

ÉTUDE DE FAISABILITÉ FAISA**Commune de Bordeaux****CENTRAL TÉLÉPHONIQUE BORDEAUX AQUITAIN 28 rue Louis Liard**

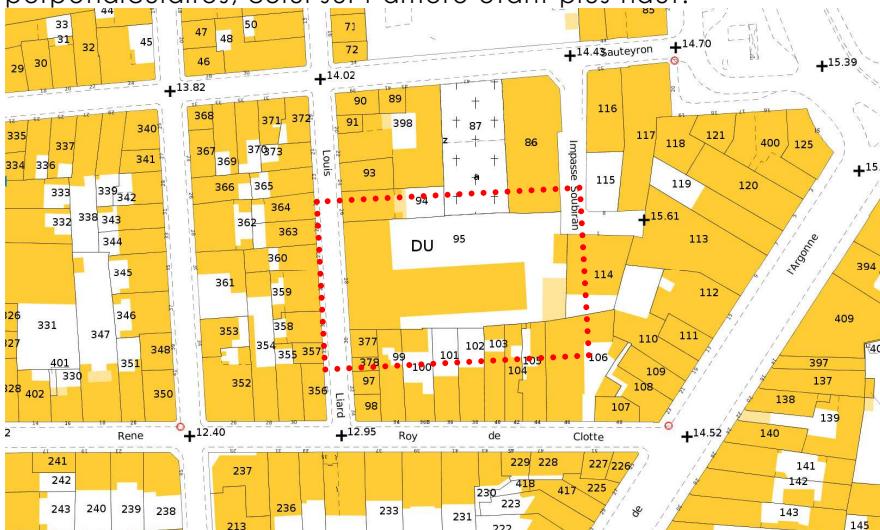
L'entreprise France Telecom souhaite valoriser son patrimoine bâti et développer ses bureaux en centre ville en les rendant le plus accessible possible, faire d'espaces sous-utilisés des lieux de travail agréable.

LES INTENTIONS

Revaloriser son patrimoine bâti en remettant en conformité des espaces peu utilisés.
Rendre ces bureaux accessibles aux personnes handicapées -implantation d'un ascenseur.
Créer des sanitaires accessibles aux personnes handicapées.
Créer des espaces de convivialité au sein du bâtiment de bureaux.
Réorganiser les espaces extérieurs, la cour : aménager une véritable entrée.
Procéder à la réfection des façades sur cour.

ÉTAT DES LIEUX

Il s'agit du Central Téléphonique Bordeaux Aquitaine, constitué de deux corps de bâtiments perpendiculaires, celui sur l'arrière étant plus haut.



Il existe des accès par la rue Louis Liard mais ils sont actuellement délaissés au profit d'un accès par une rampe depuis l'impasse Soubiran.



Des zones techniques extérieures se placent en fond ouest et sud de parcelle, notamment dans une cour anglaise correspondant au niveau du sous-sol.



FRANCE TELECOM Central rue Louis Liard 09063

ÉTUDE DE FAISABILITÉ

Phase : FAISA mars 2010

AADI architectes associés 74 rue Georges Bonnac Les jardins de Gambetta tour 4 - 33000 Bordeaux

tél: 05 56 56 57 57 fax: 05 56 56 57 58

mail: laurent.neveu@aadi-architectes.com

LA RÉGLEMENTATION

Le respect du PLU -zone UR :

il est difficile sur plusieurs points car il s'agit d'intervenir sur un bâtiment existant hors norme dans ce quartier résidentiel.



Les dispositions actuelles ne permettent pas le projet de réaménagement de bureaux avec mise en accessibilité ; ces incompatibilités seront ici mises en évidence.

Emprise des constructions et espaces libres

/le bâtiment actuel ne répond pas aux dispositions actuelles (plus de 50% en zone emprise 50)

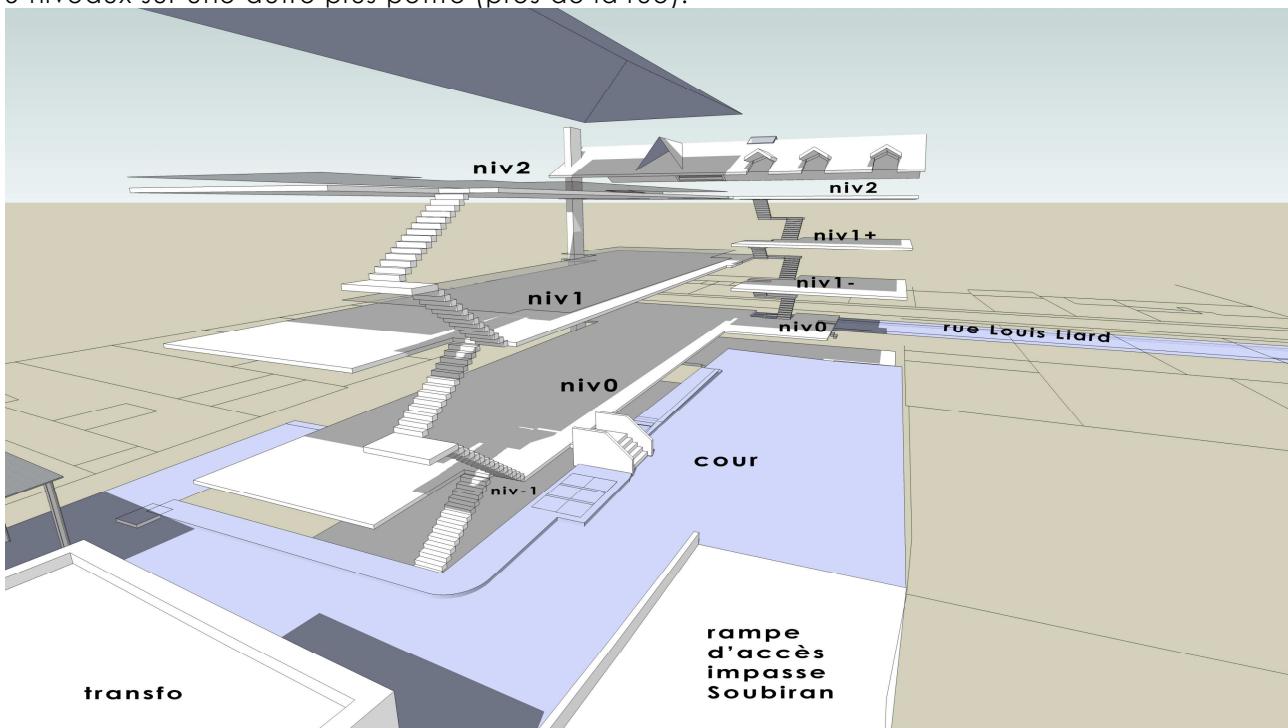
/le niveau 0 est surélevé par rapport à la rue et à la cour

Une rampe extérieure depuis la cour à 5% par exemple devrait faire 26 mètres plus les paliers de repos (1,30m de haut)

D'où la proposition d'une entrée en niveau cour depuis laquelle démarrerait directement l'ascenseur.

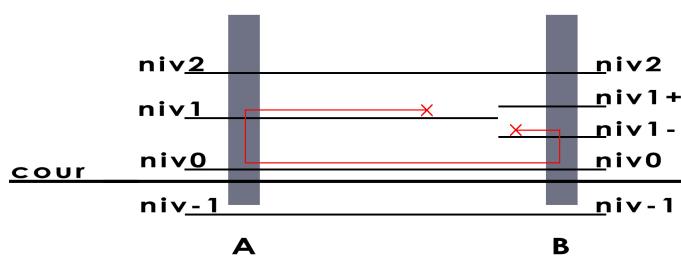
/la desserte de l'ensemble des niveaux est rendue difficile par la configuration particulière du bâtiment sur **plusieurs niveaux et demi-niveaux** :

4 niveaux sur une partie (perpendiculairement à la rue, depuis la rue jusqu'au fond de la cour), 5 niveaux sur une autre plus petite (près de la rue).



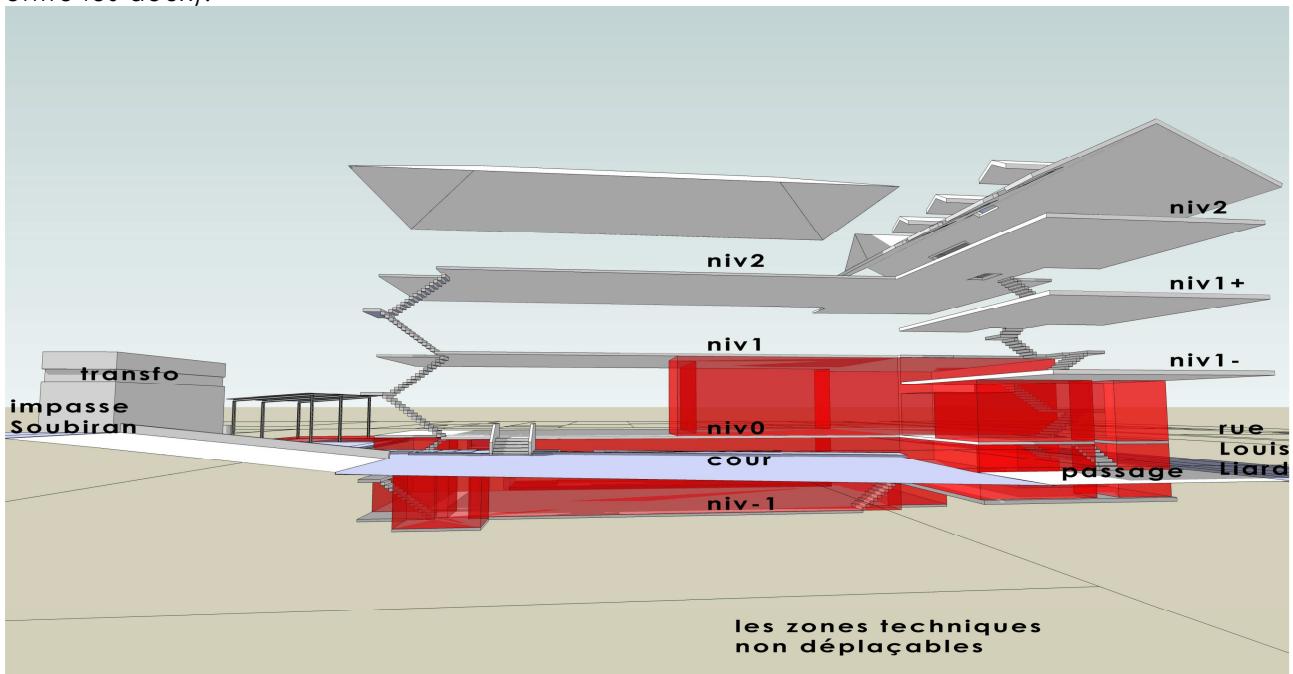
Deux ascenseurs différents gêneraient la fluidité des circulations pour accéder aux niveaux 1, 1 et 1+.

Par exemple, il faudrait prendre l'ascenseur A pour aller à un niveau commun aux deux parties (niv0 ou niv2) puis aller jusqu'à l'ascenseur B pour rejoindre un autre niveau ; la séparation des deux parties ne serait qu'accentuée par des circulations allongées.



Desservir l'ensemble du bâtiment est plus efficace à la jonction des deux parties ; ainsi placé à l'articulation des deux zones de niveaux différents c'est bien **un élément de liaison** qui serait créé.

/les locaux techniques en rdc et sous-sol limitent les possibilités
 En effet les parties techniques ont été diminuées mais ne peuvent pas être réduites davantage ; elles occupent donc le sous-sol (arrivées des câbles depuis la rue et remontées vers le répartiteur) et une partie du rdc (le répartiteur et le dégroupage, ainsi que les liaisons entre les deux).

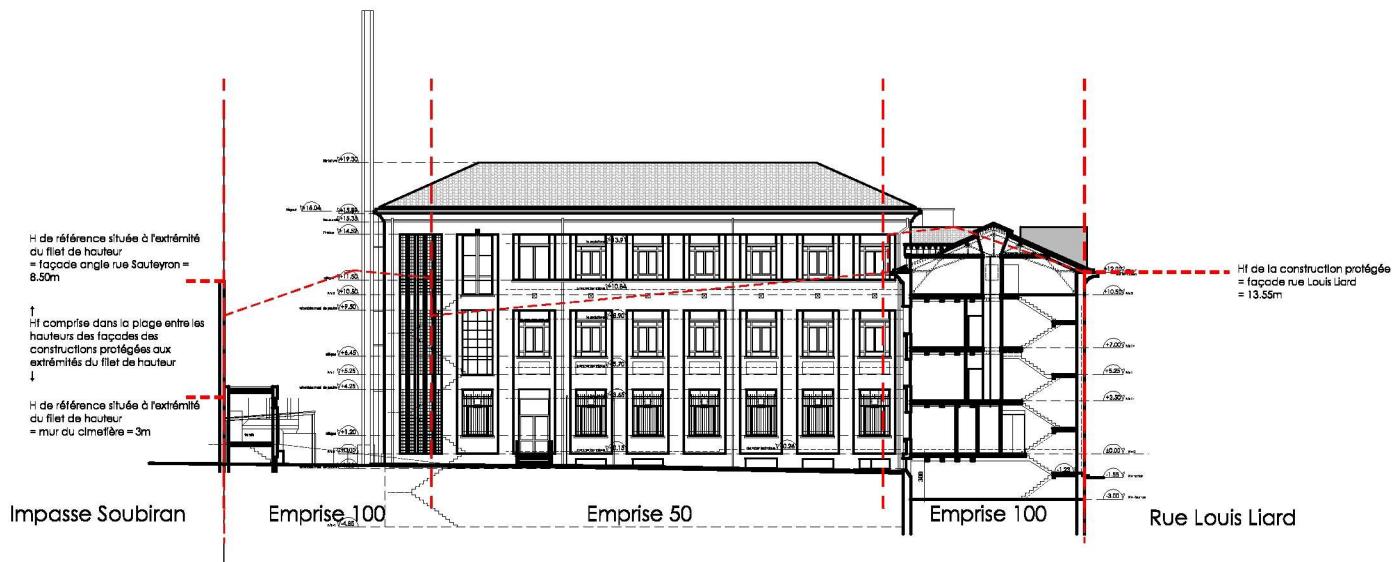


Or un **ascenseur** implique certaines contraintes d'implantation et de dimensions :

- une fosse en sous-sol (profondeur de la cuvette) :
 les zones techniques en sous-sol empêchement donc son implantation.
- en étages desservis, devant chaque porte d'ascenseur, un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour (diamètre d'1,50m) :
 les paliers sont donc à dimensionner amplement pour pouvoir faciliter l'accès aux personnes en fauteuil roulant.
- en dernier niveau, une hauteur suffisante recevant une partie technique :
 cette hauteur est minimisée par le choix d'un ascenseur sans local machinerie.

Hauteur des constructions

/le bâtiment actuel, sur cour, ne répond pas aux dispositions actuelles du PLU.
/accéder au dernier niveau par ascenseur implique atteindre 14,50-15mètres.

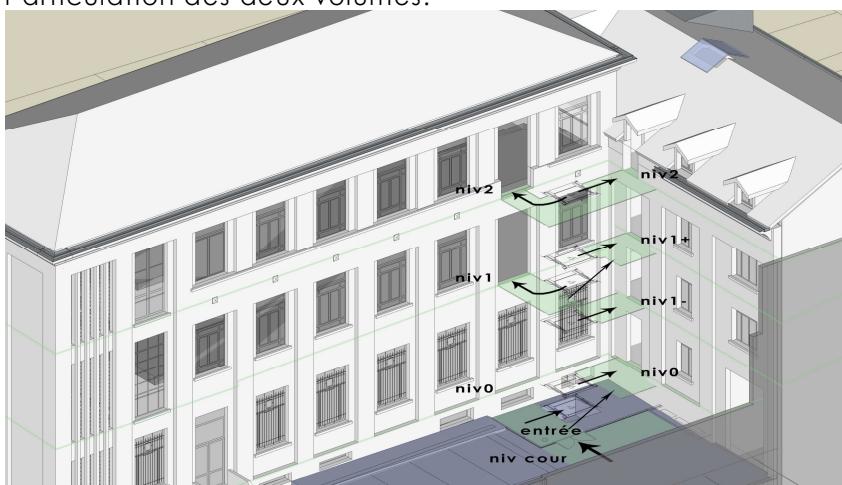


Stationnement

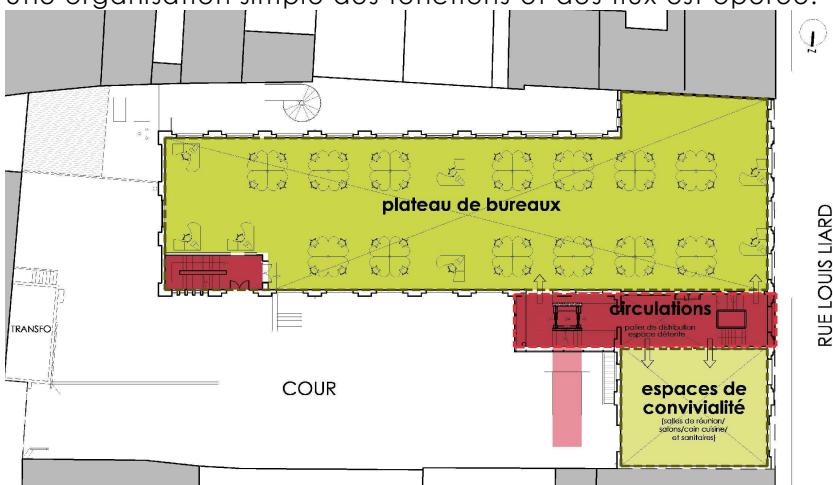
/les dimensions de la cour existante ne permettent que peu de places.
Mais la proximité du tramway et un Plan de Déplacement d'Entreprise signé par FT favorisant les transports en commun peuvent compenser cette insuffisance. De plus, la création d'une zone confortable de stationnement pour 2 roues inciterait l'emploi de ce mode de transport.

LE PROJET PROPOSÉ

La question de l'accès aux différents niveaux : la position favorable pour un ascenseur est à l'articulation des deux volumes.



Une organisation simple des fonctions et des flux est opérée.



Un élément contemporain permet de lier les deux corps de bâtiment.



FRANCE TELECOM Central rue Louis Liard 09063

ÉTUDE DE FAISABILITÉ

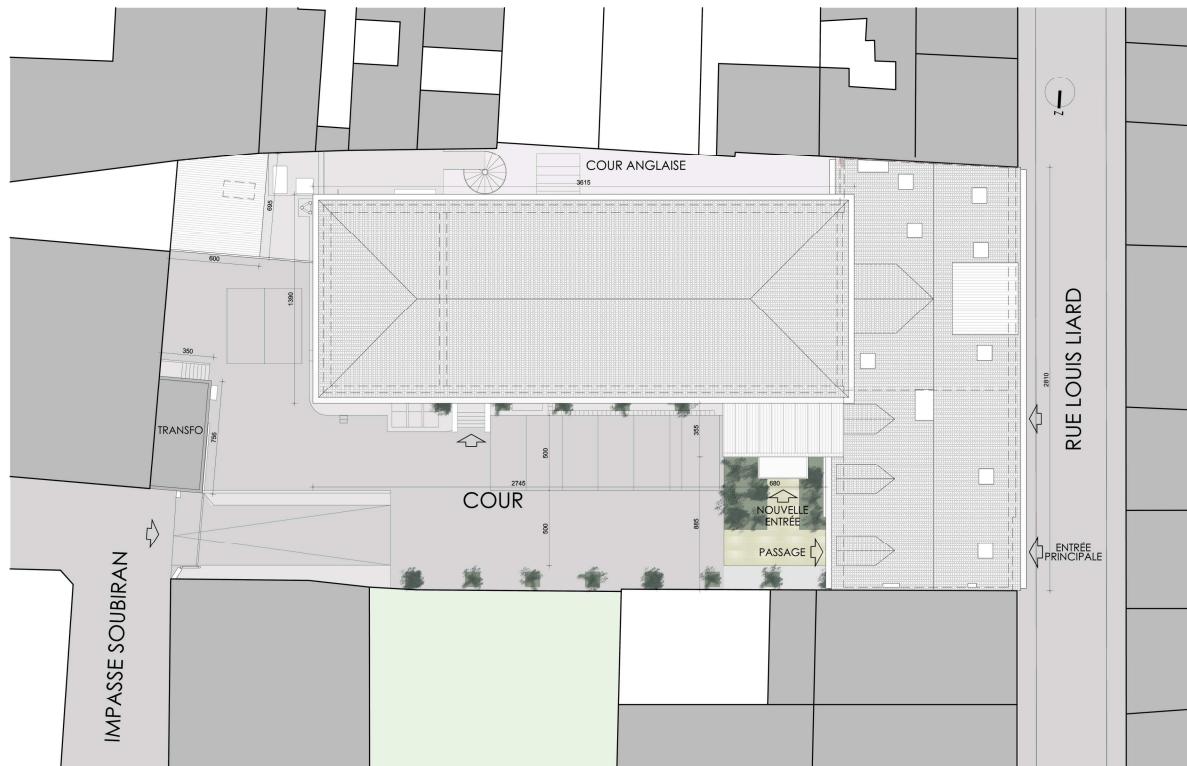
Phase : FAISA mars 2010

AADI architectes associés 74 rue Georges Bonnac Les jardins de Gambetta tour 4 - 33000 Bordeaux
tél: 05 56 56 57 57 fax: 05 56 56 57 58
mail: laurent.neveu@aadi-architectes.com

La restructuration de la cour s'appuie sur ce nouvel élément : il permet l'aménagement d'une véritable entrée.

Un vocabulaire commun est appliqué à l'ensemble de la parcelle :

- sur rue, le style de grille existant est repris pour la grille du passage qui est ré-exploitée comme entrée principale piétons et deux roues,
- les façades sur cour des bâtiments existants sont rénovées, deux tons de la façade sur rue sont repris pour mettre en valeur la modénature,
- des parois en ventelles métalliques masquent les zones techniques à l'est et les blocs clim près de l'entrée,
- l'élément servant de porche d'entrée et le faux-plafond du passage se répondent,
- la végétation amassée près de l'entrée se distribue ensuite en pots alignés dans la cour.



Plan masse 1/500



Depuis la rue Liard



Depuis le passage couvert



Le passage et l'entrée



Le porche d'entrée

FRANCE TELECOM Central rue Louis Liard 09063

ÉTUDE DE FAISABILITÉ

Phase : FAISA mars 2010

AADI architectes associés 74 rue Georges Bonnac Les jardins de Gambetta tour 4 - 33000 Bordeaux
 tél: 05 56 56 57 57 fax: 05 56 56 57 58
 mail: laurent.neveu@aadi-architectes.com

LES MODIFICATIONS POINT PAR POINT

Niveau cour :

Remise en service de l'entrée par le portail sur rue et le passage (création d'une grille d'entrée sur rue, dans l'esprit de celles des fenêtres existantes du niveau 0)

Utilisation de ce passage pour le stationnement couvert des 2 roues

Création d'une entrée/hall sur cour avec porche

Aménagement de l'accès à cette entrée (parvis/allée/végétation) structuré par une zone fortement végétalisée, prolongé dans la cour par des plantations en pots

Création d'un palier d'accès à l'ascenseur et d'un escalier vers le niveau 0

Création d'une paroi masquant les blocs clim déplacés (boîte à ventelles)

Création d'une paroi masquant la zone technique extérieure à l'arrière du bâtiment

Niveau 0 :

Création d'un palier d'accès à l'ascenseur

Suppression d'un local RESERVE URR (et déplacement des liaisons répartiteur-dégroupage en sous-sol) et de 2 sanitaires

Création d'un espace d'entrée reliant le nouvel accès et l'ancien escalier (créant ainsi une zone fonctionnelle de circulations)

Niveau 1- :

Création d'un palier d'accès à l'ascenseur

Suppression d'1sanitaire existant

Création d'espaces de convivialité et de services (salle de réunion, salon/kitchenette, sanitaires accessibles PMR)

Niveau 1 :

Création d'un palier d'accès à l'ascenseur et d'un escalier vers le niveau 1+

Réaménagement en plateau de bureaux type "conseillers clients"

(dont prolongement du plancher technique dans les bureaux, jusqu'à la façade sur rue ou bien suppression de tout le plancher technique (passage en faux-plafond)

Transformation des 2 sanitaires existants

Création d'espaces de convivialité et de services (salle de réunion, salon/kitchenette, sanitaires accessibles PMR)

Niveau 1+ :

Création d'un palier d'accès à l'ascenseur

Suppression du bureau BUREAU 9

Suppression d'1sanitaire existant

Création d'espaces de convivialité et de services (salle de réunion, salon/kitchenette, sanitaires accessibles PMR)

Niveau 2 :

Création d'un palier d'accès à l'ascenseur

Transformation des deux marches permettant l'accès au plancher technique en rampe

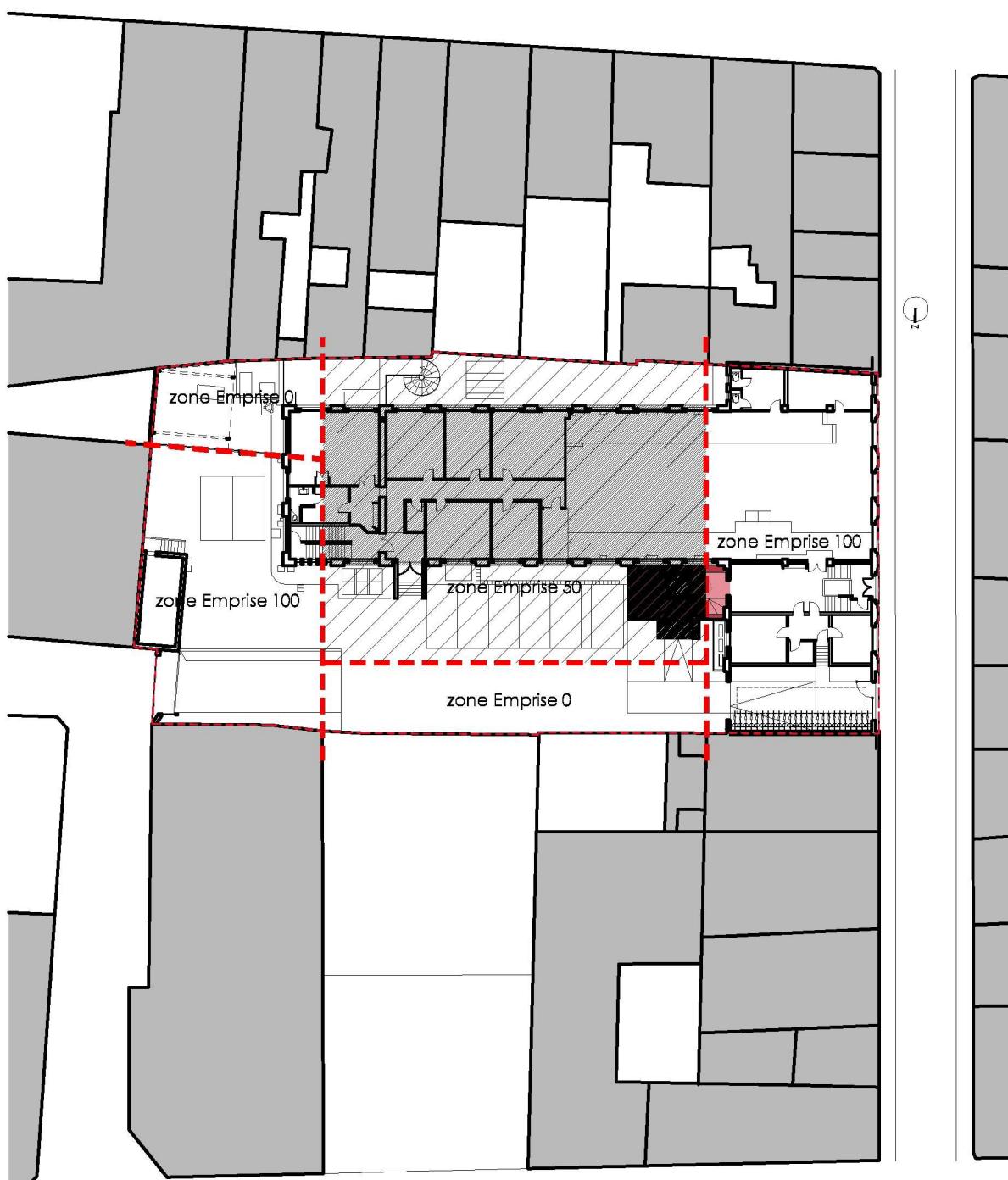
Suppression d'un bureau ARCHIVES

Transformation des 4 sanitaires existants

Création d'espaces de convivialité et de services (salle de réunion, salon/kitchenette, sanitaires accessibles PMR)

Les façades sur cour :

En deux tons reprenant ceux de la façade sur rue, pour mettre en valeur la modénature.



zone Emprise 50
PLU opposable au 25.12.2009

\$totale = 707m² → 50% = 353.5m²

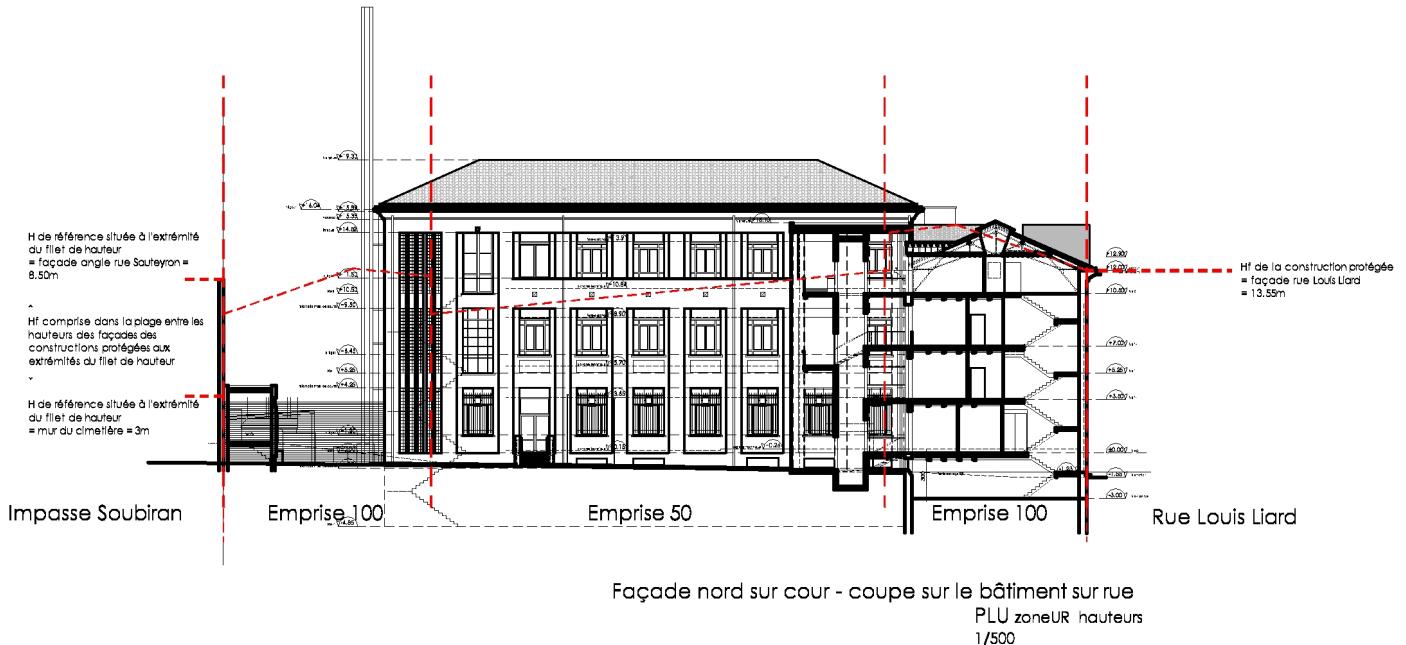
\$bâti existant = 373m² → dépassement = 19.5m²

\$projet = 31m² → dépassement total = 50.5m²

FRANCE TELECOM Central rue Louis Liard 09063
ÉTUDE DE FAISABILITÉ

Phase : FAISA mars 2010

AADI architectes associés 74 rue Georges Bonnac Les jardins de Gambetta tour 4 - 33000 Bordeaux
tél: 05 56 56 57 57 fax: 05 56 56 57 58
mail: laurent.neveu@aadi-architectes.com



EN CONCLUSION

-Par la configuration particulière des lieux et l'importance de l'emprise des zones techniques, il n'y a pas de solution de mise en accessibilité à l'intérieur des volumes existants.

-La solution proposée met en valeur l'existant par un élément de liaison, contemporain, situé à l'articulation des deux volumes présents.

-Le projet prend en compte toute la parcelle, il concerne l'ensemble : c'est une mise en valeur de la cour par

- la réfection des façades sur cour,
- l'apport du nouvel élément architectural, accueil dans le bâtiment et liaison verticale,
- l'aménagement d'une entrée, le réaménagement du passage d'entrée depuis la rue, permettant la création d'une transparence depuis la rue Liard (percée visuelle vers le cœur d'îlot),
- la nouvelle organisation des flux : l'entrée par la rue Liard pour les piétons et 2 roues, du stationnement dans la cour et donc le fonctionnement du fond d'impasse,
- un caractère végétal ajouté au site, structurant le nouvel aménagement d'entrée.

-De plus, ce projet global comprend bien sûr des aménagements intérieurs, visant à l'amélioration des bureaux et espaces de convivialité, créant un lieu de travail agréable, opportun en centre ville.