



BORDEAUX BRAZZA
urbanisme en liberté



Bastide-Brazza

Charte de partenariat et d'engagement sur la qualité et l'innovation du projet urbain Brazza

SOMMAIRE

Charte d'engagement sur la qualité et l'innovation du projet urbain Brazza

Préambule	3
1. Les objectifs de la Charte de partenariat et d'engagement.	4
2. Le projet urbain.	4
3. La gouvernance du projet.....	6
4. La méthodologie de travail.....	6
5. Les objectifs qualitatifs.....	8
6. Les dispositions générales.	176

Charte d'engagement sur la qualité et l'innovation du projet urbain Brazza

Préambule

Brazza est le maillon entre les Bassins à flot et le reste de la rive droite. Ce quartier accueillera 4 500 logements et 127 000 m² d'activités diverses ainsi que les équipements de proximité nécessaires au quartier et des équipements desservant plus largement la rive droite.

Il s'agit d'un quartier entre hyper-centre et boulevards, parfaitement connecté à la rive gauche comme aux grands axes de transports de l'agglomération.

Sa position entre Garonne et coteaux lui donne une singularité forte au sein du cœur d'agglomération.

Ses atouts et les objectifs du projet urbain en font un quartier spécifique dans lequel de nouvelles formes de mixité fonctionnelle et d'habitat vont être développées afin de répondre aux besoins des entreprises et des habitants.

Comme pour les Bassins à flot ou Bastide-Niel, il s'agit également d'en faire un quartier vivant et attractif à l'échelle du cœur d'agglomération. Des activités de loisirs permettront d'y attirer des personnes qui n'habitent pas à Brazza et qui n'y travaillent pas.

Ce sont 8 000 habitants qui sont attendus entre 2016 et 2026 avec la réalisation de 460 logements individuels et 450 logements capables ou à finir. Ce sont 5 000 emplois qui seront créés avec 63 000 m² à destination d'activités artisanales dont 20 000 m² dans des volumes capables et à finir.

Les modalités de réalisation de ce quartier sont également uniques à Bordeaux. Brazza, comme les Bassins à flot, va se développer dans le cadre d'un urbanisme négocié. Mais les opérateurs auront tout d'abord un rôle d'aménageur avant d'être constructeurs. Ce sont les aménagements conjoints des opérateurs privés et des collectivités qui permettront de faire muter Brazza d'une zone d'activités monofonctionnelle à un secteur urbain mixte et dense de cœur d'agglomération. Les collectivités réaliseront l'aménagement des espaces structurants (boulevard, rue de Queyries prolongée, lanières boisées et places). Une partie des aménagements réalisés par les opérateurs pourra être intégrée dans le domaine public.

Afin d'une cohérence entre les interventions des multiples acteurs, un comité de suivi technique sera mis en place.

Cet urbanisme négocié, encadré par le Plan Local d'Urbanisme, doit faire l'objet d'engagements réciproques afin de garantir la mise en œuvre du projet urbain souhaité par les collectivités.

La présente Charte, qui vient compléter la Charte de la Construction Durable de la Ville de Bordeaux, a pour ambition une adhésion volontaire de tous les signataires au projet urbain de Brazza ainsi qu'aux modalités de sa mise en œuvre, dans un souci de responsabilité commune dans l'édification de ce quartier.

Ainsi, à partir d'objectifs partagés entre lesdits signataires et les personnes publiques garantes de l'intérêt général, le présent document fixe les obligations et prescriptions, tant procédurales que matérielles, qui s'imposent aux signataires et dont l'établissement et le contrôle relèvent desdites personnes publiques.

Les signataires, à travers leur engagement, déclarent solennellement adhérer sans réserve et volontairement tant aux objectifs qu'aux modalités de leur mise en œuvre.

Le signataire désigne toute personne morale de droit privé ou de droit public ayant la qualité ou ayant vocation à devenir maître d'ouvrage pour la réalisation de l'aménagement d'un ou plusieurs macro-lots, la construction sur un ou plusieurs îlots du secteur Brazza. Sont exclus de la définition de signataire, la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole.

1. Les objectifs de la Charte de partenariat et d'engagement

La présente Charte multipartite a pour objet de formaliser les objectifs du projet urbain, de sa mise en œuvre et de décrire les moyens permettant de les atteindre. Ceux-ci pourront être complétés et adaptés, autant que de besoin, tout au long de la vie du projet.

Elle s'applique sur l'ensemble du plan-guide Brazza, joint à la présente Charte. A ce plan guide sont annexés une constructibilité par îlot, un cahier des charges des prescriptions architecturales, un cahier des charges des espaces non bâtis, s'ajoutant aux prescriptions générales concernant les espaces publics communaux et communautaires etc...

Signer cette Charte c'est s'engager à respecter le plan-guide et les documents qui viennent en préciser les principes et la mise en œuvre.

Cette Charte poursuit un objectif de lisibilité et de transparence afin de favoriser la prise en compte des divers objectifs de qualité et d'innovation exposés par le projet urbain.

Être opérateur à Brazza, c'est s'engager dans la durée en faveur des différentes composantes du projet : qualité architecturale et paysagère, qualité d'usages, mixité, adaptabilité, évolutivité, quartier durable. Le signataire devra traduire son adhésion à cette ambition globale dans la conception, la réalisation et la commercialisation de ses projets. La mise en œuvre opérationnelle pourra privilégier, de façon argumentée, certains objectifs de la Charte, sur lesquels le signataire choisira de concentrer ses efforts et d'être particulièrement performant ou innovant, au cas par cas et avec l'accord de l'Atelier Brazza.

Cette Charte est une démarche visant à la cohérence et la qualité d'un projet urbain futur et demande à ce titre un engagement fort des acteurs. Une évaluation régulière et lors des différentes phases de réalisation du programme des signataires sera menée par les personnes publiques afin de mesurer le respect des objectifs affichés.

Chaque partenaire s'engage à faire une diffusion aussi large que possible de la Charte, auprès de ses collaborateurs, interlocuteurs, ainsi qu'aux personnes qu'il estime nécessaires, afin d'en respecter les principes.

De leur côté, la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole s'engagent sur l'accompagnement privilégié des opérateurs et sur une communication forte relative au projet urbain.

2. Le projet urbain

Brazza offre une capacité de développement remarquable au regard de sa desserte, de sa localisation et de son potentiel foncier.

Ainsi, ce sont 467 000 m² de SDP qui seront réalisés avec :

- 305 000 m² de logements
- 63 000 m² de locaux d'activités

- 37 200 m² de bureaux
- 12 500 m² d'hôtels
- 7 700 m² de commerces de proximité
- 6 600 m² d'activités de loisirs
- 35 000 m² d'équipements publics (deux groupes scolaires et petite enfance, un gymnase, une médiathèque, une déchetterie).

Le Plan Local d'Urbanisme classe Brazza en secteur de projet permettant une mixité fonctionnelle.

Le Conseil communautaire, par une délibération en date du 23 novembre 2012 modifiée en date du 28 novembre 2014, a mis en place une taxe d'aménagement à taux majoré de 10% sur le secteur Bordeaux-Brazza, marquant ainsi le lancement opérationnel de ce projet urbain et l'engagement des collectivités.

L'opération repose sur plusieurs objectifs que sont le développement urbain et économique, la mise en valeur du patrimoine et l'aménagement durable, souhaités par la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole.

Pour mener le projet, la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole ont confié une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, en tant que conseil, à l'architecte-urbaniste Y.TOHME/ARCHITECTS&Associates ainsi qu'au paysagiste Michel Desvigne (MDP) et au bureau d'étude Ingérop.

Un plan-guide a été défini, il est la base de l'aménagement de Brazza et ses principes constituent des fondamentaux incontournables.

Ce plan-guide vise à faire de Brazza :

- un quartier qui redonne sa place à la nature, offrant à la fois un paysage remarquable et des aménités de vie en ville.
- un quartier à la fois unitaire et multiple. Il permet une mixité des fonctions et en particulier le maintien des activités artisanales. Il permet également une mixité sociale et favorise en particulier l'accession abordable. Il présente différentes formes urbaines et architecturales pour répondre à tous les besoins compatibles avec une localisation en cœur d'agglomération.
- un quartier appropriable par ses habitants et ses entreprises que ce soit dans les formes architecturales proposées comme dans les espaces non bâtis.
- un quartier vivant qui accueillera des logements, des commerces, des équipements de loisirs, des équipements publics de proximité et d'agglomération. L'objectif est de créer une dynamique d'ensemble au profit du territoire et du lien social dans et au-delà du quartier.
- un quartier durable par la préservation de son patrimoine matériel et immatériel, la qualité de ses aménagements et de ses constructions, leur flexibilité, leur évolutivité ainsi que la modularité de leur fonction.
- un quartier attentif à la préservation des ressources à travers la création d'un réseau de chaleur, la prise en compte de l'inondabilité...

Les collectivités seront vigilantes sur les prix de cession des nouvelles constructions.

Elles veilleront d'une part à ce que soient respectées des exigences de mixité sociale pour le logement ; et d'autre part à ce que les activités artisanales trouvent place dans le quartier. Elles souhaitent le recours à des formes participatives de réalisation, associant les futurs acquéreurs et/ou locataires à la conception des opérations.

Pour ce faire, il est en particulier prévu de réaliser des logements et des locaux d'activités qui seront livrés brut, à finir, sous forme de loft.

3. La gouvernance du projet

La gouvernance du projet Brazza est celle de l'urbanisme négocié, dont la cohérence est assurée par l'Atelier Brazza. Co-piloté par la Ville et la Métropole, l'Atelier est l'instance de coordination technique du projet. Autour du plan guide se développe une culture de projet, portée par l'Atelier, partagée entre les principaux acteurs que sont la Ville de Bordeaux, la Métropole, et l'équipe d'AMO urbaniste conseil.

Les porteurs de projet et leurs maîtrises d'œuvre seront reçus en Atelier, permettant ainsi de créer une culture de projet commune.

4. La méthodologie de travail

S'agissant d'un site majoritairement non viabilisé et au regard des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle de la présente Charte, qui viennent compléter le PLU en vigueur, il convient de coordonner les différents aménageurs et constructeurs qui mettront en œuvre le plan-guide et ses annexes. Ces documents garantissent la cohérence et la qualité des aménagements et des constructions pour l'ensemble du projet. Ils seront détaillés pour chaque emplacements particulier.

Signer la présente Charte implique l'acceptation d'une part du plan-guide, et ses annexes, et d'autre part des objectifs qualitatifs et d'innovation du présent document.

Le respect des objectifs et des prescriptions est une condition de dépôt des permis d'aménager et de construire.

Afin de permettre le respect des équilibres sociaux sur l'ensemble du secteur Brazza, des macro-lots ont été définis permettant de répartir sur les différents ilots qui les composent les objectifs programmatiques.

Par ailleurs, la réalisation des voies de desserte des ilots peut être menée par un ou plusieurs opérateurs qui s'engagent à assurer une desserte continue de l'ensemble des ilots.

Pour assurer la coordination de ces intervenants, ainsi qu'un avancement partenarial du projet, il est proposé une procédure type de relation entre 1/ l'Atelier Brazza 2 / le ou les candidats à la réalisation d'un macro-lot, d'un ilot ou de tout élément de programme, qu'on appellera ci-dessous l'Opérateur 3/ les architectes impliqués dans ce macro-lot ou cet ilot, sous la maîtrise d'ouvrage de l'Opérateur, notamment un coordinateur des divers programmes de construction

➤ **Prise de rendez-vous initiale :**

Le propriétaire foncier et l'Opérateur sont reçus ensemble à l'Atelier Brazza. L'opérateur détenteur d'un titre de propriété ou d'une promesse de vente est reçu seul. En cas de cession d'un foncier maîtrisé par la Ville de Bordeaux ou Bordeaux Métropole, l'Opérateur est reçu par l'Atelier à l'issue de sa désignation.

L'Atelier précise les objectifs du projet urbain sur le secteur et la méthodologie de travail.

L'Opérateur présente l'ambition de son projet, la philosophie, le programme envisagé, ainsi qu'un calendrier.

L'Atelier et l'Opérateur se mettent d'accord sur des noms possibles d'architectes à auditionner collectivement. L'Atelier sera attentif à la présence d'architectes de renommée internationale, nationale et locale, expérimentés ou de jeunes équipes.

Il ne s'agit pas, à cette étape, de présenter un projet architectural. C'est l'occasion de signer la présente Charte, éventuellement amendée pour tenir compte de situations particulières.

➤ **Auditions et choix des architectes, définition de l'équipe de maîtrise d'œuvre:**

Les architectes pressentis sont auditionnés (sur références, compréhension du projet, intentions mais pas d'esquisse) par l'Atelier et l'Opérateur en vue de désigner l'architecte coordinateur du macro-lot et les architectes qui interviendront sur les ilots.

L'Atelier se réserve le droit de limiter l'importance des programmes conçus par un seul maître d'œuvre, pour assurer la diversité des réalisations. A titre indicatif, le seuil de 10 000 m² de SDP apparaît être un seuil favorisant la cohérence et la diversité des projets.

L'Atelier et l'Opérateur choisissent ensemble les architectes sachant qu'un maître d'œuvre ne peut être imposé à l'Opérateur.

Les architectes choisis auront de préférence une mission complète. Une délégation du suivi de l'exécution des travaux est possible si l'architecte désigné conserve la responsabilité de ce suivi jusqu'à l'achèvement des travaux (visa de l'ensemble des plans et suivi architectural de l'enveloppe bâtie). Les missions s'arrêtant au permis ne sont pas acceptables.

Au regard de la place de la nature dans le projet Brazza, l'Opérateur devra s'adjoindre les compétences d'un paysagiste.

Les compétences d'un bureau d'études en VRD sont également nécessaires au regard du rôle d'aménageur des Opérateurs.

Un économiste de la construction apparaît pertinent au regard des objectifs de mixité et de coûts de sortie des logements et locaux artisanaux.

Enfin, la part importante de locaux artisanaux nécessite que ceux-ci soient conformes aux besoins fonctionnels et financiers des artisans ; il est fortement recommandé à l'Opérateur de s'adjoindre les compétences d'un spécialiste en immobilier d'entreprise dès le début du projet.

L'Opérateur indiquera à l'Atelier la composition de son équipe de maîtrise d'œuvre et les missions attribuées.

➤ **La réalisation d'une étude de faisabilité par l'équipe AMO :**

Une faisabilité réalisée par l'équipe AMO de l'Atelier est ensuite transmise à l'Opérateur. Elle précise notamment les indications du plan guide concernant l'aménagement (paysage et voies), l'implantation des bâtiments, et l'enveloppe de constructibilité. Elle renvoie aux cahiers des prescriptions architecturales et des espaces non bâtis.

A ce stade, une programmation habitat cohérente avec les objectifs de mixité sociale au macro-lot sera également proposée à l'opérateur par l'Atelier.

➤ **L'élaboration de l'opération jusqu'à sa validation :**

L'Opérateur, l'architecte coordinateur et les différents maîtres d'œuvre rencontrent autant que nécessaire l'Atelier Brazza, jusqu'à validation conjointe d'un plan, d'un programme, d'un calendrier, d'une procédure opérationnelle et de prix de sortie objectifs. Dès la validation du programme, l'Atelier recevra conjointement l'ensemble des opérateurs qui le réaliseront (bailleurs sociaux, opérateurs de locaux artisanaux...).

L'Opérateur s'engage à rencontrer l'Atelier accompagné de son équipe de maîtrise d'œuvre et de ses conseils autant que nécessaire pour la mise au point du projet.

L'Opérateur devra garantir toute transparence dans l'équilibre financier des opérations en travaillant à bilan ouvert. Cette méthode de travail alliant l'expertise technique et la transparence financière permettra à l'Atelier de trouver les meilleurs compromis entre exigence de qualité et maîtrise des coûts.

Le projet validé de macro-lot servira de base au(x) permis d'aménager et de construire. Au cours des études, le projet validé pourra éventuellement être amendé d'un commun accord.

Pour suivre ces études, l'Atelier Brazza se transforme en commission des avant-projets, jusqu'au dépôt du ou des permis.

Une attention particulière devant être portée à la cohérence des aménagements, un comité de suivi technique rassemblant les différents concessionnaires de réseaux et encadré par l'Atelier, examinera également le projet dès sa phase de conception.

Les Opérateurs se regrouperont autant que nécessaire pour favoriser la cohérence et la rapidité de réalisation des projets.

En cas de rétrocession aux collectivités, la procédure de remise d'ouvrage de chacune des collectivités devra être respectée.

➤ **La concertation :**

L'Opérateur s'engage à rencontrer les riverains de son projet, pour leur présenter son projet validé, selon des modalités à préciser avec les membres de l'Atelier.

➤ **Vérification de la conformité des travaux effectués :**

L'Atelier sera tenu informé par l'Opérateur de toutes évolutions de son projet au cours de sa réalisation. En cas de non-respect de cette information, l'Atelier se réserve le droit de ne pas autoriser les modifications.

Dans le cas où l'Opérateur est appelé à céder à d'autres opérateurs une partie de l'opération qui fait l'objet du projet validé, il s'engage à en transcrire les objectifs dans des cahiers des charges de cession de terrain. Ces cahiers des charges sont transmis à l'Atelier pour visa.

➤ **Vérification de l'atteinte des objectifs :**

L'Opérateur s'engage à informer l'Atelier de toute évolution du projet validé, le cas échéant. Cette injonction concerne les constructions et les espaces non bâtis, mais aussi les prix de vente et les exigences de mixité sociale et fonctionnelle.

L'Opérateur s'engage à ce que les volumes capables inachevés programmés au plan guide soient commercialisés comme des entités non finies, et il devra apporter la preuve du caractère non fini de ces locaux à l'Atelier.

L'Atelier vérifiera que les objectifs relatifs aux prix de sortie des différents programmes sont bien atteints. A cet effet, l'Opérateurs s'engage à fournir à l'Atelier, tous les deux mois et demi, les documents permettant d'assurer la vérification du respect des prix de vente indiqués initialement.

Les collectivités s'engagent à publier tous les trois mois un état des ventes faisant apparaître le nombre de logements et les prix de cession.

D'une façon générale, l'Opérateur s'engage à transmettre à l'Atelier l'ensemble des documents permettant d'apprécier l'atteinte des objectifs fixés dans la présente Charte (liste jointe pouvant être complétée en tant que de besoin).

5. Les objectifs qualitatifs

5.1 Qualité urbaine, architecturale et paysagère

5.1.1 Structure paysagère et qualité d'usage des espaces non bâtis

L'armature paysagère de Brazza contribue fortement à son identité et à sa qualité. Les espaces publics se prolongeront dans les espaces privés.

L'Opérateur apportera un soin particulier au traitement des jardins privés, à la préservation des vues vers le grand paysage comme au traitement des vis-à-vis préservant l'intimité de chacun.

Au-delà de la mise en œuvre des prescriptions des espaces non bâtis, l'Opérateur s'engage à respecter la Charte Paysagère et la Charte de l'arbre de la Ville de Bordeaux.

C'est également un quartier dans lequel la qualité d'usage des espaces non bâtis est particulièrement importante au regard de l'interpénétration entre espaces publics et espaces privés et des aménités de vie recherchées.

L'Opérateur devra définir des usages et des programmes, qui devront être évolutifs pour répondre aux besoins futurs, pour les espaces non bâtis privés. Ceux-ci devront favoriser les rencontres et la création de liens à l'échelle de l'îlot. Les principes d'aménagement et d'usage des espaces non bâtis pourront être inclus dans le règlement de copropriété et/ou d'association syndicale libre en tant que de besoin pour qu'ils puissent perdurer. L'Opérateur s'engage à fournir à l'Atelier ledit règlement avant son annexion à tout acte de vente.

La Ville de Bordeaux et la Bordeaux Métropole s'engagent à informer et sensibiliser les futurs utilisateurs des espaces non bâtis aux bonnes pratiques d'entretien et de gestion pour que la qualité de ces espaces soit pérenne.

5.1.2 Espaces publics et mobilités

Les rues participent à l'identité de Brazza. Elles sont étroites, majoritairement à sens unique et offrent des vues entre les coteaux et la Garonne. Leur caractère minéral complète le bâti pour créer des espaces minéraux forts en contre point des espaces paysagers.

L'Opérateur s'engage à apporter le plus grand soin à la réalisation de ces espaces dans un esprit de simplicité, de modularité et de partage. Il s'engage à respecter le cahier des prescriptions des espaces non bâtis ainsi que la Charte du mobilier urbain de la Ville de Bordeaux. Il s'engage aussi à respecter les prescriptions des documents de Bordeaux Métropole relatifs aux espaces publics.

Brazza est un quartier bien connecté qui fait le lien entre les autres quartiers de la rive droite et la rive gauche via le pont J. Chaban-Delmas. Néanmoins, Brazza doit être un quartier apaisé dans lequel les flux sont maîtrisés et où la priorité est donnée aux modes de déplacements doux.

L'Opérateur sera attentif à la qualité et à la continuité des cheminements doux pour tous. Cette qualité d'usage sera retrouvée dans la localisation du stationnement vélos au sein du bâti, celui-ci étant facile d'accès et sécurisé.

La Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole s'engagent à intégrer dans leur domaine public les voies et espaces ayant vocation à devenir publics sous réserve de la qualité de la réalisation et de sa conformité aux prescriptions de ces deux collectivités.

5.1.3 Mixité fonctionnelle

Brazza est avant tout un quartier urbain mixte. Cette mixité fonctionnelle s'apprécie à l'échelle des opérations d'aménagement.

Selon le contexte, chaque sous-secteur du quartier Brazza a une vocation spécifique que l'Opérateur s'engage à respecter :

- le secteur Soferti et sa halle ont vocation à accueillir des activités en particulier de loisirs permettant de rendre le quartier Brazza attractif à l'échelle du territoire bordelais ;
- le cœur du quartier a vocation à accueillir majoritairement des logements et les équipements de proximité nécessaires à une vie de quartier ;
- le secteur situé le long de la voie ferrée et dénommé « Brazzaligne » a vocation à accueillir une mixité d'usages en lien avec la mise en place future d'un transport en commun en site propre ;
- le secteur au débouché du pont J. Chaban-Delmas a vocation à assurer une mixité d'usages au regard de sa desserte et de sa visibilité.

L'opérateur s'engage à fournir tous les éléments permettant à l'Atelier d'apprécier la réalité de cette mixité fonctionnelle, sa cohérence et sa pérennité.

La Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole s'engagent à être exemplaires lors de la cession de leur foncier par une maîtrise des coûts de cession, permettant la réalisation des objectifs de la présente Charte.

5.2 Gestion de l'inondabilité

L'Opérateur devra respecter les prescriptions de la modélisation hydraulique permettant la réalisation du plan-guide, garant de la constructibilité de l'ensemble du périmètre du projet urbain Brazza.

Il fera son affaire de la prise en compte des constructions existantes et en cours sur le quartier au moment de la réalisation de son projet.

5.3 Performance énergétique

Brazza poursuit deux objectifs :

- une maîtrise des consommations énergétiques,
- un coût de l'énergie le plus bas possible.

La performance énergétique du bâti devra répondre à la réglementation en vigueur sans recourir à la production photovoltaïque.

L'enveloppe du bâti sera particulièrement soignée, en raison de sa grande durée de vie comme du fait qu'elle constitue une peau active entre l'intérieur et l'environnement extérieur. Elle est de ce fait le principal levier pour l'exploitation des ressources et la protection contre les nuisances, issues du milieu extérieur.

Les logements qui seront livrés non finis devront être livrés avec une enveloppe extérieure achevée et conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas de la réalisation d'un logement comportant une cellule d'habitation et un espace fermé non chauffé, l'enveloppe de cet espace fermé non chauffé devra répondre aux exigences réglementaires pour les locaux chauffés donnant sur l'extérieur afin de prévoir leur transformation ultérieure et ne pas porter préjudice aux logements attenants.

Les acquéreurs ne devront pas intervenir ultérieurement ni sur l'enveloppe thermique, ni sur les ouvrages d'étanchéité à l'air, ni sur les menuiseries. Tout sera mis en œuvre pour assurer le maintien de l'intégrité de l'enveloppe des logements non finis livrés par l'Opérateur. Tous les travaux de finition à charge de l'acquéreur seront effectués à l'intérieur de cette enveloppe sans l'endommager ni la percer.

Pour parvenir à une maîtrise des charges de la part des occupants, en particulier des habitants, il est recommandé de prévoir un dispositif innovant de collecte et de restitution des informations relatives à l'énergie consommée. Ce dispositif pourra être complété de moyens de pilotage de la consommation énergétique.

Un réseau de chaleur public comportant plus de 50% d'énergie provenant de sources renouvelables ou de récupération sera mis en place sur Brazza. Il aura pour objet la fourniture de chauffage et d'eau chaude sanitaires.

Les opérateurs auront l'obligation de se raccorder à celui-ci pour toutes opérations. Des exceptions pourront être autorisées pour les locaux d'activités qui ne nécessitent pas de

chauffage, sous réserve de le justifier. La production individuelle d'eau chaude sanitaire sera à examiner au regard de la mise en œuvre de ce réseau de chaleur et pourra être interdite.

De manière indicative, les régimes de température seront :

- ❖ Primaire :
 - Aller : 70°C
 - Retour : 50 °C
- ❖ Secondaire chauffage :
 - Aller : 60°C
 - Retour : 40 °C
- ❖ Secondaire ECS :
 - Aller : 65°C
 - Retour : 40 °C

Les installations techniques communes aux logements non finis seront installées par les Opérateurs et dimensionnées au regard des besoins des logements achevés.

L'Opérateur s'engage à fournir toutes études et documents permettant à l'Atelier d'apprécier et vérifier les performances énergétiques de l'opération.

5.4- Le logement

5.4.1- Cinq formes d'habitat pour une diversité de produits

A Brazza, cinq formes d'habitat affirmeront la singularité du quartier :

- les immeubles sur pilotis accueilleront une programmation panachée de logements libres en locatif ou en accession, d'appartements finis en accession abordable et de logements locatifs sociaux.
- les immeubles de Front de Garonne : de plain-pied, ils offriront un cadre unique, face à la Garonne et à la ville de pierre et pourront accueillir du logement libre.
- les échoppes : conçues pour des ménages souhaitant une maison individuelle avec un jardin ou avec une grande terrasse de toit, elles pourront accueillir des logements en accession abordable à la propriété, des logements locatifs intermédiaires ou du logement libre. Les logements abordables pourront être des lofts, dans le même esprit que les volumes capables. Les échoppes avec jardins offriront des possibilités d'extension.
- les immeubles de la Brazzaligne : les logements pourront être posés sur des niveaux inférieurs d'activités. Cette disposition en hauteur permettra de dégager des vues sur le quartier et les coteaux. Les logements répondront à une mixité typologique et sociale afin de répondre aux objectifs de mixité à l'échelle des macro-lots.
- le volume capable : il s'agit de lofts clos et couverts, certains avec des hauteurs sous plafond de 5m, livrés avec une finition minimum permettant l'obtention du permis de construire et des financements bancaires.

Cette finition minimum correspond à la livraison :

- d'un clos couvert achevé sur les plans thermique, phonique et d'étanchéité à l'air,
- des prestations minimales de second œuvre répondant aux normes en vigueur en matière d'habitabilité et d'accessibilité.

Selon les hauteurs sous plafond et la taille de ces logements non finis, ils pourront être constitués d'une cellule d'habitation minimale et d'un espace fermé non chauffé à aménager. Dans ce cas, cette « cellule d'habitation » ne doit pas donner lieu à une augmentation des prix de sortie des

logements indiqués au paragraphe 5.4.2, que ce soit par la valorisation de son coût ou par la création d'une surface de plancher supplémentaire. Elle ne devra pas obérer l'évolutivité du logement.

Pour leurs futurs occupants, ces lofts offriront d'importantes possibilités de choix en matière de cloisonnement et second œuvre. Ces aménagements seront réalisés par les occupants, en fonction de leurs moyens et de leurs goûts, dans des délais dont ils décideront.

Les parties communes seront livrées achevées et adaptées à la réalisation ultérieure de travaux dans les logements.

L'Opérateur s'engage à préciser les modalités techniques permettant l'évolution et la finition des logements ainsi que les règles de réalisation de ces travaux à tous les acquéreurs.

Le volume capable sera destiné à l'accession abordable à la propriété. La majorité de l'offre sera réalisée dans de petites copropriétés et quelques lofts seront réalisés en maison individuelles.

Certains volumes capables destinés au logement locatif social, à l'habitat participatif ou à de l'habitat haut de gamme pourront être livrés finis suivant l'avis de l'Atelier.

L'Opérateur s'engage à respecter l'esprit des volumes capables et à rechercher des solutions efficaces pour leur réalisation. Les critères d'appréciation de la réalisation de cette forme d'habitat sont le prix de sortie et l'évolutivité du logement.

5.4.2 Une garantie de mixité sociale à l'échelle de Brazza

La Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole souhaitent que la création de ce nouveau quartier se fasse dans le respect d'équilibres sociaux qui garantiront des solutions de logements diversifiées pour toutes les catégories de ménages, tant en locatif qu'en accession.

Ainsi, conformément aux orientations de la politique de l'habitat de la Ville, 55% de l'offre de logements de Brazza devra être réalisée en logements aidés, dont 35 % de logements locatifs sociaux, 20% d'accession abordable à la propriété et 45% de l'offre sera réalisée en logements libres. Ces répartitions s'appliquent sur la surface de plancher livrée destinée à l'habitat.

Cette mixité sociale s'appréciera à l'échelle de macro-lots définis par l'Atelier. Les macro-lots regroupent plusieurs îlots et ils ont été définis en tenant compte des découpages fonciers existants. Ils pourront être évolutifs sous réserve de l'applicabilité de cette règle de mixité.

Chaque Opérateur s'engage à s'inscrire dans les objectifs définis à l'échelle du macro-lot.

Le logement locatif social

Il représentera 35% de l'offre de logement sur Brazza dont 15% de PLUS, 10% de PLAI et 10% de PLS. La production de logement locatif social devra être intégrée dans la programmation triennale communautaire et faire l'objet d'une validation préalable partagée (Ville, Métropole). Les aides de la Ville et les aides communautaires à la construction et à la surcharge foncière seront mobilisées sur la base d'un règlement d'intervention en vigueur au moment de la demande d'aide et en tenant compte de l'équilibre financier des opérations.

L'accession abordable à la propriété

Elle représentera 20% de l'offre de logement sur Brazza.

A Brazza, les logements en accession abordable se définissent par rapport à un objectif de prix de vente dont le montant dépendra du degré de finition des produits et du taux de TVA pratiqué. Parmi ces logements, l'Opérateur s'engage à ce que 50% au minimum des logements en

accession abordable soient vendus sous conditions de ressources à des ménages bénéficiaires des dispositifs locaux d'aide à l'accession à la propriété. Le restant pourra être commercialisé hors conditions de ressources afin de garantir la mixité sociale au sein des opérations.

Les logements en accession abordable à la propriété de Brazza permettront :

- d'offrir des solutions d'accession à la propriété pour des ménages ayant des revenus à partir de 1500 €/mois (ménages du 4° décile) qui sont généralement contraints dans leurs parcours résidentiels, ou qui s'installent en périurbain,
- d'offrir l'équivalent en surface d'une pièce supplémentaire par rapport aux prix de marché,
- de proposer des logements à aménager progressivement aux ménages des classes moyennes souhaitant s'engager dans un projet d'achat avec travaux comme dans l'ancien,
- d'offrir à des ménages ayant acheté en périurbain la possibilité de revenir habiter en cœur d'agglomération sur des biens individuels et offrant des jardins.

Afin de répondre à ces objectifs, les plafonds de prix de vente à respecter par l'opérateur seront :

- 2100 €/m² SDP pour les lofts avec hauteurs sous plafonds classiques à finir
- 2400 €/m² SDP pour les lofts avec hauteurs sous plafonds de 5 mètres et les lofts en échoppes à finir
- 2500 €/m² SHAB pour les logements finis en TVA à taux réduit (financés dans le cadre du dispositif de Prêt Social à la Location Accession),
- 3000 €/m² SHAB pour les logements finis en TVA à taux normal.

Ces montants pourront évoluer en fonction de l'évolution de l'Indice du Coût de la Construction et des conditions qui seront en vigueur au niveau de la Ville de Bordeaux au moment de la commercialisation. Ces prix s'entendent TTC et hors parking sauf pour les volumes capables individuels et les échoppes qui intègrent le stationnement dans l'enveloppe bâtie.

L'Opérateur s'engage à faire labelliser par la Ville et la Métropole l'ensemble de son offre en accession abordable dans le respect des conditions de prix en vigueur au niveau communal et communautaire au moment de la commercialisation.

Le logement libre

Il représentera 45% de l'offre de logement sur Brazza. L'Opérateur s'engage à ce 50 % des lots libres soient commercialisés à des propriétaires occupants. La part de l'investissement locatif sera limitée à 50% des lots libres. Cette offre sera portée prioritairement par des investisseurs institutionnels afin d'éviter l'émergence de copropriétés dégradées et pour créer un parc d'accession abordable à la fin des périodes de défiscalisation. Cet objectif contribuera à la constitution d'un quartier marqué par une proportion de propriétaire occupant globalement plus importante que sur le reste de la Ville. Ces répartitions pourront évoluer en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

Les résidences avec services

L'Opérateur s'engage à ce que le nombre de places en résidences services ne dépasse pas 10% de l'offre résidentielle prévue à Brazza. L'Atelier veillera au respect de ce plafond.

Afin de vérifier les objectifs de peuplement, l'Opérateur s'engage à exiger du notaire d'opération les données suivantes : le nombre de logements commercialisés à titre de résidence principale, le nombre de logements commercialisés à des investisseurs individuels ou institutionnels, le nombre de logements commercialisés en accession abordable, et autant que de possible, la composition familiale, la catégorie socio-professionnelle, le niveau de ressources et l'origine géographique des acquéreurs.

5.4.3 Une garantie de qualité d'usage des logements

Afin de générer une offre à forte qualité d'usage permettant de répondre à des besoins multiples, l'Opérateur s'engage à atteindre les répartitions par typologies suivantes :

- 40% de T1-T2 au maximum
- 60% de T3 et plus au minimum (dont 35% de T3, 20% de T4 et 5% de T5).

Les tailles des logements devront être au minimum de 30 m² pour un T1, 45 m² pour un T2, 65 m² pour un T3 et 80 m² pour un T4 et plus.

Les logements en lofts (non finis) comprenant des sur-hauteurs et disposant par là même d'une possibilité d'évolutivité verticale seront considérés comme des T4/T5. Ceux sans sur-hauteurs seront quant à eux classifiés en fonction de la surface habitable livrée.

Le respect de ces répartitions typologiques et des normes de surfaces sera apprécié à l'opération. En cas de division d'un macro-lot en plusieurs opérations, des péréquations entre opérations visant à atteindre le respect de ces répartitions pourront être admises à l'échelle du macro-lot.

Les logements en résidences services ou en structures spécifiques, qui se caractérisent par une sur représentation des petites typologies ne seront pas soumis à ces obligations et ne seront pas décomptés dans le bilan typologique à l'échelle des macro-lots.

Ces obligations de typologies et de surfaces sont susceptibles d'évolution en fonction de l'analyse des besoins et des orientations que pourront prendre la Ville et la Métropole en matière de qualité de l'habitat.

L'Opérateur s'engage à ce que chaque logement tende à offrir les qualités d'usages suivantes :

- une configuration traversante ou à double orientation,
- un espace privatif extérieur (loggias, balcons, ou terrasses) d'une largeur minimum de 1,40 m. Cet espace extérieur pourra être clos ultérieurement par les acquéreurs, les prescriptions de fermeture seront indiquées dans le règlement de copropriété à élaborer par l'Opérateur.
- une intimité visuelle et sonore,
- une distribution garantissant de grandes pièces de vie,
- une distribution garantissant la dissociation des fonctions (espaces de vie, espaces de repos, espaces sanitaires).

Les immeubles de la Brazzaligne ou du Front de Garonne pourront offrir, à défaut d'espaces extérieurs classiques, des zones tampons en double peau, ou des conceptions permettant d'ouvrir les façades des pièces de vies sur l'extérieur (baies vitrées ou murs opaques rétractables...).

Les immeubles collectifs devront comporter une diversification des typologies par niveaux afin de permettre une mixité d'occupation à chaque étage (familles, couples, personnes seules) ou de permettre des regroupements d'appartements.

5.4.4 Un objectif d'innovation dans le logement

A Brazza, l'évolutivité et l'innovation devront transparaître dans toutes les formes d'habitat.

En complément des lofts à finir, qui constituent à eux seuls des concepts d'habitat évolutifs, l'Opérateur s'engage à réaliser 10 à 15% de logements innovants sur chaque macro-lot. Ce pourcentage sera fixé en accord avec l'Atelier.

Les lofts à finir sont en pleine cohérence avec la notion d'habitat participatif et la Ville souhaite que chaque macro-lot comprenne, autant que possible, au moins une opération d'habitat participatif.

Pour les autres formes d'habitat, le caractère innovant pourra être apprécié :

- au regard de l'évolutivité du logement : a- conception permettant des modifications de la distribution intérieure b- conception permettant des agrandissements via des gains de constructibilité sur les espaces extérieurs : balcons, jardins, loggias ou à l'intérieur des logements (création de mezzanine ou de dalles), c- conception permettant la réversibilité de l'offre : possibilités d'individualisation de certaines parties du logement via des doubles entrées, ou possibilité de regroupement de plusieurs logements, d- conception permettant d'anticiper la question du vieillissement et du handicap par une adaptation simple et à moindre coût des logements.
- au regard des techniques constructives utilisées et de la rationalisation générée sur les coûts ou les durées de chantiers : préfabrication, innovations techniques, nouvelles filières de matériaux.
- au regard des publics cibles et des modalités de commercialisation et de gestion mises en œuvre : structures spécifiques à vocation sociale, appartements partagés, logements intergénérationnels, logements jeunes ou seniors, résidences d'artistes.
- au regard des montages utilisés : implication des futurs occupants sur le modèle de l'habitat participatif, circuits de financements originaux, etc.

L'Atelier Brazza appréciera le caractère évolutif et innovant des projets présentés sur chaque macro-lot au regard des critères ci-dessus.

5.5 L'artisanat

Brazza se caractérise également par la volonté de maintenir et de développer les activités, notamment artisanales, nécessaires au fonctionnement d'un territoire urbain.

Trois secteurs sont plus spécifiquement destinés à accueillir les activités artisanales :

- le secteur Soferti, le long de la rue C. Chaigneau, en interface avec CNB ;
- les secteurs situés de part et d'autre de la voie ferrée ;
- le secteur situé en interface avec la zone d'activités située au sud du projet Brazza.

Les activités artisanales pourront prendre place dans différentes formes urbaines et plus spécifiquement dans les volumes capables qui offrent selon le cas:

- des volumes individuels évolutifs,
- des volumes permettant un regroupement d'activités diverses.

Ces volumes capables seront livrés bruts, fluides en attente, pour qu'ils soient adaptables et à un coût très modéré.

Afin de répondre à l'objectif d'accueil d'activités, le plafond de prix de vente à respecter pour les volumes capables monofonctionnels collectifs est de 1 000 €/m² de surface de plancher, avec une place de stationnement incluse.

L'Opérateur s'engage au respect de ce coût de sortie.

Pour les autres types de locaux artisanaux, l'Opérateur s'engage au respect des coûts de sortie qui seront discutés et négociés avec la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole.

L'Opérateur s'engage à fournir tous les éléments permettant de vérifier la répartition des locaux d'activités selon leur destination au sein de chaque îlot.

L'Opérateur s'engage à proposer des montages pour la construction vente, la location vente ou la vente en directe des volumes capables artisanaux.

La spécificité de cette offre nécessite d'identifier au préalable l'utilisateur final autant que possible. La Ville de Bordeaux s'engage à participer activement à l'identification d'artisans. L'Opérateur s'engage à retenir en priorité les artisans identifiés par les collectivités et à développer de nouvelles formes de commercialisation pour ces volumes capables destinés à l'artisanat.

Pour éviter que les locaux à destination d'activités artisanales changent de vocation à court terme, l'Opérateur devra inclure une clause dans les actes de vente permettant de préserver cette vocation pendant une durée minimale de 10 ans.

La Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole se doteront de tous les moyens leur permettant de contrôler les objectifs fixés.

5.6 Le temps du projet

Brazza est une opération en grande partie d'initiative privée. Brazza se construira donc «dans le temps» sans échéancier fixé au préalable. Les premiers habitants et les entreprises vont s'implanter dans un quartier en pleine transformation dont le fonctionnement pourra évoluer en fonction de la réalisation des opérations privées.

Il s'agit néanmoins dès le démarrage de créer un quartier dans lequel il fait bon vivre et venir.

L'Opérateur s'engage à créer des lieux de vie provisoires pour les premiers habitants et usagers qui pourront être évolutifs jusqu'à la réalisation définitive des espaces de vie (places, lanières...).

Les collectivités s'engagent à aménager les espaces publics structurants, de façon temporaire ou pérenne, dans un calendrier en adéquation avec la temporalité des projets.

Les collectivités s'engagent à réaliser les équipements de proximité nécessaires aux habitants au fur et à mesure des besoins ou à mettre en place des solutions provisoires permettant d'y répondre.

L'Opérateur s'engage à respecter la Charte des chantiers propres de Bordeaux Métropole.

L'Opérateur s'engage à planifier les opérations de viabilisation et de construction de manière à assurer en permanence des cheminements sécurisés pour tous. Il assurera une communication claire et explicite à l'attention de tous les usagers.

5.7 La communication

La communication relative à l'aménagement et au développement de Brazza doit se faire de façon coordonnée et dans un cadre cohérent au bénéfice de tous.

La Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et l'Opérateur conviennent d'utiliser le logo Brazza uniquement pour la communication faite par l'Atelier Brazza et les communications communes.

La recherche des utilisateurs finaux se fera de façon coordonnée entre la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et l'Opérateur. Une communication commune sera mise en œuvre à destination des différentes cibles afin de faire connaître le projet urbain et ses spécificités.

L'Opérateur sera responsable de la communication à visée commerciale, celle-ci devra se faire en adéquation avec les objectifs de la présente Charte.

La Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole s'engagent à communiquer par tous moyens à leur disposition sur le projet Brazza et les opérations répondant aux objectifs fixés dans la présente Charte.

6. Les dispositions générales.

La présente Charte sera appliquée dès sa signature. Elle cessera de produire tout effet au terme de l'opération d'ensemble.

Le signataire, après avoir pris connaissance des présentes clauses, déclare reconnaître son intérêt légitime et sérieux et s'engage à respecter l'intégralité des prescriptions méthodologiques et techniques inscrites impliquant son engagement dans les Ateliers Brazza dès signature de la présente Charte.

La Charte sera évolutive afin de s'adapter à la complexité du projet. Toute modification de la présente Charte fera l'objet d'un avenant. Elle pourra faire l'objet d'une abrogation, dès lors qu'elle devient sans objet.

La liste des signataires de la Charte sera consignée dans un registre et tenue à disposition du public à la Ville de Bordeaux et à Bordeaux Métropole.

Tout nouveau maître d'ouvrage sur le secteur Brazza sera informé de l'existence de la présente Charte aux fins de signature.

Les signataires donnent leur plein accord :

- aux objectifs de mixités fonctionnelle et sociale définis par les collectivités, que ce soit en terme de produits réalisés comme en terme de prix de vente;
- au plan-guide élaboré par Youssef Tohmé et Michel Desvigne;
- aux objectifs du quartier Brazza, y compris ceux qui impliquent des innovations de techniques ou de montages juridiques (volumes capables non finis, locaux d'activités etc..)
- au niveau de qualité attendu sur le bâti et les espaces non bâtis ;
- aux procédures partenariales proposées dans le cadre de l'Atelier Brazza. Cet Atelier œuvrera tout au long du projet Brazza en faveur de sa qualité, de sa cohérence et de sa pérennité.

La Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole :

- s'engagent à une continuité dans la poursuite des objectifs de la Charte, matérialisés par le plan-guide et le PLU ;
- s'engagent à associer les Opérateurs au projet Brazza, dans le cadre de l'Atelier Brazza ;
- s'engagent à accompagner le développement du quartier par les équipements publics nécessaires.

Les Opérateurs:

- s'interdisent de contrevenir aux recommandations de la Charte, et prennent l'engagement de mettre tous leurs moyens au service de ces objectifs communs ;
- s'engagent à communiquer leurs projets à l'Atelier Brazza, au fur et à mesure de leur élaboration et autant que de besoin ;
- s'interdisent de déposer un permis d'aménager ou de construire sans l'accord préalable de l'Atelier Brazza ;
- s'engagent à participer à la mise au point des aspects du projet Brazza qui le méritent, dans le cadre de l'Atelier Brazza.

Pour la Ville de Bordeaux :

Pour Bordeaux Métropole :

Elizabeth TOUTON

Adjointe au Maire
En charge de l'urbanisme opérationnel,
de l'habitat et des déplacements
Ville de Bordeaux



Michel DUCHENE

Vice Président de Bordeaux Métropole
En charge des grands projets d'aménagement
urbains
Bordeaux Métropole



Les Opérateurs :

Georges LOPEZ
Directeur d'Agence
Kaufman et Broad Gironde



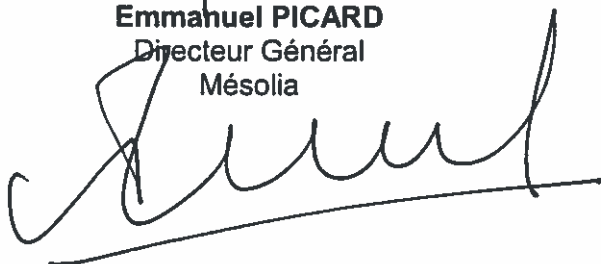
Bernard BLANC
Directeur Général
Aquitanis



Bertrand BOURRUS
Président
LE COL



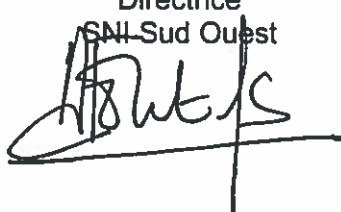
Emmanuel PICARD
Directeur Général
Mésolia



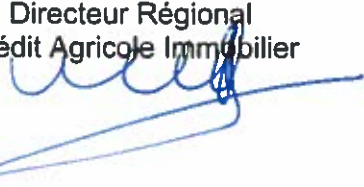
Hervé LAPASTOURE
Directeur
Eiffage Immobilier Atlantique



Anne FONTAGNERES
Directrice
SNI Sud Ouest



Fabien THIERRY
Directeur Régional
Crédit Agricole Immobilier



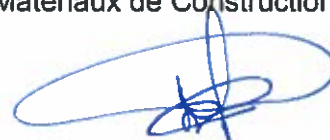
Louis BOUSQUET
Directeur de Programme Région Aquitaine
Eden Promotion



Jean-Pierre LEVY
Directeur du Développement Immobilier
ADIM



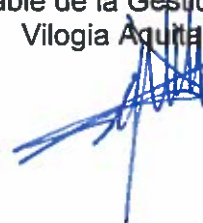
Patrick NOGUES
Directeur Général
Point P Matériaux de Construction Sud-Ouest



François CORNUZ
Directeur Général
Domofrance



Fabien GUILLOT
Responsable de la Gestion Immobilière
Vilogia Aquitaine



Edouard LACOSTE
Directeur Général
NFU



