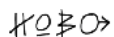


PORTE DE LA JALLERE

MAÎTRISE D'OEUVRE



Architectes
Agence d'Architecture BLP & Associés
Hangar G2 Bassin a Flot n°1 Quai Armand Lalande
CS 60056 33070 BORDEAUX
Tél.: 05.57.19.59.19



Architectes
HOB
150 avenue Thiers
33100 Bordeaux
Tél : 05 57 80 41 41



Paysagiste
Haristoy Landscape
17 place des Martyrs de la résistance
33 000 Bordeaux
Tél : 05 56 52 24 51



BET VRD
Fred Bonnet
7 boulevard Antoine Gautier
33 000 Bordeaux
Tél : 07 50 97 55 99



Ecotech ingenierie
20-24 avenue de Canteranne
33600 Pessac
Tel : 05 59 56 68 14

MAÎTRISE D'OUVRAGE

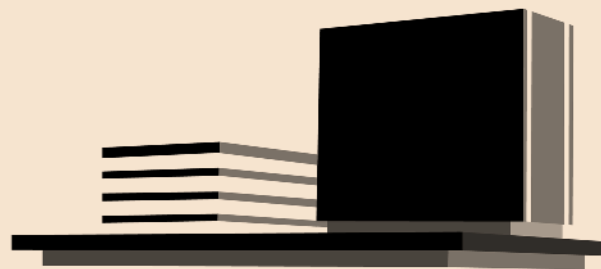
Maîtrise d'Ouvrage
PROMOBAT
20-24 avenue de Canteranne
33600 Pessac

Permis d'aménager PA.2 Notice descriptive du terrain et du projet

0	2	0	2	2	0	2	6		0	5	0	8	2	0	2	6
date création									date de modification							
doc.	affaire			émetteur			phase		plan numéro				échelle			indice
	G	A	N	B	L	P	P	A	P	A	0	2				3

Sommaire

Notice PA.02



01/ Contexte général

- A - Le territoire de la Jallère (p.06)
- B - Observer et comprendre le territoire large (p.08)
- C - Etat des lieux - la parcelle et ses alentours (p.10)
- D - Enjeux paysagers et urbains associés au projet (p.22)

02/ S'inscrire en cohérence dans le quartier de la Jallère

- A - Prolonger le paysage, du lac jusqu'à la Jallère (p.28)
- B - Un axe majeur (p.30)
- C - Des ponctuations paysagères (p.32)

03/ Vivre au sein du paysage

- A - Un cadre paysager singulier (p.38)
- B - Entités paysagères (p.42):

- * 01 - Place Nature Bricaud
- * 02 - Square actif
- * 03 - Bassin ludique
- * 04 - Place Vergne
- * 05 - Le Quai
- * 06 - Les noues

- C - Palette végétale (p.62)
- D - Typologies de revêtements au sol (p.74)

04/ Approche architecturale

- A - Orienter et concevoir les logements (p.80)
- B - Une accroche au sol (p.82)
- C - Une silhouette urbaine au service des logements (p.84)
- D - Des espaces extérieurs structurants (p.86)
- E - Des ponctuations architecturales (p.88)
- F - 5ème façade (p.90)

05/ Programmation

- A - Programmation générale (p.94)

06/ Approche environnementale

- A - S'inscrire dans la trame bleue et la trame verte (p.98)
- B - Désimperméabilisation de la parcelle - Valorisation des sols (p.100)
- C - Des modes de production de chaleur - RCU - Géothermie - PV (p.104)

07/ Approche réglementaire et fonctionnelle

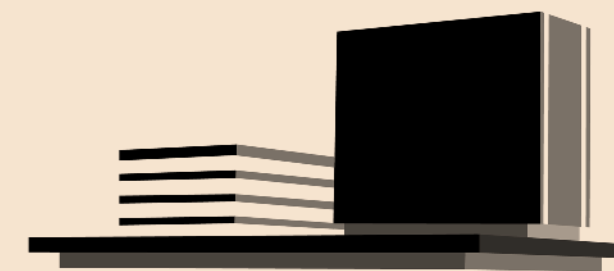
- A - Pleine terre et plantations (p.108)
- B - Stationnement vélos (p.110)
- C - Stationnement véhicules (p.112)
- D - Défense incendie (p.116)
- E - Gestion OM (p.120)

08/ Phasage PA

- A - Principes découpage PA (p.126)
- B - Zone rétrocedable/ ASL / Ilots (p.128)



01



Contexte général

- A - Le territoire de la Jallère
- B - Observer et comprendre le territoire large
- C - Etat des lieux , une parcelle, un bâtiment emblématique
- D - Enjeux paysagers et urbains associés au projet

01/ Contexte de projet

A - Le territoire de la Jallère aux portes de Bordeaux

Porte de la Jallère

au coeur d'un site naturel singulier et stratégique

Le présent projet porte sur la reconversion de la parcelle Gan, inscrite au coeur du quartier de «La Jallère». Le territoire de La Jallère est situé au nord de Bordeaux, au sein du vaste secteur de Bordeaux Lac. Historiquement, il se caractérise par des zones naturelles composées de marais, de prairies humides et de friches. La Jallère s'inscrit entre la Réserve écologique des Barails au nord et la ville de pierre au sud.

À partir des années 1960, la création du lac artificiel et l'aménagement de Bordeaux Lac entraînent l'implantation d'activités industrielles, logistiques et d'infrastructures majeures telles que le parc des expositions et le centre commercial. La Jallère reste toutefois en marge, mêlant friches, entrepôts et terrains agricoles.

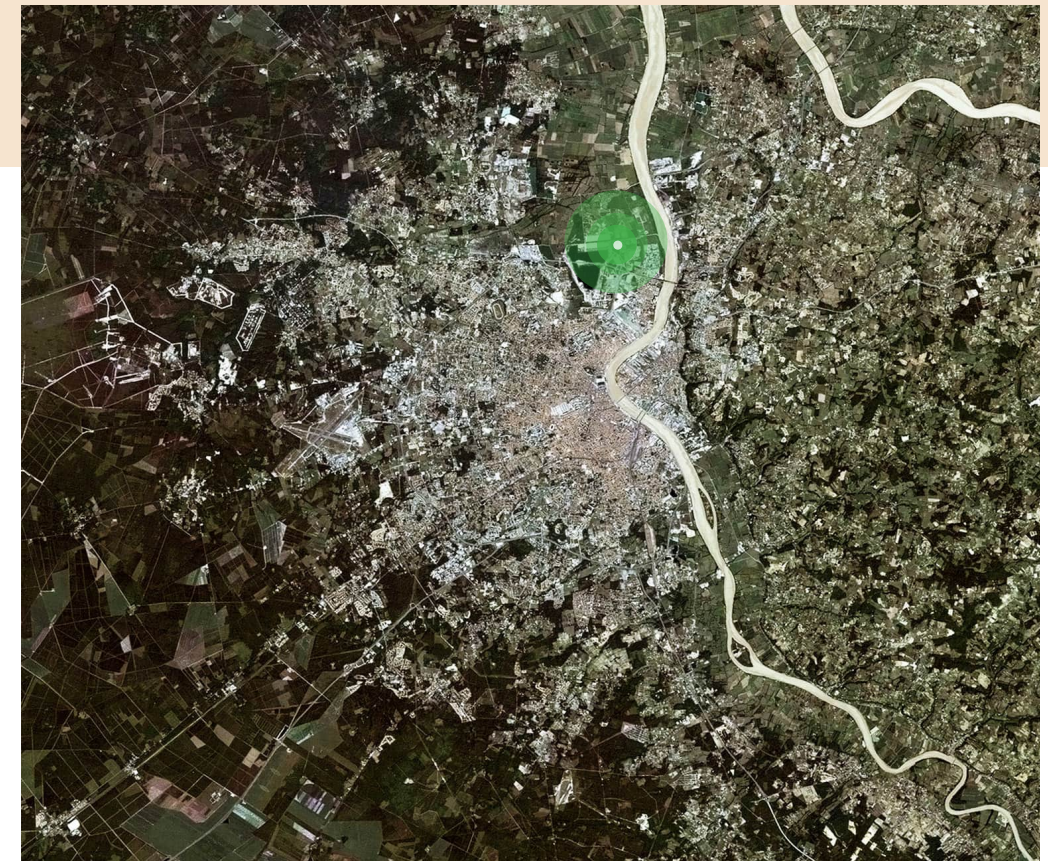
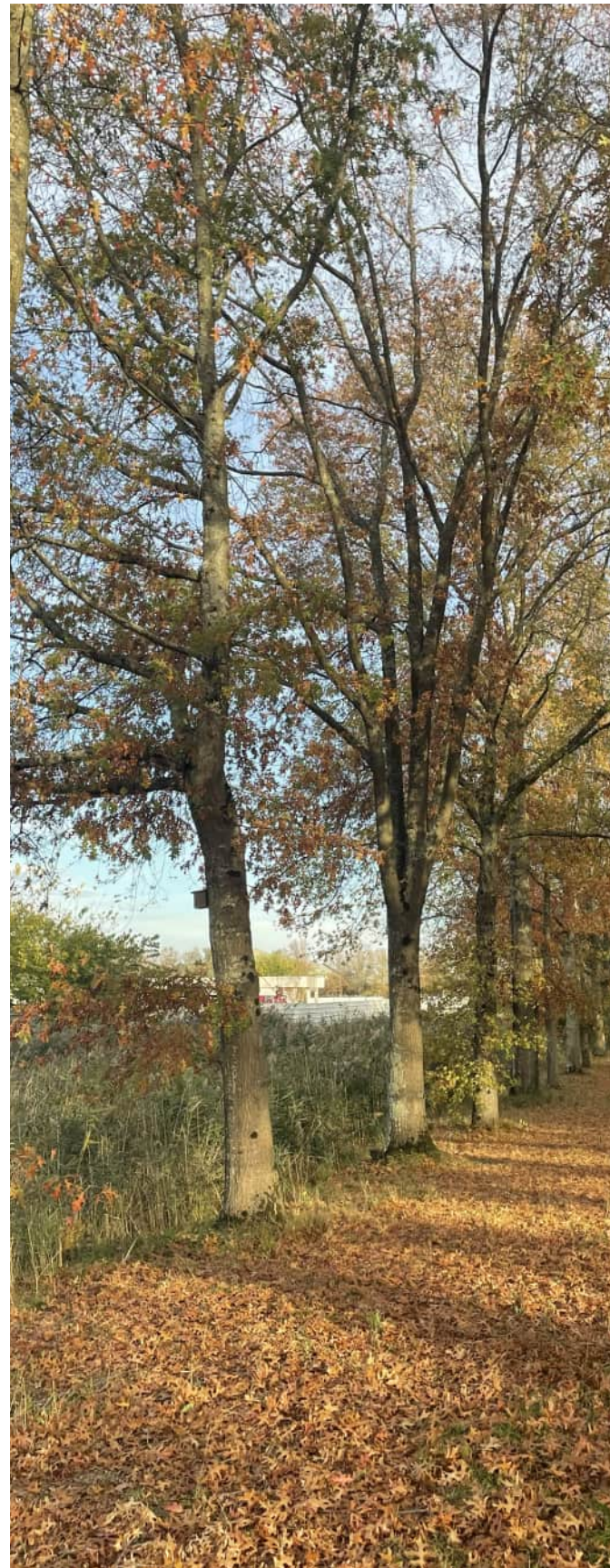
Entre la fin du XX^e siècle et le début du XXI^e, le secteur demeure faiblement urbanisé, avec de nombreuses parcelles vacantes. La nature humide des sols et la présence d'espaces naturels en font un territoire stratégique pour la gestion écologique et hydrologique du nord métropolitain.

Depuis les années 2010, Bordeaux Métropole engage une transformation visant à faire de La Jallère un quartier durable. Les orientations portent sur la renaturation, la gestion de l'eau, l'accueil d'activités innovantes, la création de logements et l'amélioration des mobilités. Le site devient un espace d'expérimentation pour un urbanisme résilient.

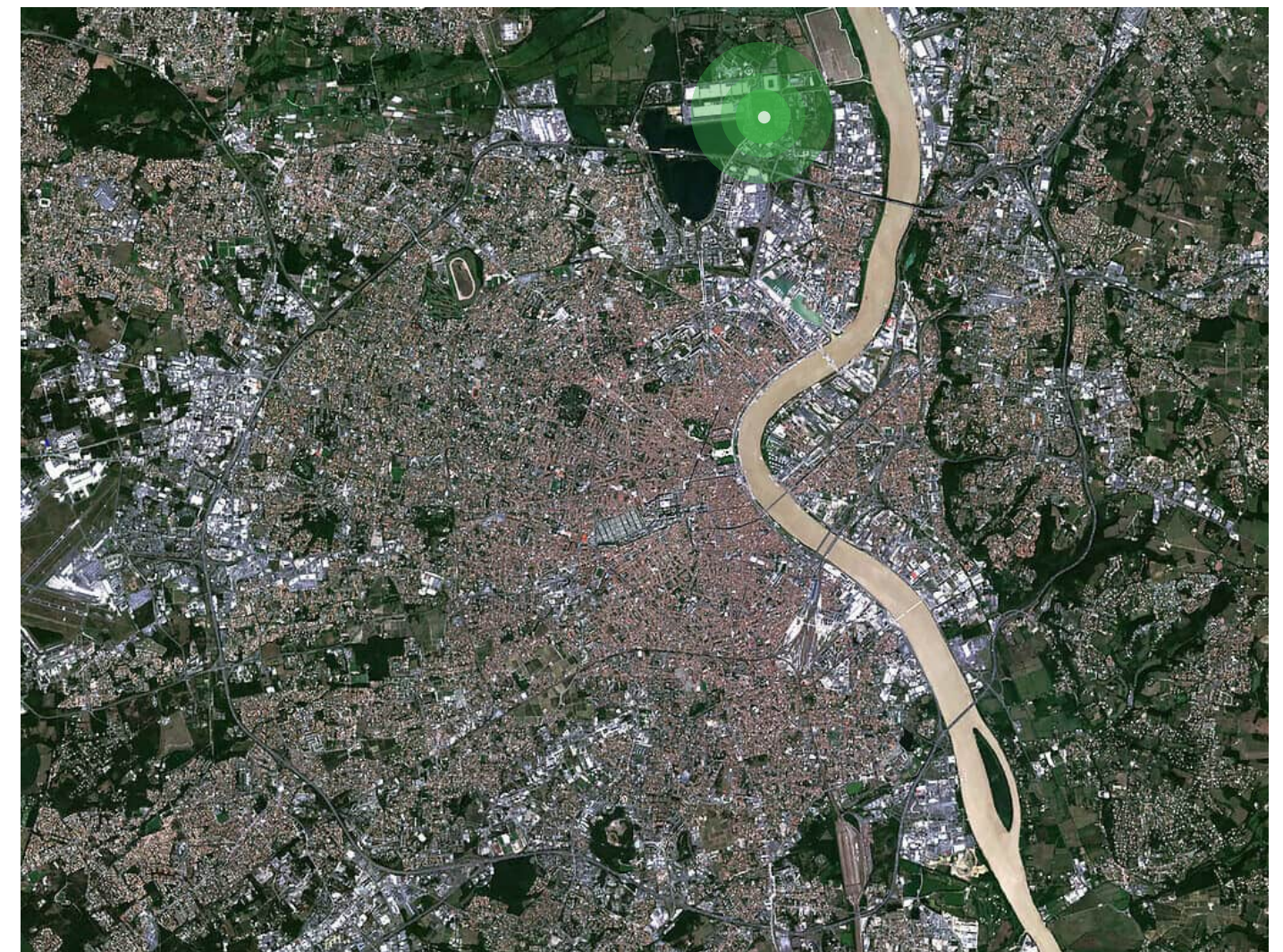
Ce territoire présente de nombreux atouts qui en font une zone potentielle de développement, en continuité des projets urbains voisins. La Jallère se distingue par son environnement paysager, sa proximité immédiate du lac et les continuités écologiques structurées par la Jalle.

Le site bénéficie de connexions facilitée au reste de la métropole grâce à un réseau de transports en commun performant : la ligne C du tramway, dont le terminus Parc des Expositions se situe à proximité immédiate, permet de rejoindre la place Ravezies en dix minutes et les Quinconces en vingt minutes, avec une correspondance directe vers une plateforme d'échanges métropolitaine.

Le territoire dispose également d'un accès rapide à la rocade via la porte n°4, assurant une connexion efficace à l'ensemble de la métropole. Dans le prolongement de cet échangeur, le boulevard Aliénor d'Aquitaine permet de rejoindre rapidement le cœur de Bordeaux.



Situé entre le lac artificiel de Bordeaux à l'Ouest et la Garonne à l'Est,
le site de la Jallère s'établit sur une trame bleue et des continuités écologiques



Un territoire

soumis à de constantes et grandes évolutions

Le territoire de la Jallère illustre l'évolution de la métropole bordelaise depuis plus d'un demi-siècle. Anciennement constitué de marais humides, il a été progressivement urbanisé en son cœur et sur ses franges, particulièrement au nord et au sud.

La création du lac artificiel de Bordeaux Nord a constitué un tournant majeur, conférant au site un cadre spécifique et attractif. Dès son aménagement, le lac a joué un rôle de catalyseur pour l'implantation d'équipements structurants, tels que le Parc des expositions, puis, plus récemment, pour des projets urbains comme Ginko. Le territoire s'est ainsi affirmé comme un pôle accueillant des infrastructures métropolitaines d'envergure : Parc des expositions (actuellement en requalification), stade Matmut Atlantique, vélodrome.

Cette dynamique s'est accompagnée d'un renforcement du réseau routier et des transports en commun, rapprochant progressivement le secteur du cœur métropolitain.

La Jallère est également marquée par la présence d'anciens sièges d'entreprises aux dimensions importantes, implantés sur de vastes parcelles et entourés d'importantes nappes de stationnement, témoignant d'un développement fortement orienté vers l'usage de la voiture. La parcelle GAN en constitue un exemple emblématique.

Longtemps en marge, Bordeaux Lac — dont la Jallère est une composante majeure — se situe aujourd'hui au centre du renouveau du nord de l'agglomération.

La comparaison des photographies aériennes successives révèle une transformation notable, caractérisée par l'extension progressive de la ville vers le nord, au détriment d'anciennes zones naturelles. Ce mouvement constant appuie et conforte la volonté de renouvellement de la Jallère, nouveau jalon naturel s'inscrivant dans la continuité des infrastructures et équipements existants.

Ce développement futur du secteur de la Jallère, et plus précisément de l'ancien site Gan, s'inscrit dans un esprit de continuité urbaine, mais surtout dans le respect du cadre paysager singulier du site.

Ce développement se fera en pleine conscience des qualités du territoire actuel et des largesses du passé. Il s'agira d'éviter une artificialisation excessive, de privilégier une réhabilitation en profondeur et d'implanter les projets de manière à limiter leur impact sur les sols.



1965



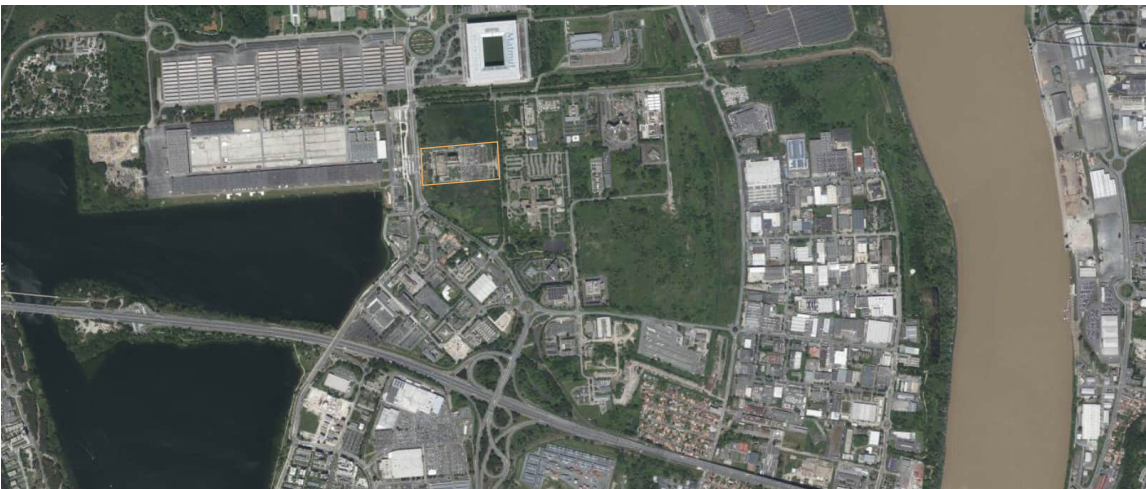
1985



2000



2025



Un territoire au double visage

entre urbain et ruralité

La Jallère se distingue par sa dualité, entre un vaste territoire naturel préservé et d’imposantes zones tertiaires constituées de sièges sociaux, qui se signalent par leur hauteur dans ce paysage plat, dont la parcelle de projet GAN participe pleinement. Cette dualité est particulièrement perceptible dans la mise en parallèle entre le cours Bricaud qui accueille des fonctions collectives événementielles, une station de tram, et la rue du Vergne, au caractère intimiste, par une arborescence préservée et des aménagements restreints.

Un territoire nettement imperméabilisé

Nappes de parking - Implantations bâties

Les imposantes nappes de parkings entourant les sièges se déploient dans le paysage, créant de vastes zones imperméables. Ainsi, l’ancien siège de GAN, l’ancien siège de la Caisse des Dépôts et la CARSAT marquent le territoire de leur présence, par des dimensions hors normes, qui rompent avec le paysage arboré bas.

Un territoire visible et identifiable

Gabarits architecturaux

La Jallère est ainsi marqué et ponctuée par des émergences, en dialogue, qui viennent émerger de la cime des arbres et marquer des fonctions distincts. Par leur échelles, ces émergences signalent le Nord de Bordeaux, intégrant de grands équipements tels que le stade Matmut, le Vélodrome et le Parc exposition se déployant sur un kilomètre le long du lac.

La parcelle GAN au coeur de la Jallère

Une position rayonnante

La configuration et l’implantation de la parcelle GAN lui confèrent une position rayonnante, avec quatre façades présentant des caractéristiques distinctes. Trois d’entre elles relèvent d’une typologie naturelle rurale, dont deux sont inaccessibles, tandis que la quatrième constitue une façade urbaine, directement desservie par la ligne de tramway.

01 - Façade Nord/ Naturelle - Rurale

Innaccessible <> Zone humide Nord - TV2

02 - Façade Sud/ Naturelle - Rurale

Innaccessible <> Zone humide Sud - TV4

03 - Façade Ouest/ Urbaine

Accessible sur le cours Bricaud

Desservi par transports en communs - Tramway C

04 - Façade Est/ Naturelle - Rurale

Accessible sur la rue du Vergne

Desservi par transports en communs - Ligne Bus



Située dans ce territoire en transformation, la parcelle GAN s’inscrit dans la dynamique globale de reconversion et d’amélioration du cadre de vie portée à l’échelle de la Jallère. Le projet d’aménagement vise à prolonger cette logique de renouvellement urbain tout en tenant compte des spécificités environnementales du secteur.



Un vaste territoire paysager

ponctué de zones naturelles

La parcelle assiette du PA est subdivisée en trois entités:

- Une partie de TV2 - Au Nord
- TV3 - Au centre
- Une partie de TV4 - Au Sud

Les sous-parcelles TV2 et TV4 contiennent des zones humides à préserver et à valoriser dans le cadre du renouvellement de TV3.

Ces parcelles, constituées de roselières denses, se trouvent en contrebas du versant de TV3, historiquement artificialisée et rehaussée par rapport au terrain naturel. Les aménagements actuels de TV3 (parking et accès) présentent ainsi une surélévation d'environ 1,50 m par rapport au niveau naturel des roselières. La parcelle TV3 s'inscrit aujourd'hui dans un environnement naturel calme et enveloppant. Les roselières préservées composent un paysage singulier, véritable réserve naturelle aux portes de Bordeaux. Leur configuration offre des vues dégagées sur le grand territoire et assure une bonne exposition de la parcelle, les bâtiments situés au sud étant implantés à plus de 250 m.

Ces zones humides soutiennent la biodiversité locale et garantissent un écoulement et une bonne infiltration efficace des eaux sur les parcelles.

La parcelle centrale TV3, en situation de « podium », contraste nettement avec le caractère paysager de la Jallère. Le site présente l'image d'un espace fortement artificialisé, dominé par les surfaces imperméables. Cet effet est accentué par la présence des anciens bureaux GAN, posés sur une dalle commune à 5 m au-dessus du terrain naturel et aujourd'hui inoccupés.

En chiffres

Périmètre du PA - 3 parcelles

Une partie de TV2 - Zone Nord

4.366m²

* TV3 - Parcelle à bâtir

45.821m²

Une partie de TV4 - Zone Sud

3.884m²

Parcelles PA cumulées:

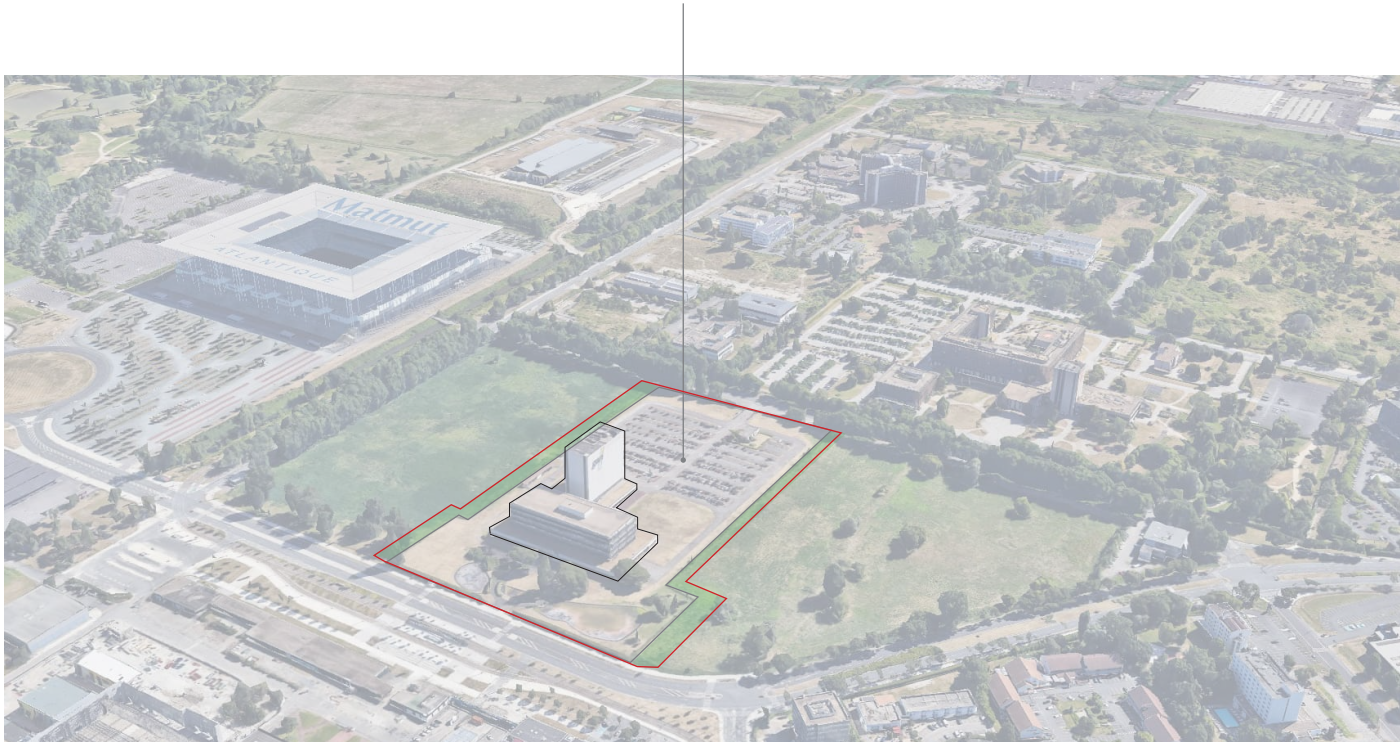
54.071m²



TV3 - parcelle à bâtir

Bâtiments inoccupés existants

Nappes parkings



01/ Contexte de projet

C - Etat des lieux - la parcelle TV3

La parcelle TV3

au cœur du permis d'aménager

Au cœur de ce vaste paysage, la parcelle TV3 occupe une position stratégique. Entourée au nord et au sud par deux zones humides naturelles, elle repose sur un remblai artificiel hérité des opérations antérieures, créant une rupture nette dans le fonctionnement du sol.

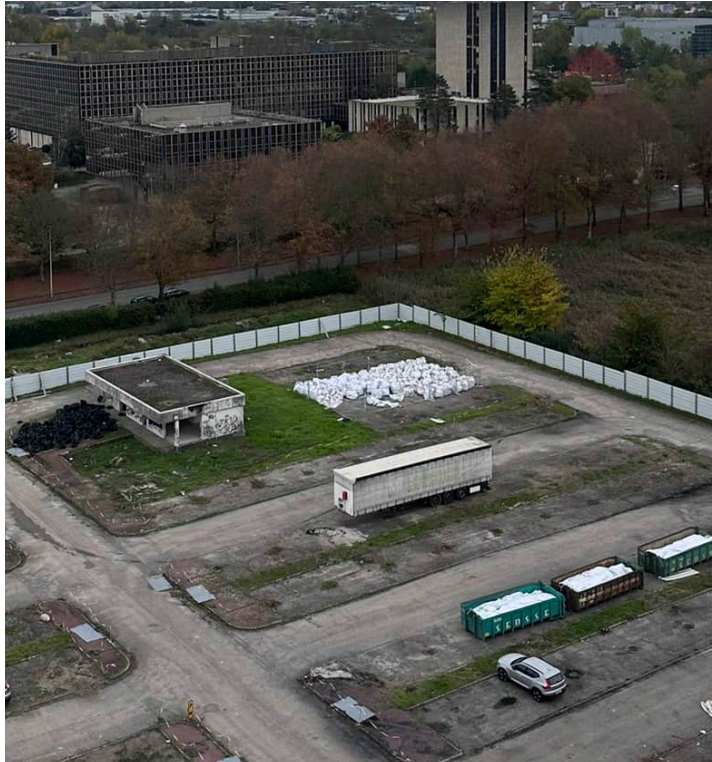
Cette topographie modifiée fait de la parcelle un point sensible : elle interrompt les circulations naturelles de l'eau et constitue un obstacle aux continuités écologiques qui reliaient autrefois les deux milieux humides.

Cette situation en surplomb concentre plusieurs enjeux majeurs : reprendre le fonctionnement hydrologique interrompu par le remblai, restaurer des continuités écologiques, redonner une place aux sols vivants, rétablir un dialogue entre le bâti et les paysages humides environnants.

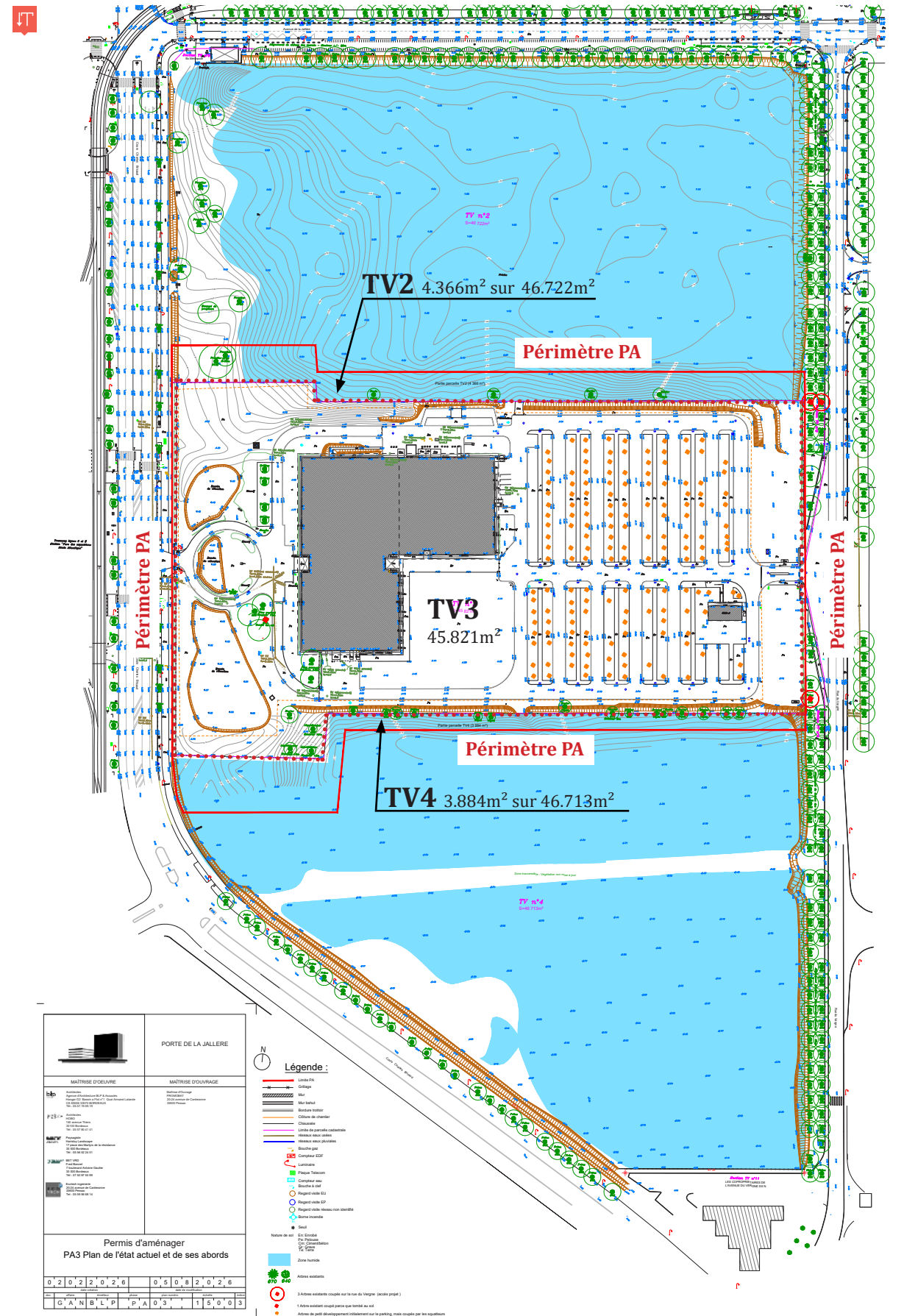
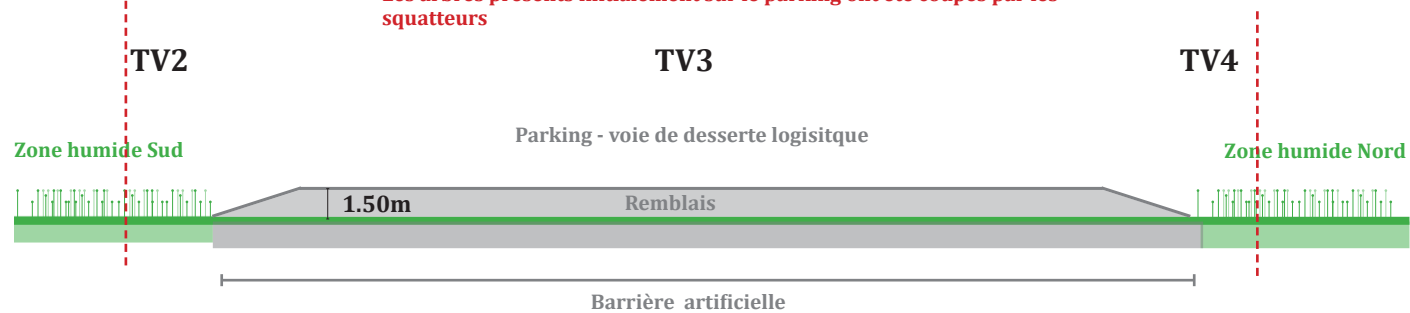
L'ambition du projet consiste précisément à transformer cette plateforme artificielle longtemps occupée par des parkings et des bâtiments en un morceau de ville exemplaire qui participe pleinement aux objectifs du Plan Guide de la Jallère.

Par une mise en cohérence paysagère, une implantation sensible aux contextes naturels, et à l'environnement urbain en cours d'évolution sur le territoire de la Jallère, le renouvellement de la parcelle TV3 vise une amélioration du contexte existant.

Cette volonté d'améliorer l'état actuel et accompagner les contextes, s'opérera à toutes les échelles du projet, aussi bien dans le traitement paysager que dans le développement d'usages favorable aux déplacements doux et respectueux du contexte paysager.



Les arbres présents initialement sur le parking ont été coupés par les squatteurs



La parcelle TV3

un site imperméabilisé, en remblais, résultant d’une fonction passée

La parcelle centrale TV3 (45.821m²), objet de la présente opération, s’établit entre le cours Bricaud à l’ouest et la rue du Vergne à l’est. Elle se décompose en trois séquences majeures identifiables :

01 / Espace paysager à l’ouest

Cet espace, créé lors de la livraison des bureaux, met en scène les bâtiments par la présence de bassins artificiels et de pins parasols. Il dispose de surfaces en pleine terre et présente une imperméabilisation faible. Il constitue un îlot de fraîcheur en contact direct avec le cours Bricaud.

02 / Anciens bureaux GAN au cœur du site

Emprise au sol : 6942m² (socle)

Cet ensemble accueille l’ancien siège de la société GAN, constitué de deux bâtiments implantés sur un socle commun en rez-de-chaussée. Le bâtiment ouest, de quatre niveaux, se développe horizontalement. Le second bâtiment prend la forme d’une tour, anciennement dédiée aux archives du siège. Du haut de ses 42 m, la tour s’impose dans le paysage de la Jallère comme un marqueur territorial, en résonance avec les émergences voisines (Caisse des Dépôts, CARSAT). La dalle-jardin du R+1 dispose d’une faible épaisseur de terre (environ 30 cm).

03/ Nappe de parking à l’est

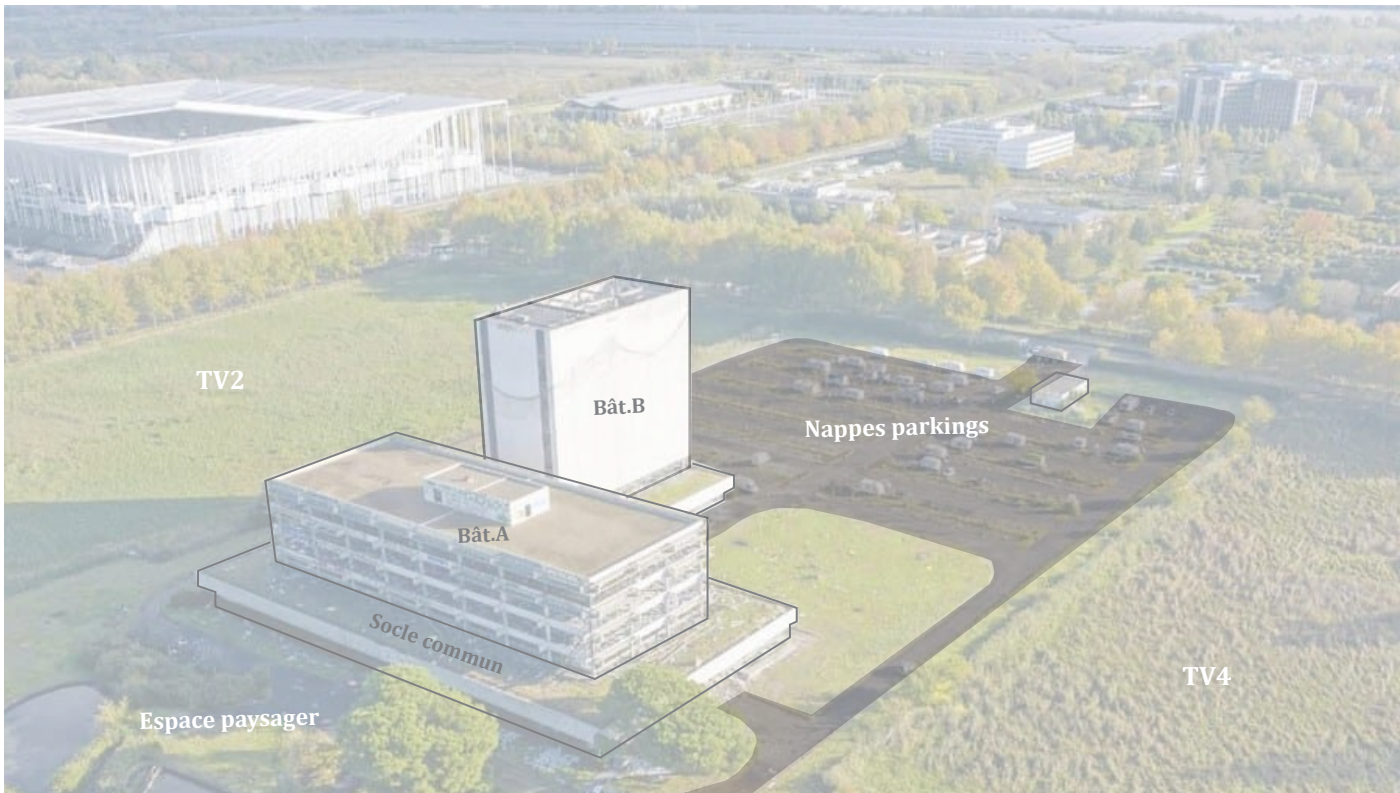
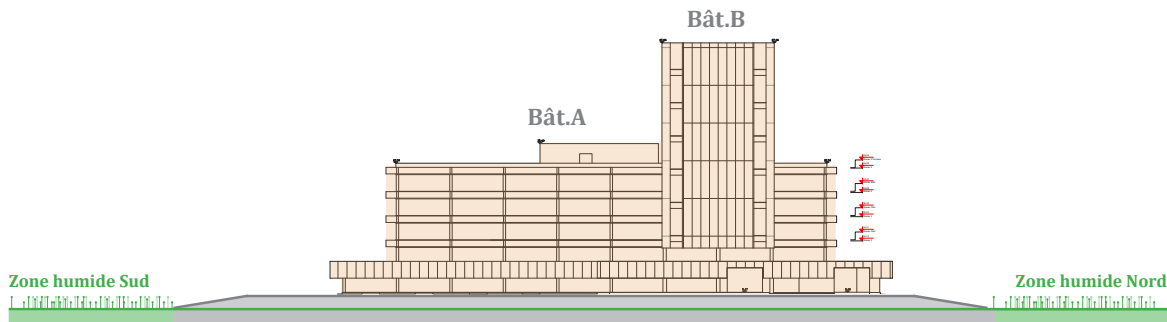
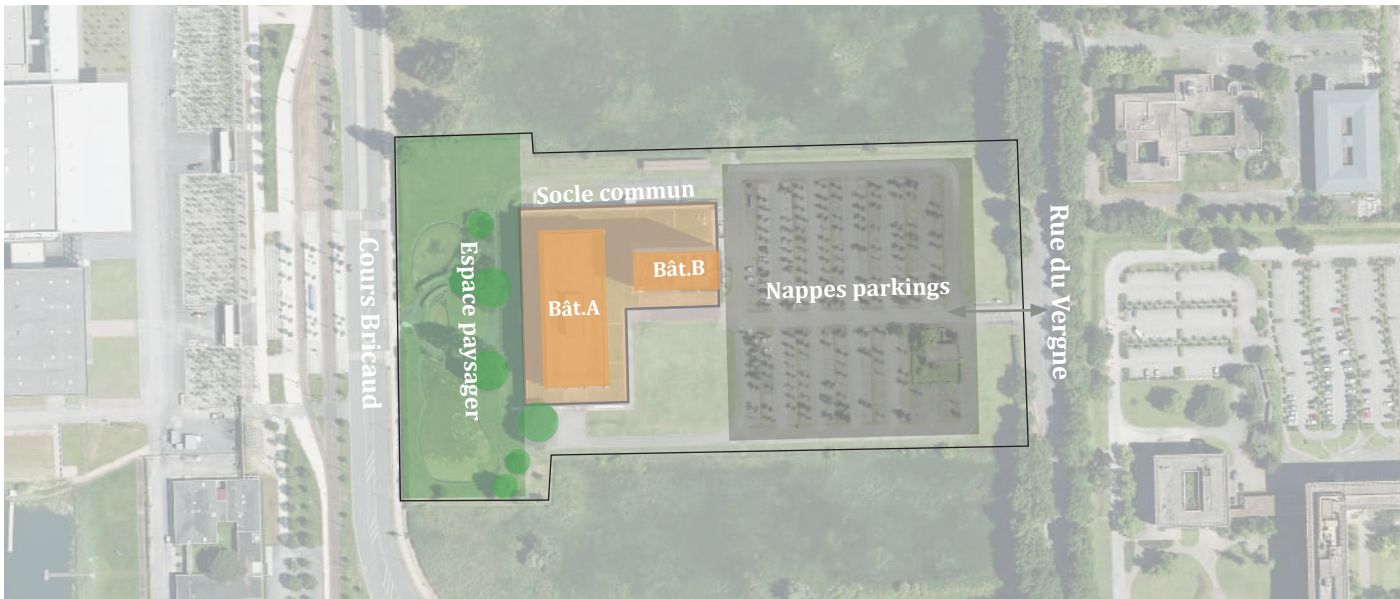
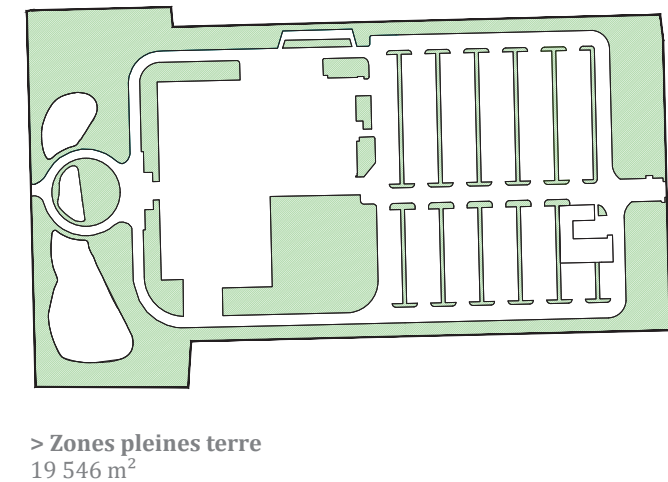
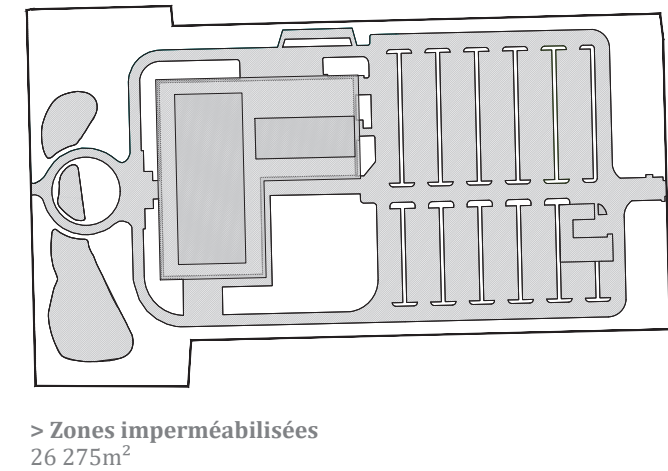
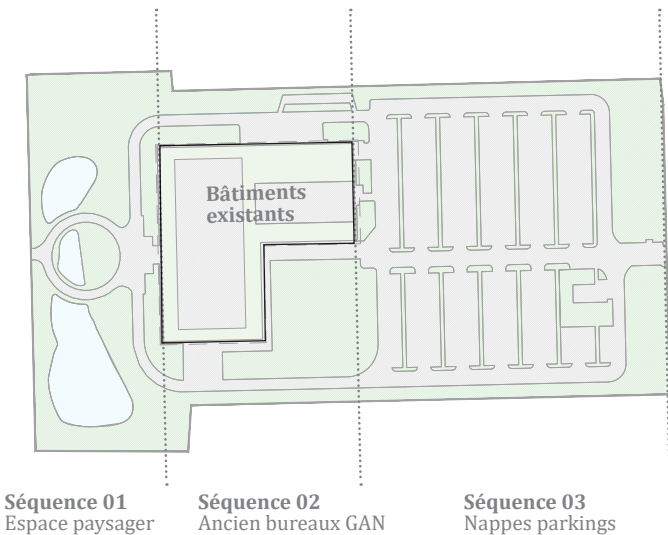
Cet espace, situé à l’est de la parcelle, est majoritairement imperméabilisé par une nappe de stationnement et un accès central depuis la rue du Vergne. Ce parking contribue à la formation d’un îlot de chaleur.

La parcelle TV3 en chiffres

Taux d’imperméabilisation : 57 %



Le projet vise une nette amélioration des ratios actuels afin de transformer cet îlot de chaleur en un vaste îlot de fraîcheur, adapté à l’accueil de nouveaux habitants et offrant des conditions de qualité paysagère exigeantes.



Une nappe arbustive

en corrole autour de la parcelle TV3

Une forte présence de masses arbustives se déploient sur les pourtours des parcelles TV2, TV3 et TV4, sur le domaine public, à l'interface avec les limites foncières.

Cette corolle arbustive présente des singularités selon sa position dans le quartier de la Jallère. Sur les pourtours nord et est, des alignements ordonnancés de Quercus rythment les flancs de la rue du Vergne et de la rue de la Jallère.

Sur les façades ouest et sud, donnant sur le cours Bricaud, se trouvent des arbres isolés de haute tige, en réponse à la présence des bâtiments de grande hauteur.

Un paysage structuré, une mise en scène à l'est et au Nord - Rue du Vergne / Rue de la Jallère

Cet ordonnancement arboré se caractérise par une double rangée d'alignement d'arbres créant un filtre végétal et une allée monumentale sur cette portion de rue.

La position de cet alignement met naturellement en retrait la parcelle TV3 depuis la rue du Vergne. Cette masse arbustive, qui constitue la façade d'entrée est du site, sera préservée et valorisée dans le cadre de l'implantation urbaine.

* Caractéristiques Rue du Vergne

Façade Ouest - 112 sujets - double rangée

Façade Est - 65 sujets

L'accroche future du quartier à la rue du Vergne fera l'objet d'un traitement paysager fin, à l'écoute et en dialogue avec l'atmosphère intimiste et préservée de la zone. Cette rue est d'autant plus stratégique qu'elle fait le lien entre le développement les différents territoire de développement de la Jallère.

* Un paysage clairsemé à l'ouest et au sud

Cours Bricaud

A l'opposé de la façade ordonnancée de la rue du Vergne, la façade Bricaud est elle marqué par la présence d'arbres isolés laissant passer le regard vers les zones humides. Cette disposition confère une ambiance plus urbaine à cette façade du futur projet, ouverte sur le grand paysage (lac et Aubiers en fond de scène). Cette ambiance urbaine est soulignée par les superpositions de flux, et la présence du parc Exposition. Une polarité se dessine au contact de la façade Ouest de la parcelle TV3.

Les arbres sur les parcelles TV2 et TV4 (mûriers, saules, prunus...) qui longent la parcelle TV3, sont préservés dans le cadre du projet.



Filter végétal

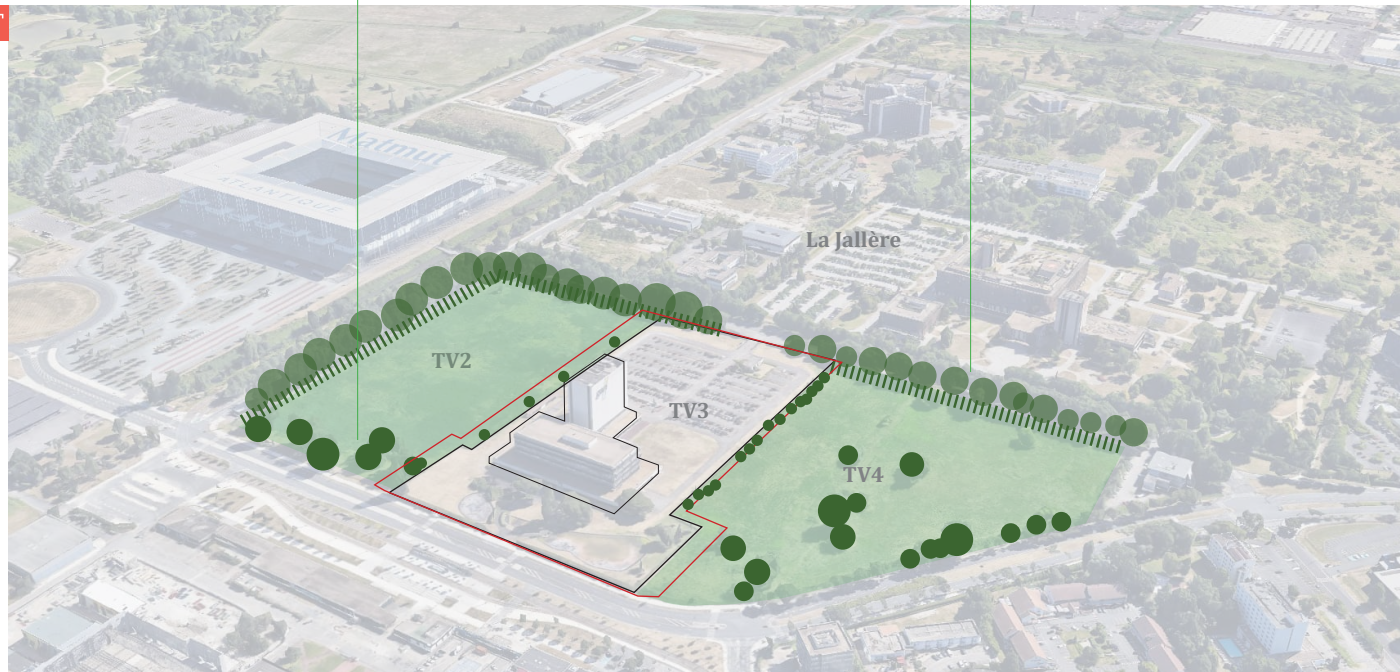
Alignement quercus

Arbres isolés

Cours Bricaud

Double alignement de Quercus

Rue du Vergne Ouest



Le paysage du lac

au contact du cours Bricaud et de la Jallère

Par ses dimensions et son positionnement, le lac de Bordeaux marque l'ensemble du territoire et le nord de Bordeaux par sa présence. Il offre des respirations et des échappées visuelles dans un paysage fortement urbanisé et en mouvement. L'atmosphère lacustre s'invite jusqu'à la parcelle TV3, au niveau de l'ancien jardin d'apparat situé à l'ouest des bureaux du GAN aujourd'hui inoccupés. La présence d'essences telles que les pins parasols accentue cette ambiance de bord de berge.

Les vues inédites proposées depuis les anciens bureaux GAN et les niveaux sommitaux, confère au site un cadre paysager rare. Une mise en scène aux dimensions du Nord de Bordeaux (cf.photo depuis les anciens bureaux GAN).

À l'image de l'ampleur du lac, le Parc des Expositions marque le paysage par son implantation horizontale, suivant un axe paysager est-ouest continu et affirmé. Cet axe majeur vient s'ancrer au sud du pôle Bricaud (station de tramway C) et structure le parvis ainsi que la mise en scène du PEX. Ce dernier faisant l'objet à moyen terme d'une opération de réhabilitation profonde, offre l'opportunité de repenser cet espace de connexion à grande échelle.

À l'interface entre les berges du lac et la parcelle du projet, le cours Bricaud constitue ainsi une liaison urbaine majeure pour la future opération implantée sur la parcelle TV3. Comme relevé précédemment, la présence du terminus de la ligne C assure une connexion rapide et efficace avec le centre-ville de Bordeaux. Cette accessibilité privilégiée suggère une liaison facilitée vers le cœur d'îlot de la Jallère, et une connexion plus lointaine avec le cœur de la Jallère.

Cette plateforme de transport et de connexion à grande échelle s'inscrit dans la continuité naturelle de la parcelle, similaire à une encoche urbaine. Elle offre une porte d'entrée urbaine active à la future opération, en réponse à la présence affirmée des anciens bureaux GAN.

Caractéristiques «Pôle Bricaud»

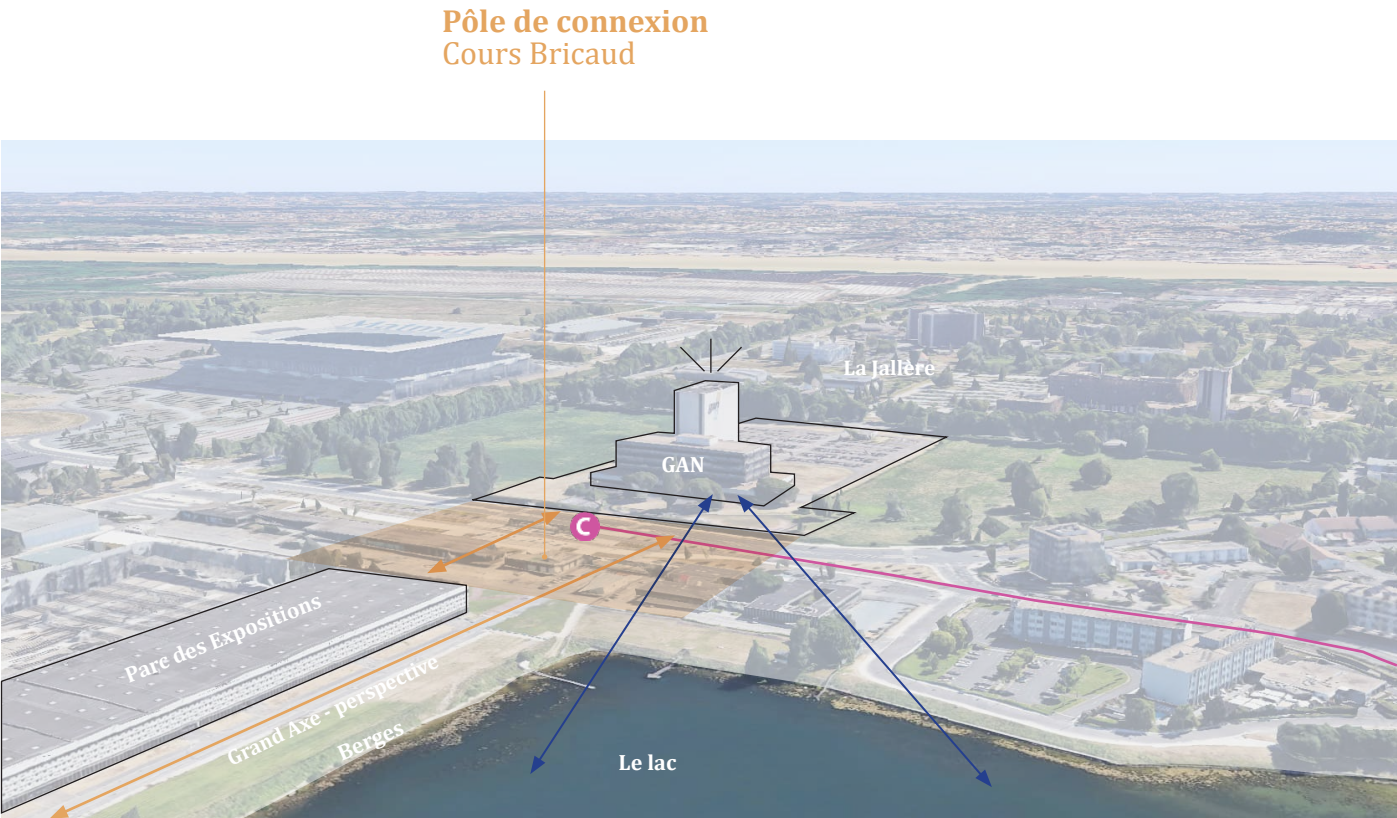
- Terminus ligne C Tramway
- Arrêt Bus 35
- Parvis Pex
- Accès aux berges du lac

Dimensions «Pôle Bricaud»

- Distance façade Pex < 140m > Parcelle TV3
- Largeur façade TV3 sur cours Bricaud > 175m



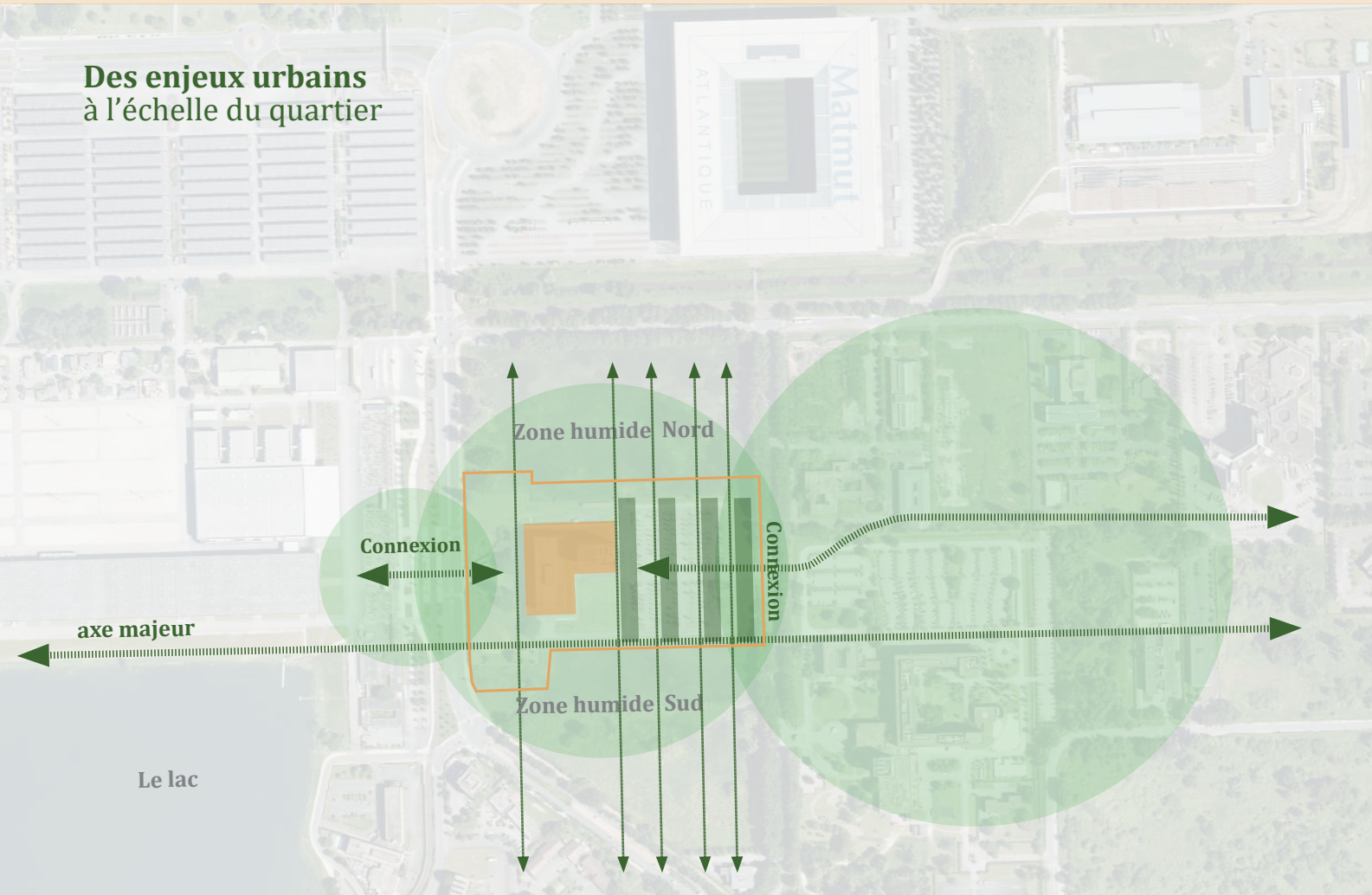
Une parcelle qui s'oriente naturellement vers le lac et le cours Bricaud



01/ Contexte de projet

D - Enjeux du projet urbain, au regard des contextes existants et des projections futures

Des enjeux urbains à l'échelle du quartier



Assurer des continuités paysagères et qualifier l'insertion du projet urbain à toutes les échelles de conception

L'observation et l'analyse du contexte dans lequel s'inscrit le projet de renouvellement de la parcelle TV3 ont permis de définir des objectifs en lien direct avec les enjeux d'un projet de cette ampleur.

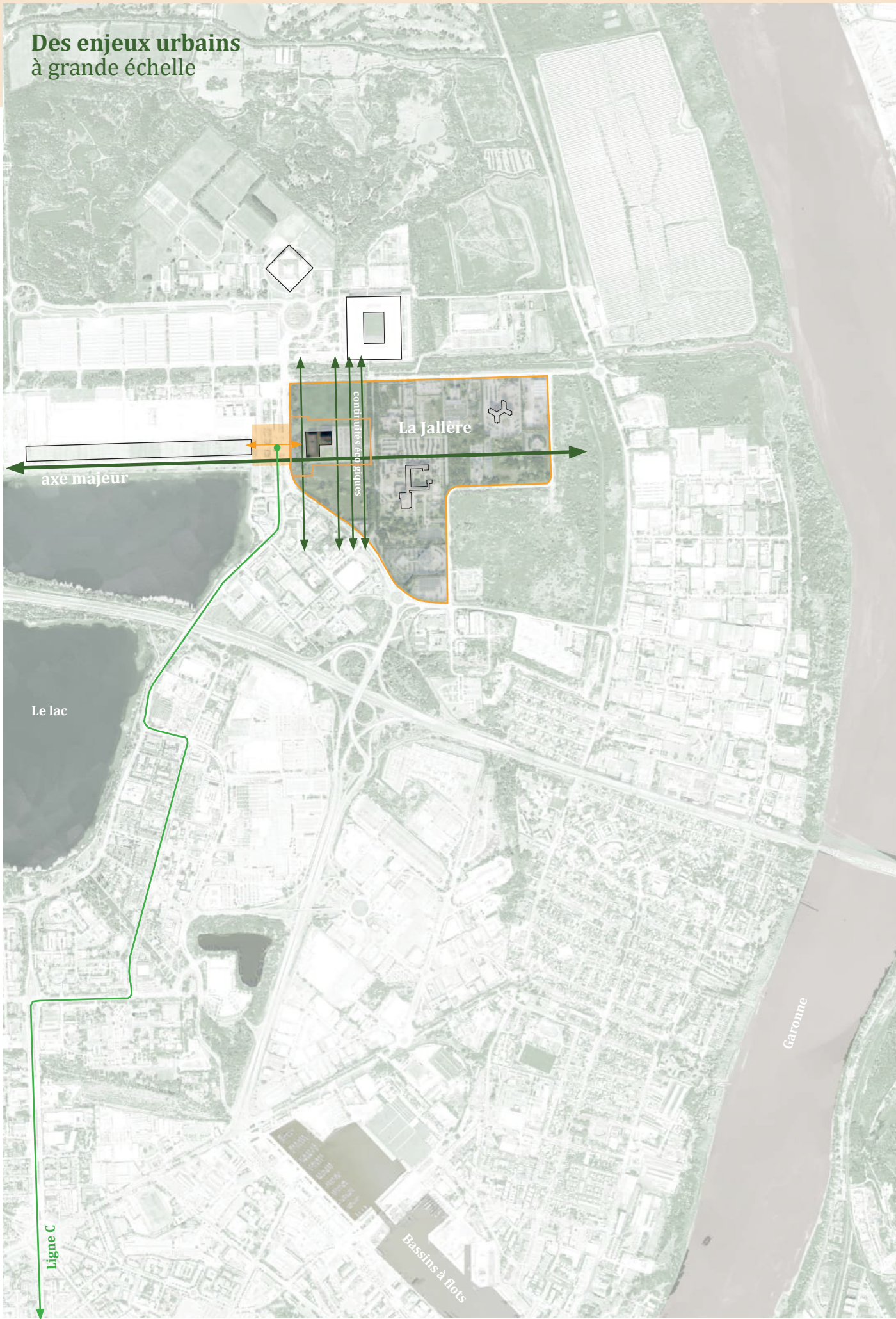
Ces objectifs s'inscrivent dans une démarche collective, guidée par la couture urbaine, le respect du paysage existant et la recherche d'une cohérence d'ensemble. Cette cohérence se traduit autant dans la mise en relation des grandes entités en développement au sein de la Jallère que dans la conception des futurs éléments de programme.

Cette démarche garantit une compréhension partagée du projet, fondée sur des thématiques essentielles : environnement, qualité des logements, cadre de vie des habitants et des usagers. Ces principes constitueront des références constantes à toutes les étapes de conception et structureront le présent Permis d'aménagement, document socle, commun, ayant valeur d'outil de co-construction du projet.

/ Enjeux du projet urbain et paysager

- > **Transformer l'îlot de chaleur** en un îlot de fraîcheur
- > **Assurer le maintien de la biodiversité**, et l'équilibre existant sur le territoire
- > **Dialoguer** avec le paysage et les projets concomitant
- > **Encadrer** l'emprunte du projet dans le site
 - > limiter l'emprise bâtie sur les zones déjà imperméabilisées
- > **Renaturer** la partie Est du site (ancien parking GAN)
- > **Créer une liaison, une connexion majeure** entre le parc des Expositions et la Jallère
- > **Proposer une densité et un épannelage** progressif et adapté à l'accueil de nouveaux logements

Des enjeux urbains à grande échelle



/ Etablir une feuille de route, et des intentions urbaines

01/ Prolonger l’ambiance paysagère du lac vers le coeur de la Jallère tout en préservant et valorisant les deux zones humides



02/ Faire greffe avec son environnement urbain, paysager et social



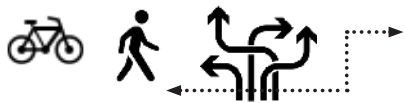
03/ Se connecter au réseau viaire et de transport existant ou projeté



04/ Assurer et conforter les liaisons douces interquartiers existantes et projetées

> Amorcer la suite, se projeter et lier

> Hiérarchiser les déplacements doux

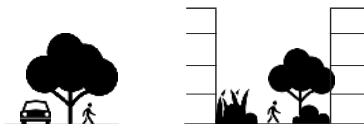


05/ Offrir des espaces de vie, de rencontres polyvalent

Assurer la diversité des espaces paysagés placette, parvis etc.



06/ Hierarchiser les espaces pour éviter les conflits d’usages (publics/collectifs/privés)



07/ Limiter l’impact de la voiture dans le site par une conception commune des parkings

