume capable artisanal
Hauteur 7m
Espace évolutif*



*Maison Individuelle
Hauteur 7m
Jardin 55m²*



*Mixité verticale
Logements sociaux
Activités en RDC*



*Activités
Commerces*

*VC Artisanal
H=5m*

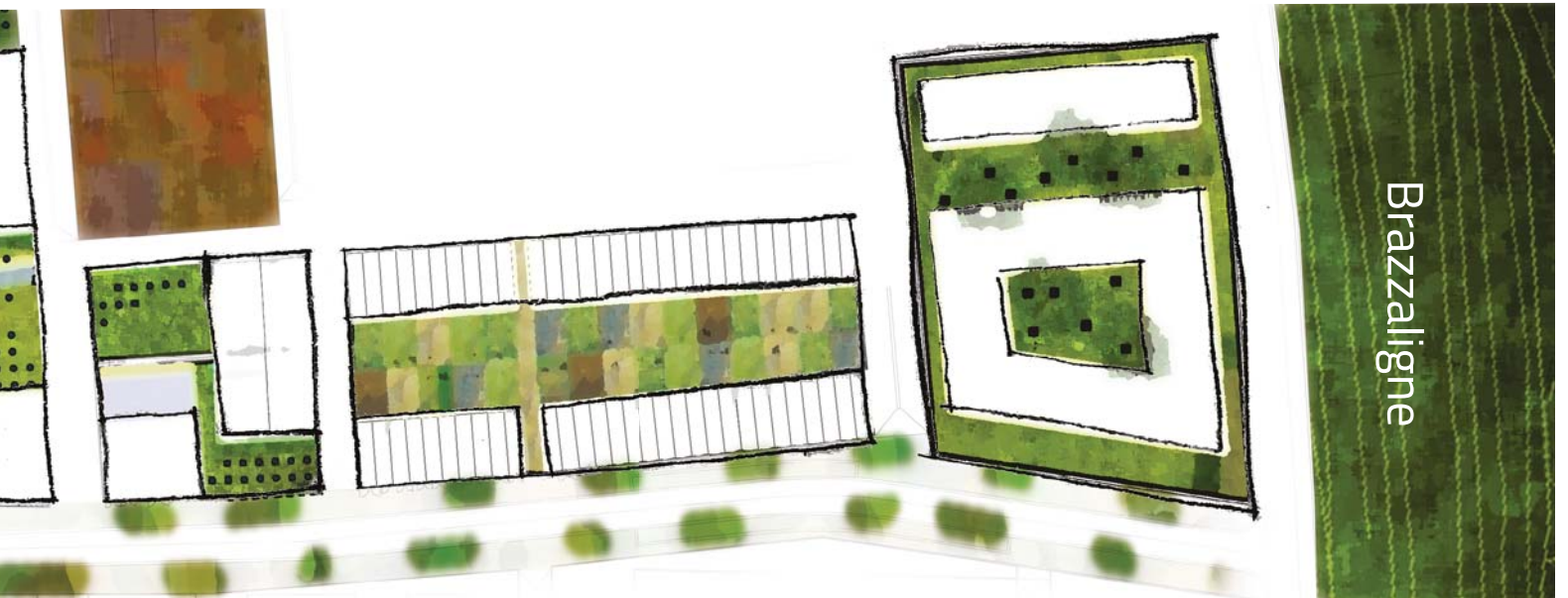
*VC Artisanaux
H=7m*

*VC Logements
H=5m*

*Maisons Individuelles
H=7m*

*VC Artisanaux
H=7m*

*Bâtiments
Brazzaigne*



Brazzaigne

LES DIFFÉRENTES FAÇONS DE SE DÉPLACER À BRAZZA

L'extraordinaire emplacement de Brazza permet à chacun de choisir son mode de déplacement pour son efficacité ou son plaisir, selon ses besoins.

Le quartier est traversé par le réseau express vélos et des transports en commun qui le relie au pôle multimodal de Cenon Pont Rouge, à la rive gauche via le pont J. Chaban-Delmas mais aussi au pont Saint-Jean ou au pont J.J. Bosc et à toute la rive droite. La circulation automobile s'organise au pourtour du quartier, en connexion avec les autres quartiers et les activités.

Un cœur de quartier apaisé :

- circulation des vélos et des piétons facile et sécurisée.
- vitesse limitée à 20 km/h, rues de 10 m à sens unique pour les véhicules, à double sens pour les cyclistes, piétons autorisés sur la chaussée.

Un quartier vélo :

- stationnement des vélos au plus proche des lieux de destination : parking public dédié aux vélos, arceaux pour tous types de vélos, le long des façades avec systèmes d'accroche permettant de libérer l'espace public.
- stationnement public réglementé en relation avec la circulation, les activités et les polarités.
- stationnement des habitants concentré au sein de bâtiments dont la réversibilité est anticipée pour adapter le bâti aux usages futurs et à l'évolution des mobilités.
- locaux vélos confortables, équipés (points d'attache, gonfleur...) et sécurisés dans chaque immeuble.





*L'EXTRAORDINAIRE EMPLACEMENT
DE BRAZZA PERMET À CHACUN
DE CHOISIR SON MODE DE DÉPLACEMENT*

BRAZZA UN QUARTIER PAYSAGE À VIVRE



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

Le quai Brazza longe le nouveau quartier. C'est un **parkway**. Il émerge du Parc aux angéliques à travers un massif boisé, au débouché du Pont Chaban-Delmas. Il est bordé d'une pelouse plantée.

Dans la continuité du parkway, trois grands mails traversent le quartier perpendiculairement au fleuve. Ces lanières, plantées de peupliers, prolongent l'ambiance du Parc et des abords de Garonne jusqu'à l'intérieur du quartier. De vastes pelouses naturelles bordent les cheminements et accueillent les usages les plus divers.

Des bancs incitent le promeneur à s'installer au cœur de ces lanières à forte composante végétale.

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.

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.

BRAZZALIGNE

Qu'est-ce que la Brazzaligne ?

Un vaste sillon ferroviaire allant de Lormont à la gare d'Orléans, du pied des coteaux à la Garonne. Il n'accueille plus qu'un train par semaine, desservant les Grands moulins de Paris.

Parce qu'elle coupe la plaine de Bastide en deux, entre l'avenue Thiers et la Garonne, la Brazzaligne offre la création d'une nouvelle façade en rive droite, ouverte sur un vaste espace naturel.

Le quartier de Brazza devient ainsi bi-face : on habitera, on travaillera, on se détendra le long de la Brazzaligne

comme on le fera également en bordure de Garonne. Mais on ne le fera pas de la même manière. Sur Brazzaligne, grand ruban vert accueillant demain piétons, deux roues, promenades et tout type d'activités, les bâtiments d'une hauteur de façade continue de 19 mètres proposeront des locaux (qu'il s'agisse d'activités ou de logements) atypiques, innovants et permettant des usages nouveaux. Brazzaligne jouera un jour le rôle que jouent les quais rive gauche aujourd'hui.

Elle accueillera un transport en commun et liera Bordeaux à Cenon et Lormont.

BRAZZALIGNE EST LA CHANCE DE BRAZZA.

VIVRE AVEC LA NATURE

L'ÉTAT DES LIEUX

- Les évolutions rapides de l'urbanisation et des transformations architecturales remettent en cause l'équilibre fragile entre la biodiversité et le développement des villes. Alors que le patrimoine bâti augmente, on constate que ces espèces liées au bâti ont subi une **diminution de leurs effectifs depuis 1989 de 16%**.
- La Ville de Bordeaux a engagé depuis 2009 un partenariat avec la Ligue pour la protection des oiseaux en faveur de la biodiversité de proximité à travers une gestion écologique des espaces de verdure et des actions pour la nidification des espèces.

Les hôtes de proximité actuellement en déclin

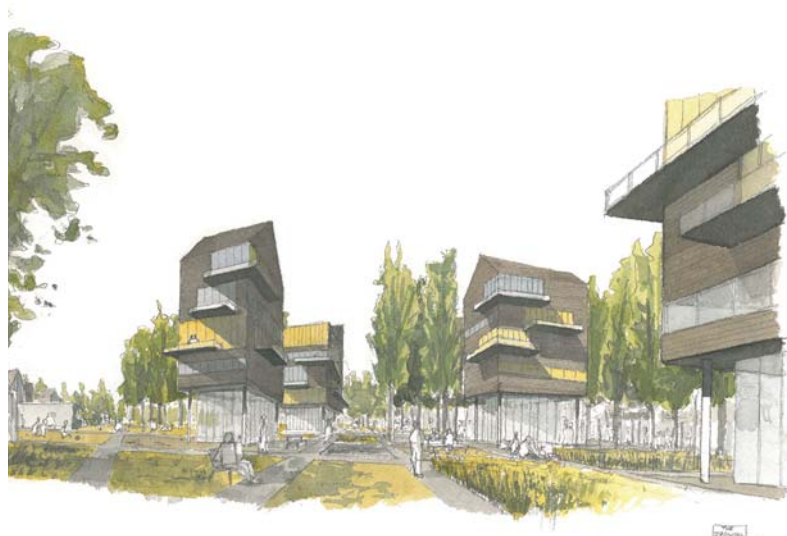
- Le faucon crécerelle (bâti haut du front de Garonne) : **-30%**
- L'hirondelle (bâti sur pilotis) : **-41%** pour l'hirondelle de fenêtre et **-12%** pour l'hirondelle rustique
- L'abeille solitaire (lanières vertes et les espaces non bâtis dans les îlots)

POURQUOI S'ENGAGER EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ ?

Brazza, entre Garonne et coteaux, marqué par une forte présence végétale, doit s'inscrire dans les actions menées en faveur de la biodiversité au niveau du territoire bordelais et métropolitain. Les espaces de verdure et le bâti de Brazza peuvent y répondre facilement et ce dès la conception des projets.

AVEC QUI LE METTRE EN ŒUVRE ?

- La LPO a développé une expertise reconnue dans l'accompagnement des partenaires vers une meilleure intégration de la biodiversité dans l'espace urbain. Elle doit être sollicitée en amont du projet afin de limiter les coûts et avoir un réel impact sur la biodiversité.



Tous les renseignements :

LPO Aquitaine : 05 56 91 33 81 - aquitaine@lpo.fr

Pour aller plus loin sur cette thématique :

www.urbanisme-bati-biodiversite.fr



1



2

1. Rue minérale accueillant l'habitat et l'artisanat

2. Immeuble mixte (logements, bureaux, activités) le long de la Brazzaligne



3



4



5

3. Place bordée de volumes capables destinés au logement et à l'artisanat

4. Lanière boisée bordée de logements sur pilotis

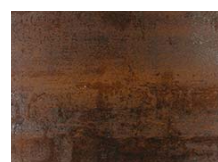
5. Débouché du pont J. Chaban-Delmas

LES MATIÈRES DE BRAZZA

AUJOURD'HUI



DEMAIN



CRÉDITS PHOTOS

YOUSSEF TOHMÉ ARCHITECTS AND ASSOCIATES,
VINCENT MERCIER, THOMAS SANSON,
RODOLPHE ESCHER, PATRICK DESVERGNES,
DAMIEN BUTIN, COLLECTIF ENCORE

AQUARELLES

THOMAS VILLETTE

IMPRESSION

BLF IMPRESSION

GRAPHISME

AGENCE THE KUB

Maîtrise d'ouvrage de l'opération

Bordeaux Métropole

Direction générale valorisation du territoire

Direction générale adjointe de l'aménagement

Cité municipale

4, rue Claude Bonnier

33000 Bordeaux

Michèle Larué-Charlus

Directeur général de l'aménagement

mlaruecharlus@bordeaux-metropole.fr

05 24 57 16 14

Flore Scheurer

Chef de projet

fscheurer@bordeaux-metropole.fr

05 24 57 16 79

Arnaud Duthil

Technicien études et opérations d'aménagement

aduthil@bordeaux-metropole.fr

05 33 89 55 62

Fanny Lavigne

Assistante

flavigne@bordeaux-metropole.fr

05 24 57 16 85

Marie-Fanny Jacob

Responsable de la Mission valorisation du projet urbain

mfjacob@bordeaux-metropole.fr

05 24 57 16 68

QUARTIER
BORDEAUX
BRAZZA

