

SAIGE MONTAIGNE COMPOSTELLE

NOTICE EXPLICATIVE

ANNEXE N°3A

L'étude stratégique préalable au renouvellement urbain
du quartier (Ville de Pessac)

PHASES 2 ET 3 – SCENARIOS DE TRANSFORMATION
DU QUARTIER ET PLAN-GUIDE



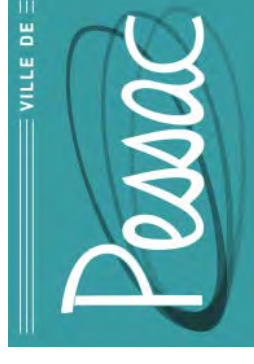
**Grand territoire
d'innovation**



Ce document comprend :

- 1/ La présentation au public des scénarios - 28 juin 2018
- 2/ La présentation du scénario privilégié - 10 juillet 2019
- 3/ Le livrable de la synthèse – juillet 2018

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de



PHASE 2 : REUNION PUBLIQUE

28 JUN 2018



SOMMAIRE

- 1. Trois scénarios étudiés
- 2. Un scénario privilégié: pourquoi ?

1.

DIFFERENTS SCENARIOS ETUDIES:

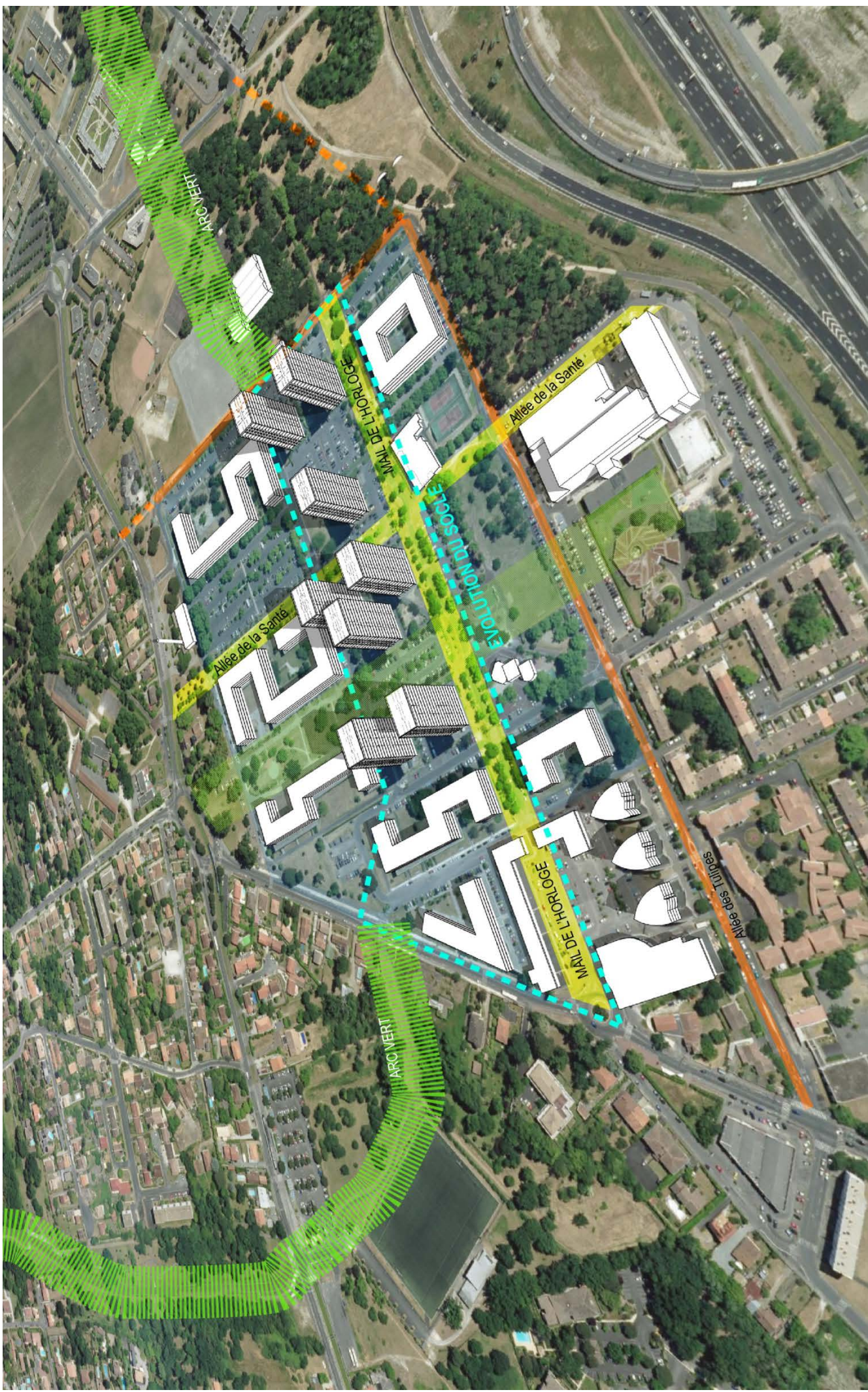
1.1. Les invariants

1.2. Les Ateliers de concertation

1.3. Les 3 scénarios étudiés

1.4. Critères de choix

1.1. Les invariants à l'échelle du quartier



Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

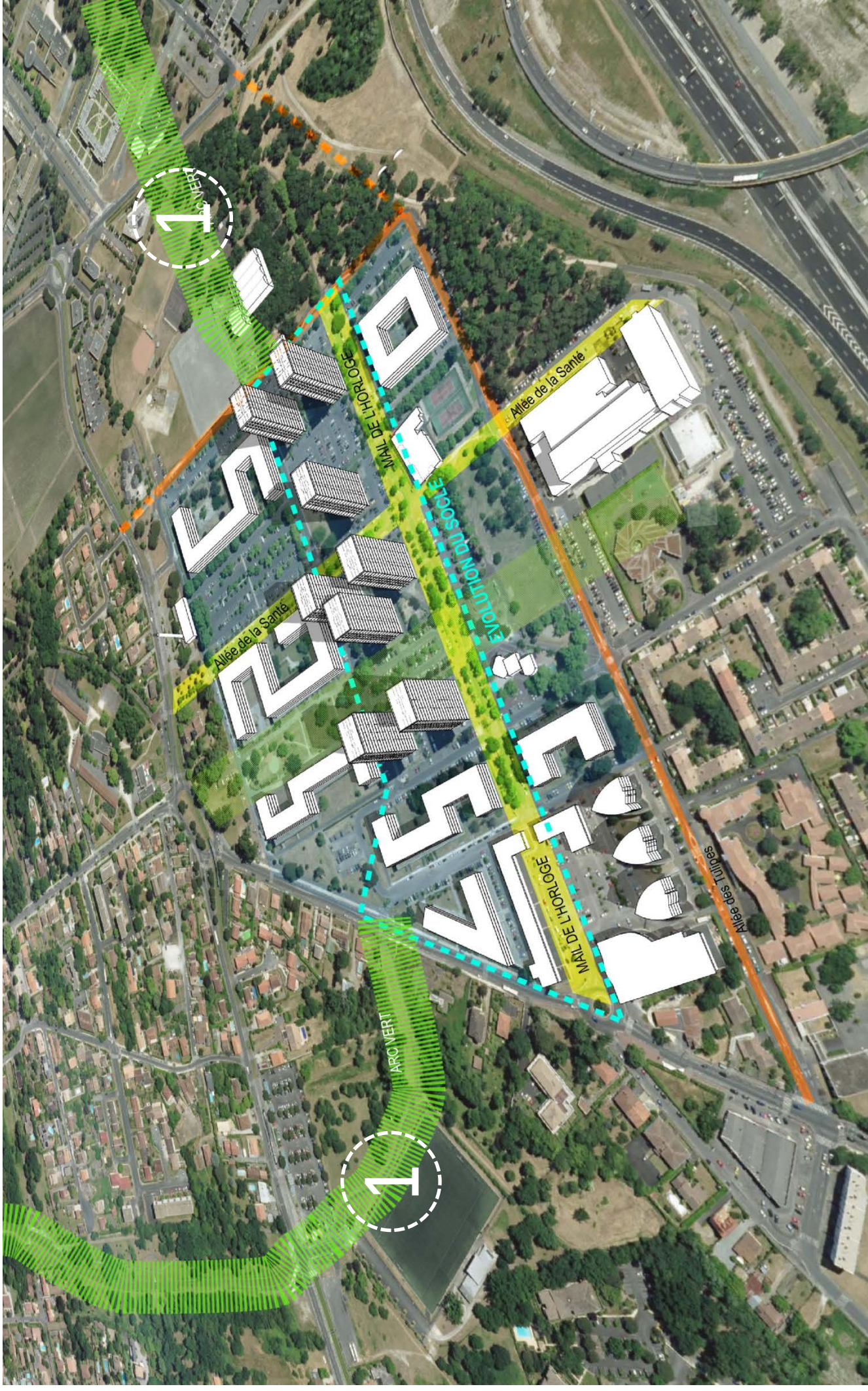
Conditions de faisabilité

4

1.1. Les invariants à l'échelle du quartier

1- Le parc urbain linéaire

- assure la liaison entre le Campus à l'Est et le Pontet à l'Ouest:
- A la recherche d'un tracé continu, lisible pouvant être le support de cheminements doux et d'une continuité paysagère.



1.1. Les invariants à l'échelle du quartier

1- La parc urbain linéaire

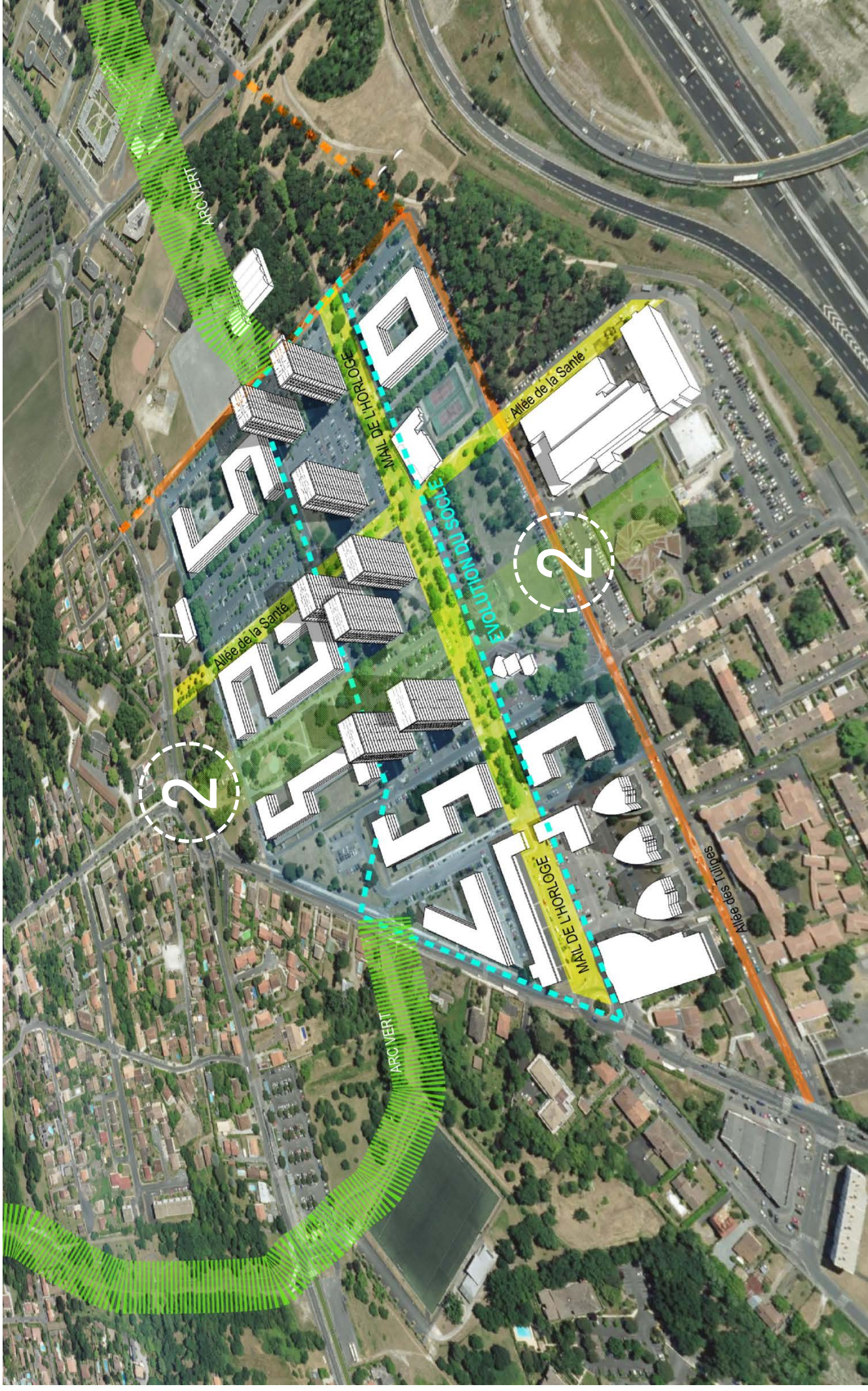
-assure la liaison entre le Campus à l'Est et le Pontet à l'Ouest:

- A la recherche d'un tracé continu, lisible pouvant être le support de cheminements doux et d'une continuité paysagère.

2- L'Axe de Verdure

- prolonge le théâtre de Verdure vers le Sud.

Espace central, support des activités de plein air au cœur du quartier: jeux d'enfants, city-stade, etc...



1.1. Les invariants à l'échelle du quartier

1- La parc urbain linéaire

-assure la liaison entre le Campus à l'Est et le Pontet à l'Ouest:

- A la recherche d'un tracé continu, lisible pouvant être le support de cheminements doux et d'une continuité paysagère.

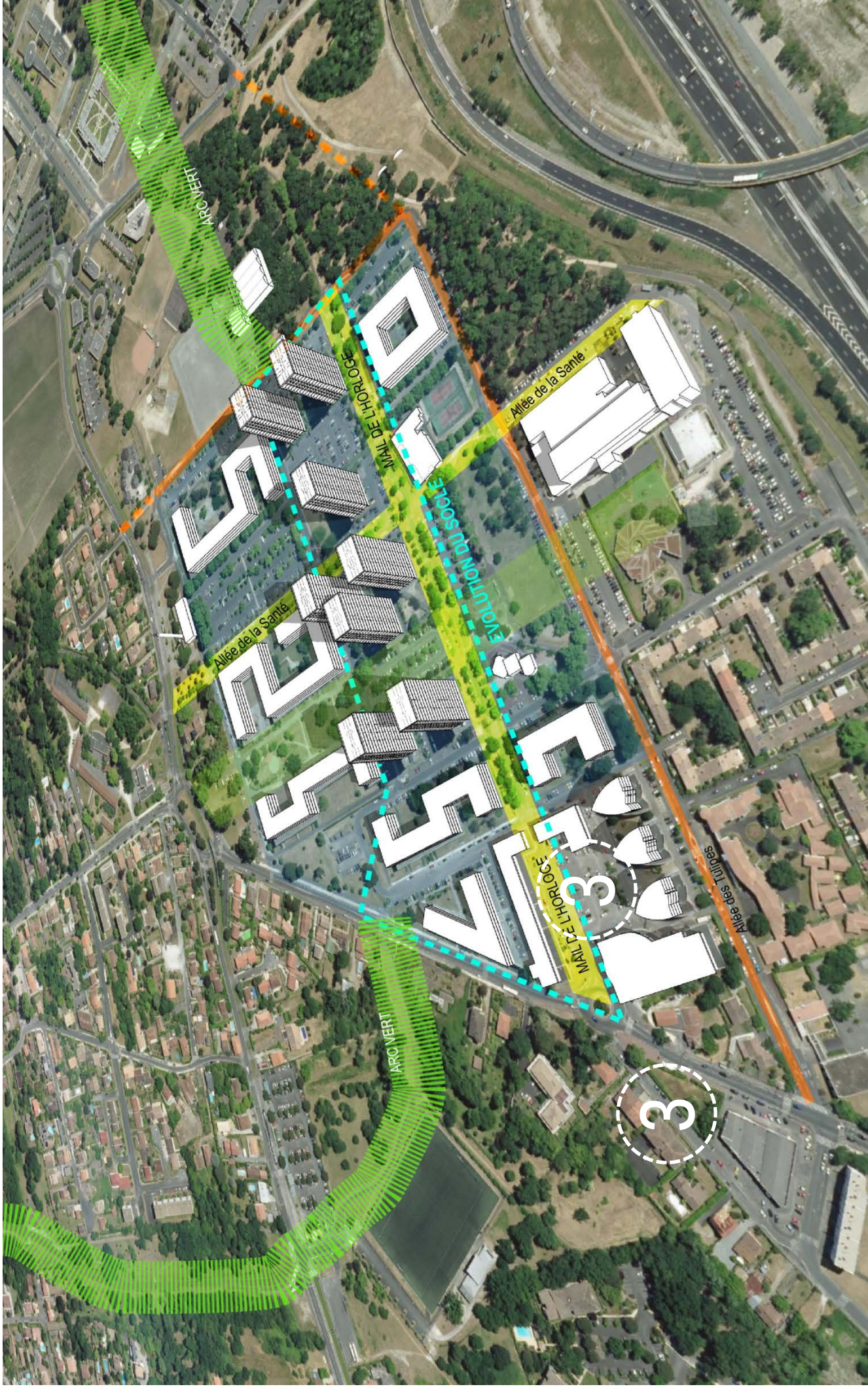
2- L'Axe de Verdure

- prolonge le théâtre de Verdure vers le Sud.

Espace central, support des activités de plein air au cœur du quartier: jeux d'enfants, city-stade, etc...

3- Restructuration du centre commercial

- Requalification de l'espace public et de ses commerces



1.1. Les invariants à l'échelle du quartier

1- La parc urbain linéaire

-assure la liaison entre le Campus à l'Est et le Pontet à l'Ouest:

- A la recherche d'un tracé continu, lisible pouvant être le support de cheminements doux et d'une continuité paysagère.

2- L'Axe de Verdure

- prolonge le théâtre de Verdure vers le Sud.

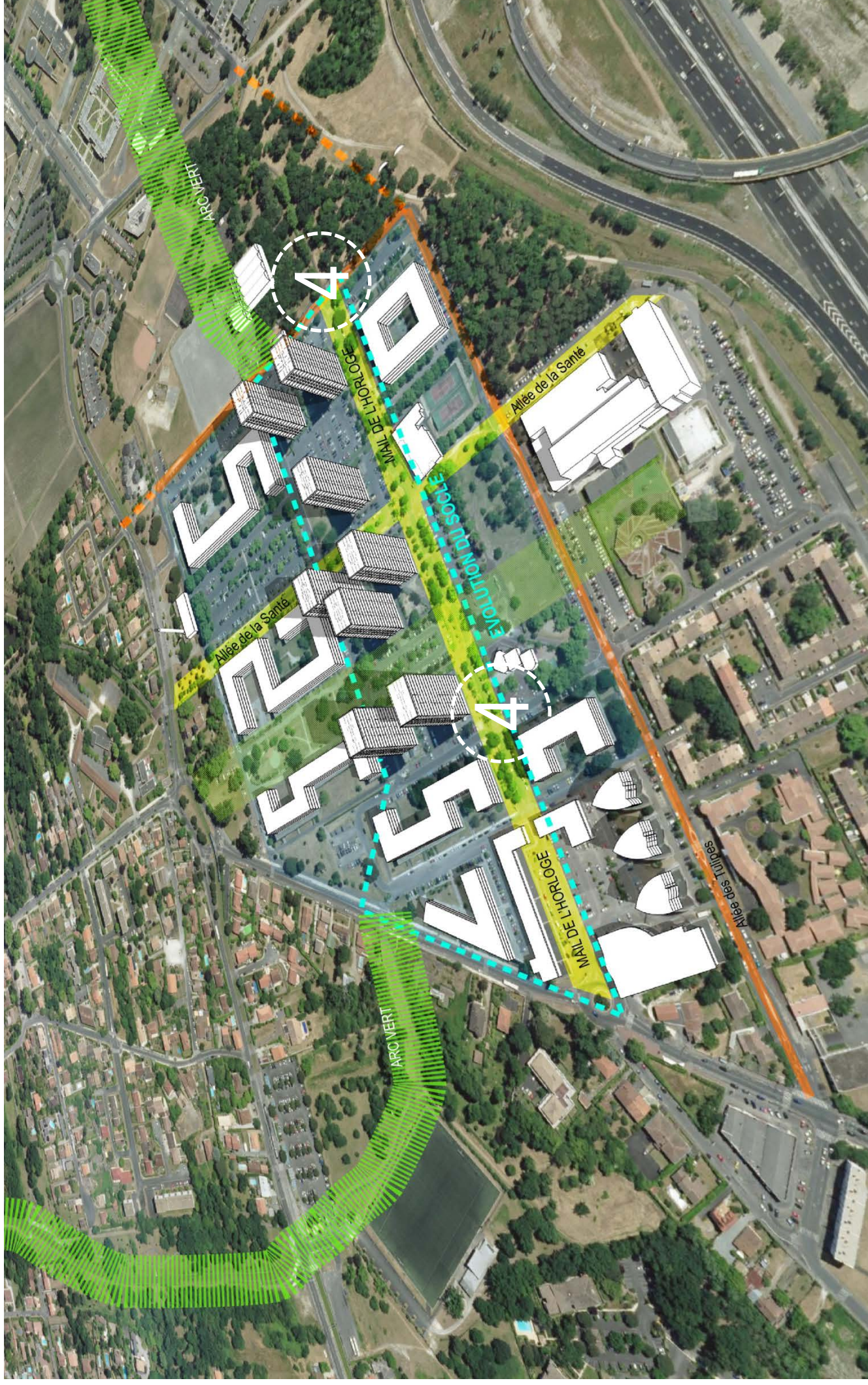
Espace central, support des activités de plein air au cœur du quartier: jeux d'enfants, city-stade, etc...

3- Restructuration du centre commercial

- Requalification de l'espace public et de ses commerces

4- Le mail de l'Horloge (Décumanus) est identifié comme l'espace central d'animation au cœur du quartier.

Il en porte l'image future: l'aménagement confortable pour le piéton doit restreindre la vitesse des véhicules.



1.1. Les invariants à l'échelle du quartier

1- La parc urbain linéaire

-assure la liaison entre le Campus à l'Est et le Pontet à l'Ouest:

- A la recherche d'un tracé continu, lisible pouvant être le support de cheminements doux et d'une continuité paysagère.

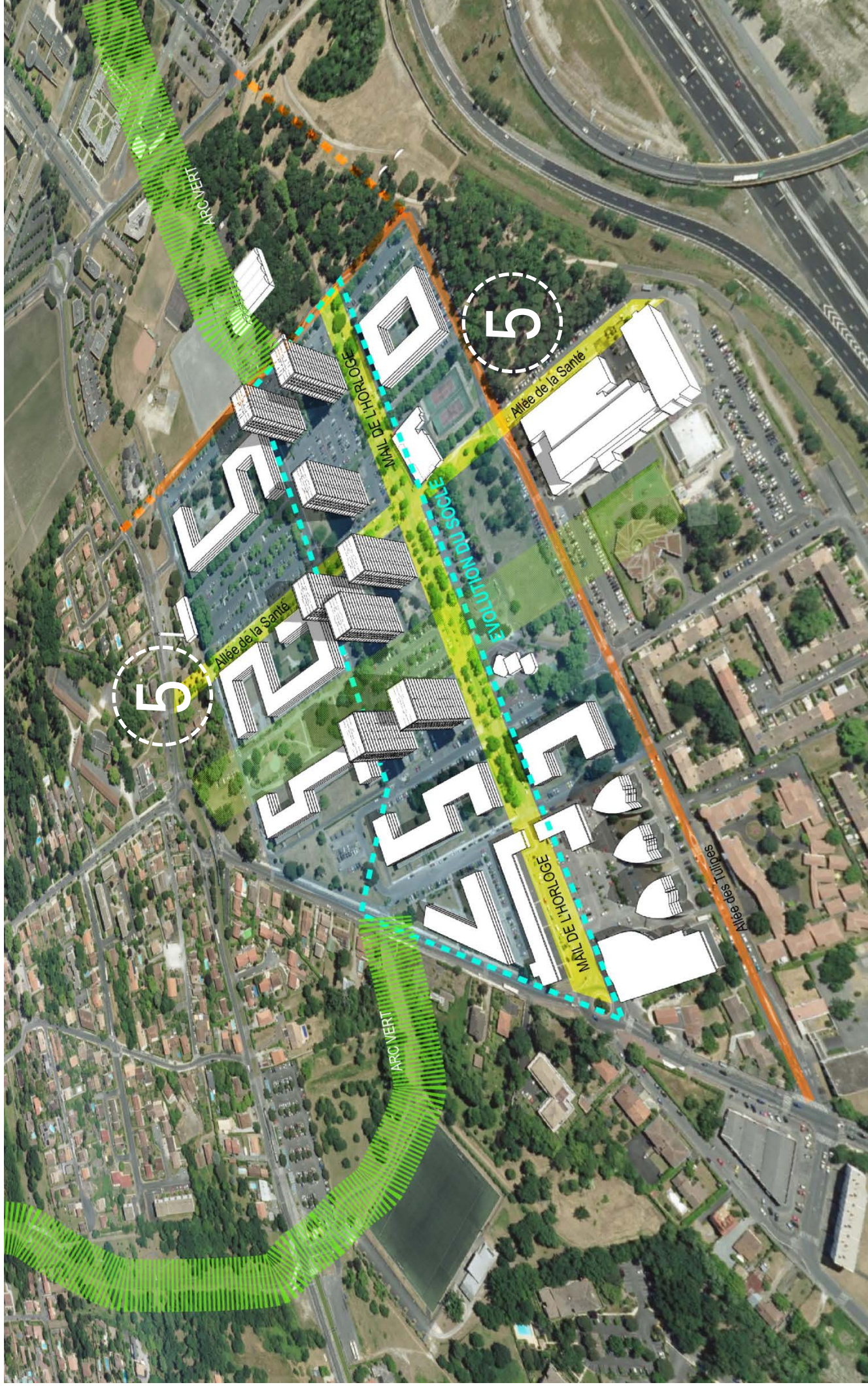
2- L'Axe de Verdure

- prolonge le théâtre de Verdure vers le Sud.

Espace central, support des activités de plein air au cœur du quartier: jeux d'enfants, city-stade, etc...

3- Restructuration du centre commercial

- Requalification de l'espace public et de ses commerces



4- Le mail de l'Horloge (Décumanus) est identifié comme l'espace central d'animation au cœur du quartier.

Il en porte l'image future: l'aménagement confortable pour le piéton doit restreindre la vitesse des véhicules.

5- L' « Allée de la Santé »

C'est le complémentaire du mail de l'Horloge (Cardo). Partant du tramway, cette allée mène à l'Hôpital Saint Martin et peut accueillir les diversifications fonctionnelles attendues.

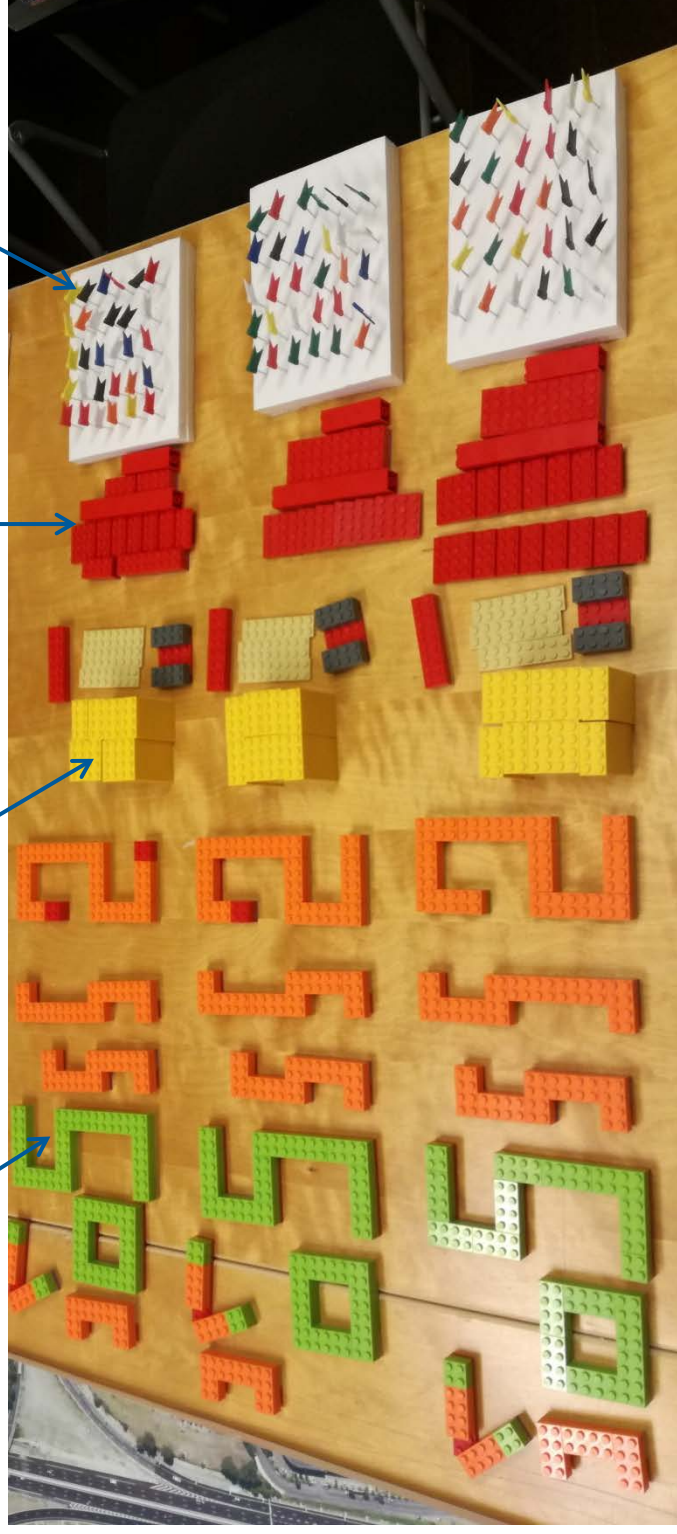
1.2. Ateliers de concertation

ATELIER 1 – 9 octobre 2017 – « Liaisons du quartier » et « Espaces publics »

Les questions de cet atelier :

- Les liaisons avec les quartiers environnants.
- Usages et évolution des espaces publics
- Réduire la densité : comment ?
- Les équipements , l'emploi...

Bâtiments bas Tours Constructions neuves Liaisons



ATELIER 1 – 9 octobre 2017 – « Liaisons du quartier » et « Espaces publics »

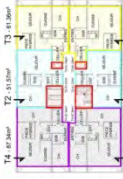
5 tables : réflexion sur les espaces publics et les liaisons



- Des liaisons douces à l'intérieur du quartier ainsi qu'avec le campus et avec le Pontet sud
- Diversité des évolutions concernant le stationnement, les tours et les constructibilités sur le site ou à proximité.

1.2. Ateliers de concertation

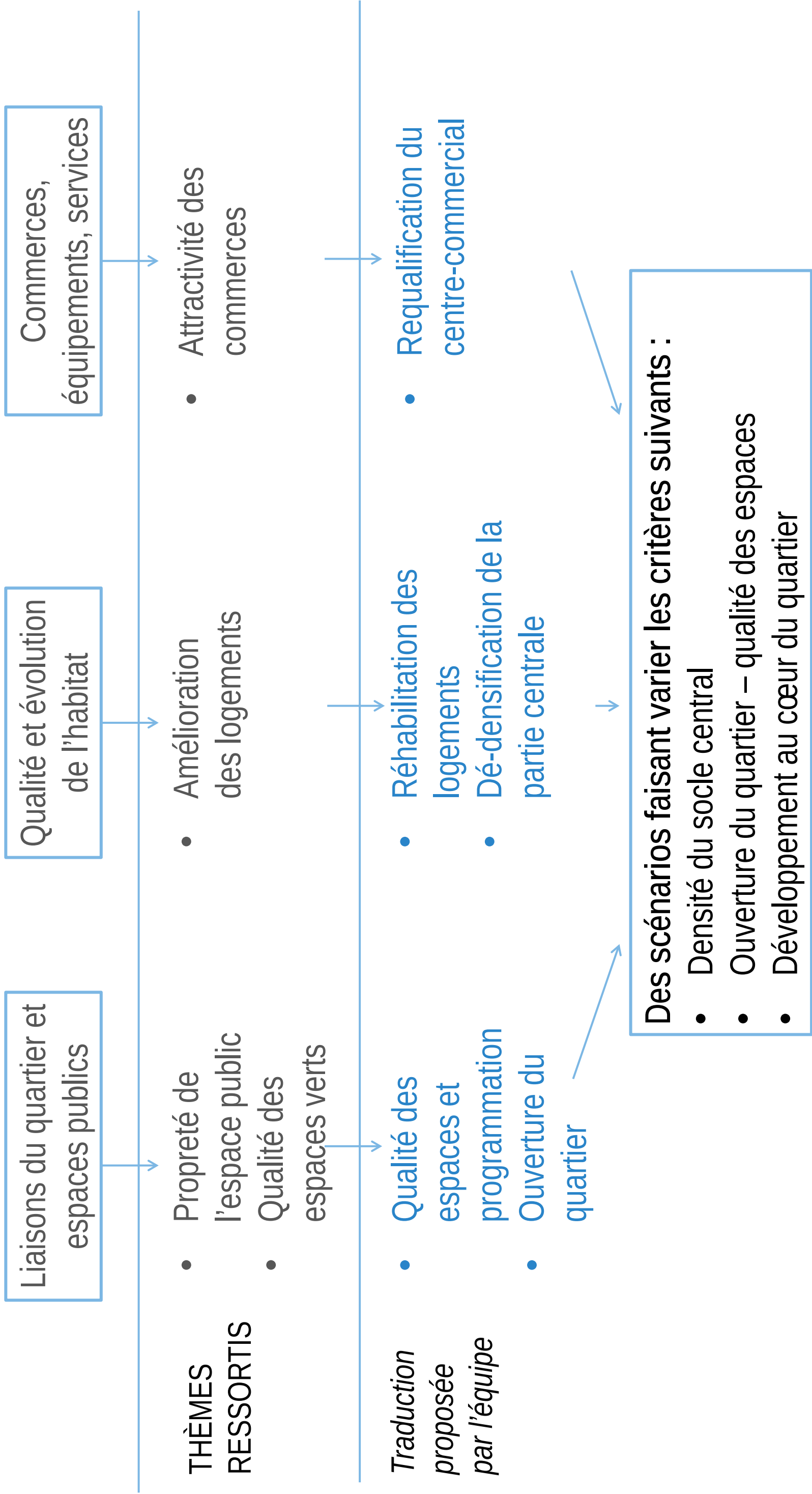
ATELIER 2

	BÂTIMENTS BAS	TOURS
		
1 Le logement Isolation / chauffage		
Confort des pièces humides		
Électricité, réseaux		
2 Parties communes Poilers / escaliers, ascenseurs		
Hall / rez de chaussée		
3 Façades Loggia / balcon	 	 
Autre		
4 Espaces extérieurs Espace commun Espaces privatifs	 	
		Commentaires

Les questions de cet atelier :

- Quel regard sur votre logement actuel ?
- Quels souhaits d'évolution pour :
 - Le logement
 - Les parties communes
 - Les façades
 - Les espaces extérieurs

DEUX ATELIERS THÉMATIQUES



Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

Conditions de faisabilité

1-SCENARIO 1:

- 1- DENSITE:
Démolition d'une tour pour moins de densité
- 2- OUVERTURE DU QUARTIER:
Par le mail de l'Horloge
- 3 -DEVELOPPEMENT AU CŒUR DU QUARTIER:
Centre Commercial

1.3. Les trois scénarios étudiés



Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

Conditions de faisabilité

1-SCENARIO 1:

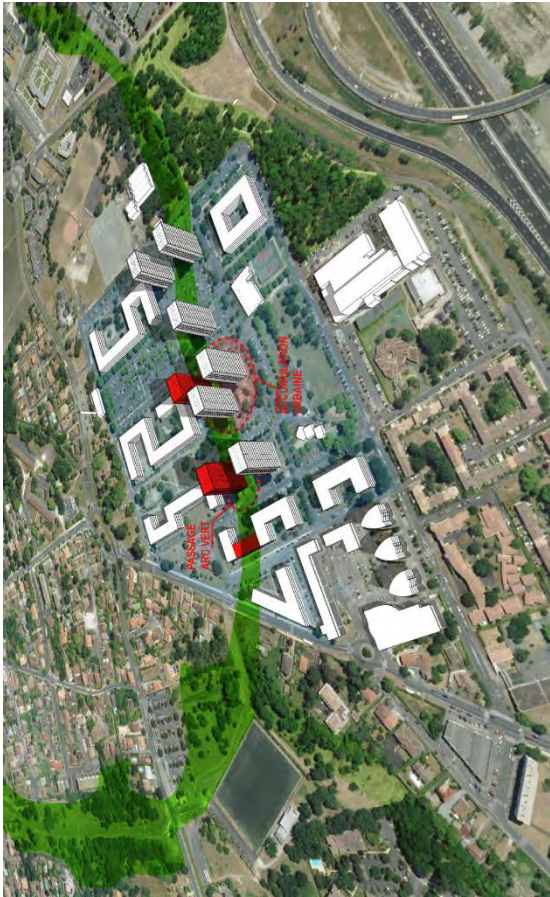
- 1- DENSITE:
Démolition d'une tour pour moins de densité
- 2- OUVERTURE DU QUARTIER:
Par le mail de l'Horloge
- 3 -DEVELOPPEMENT AU CŒUR DU QUARTIER:
Centre Commercial



1.3. Les trois scénarios étudiés

2- SCENARIO 2:

- 1- DENSITE:
Démolition de 2 tours et partiellement bat.11 pour moins de densité
- 2- OUVERTURE DU QUARTIER:
Connection Le Pontet avec le Théâtre de Verdure
- 3 -DEVELOPPEMENT AU CŒUR DU QUARTIER:
Centre Commercial requalifié



Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

Conditions de faisabilité

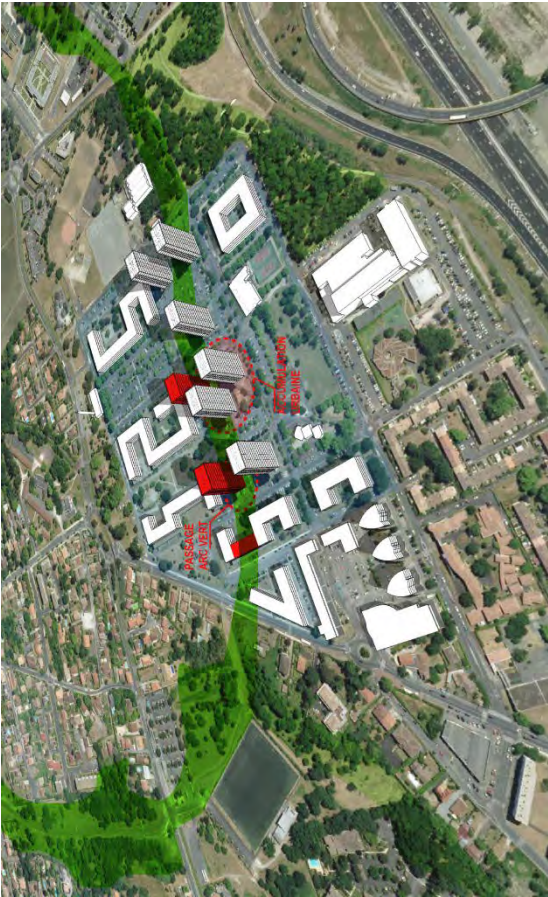
1-SCENARIO 1:

- 1- DENSITE:
Démolition d'une tour pour moins de densité
- 2- OUVERTURE DU QUARTIER:
Par le mail de l'Horloge
- 3 -DEVELOPPEMENT AU CŒUR DU QUARTIER:
Centre Commercial



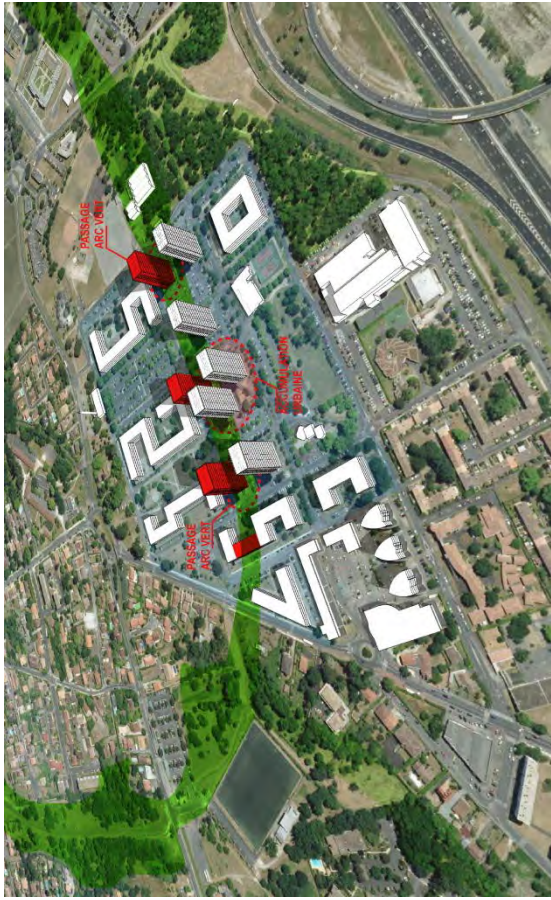
2- SCENARIO 2:

- 1- DENSITE:
Démolition de 2 tours et partiellement bat.11 pour moins de densité
- 2- OUVERTURE DU QUARTIER:
Connection Le Pontet avec le Théâtre de Verdure
- 3 -DEVELOPPEMENT AU CŒUR DU QUARTIER:
Centre Commercial requalifié



3- SCENARIO 3:

- 1- DENSITE:
Démolition de 3 tours et partiellement le bat.11 pour moins de densité
- 2- OUVERTURE DU QUARTIER:
Parc urbain et continuïté Le Pontet Campus
- 3 -DEVELOPPEMENT AU CŒUR DU QUARTIER:
Centre Commercial et Pôle Innovation au cœur du quartier.



1.3. Les trois scénarios étudiés

Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

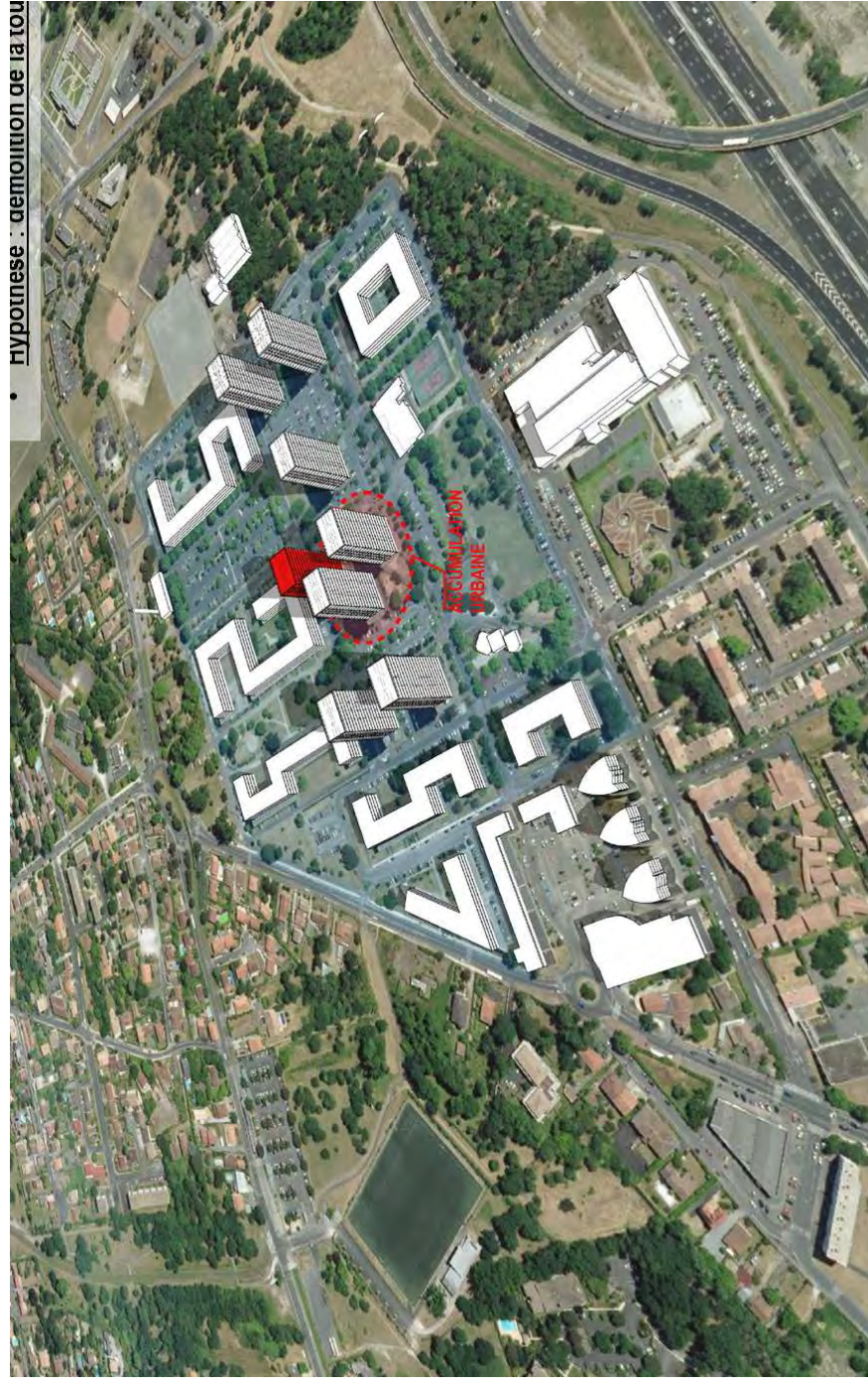
Conditions de faisabilité

SCÉNARIO 1

SCÉNARIO 1

Ce scénario propose:

- La démolition de zero ou une tour (tour 5 ou tour 6)
- La dé-densification se fera ponctuellement au niveau des tours les plus proches : les tours 5, 6 et 7
- Cette hypothèse ne permet pas de continuer le théâtre de verdure ni de supprimer les poches de stationnement.



SCÉNARIO 1



Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

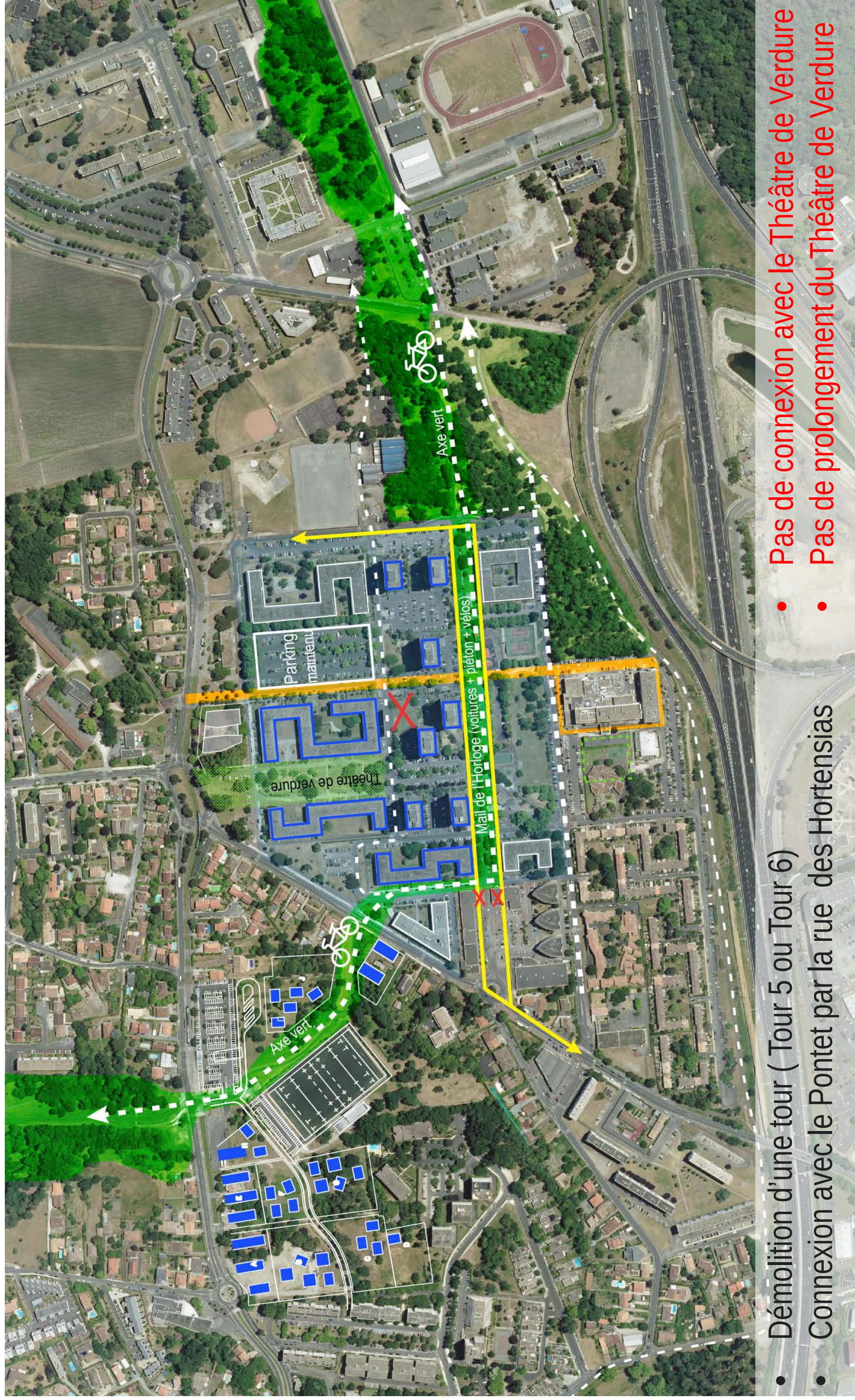
Conditions de faisabilité

SCÉNARIO 1

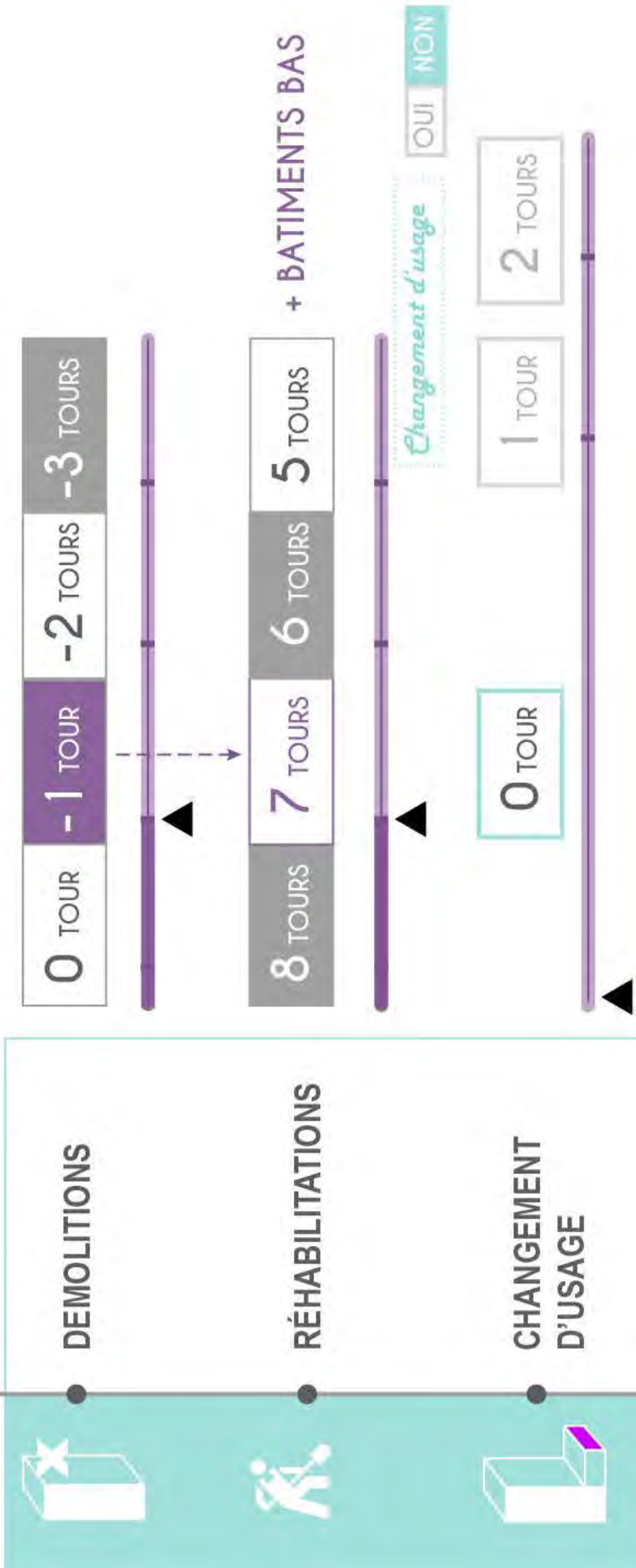


- Démolition d'une tour (Tour 5 ou Tour 6)
- Connexion avec le Pontet par la rue des Hortensias

SCÉNARIO 1



SCÉNARIO 1



- Il apparait comme peu réaliste de proposer un changement d'usage d'une tour dans un contexte urbain ne présentant pas de changement d'image global sur le site.
- La démolition d'un tour ne permet pas de supprimer suffisamment de stationnement pour renforcer le théâtre de verdure.

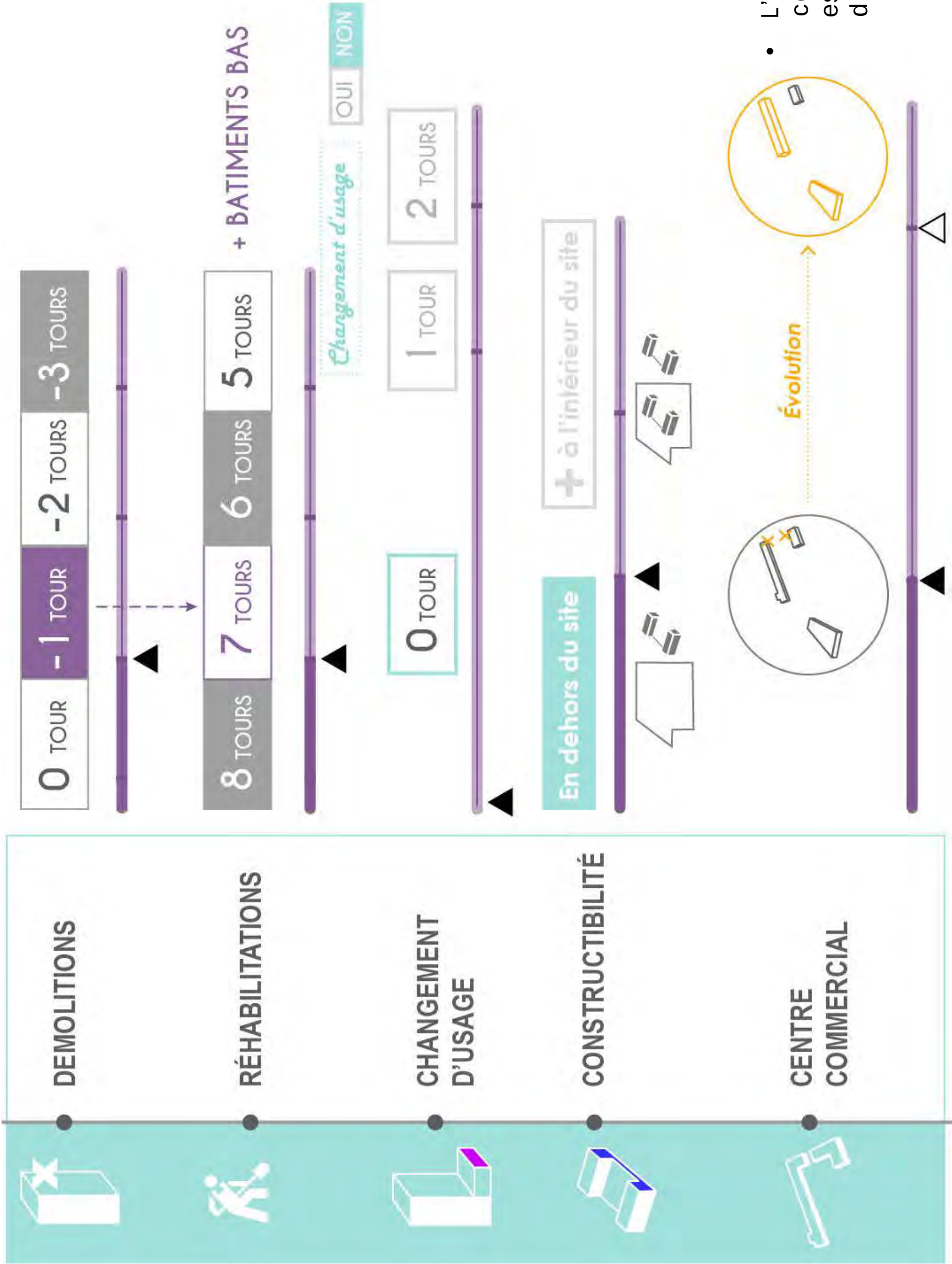
Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

Conditions de faisabilité

21

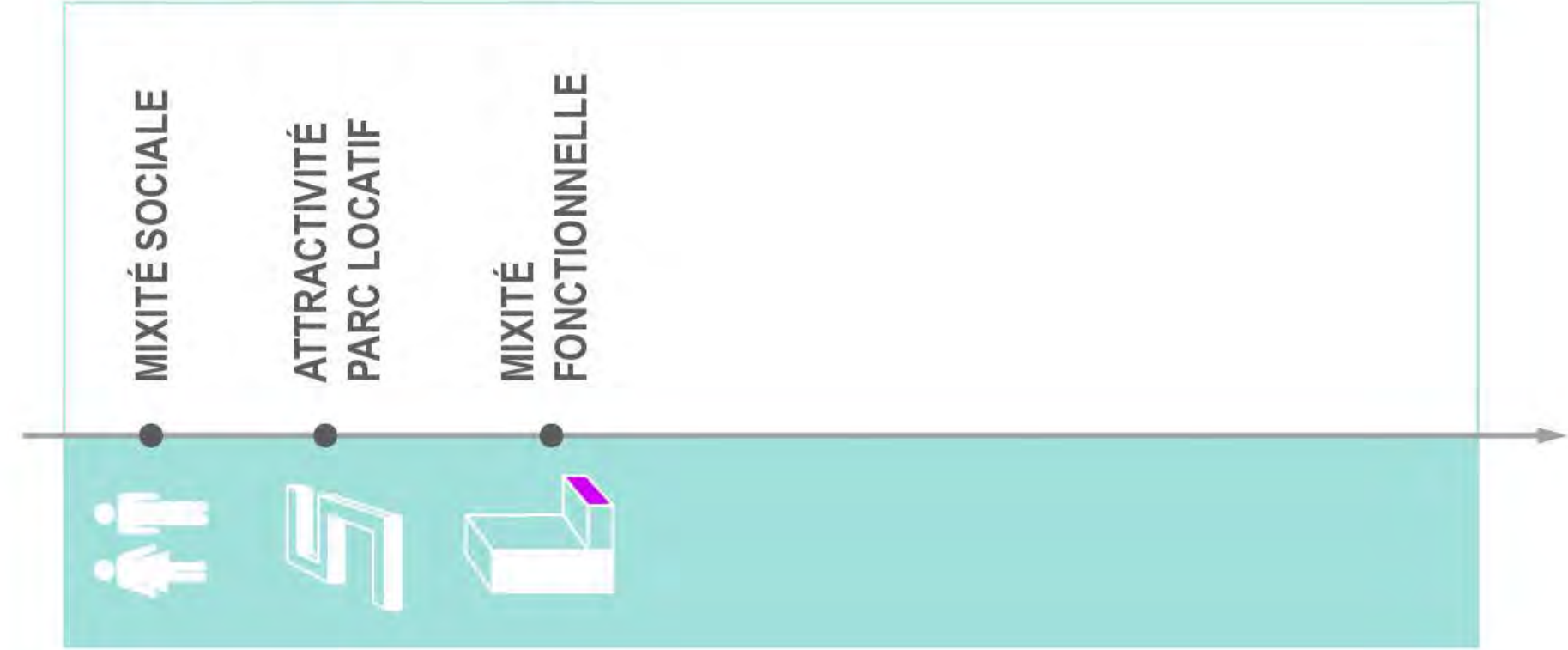
SCÉNARIO 1



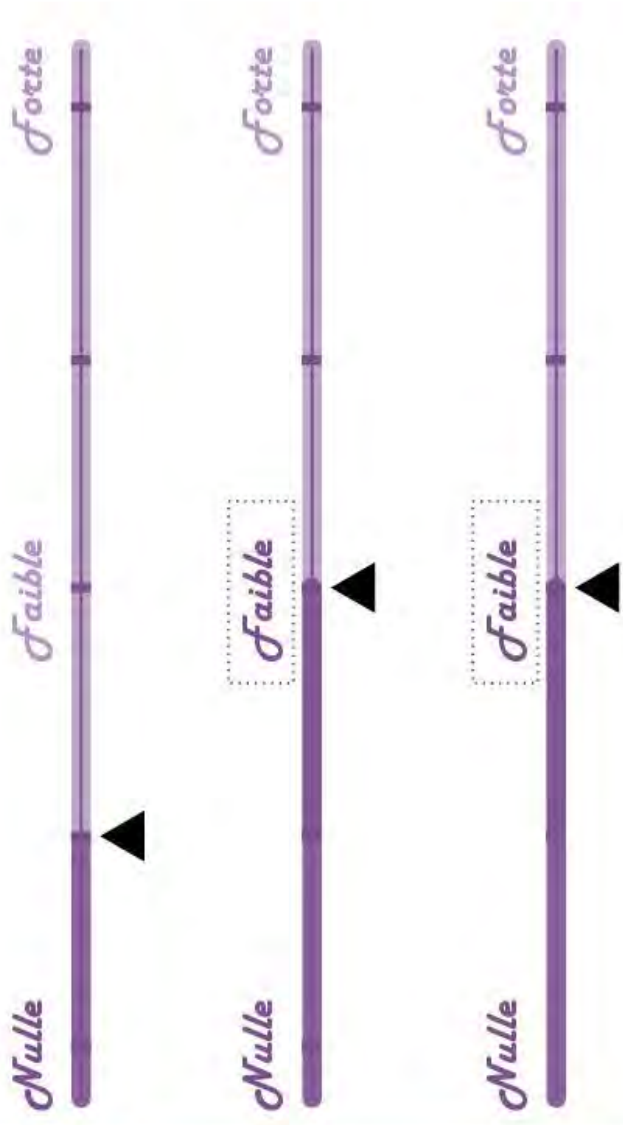
Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

Conditions de faisabilité



- Réhabilitation lourde mais peu de mixité sociale attendue



- QPV
- 76 % loc.social
- QPV élargi
- 64 %
- QPV
- % lgts tours
- 58,6 %
- QPV élargi
- 51,5 %

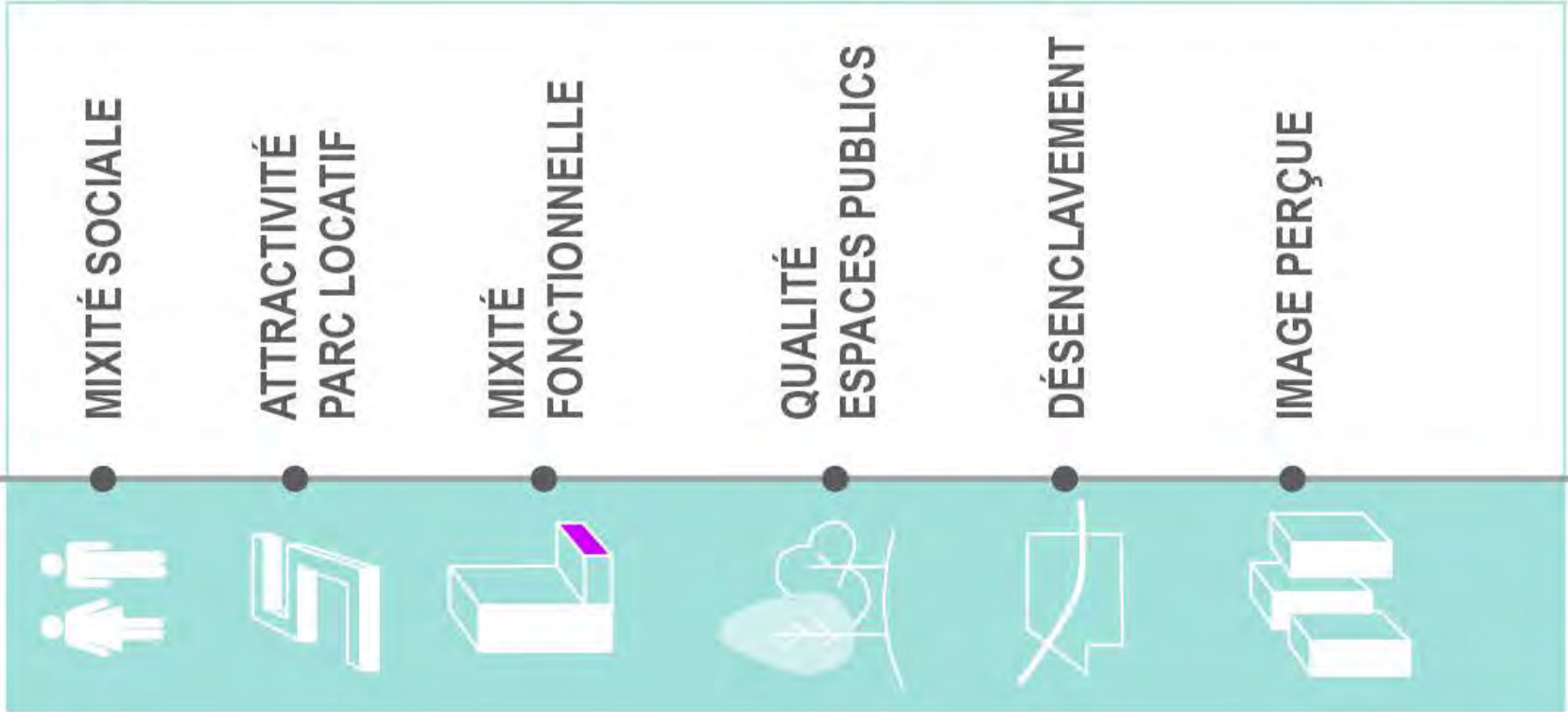
- Mixité fonctionnelle obtenue par l'extension possible de l'hôpital privé

Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

Conditions de faisabilité

SCÉNARIO 1



- QPV
- 76 % loc.social
- QPV
- % lgts tours
- 58,6 %

- QPV élargi
- 64 %
- QPV élargi
- 51,5 %

Le scénario 3 privilégié

- Dé-densification au niveau du socle des tours
- Mail de l'Horloge

Conditions de faisabilité

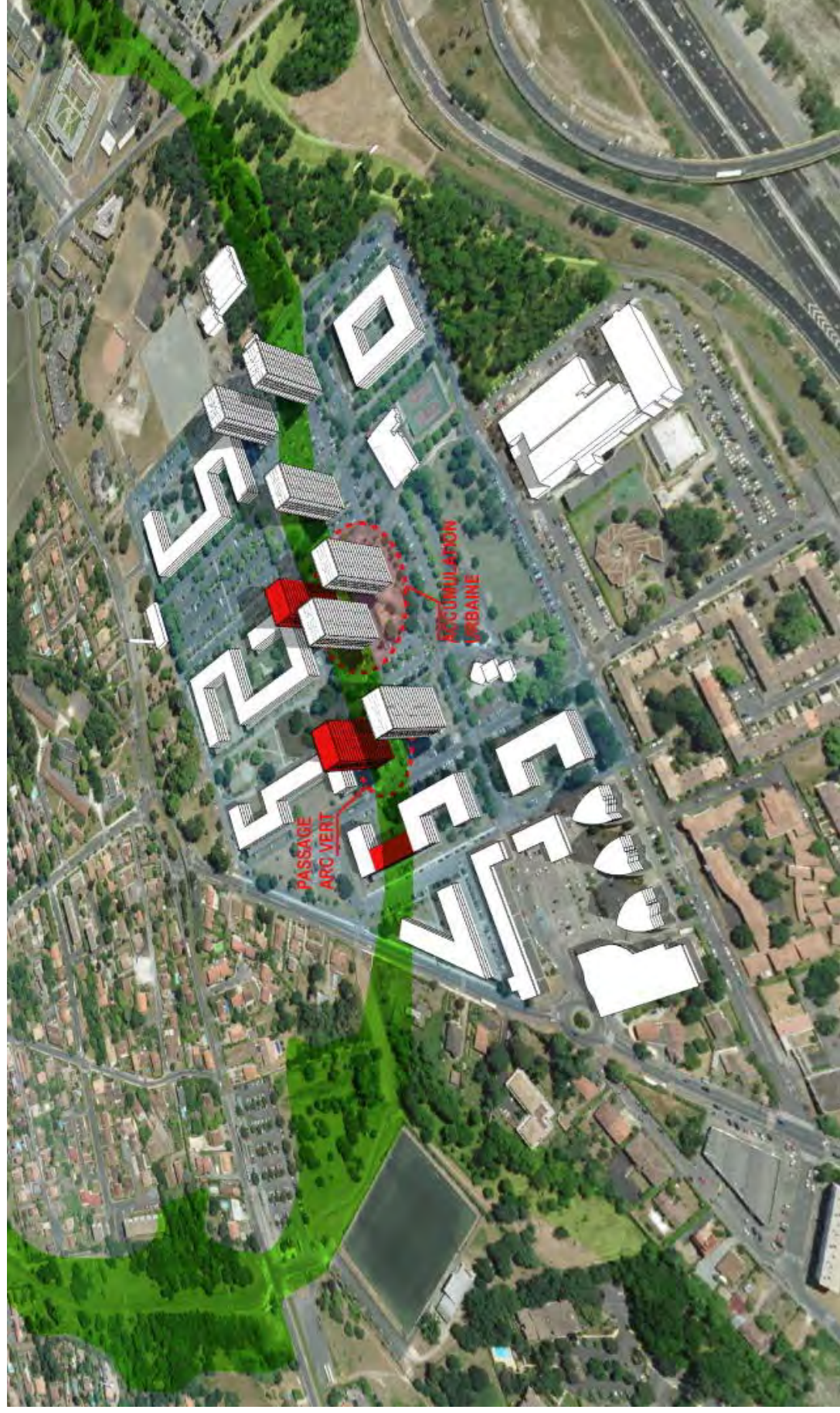


SCÉNARIO 2

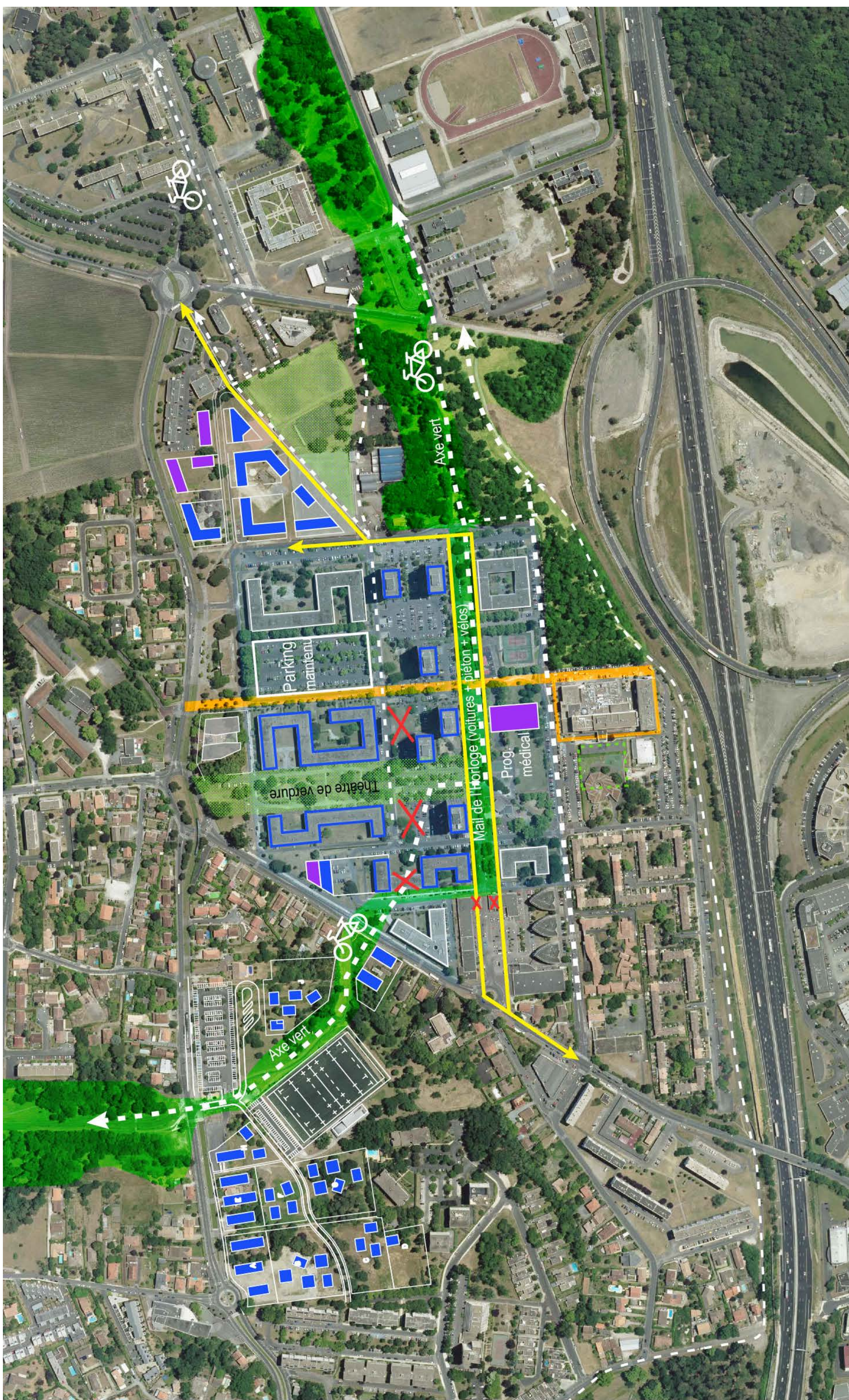
SCÉNARIO 2

Ce scénario propose:

- La démolition de deux tours et bâtiment 11 partiel
- Une dé-densification du socle
- Supprimer des poches de stationnement de surface
- Difficulté de la poursuite du théâtre de verdure



SCÉNARIO 2

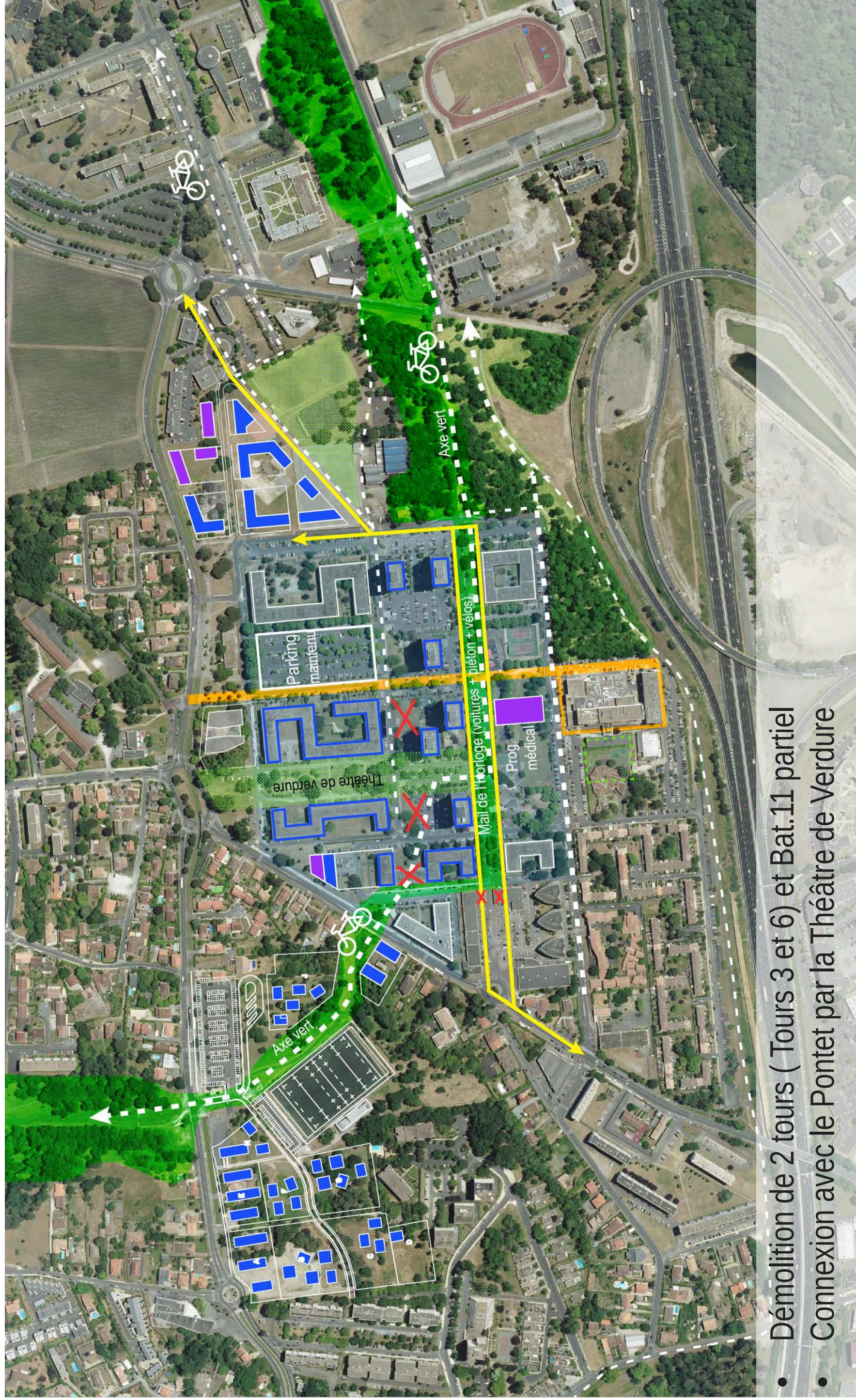


Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

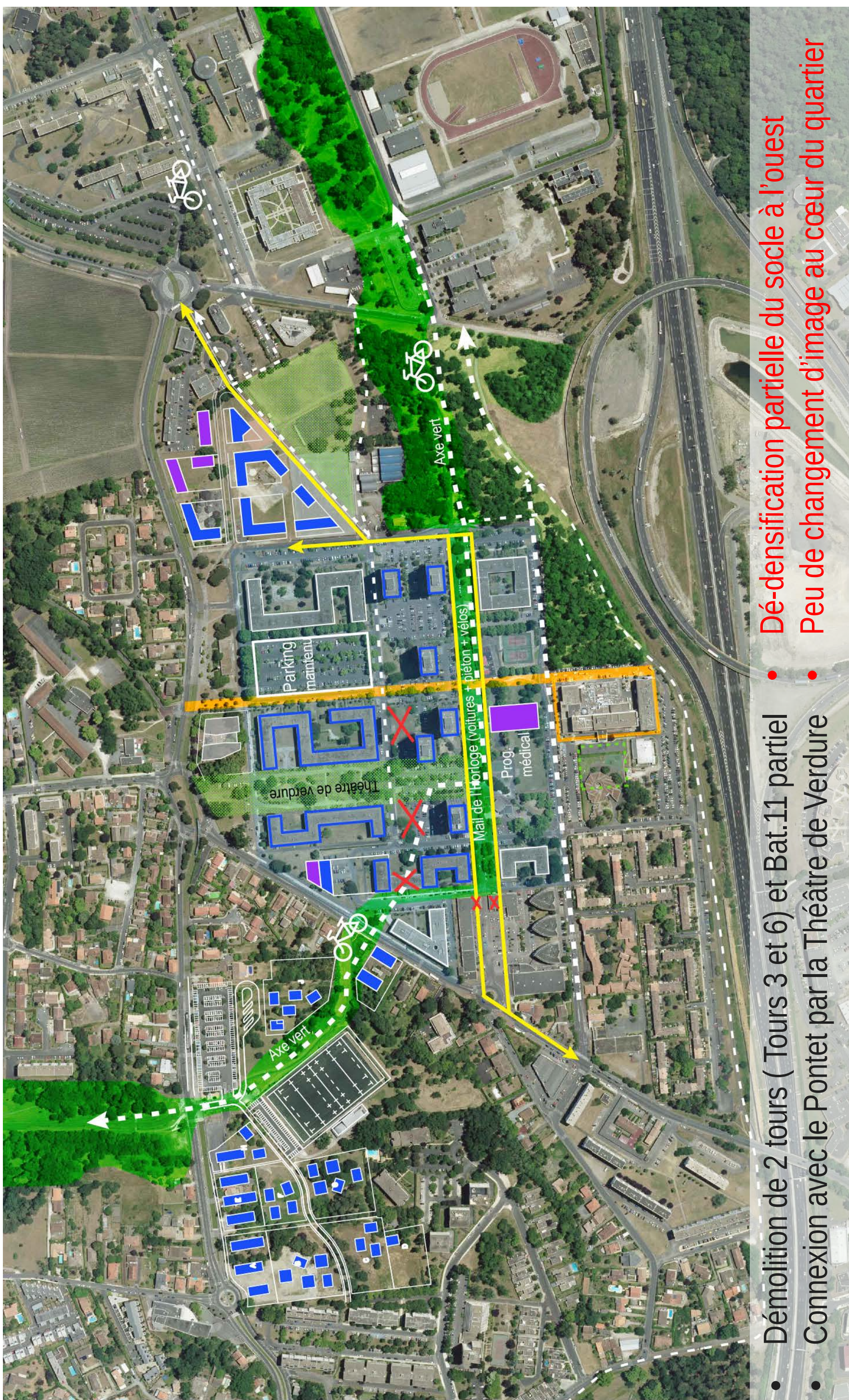
Conditions de faisabilité

SCÉNARIO 2



- Démolition de 2 tours (Tours 3 et 6) et Bat.11 partiel
- Connexion avec le Pontet par la Théâtre de Verdure

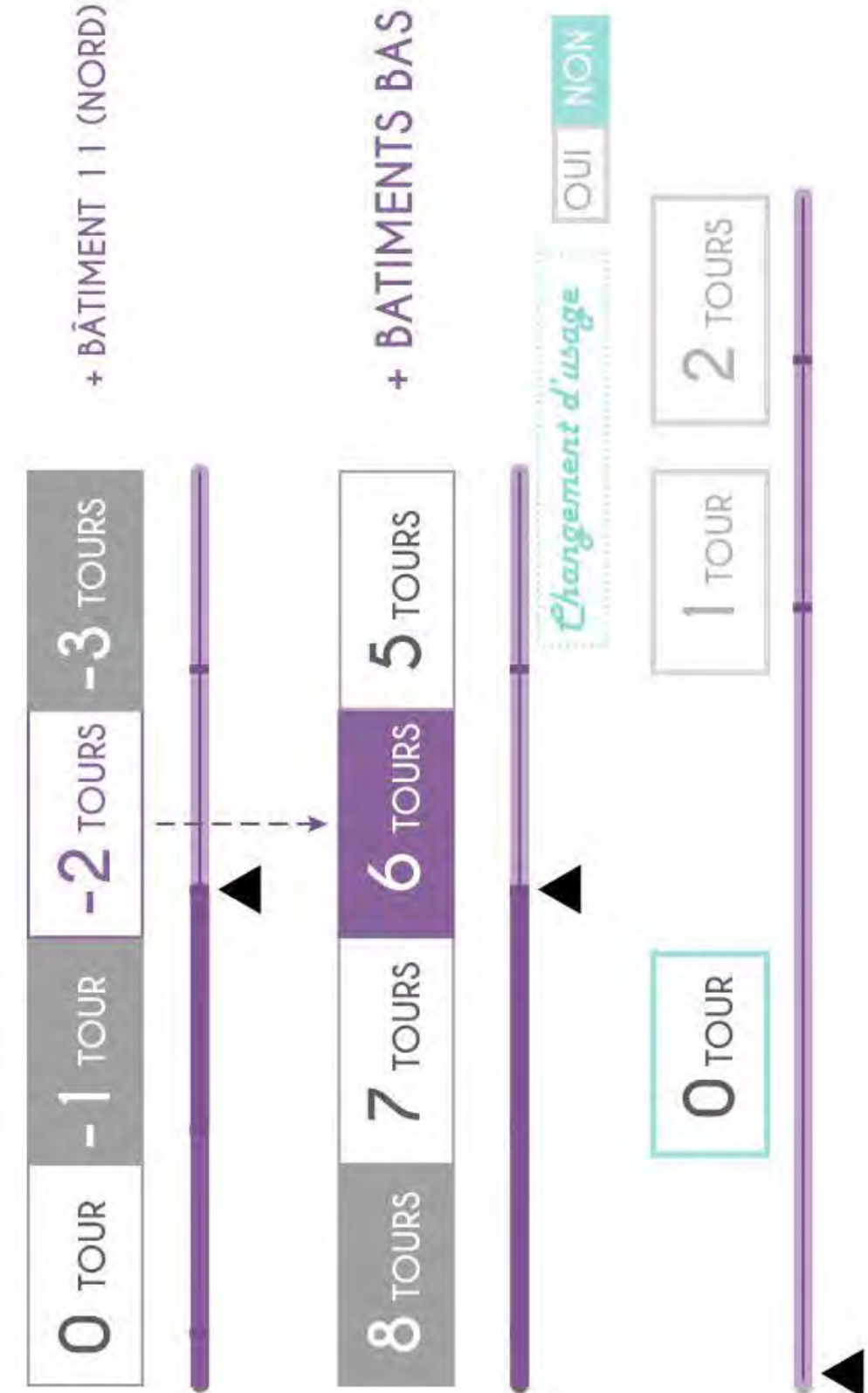
SCÉNARIO 2



- Démolition de 2 tours (Tours 3 et 6) et Bat.11 partiel
- Connexion avec le Pontet par la Théâtre de Verdre

- Dé-densification partielle du socle à l'ouest
- Peu de changement d'image au cœur du quartier

SCÉNARIO 2

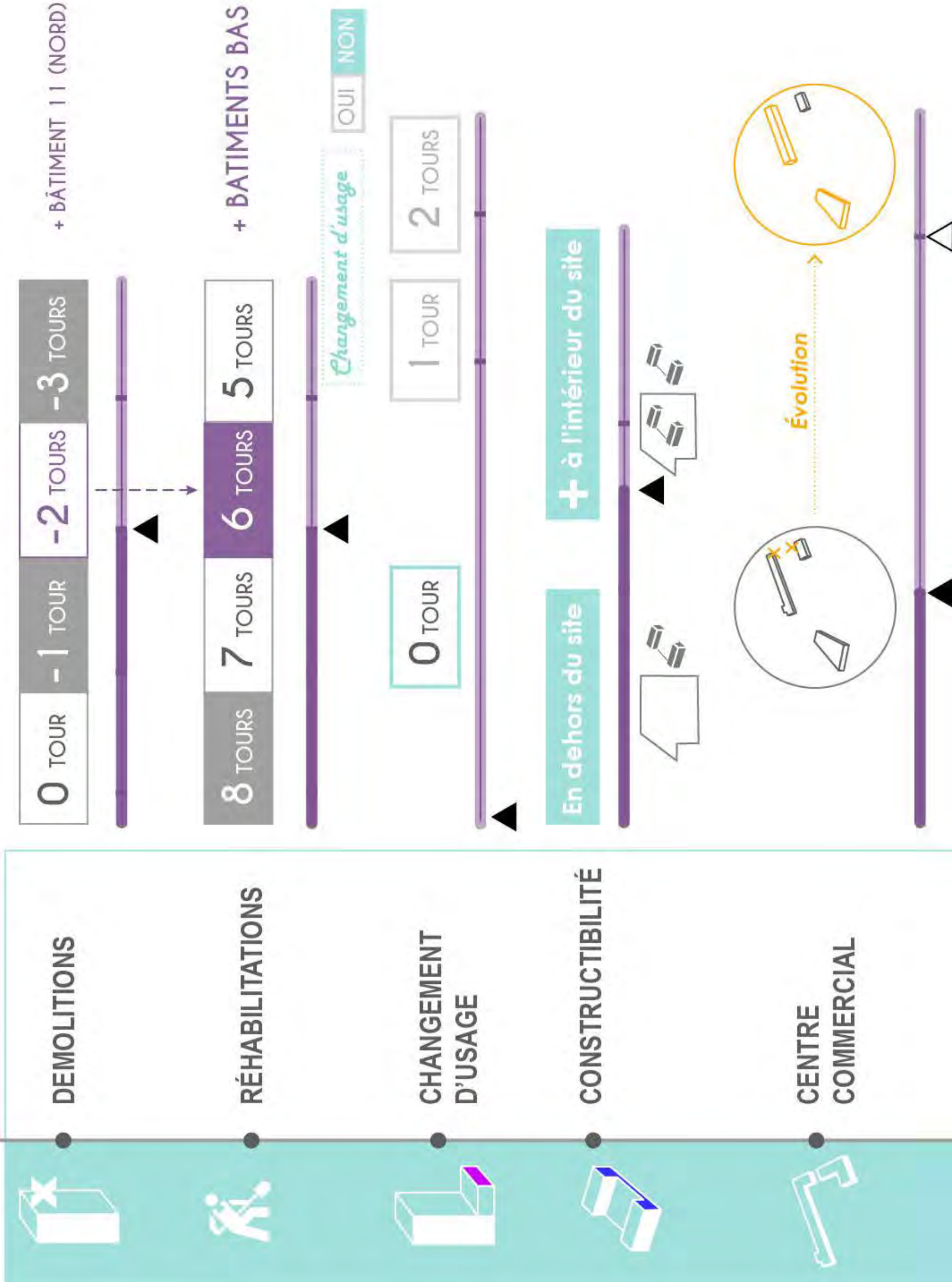


Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

Conditions de faisabilité

SCÉNARIO 2



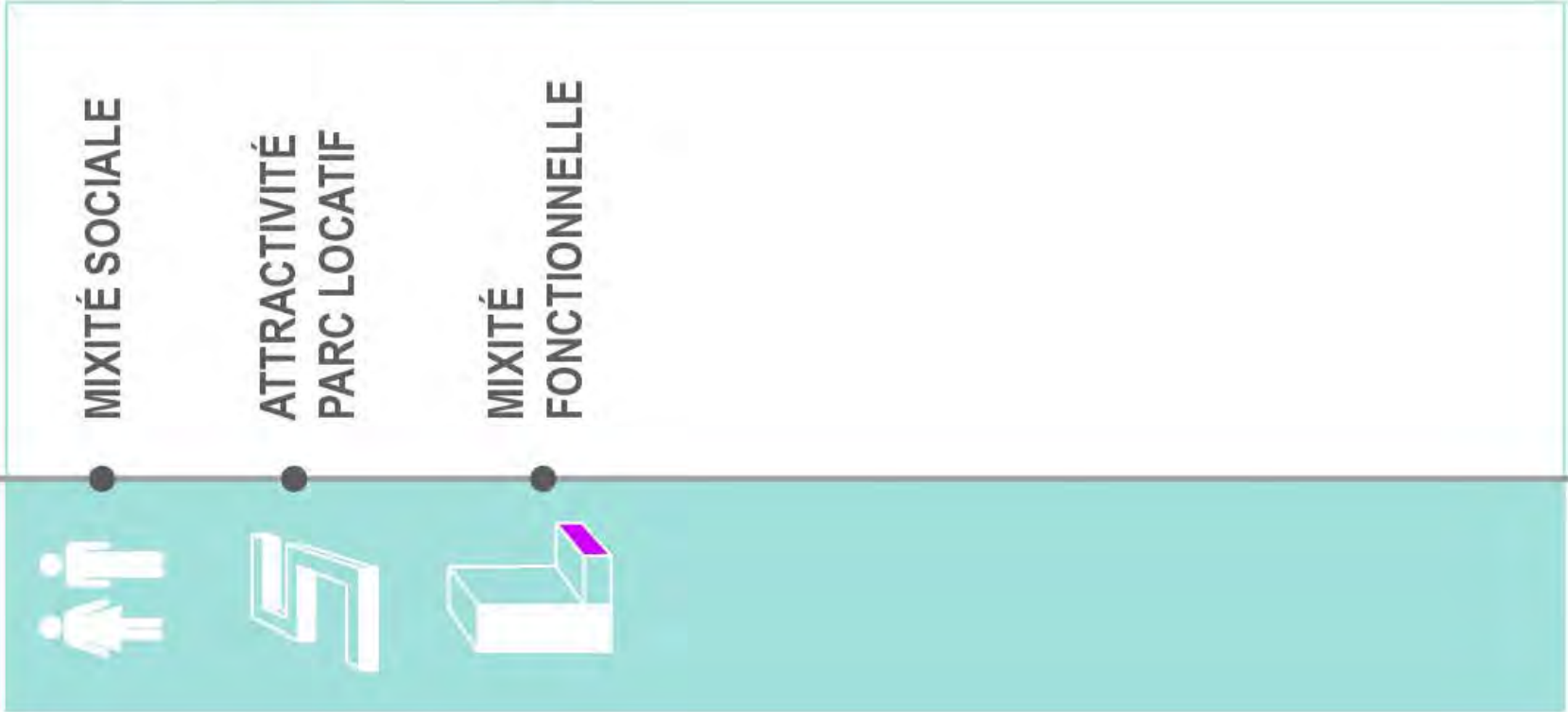
Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

Conditions de faisabilité

30

SCÉNARIO 2



Les scénarios étudiés

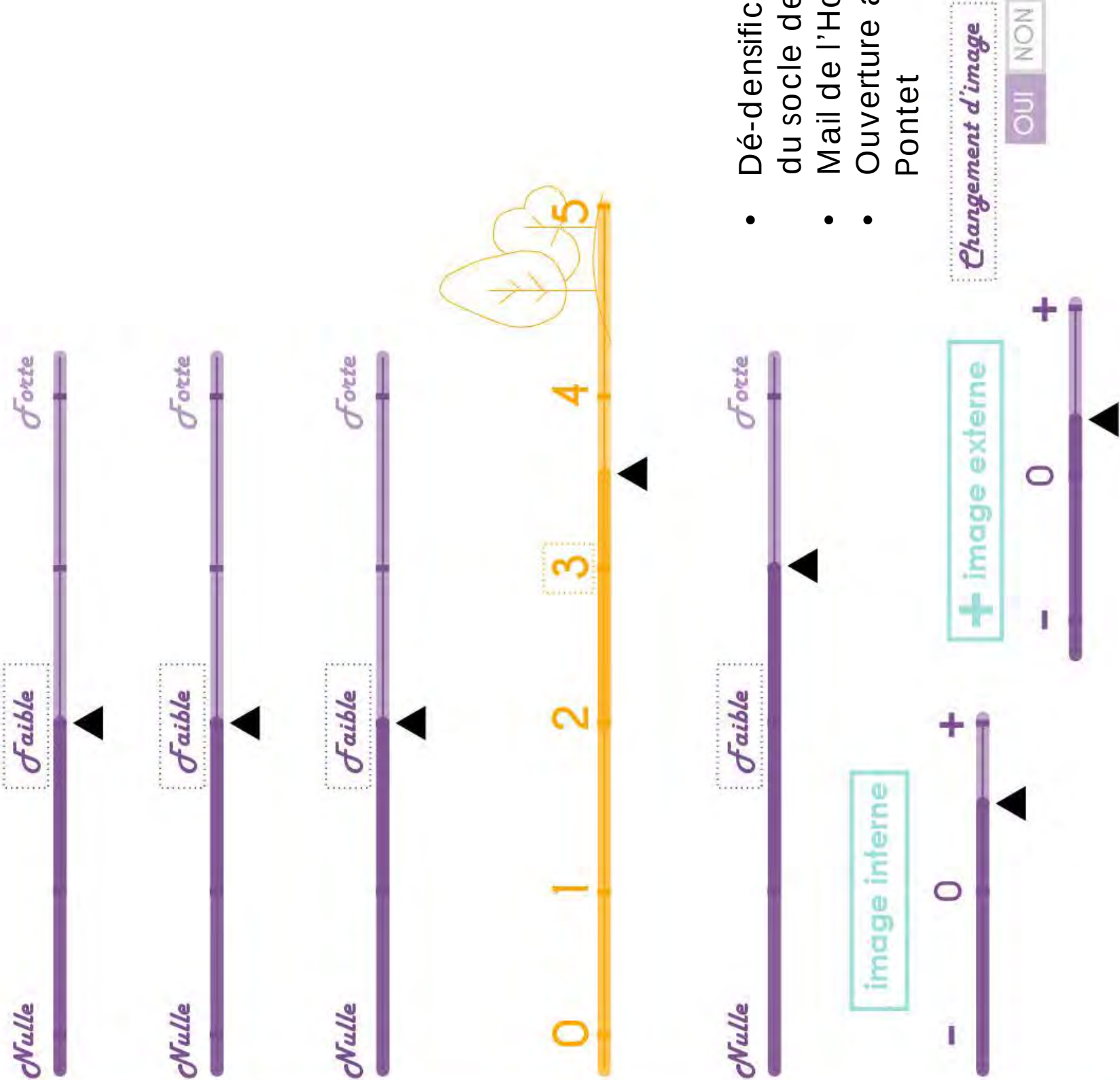
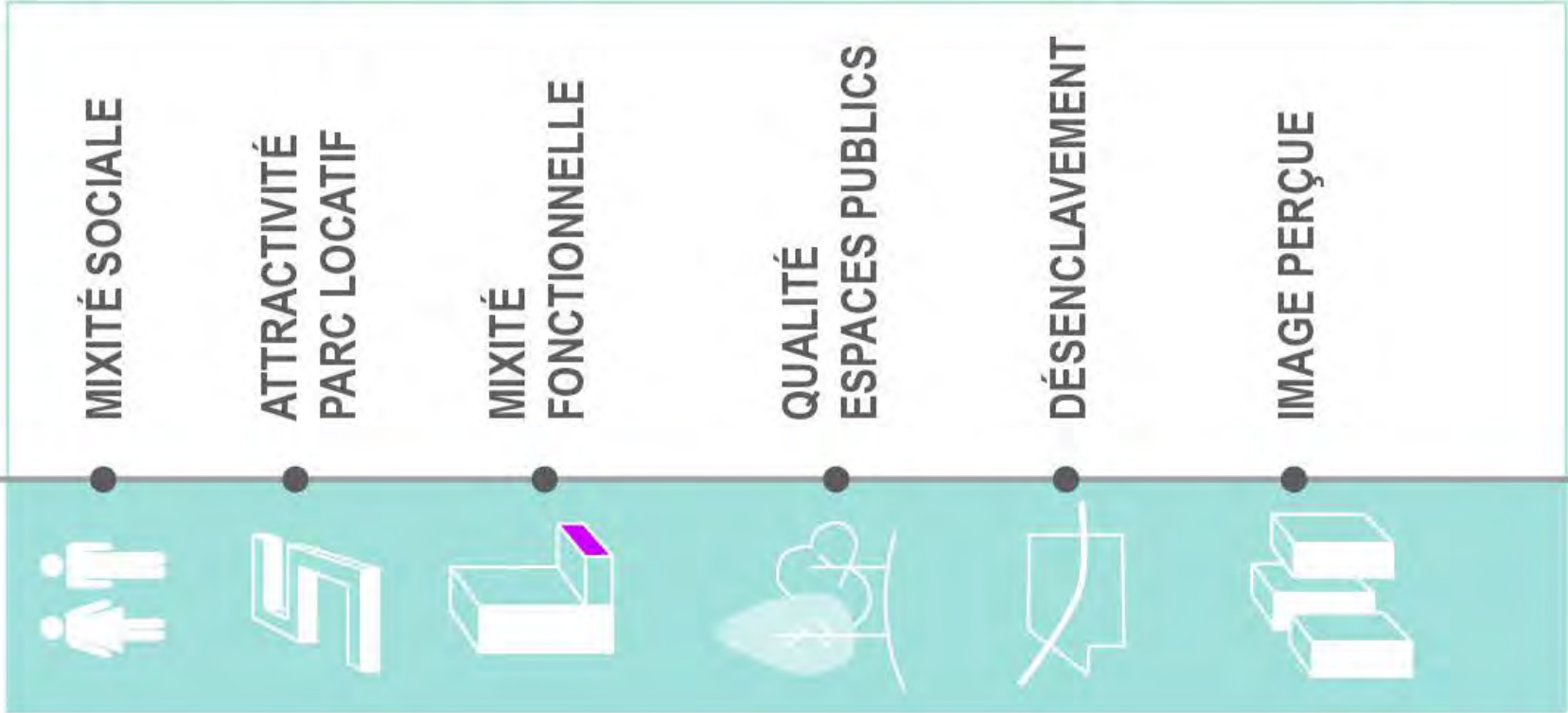
Le scénario 3 privilégié

Conditions de faisabilité

- QPV
- 74 % locatif
- social
- QPV élargi
- 63 % loc.social
- Tours
- Tours représentent 56 % dans loc.social
- QPV élargi
- Tours :49 %

- Mixité fonctionnelle obtenue par l'extension de l'hôpital privé

SCÉNARIO 2



- Dé-densification au niveau du socle des tours
- Mail de l'Horloge
- Ouverture au niveau du Pontet

Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

Conditions de faisabilité

SCÉNARIO 3

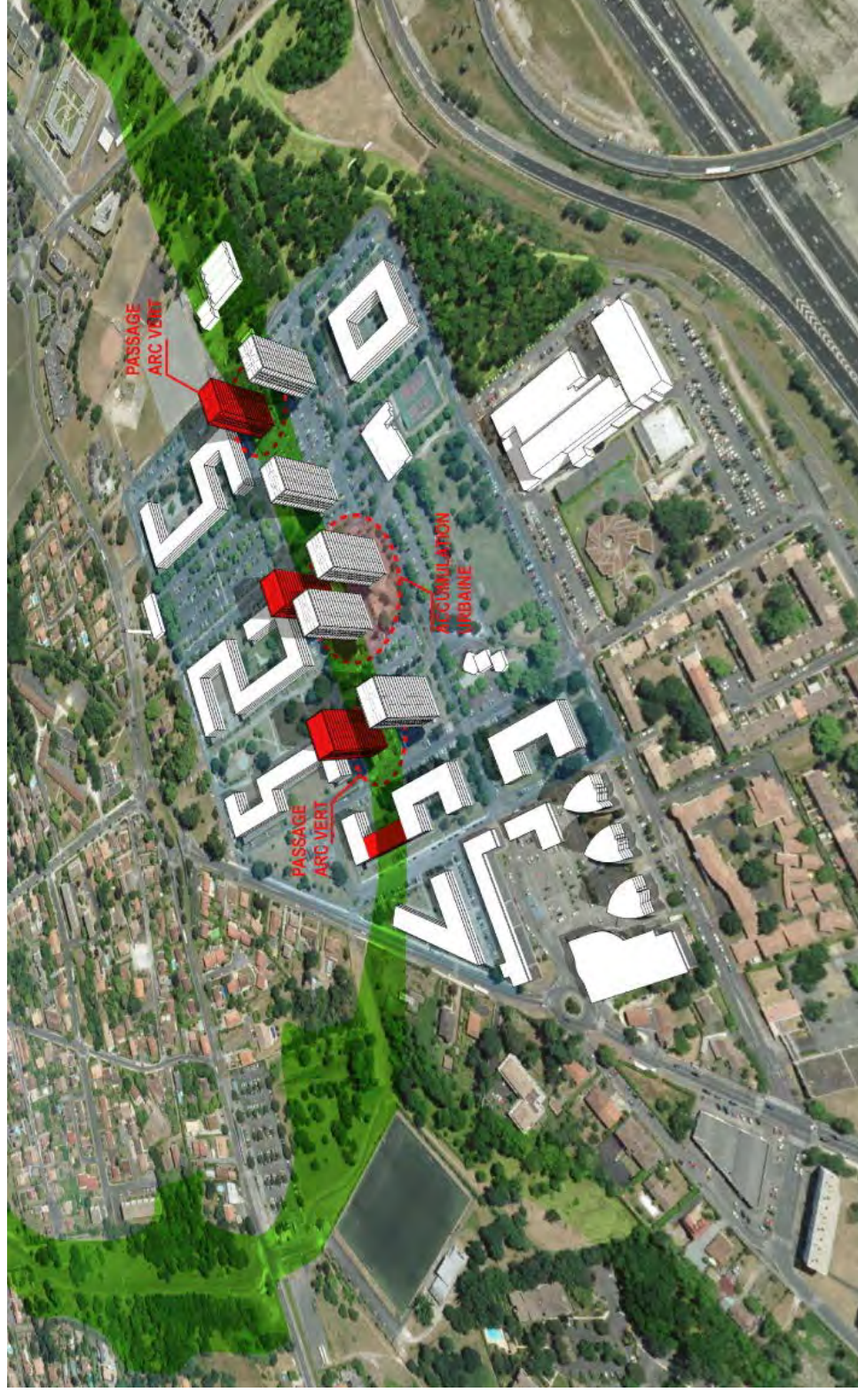
SCÉNARIO 3

Ce scénario propose :

- Une reconfiguration du site de Saige
- De créer une continuité verte allant du Pontet au Campus en dé-densifiant le socle des tours par la démolition de trois tours et la suppression des stationnements

Les objectifs sont :

- De proposer un « poumon vert » au quartier en le remplaçant dans une continuité urbaine qui le reconnecterait à son environnement de part et d'autre.
- De dé-densifier
- D'organiser des activités de plein air pour tous les âges
- D'inscrire un changement d'image dans et hors quartier sans changement d'identité



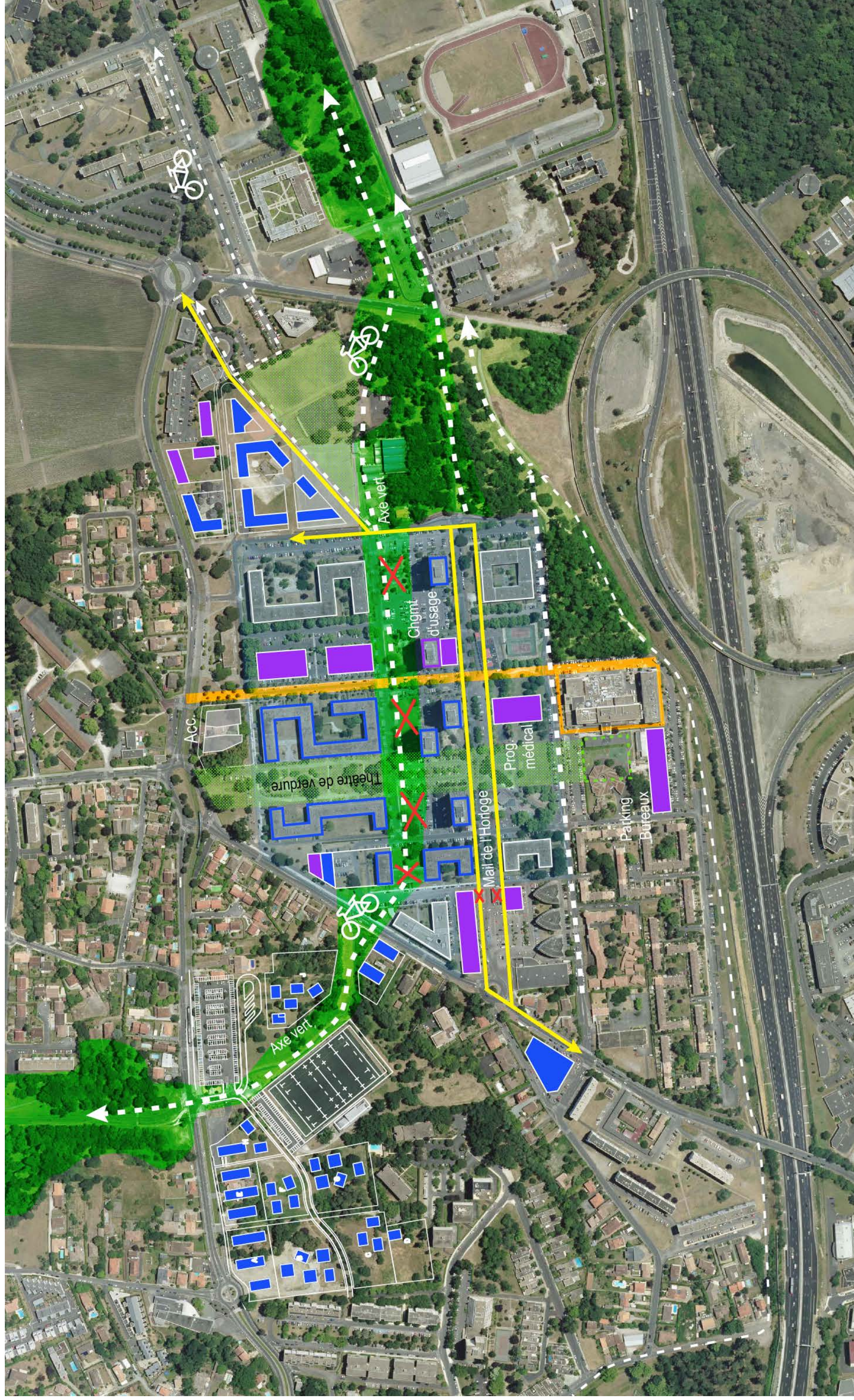
Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

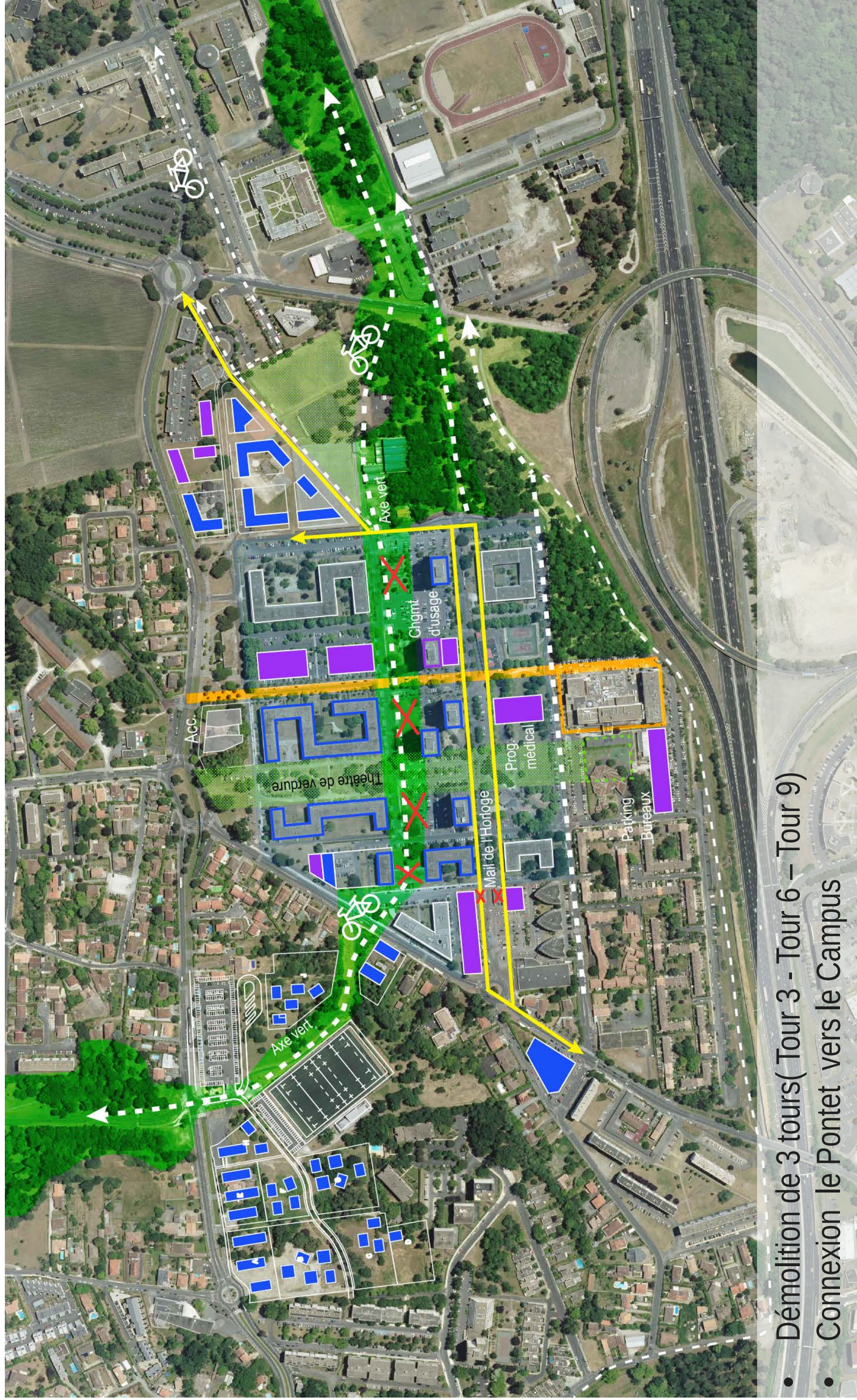
Conditions de faisabilité

33

SCÉNARIO 3

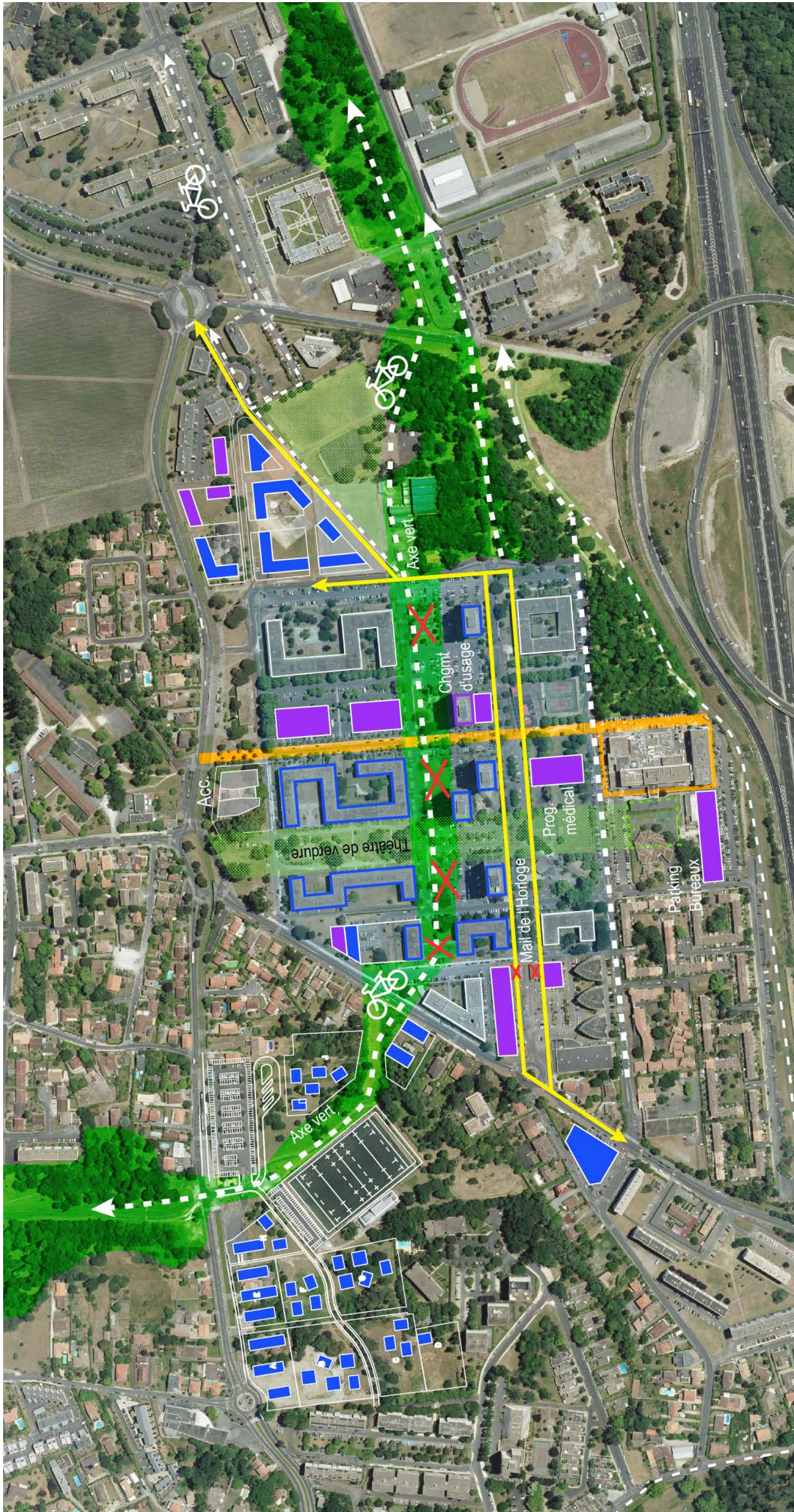


SCÉNARIO 3



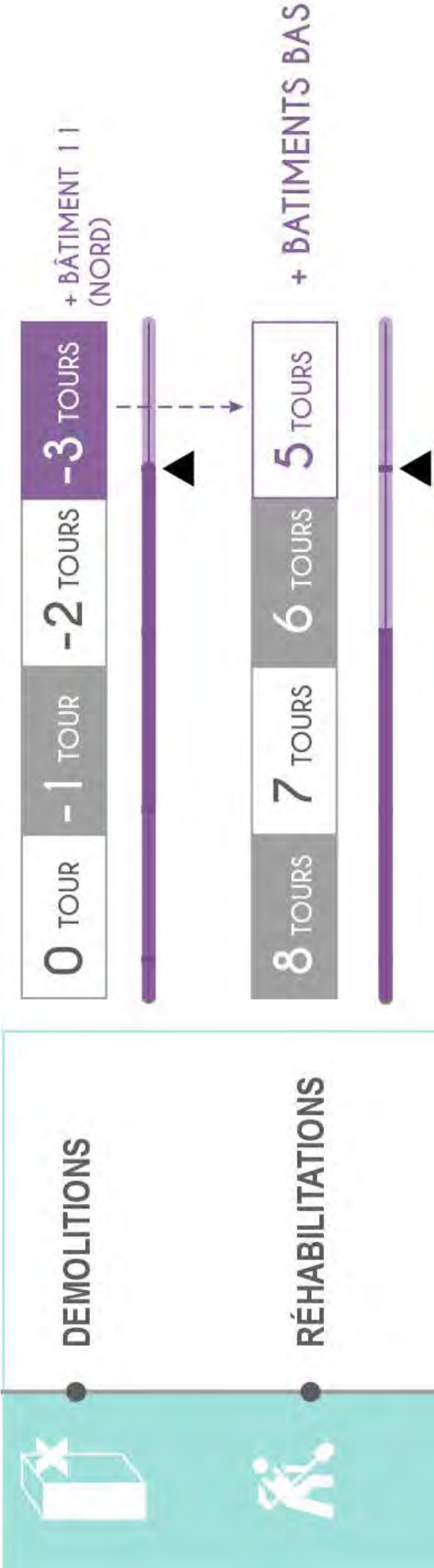
- Démolition de 3 tours (Tour 3 - Tour 6 – Tour 9)
- Connexion le Pontet vers le Campus

SCÉNARIO 3



- Démolition de 3 tours(Tour 3 - Tour 6 – Tour 9) • Création d'un parc linéaire entre les tours et les R+3
- Connexion le Pontet vers le Campus • Prolongement du Théâtre de Verdure vers le Sud
- Création d'un pôle Innovation – Santé au cœur du site

SCÉNARIO 3

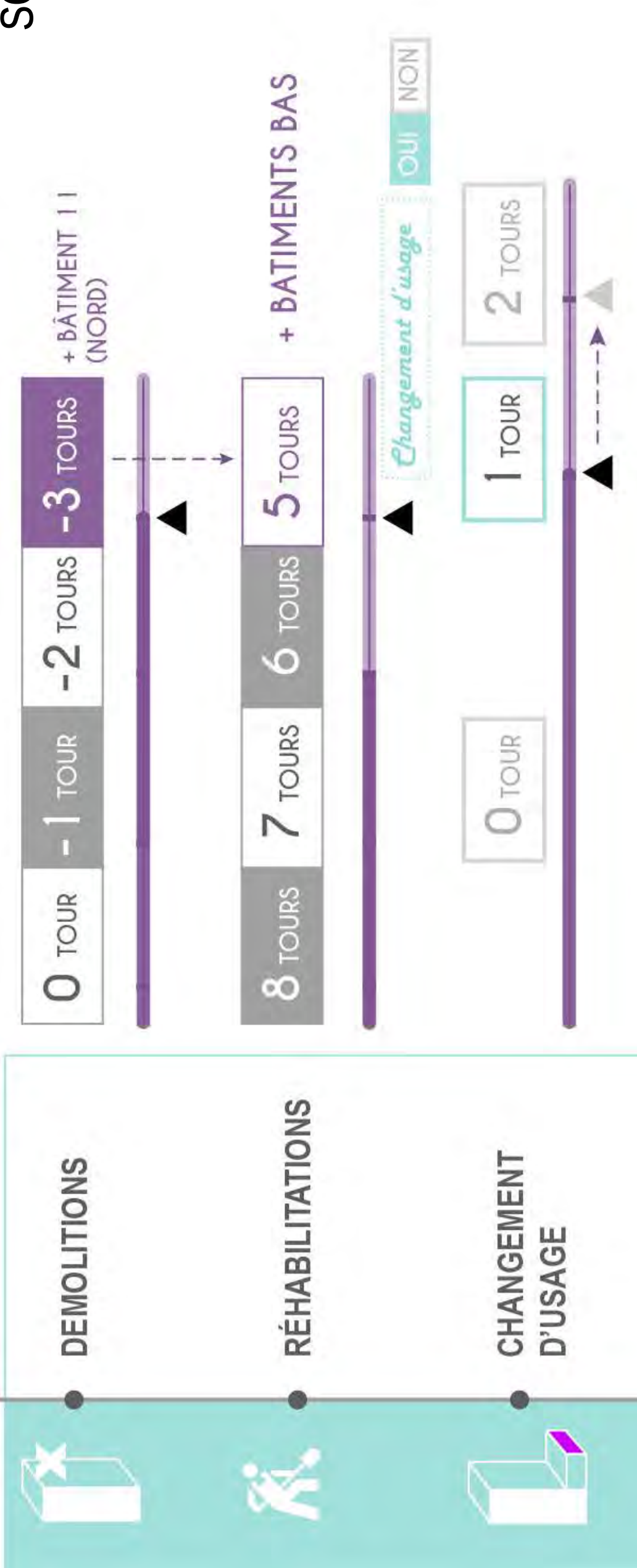


Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

Conditions de faisabilité

SCÉNARIO 3

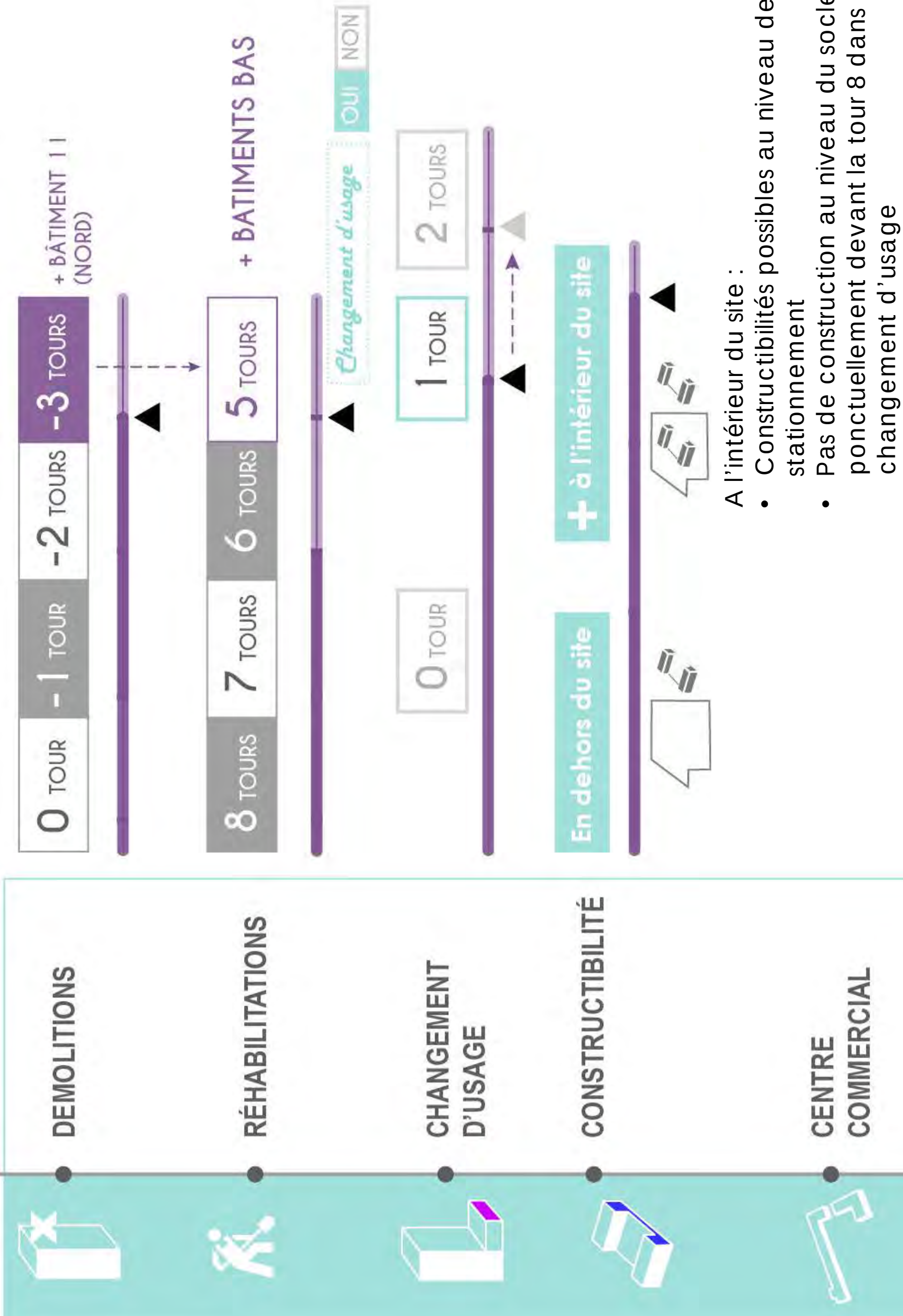


Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

Conditions de faisabilité

SCÉNARIO 3

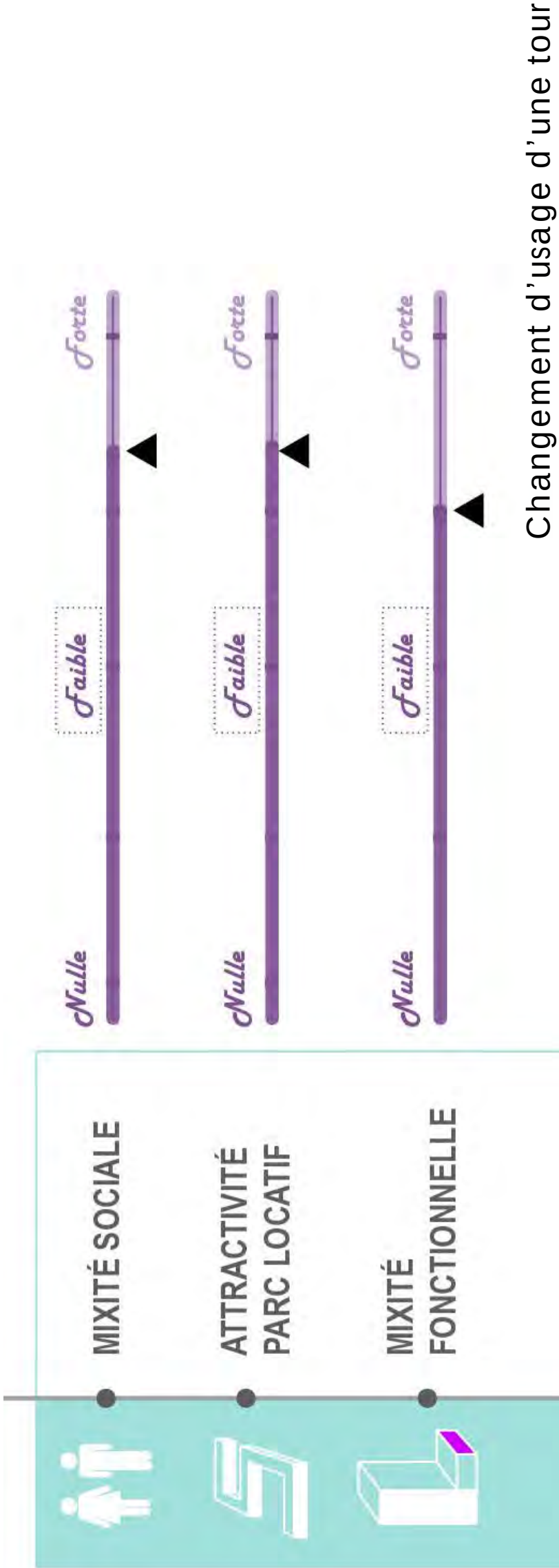


Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

Conditions de faisabilité

SCÉNARIO 3

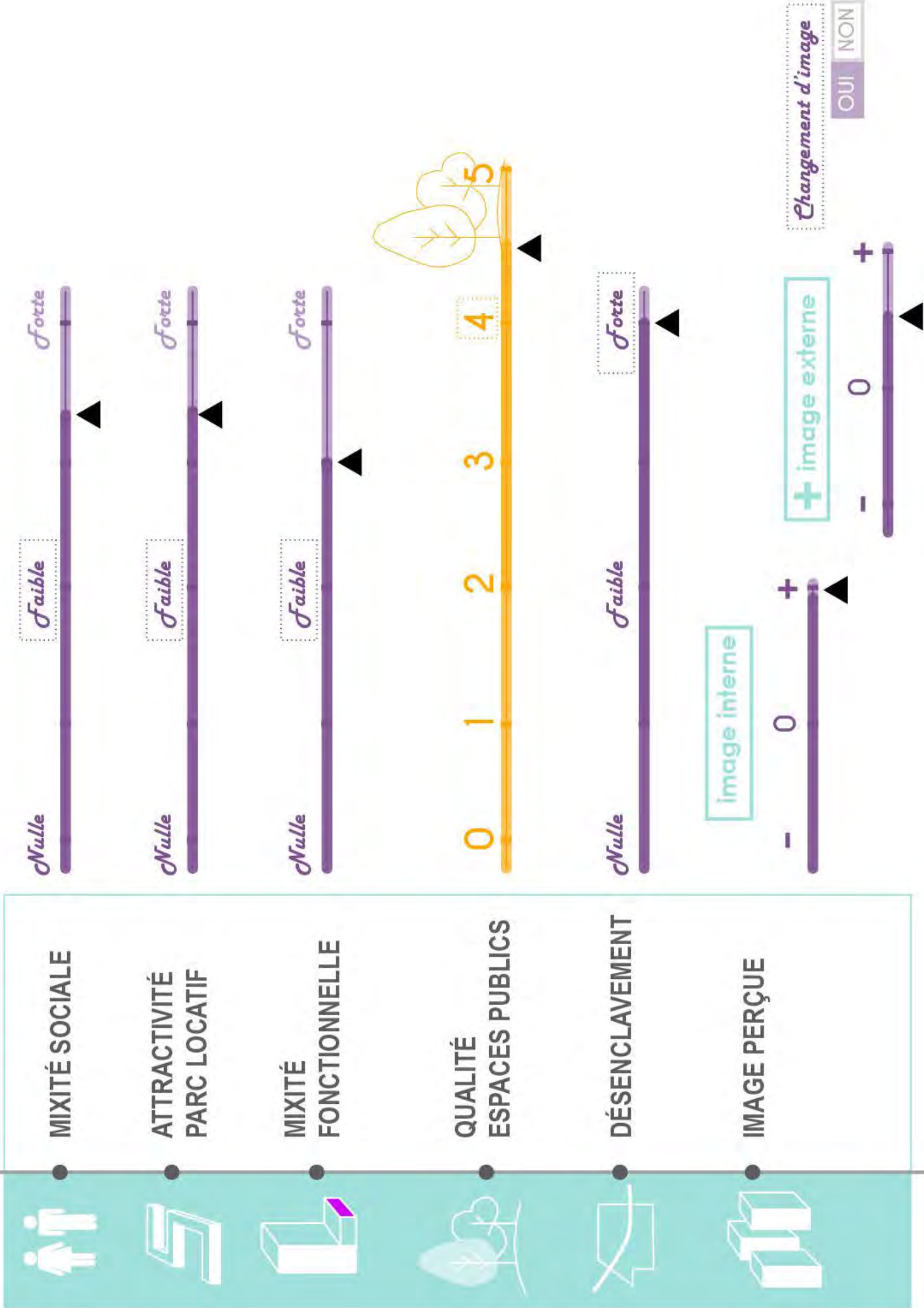


Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

Conditions de faisabilité

SCÉNARIO 3



Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

Conditions de faisabilité



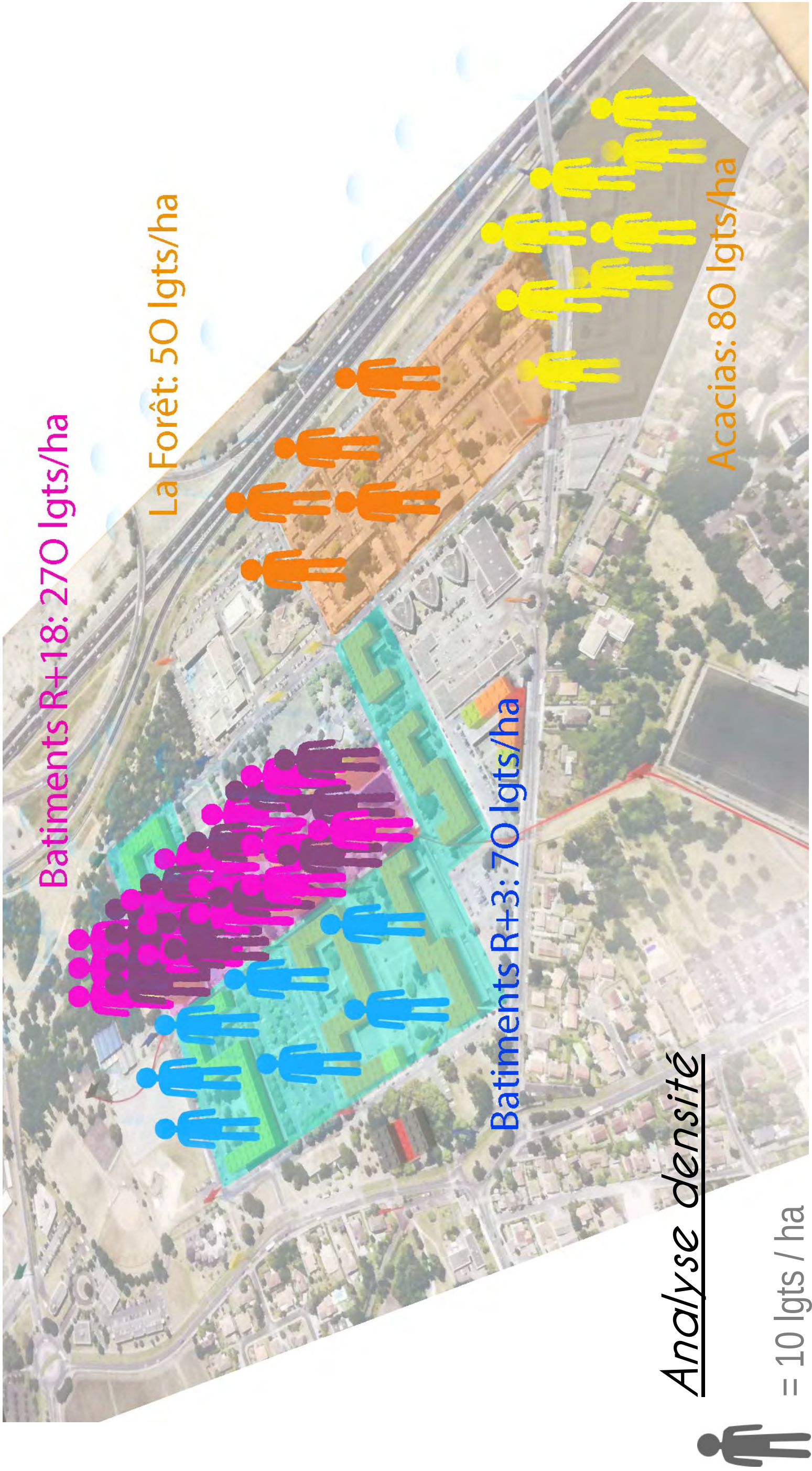
2.

SCÉNARIO 3 PRIVILÉGIÉ: POURQUOI ?

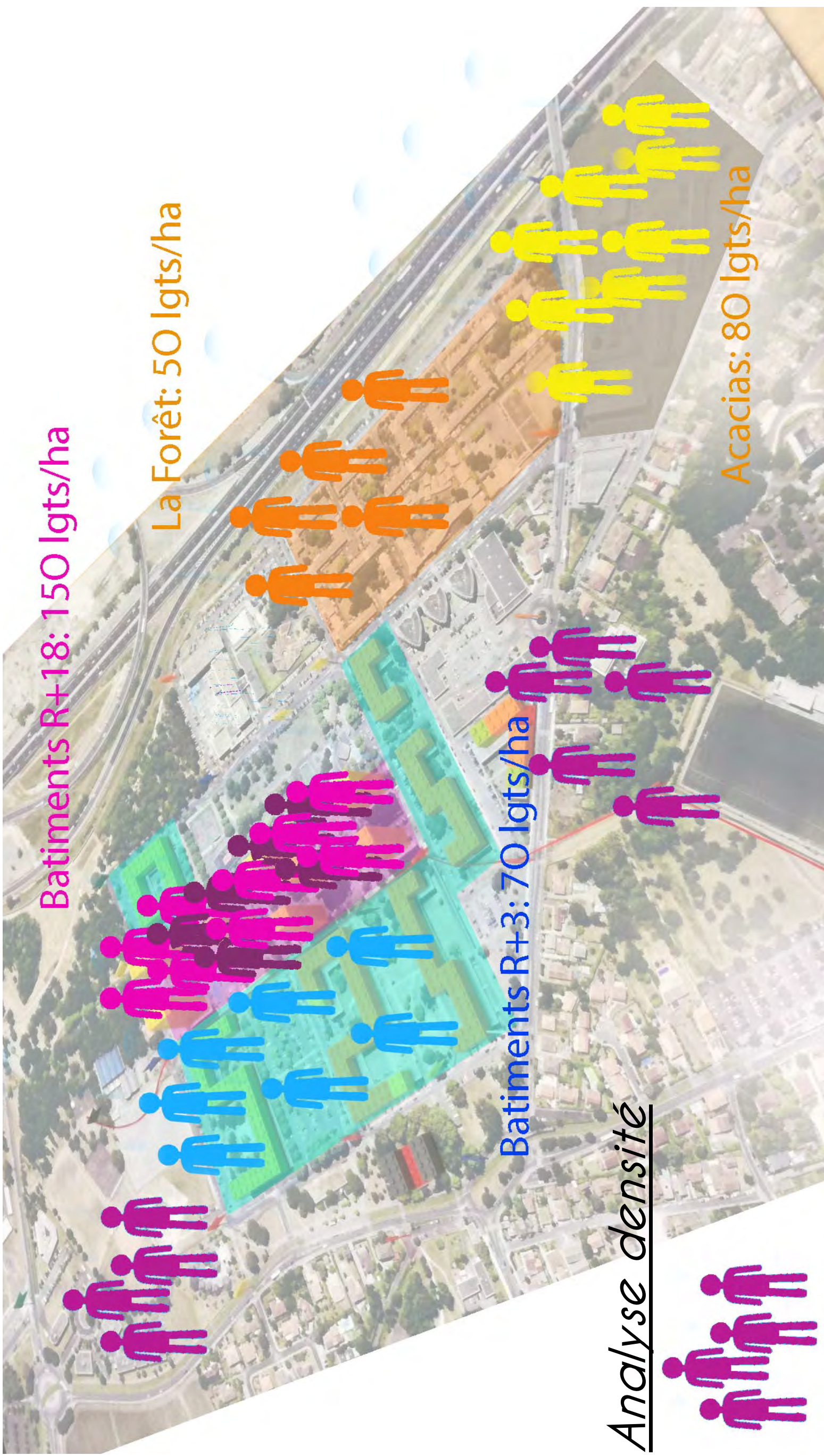


- 2.1.** Dé-densification du socle et ré- équilibre des densités
- 2.2.** Création de points d’attractivité au cœur du quartier et de liaisons urbaines pour une meilleure ouverture
- 2.3.** Evolution du parc de logements – Mixité sociale

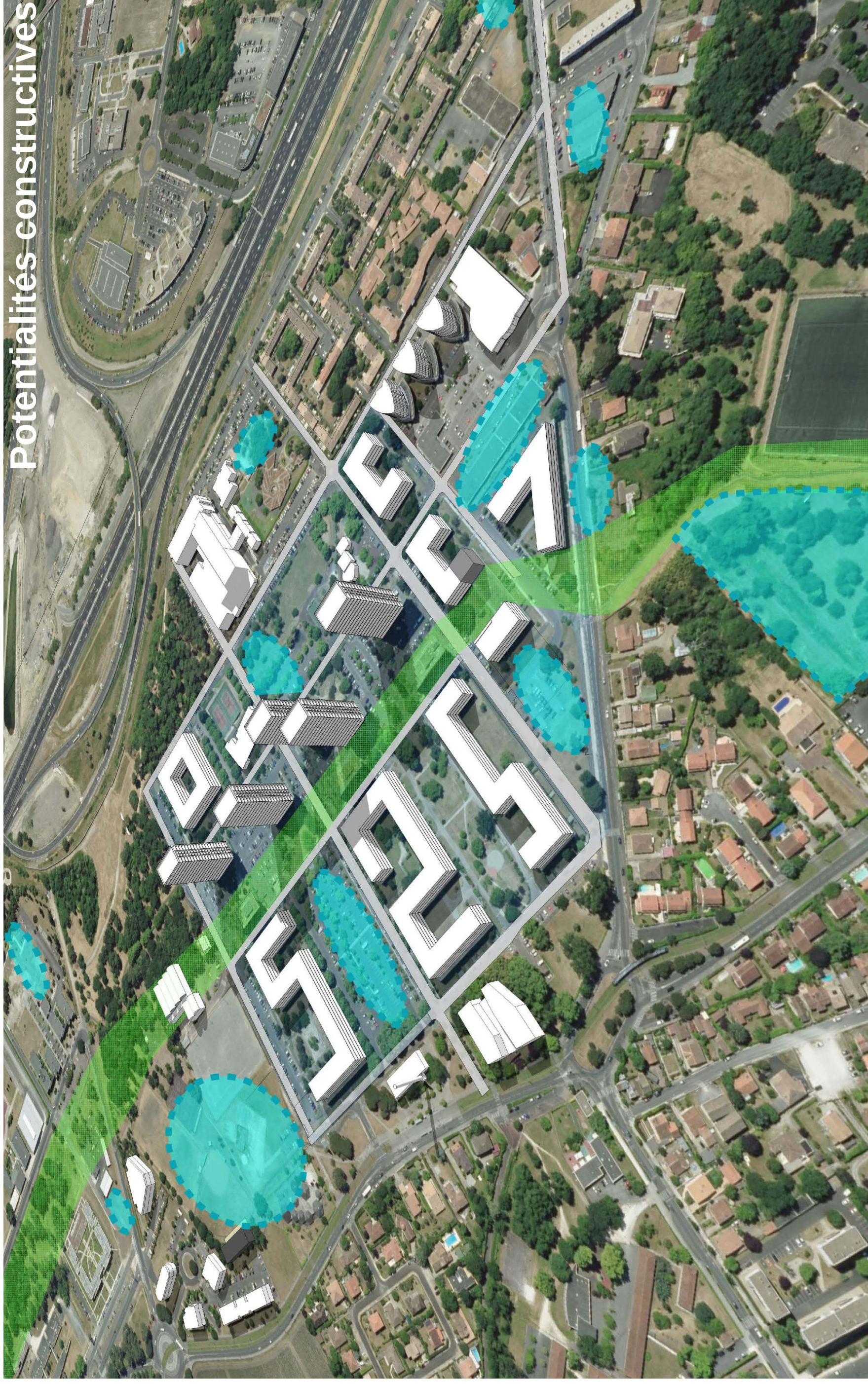
2.1. Une dé-densification du socle central et un ré-équilibrage des densités.



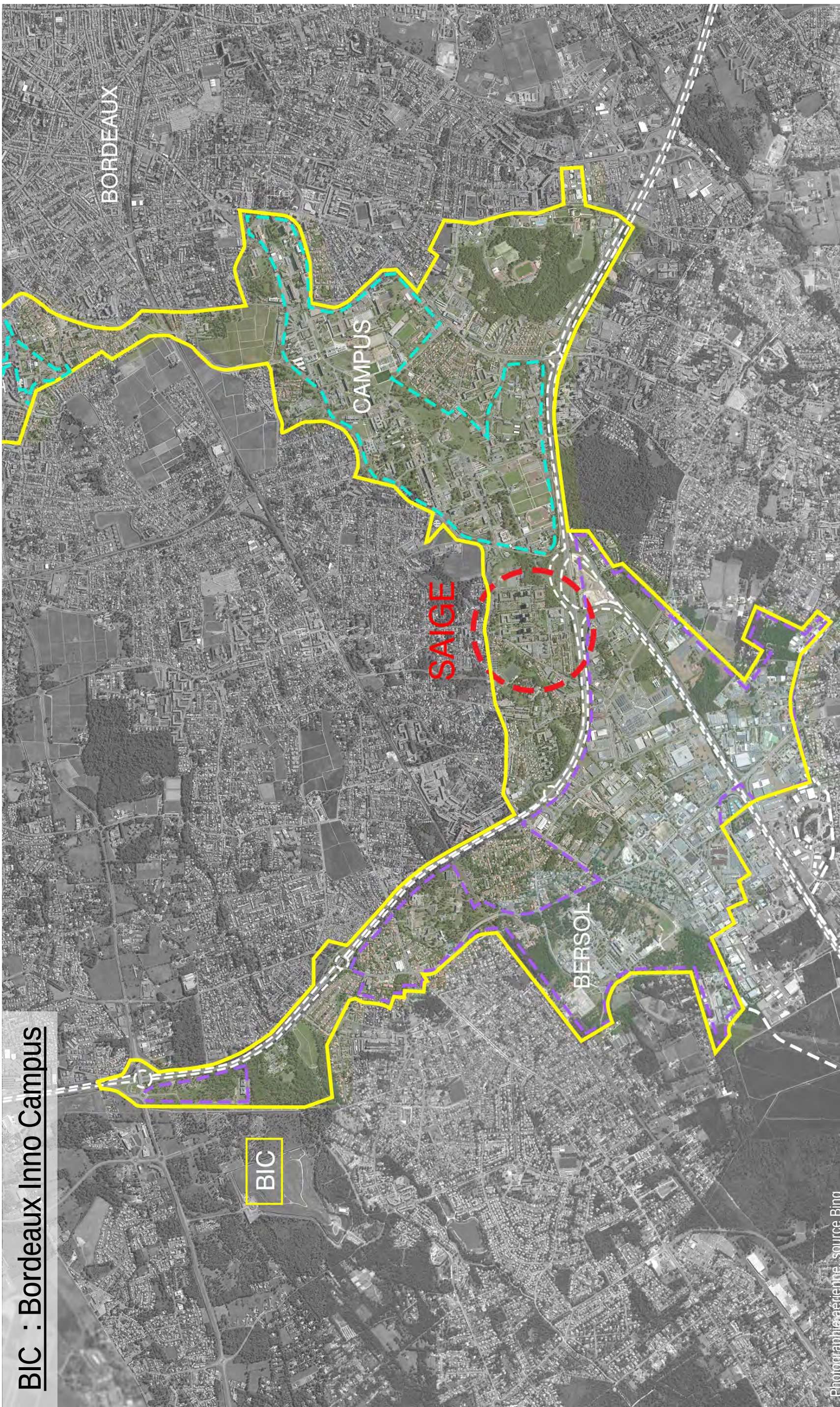
2.1. Une dé-densification du socle central et un ré-équilibrage des densités.



2.1. Une dé-densification du socle central et un ré-équilibre des densités.



2.2. La continuité de liaisons urbaines pour une meilleure ouverture du quartier ...



2.2. La continuité de liaisons urbaines pour une meilleure ouverture du quartier ...



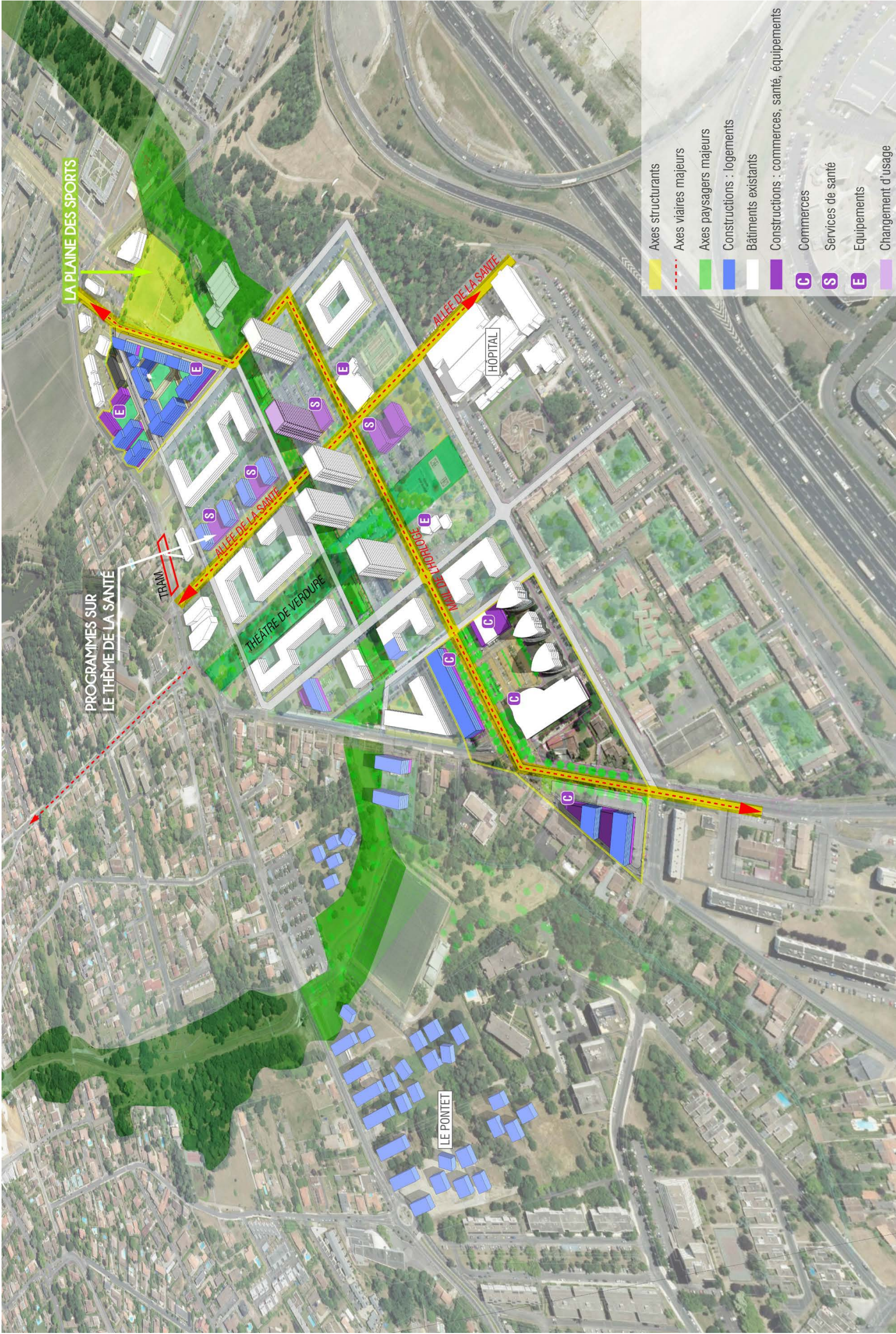
Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

Conditions de faisabilité

48

2.2. ... et des points d'attractivités au cœur du quartier

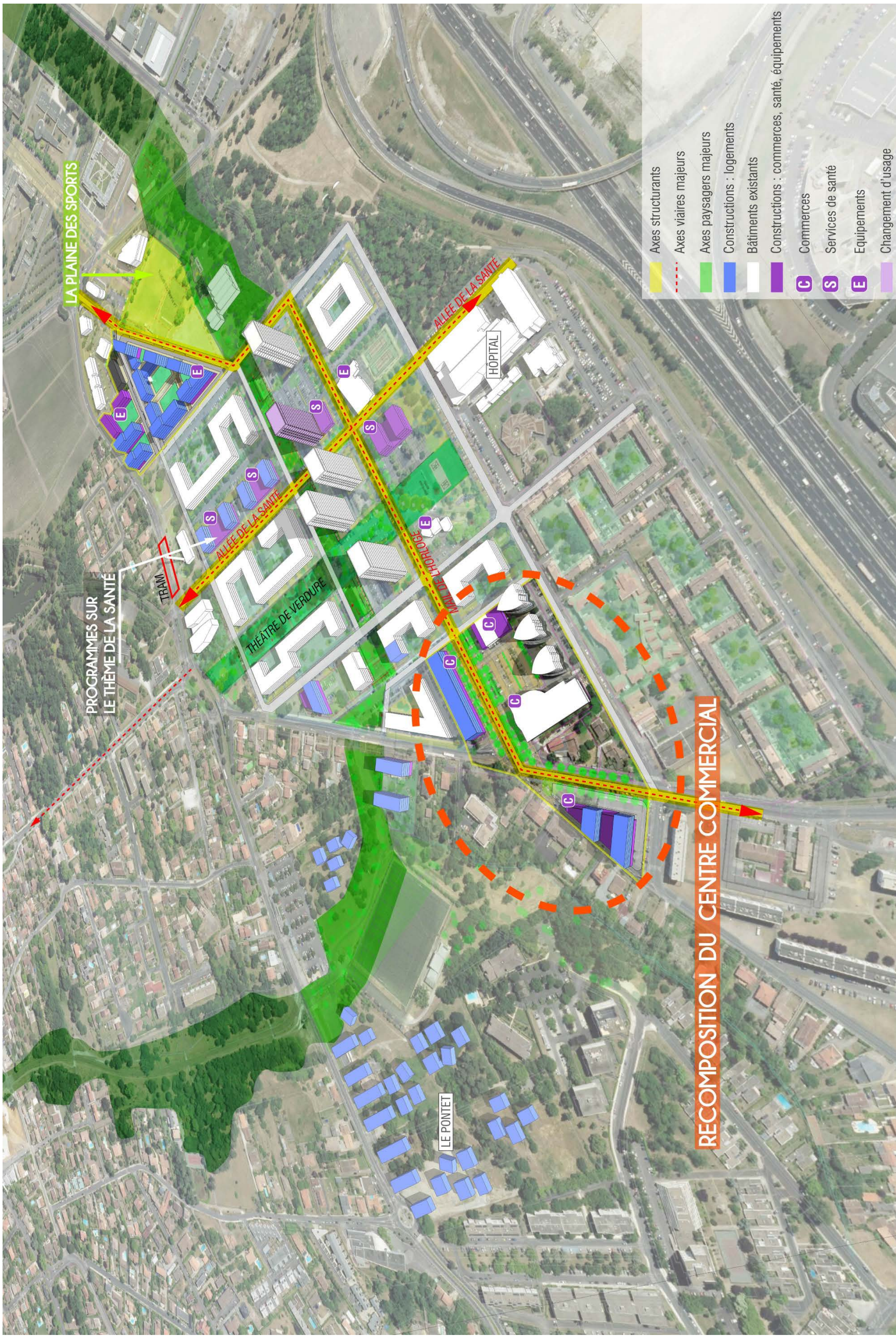


Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

Conditions de faisabilité

2.2. ... et des points d'attractivités au cœur du quartier



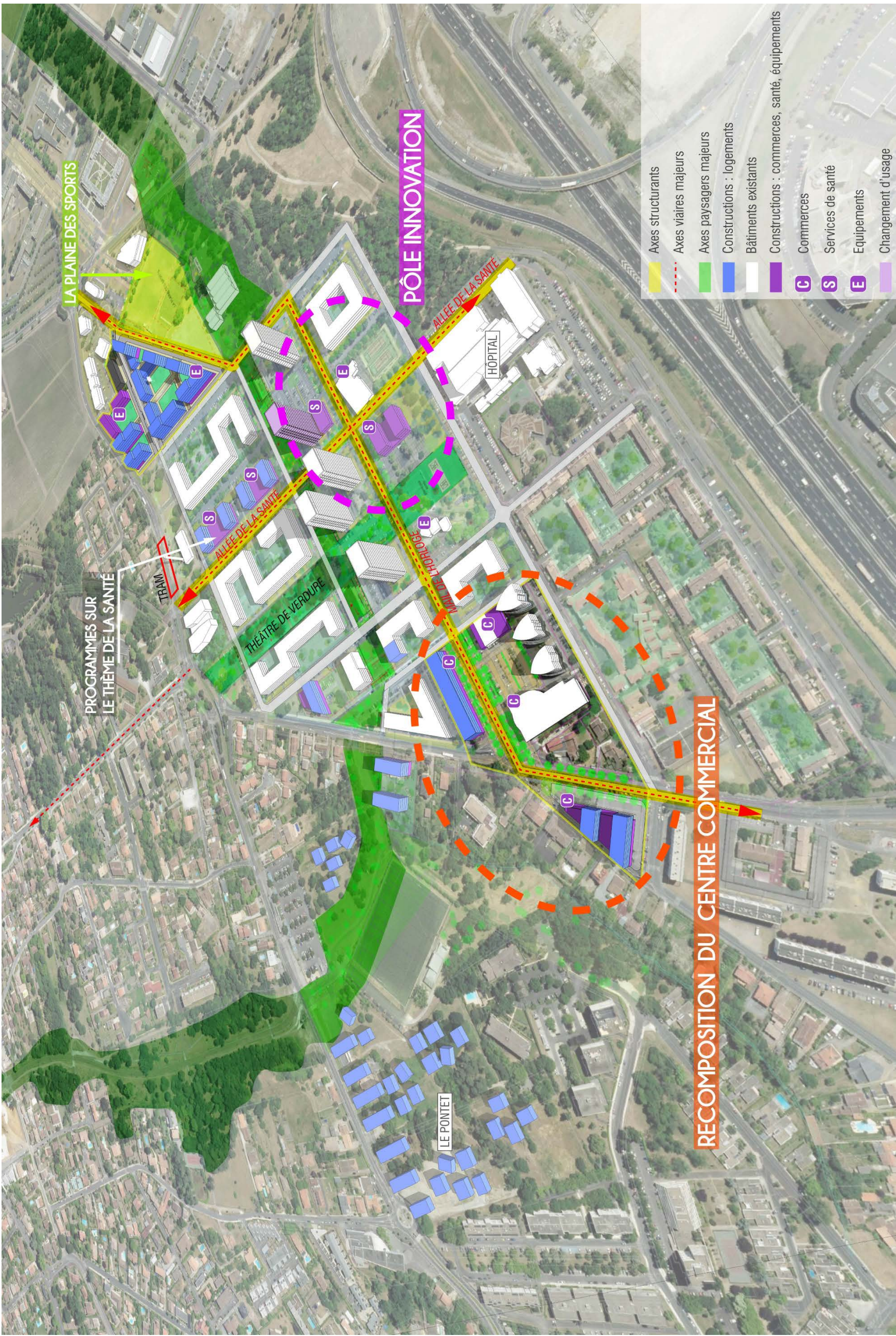
Les scénarios étudiés

Le scénario 3 privilégié

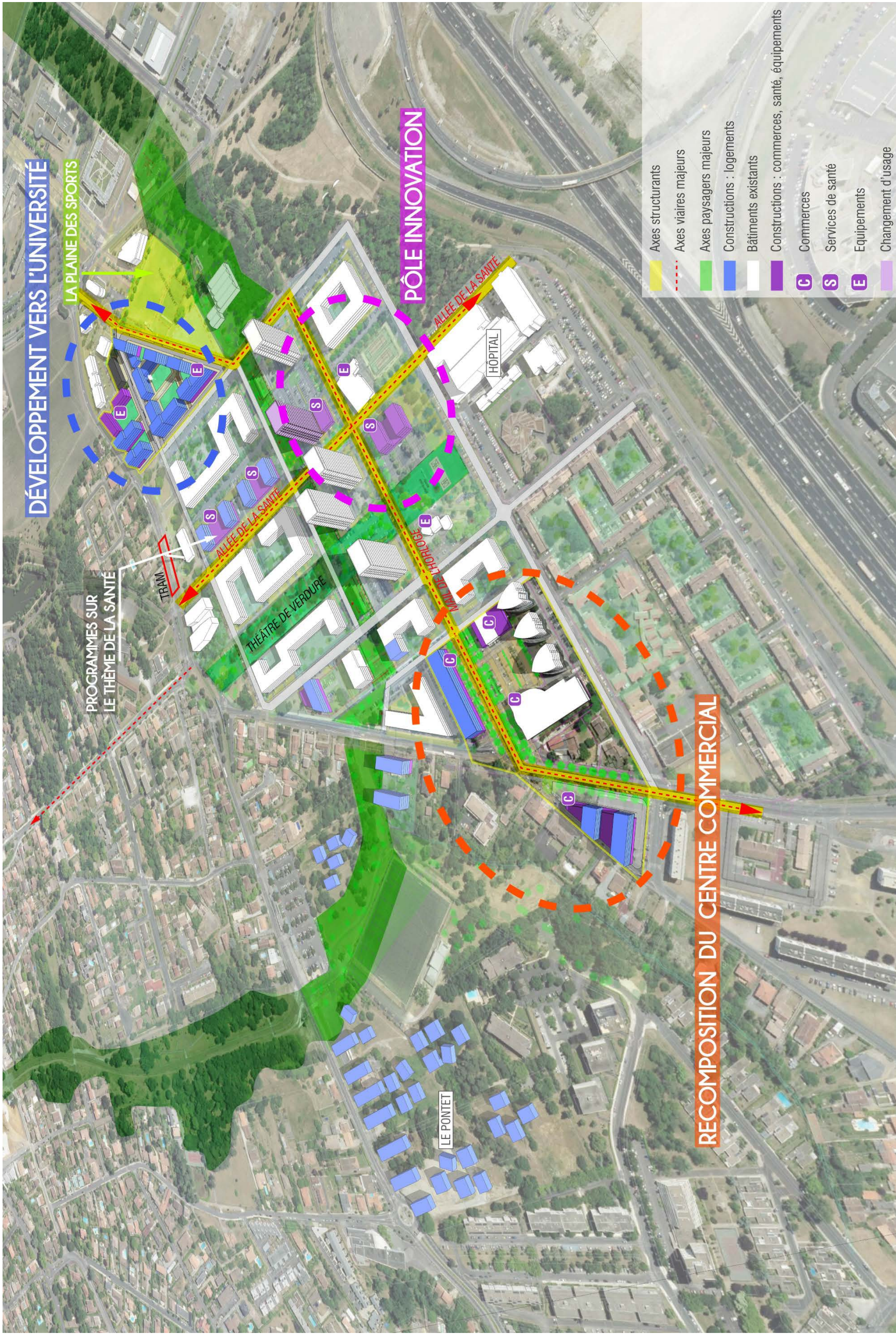
Conditions de faisabilité

50

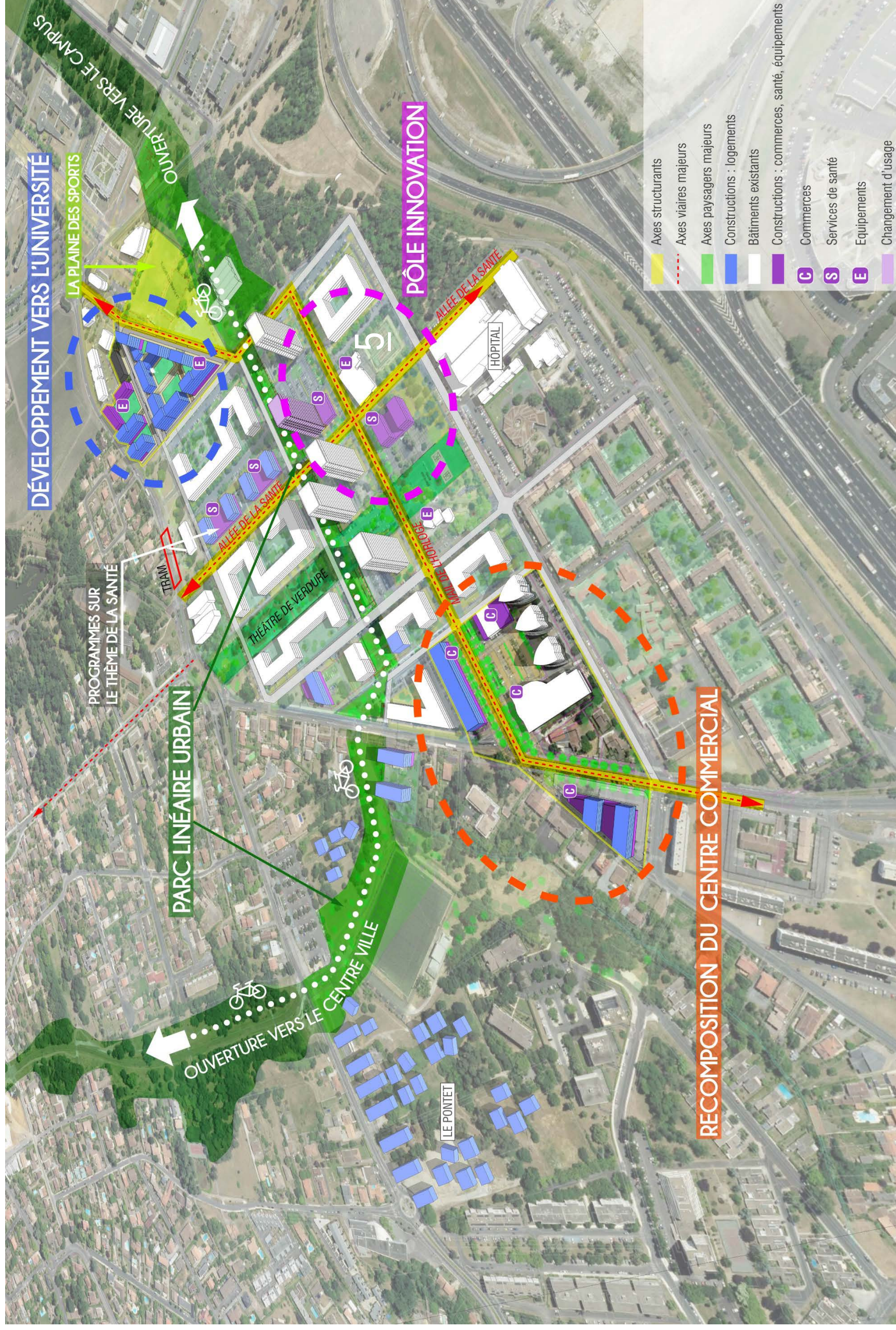
2.2. ... et des points d'attractivités au cœur du quartier



2.2. ... et des points d'attractivités au cœur du quartier



2.2. ... et des points d'attractivités au cœur du quartier

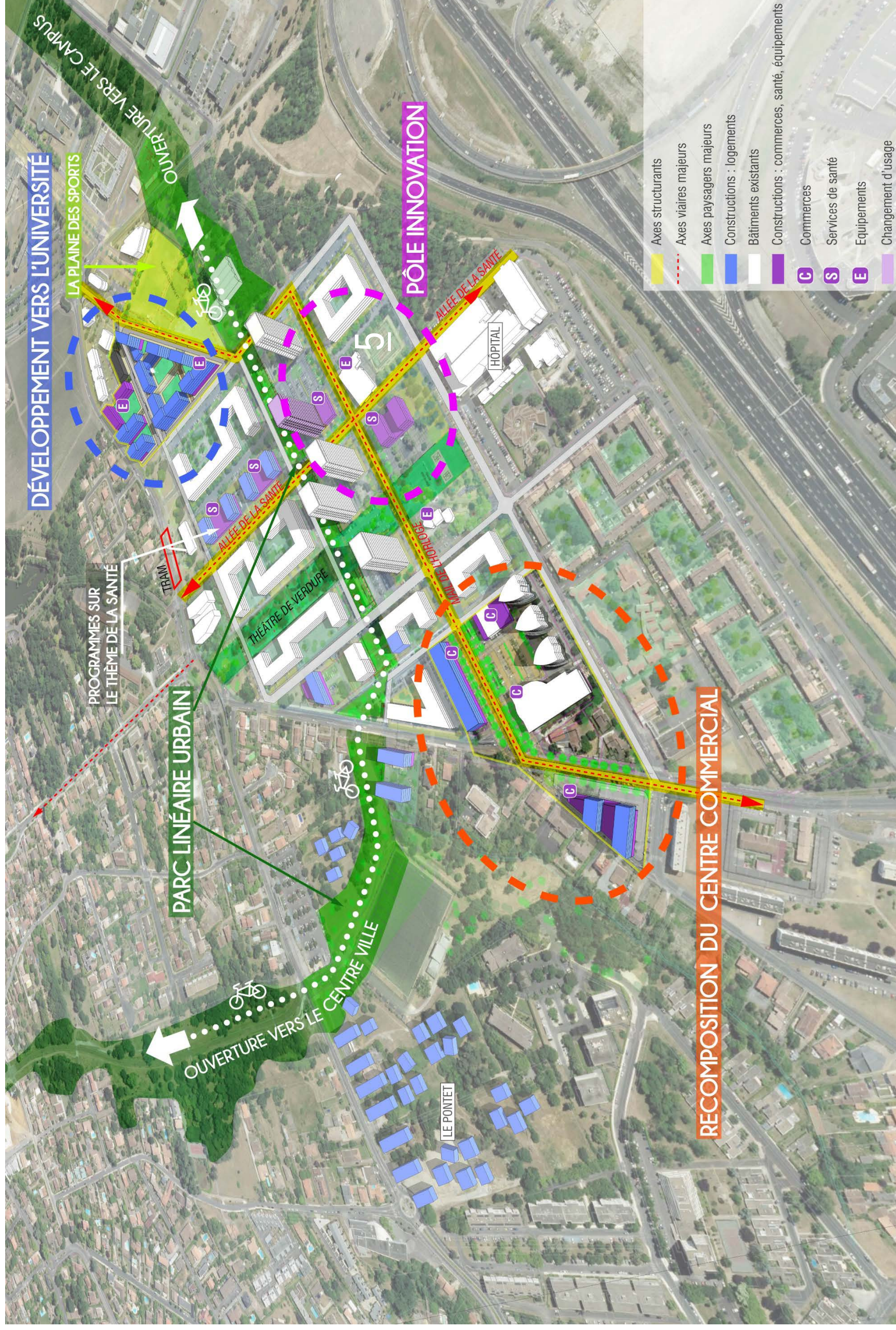




- Dé-densification du socle et ré-équilibrage des densités
- Création de points d'attractivité au cœur du quartier
- Parc et liaisons urbaines pour une meilleure ouverture.

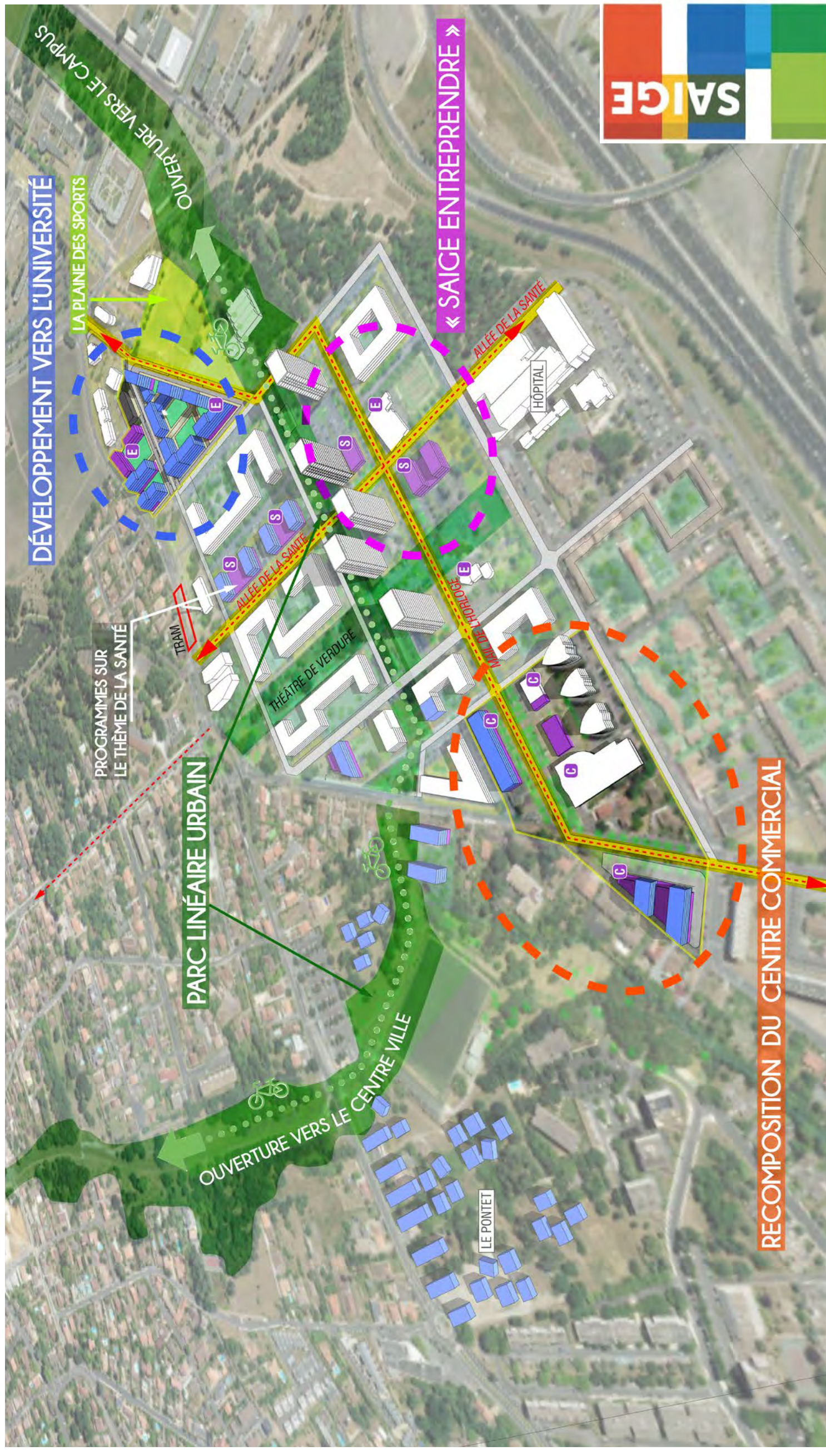


2.2. ... et des points d'attractivités au cœur du quartier



PRESENTATION DU PROJET

10 JUILLET 2019

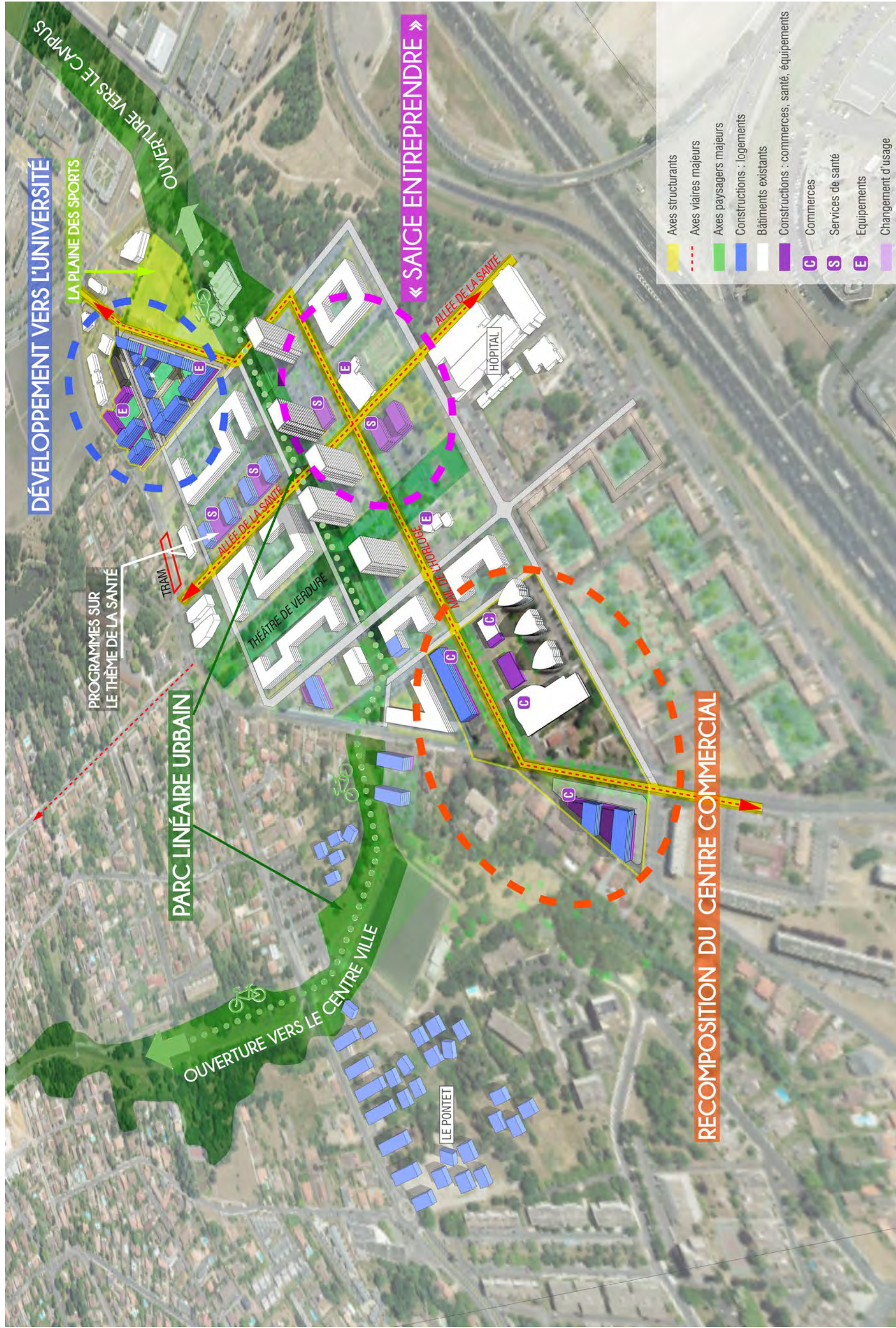


SOMMAIRE

1. PRESENTATION DU PROJET
2. TRAVAUX - CALENDRIER - RELOGEMENT
3. ASSOCIATION DES HABITANTS
TOUT AU LONG DU PROJET

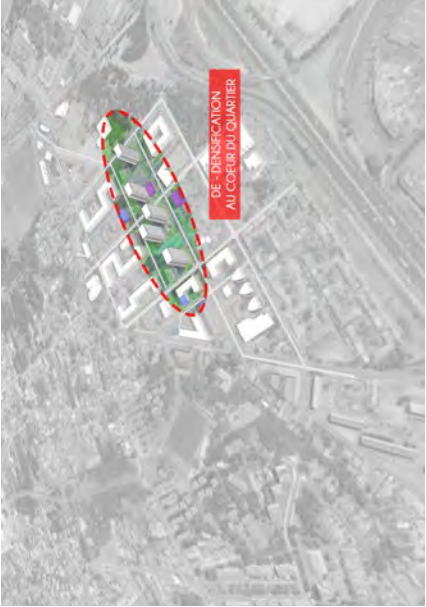
1

PRESENTATION DU PROJET



HABITAT

1 - DE-DENSIFICATION AU COEUR DU QUARTIER



2 - REHABILITATION DES LOGEMENTS



3 - NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS



CADRE DE VIE

4 - ESPACES PUBLICS et EQUIPEMENTS

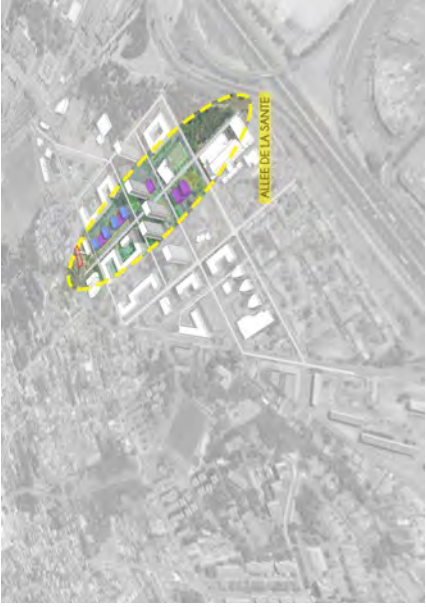


5 - CREATION D'UN PARC LINEAIRE URBAIN



DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
ET EMPLOI

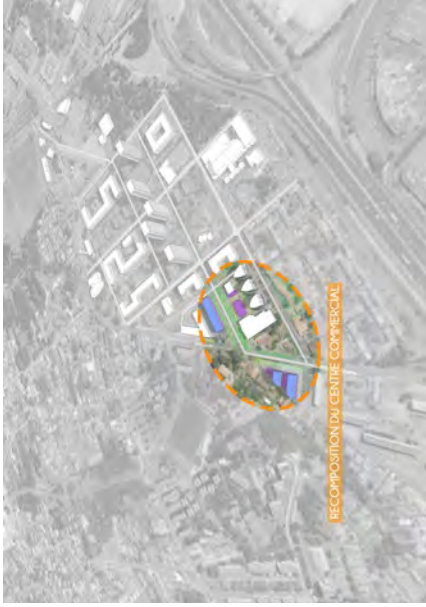
6 - ALLEE DE LA SANTE



7 - «SAIGE ENTREPRENDRE»



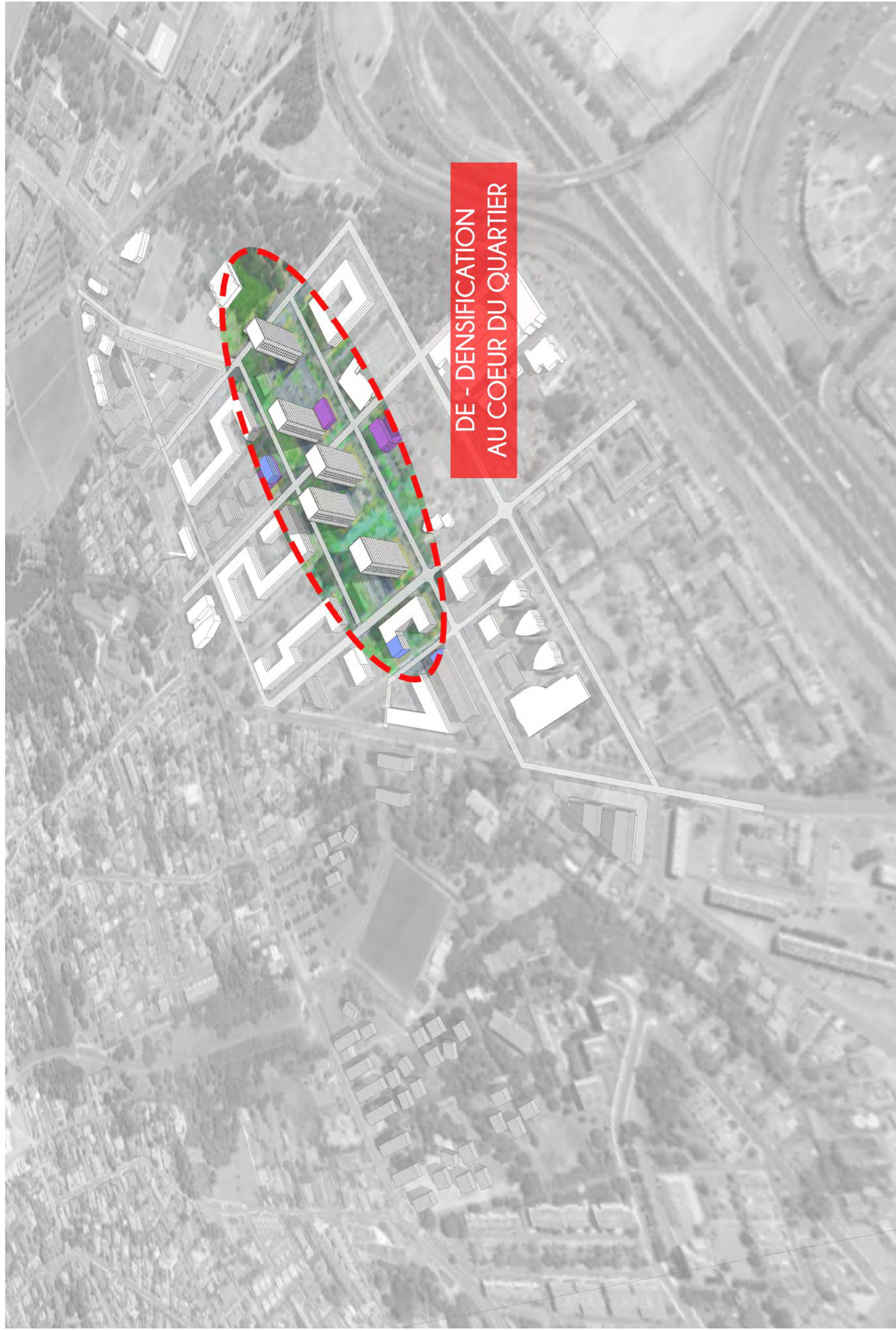
8 - REQUALIFICATION CENTRE COMMERCIAL



PROJET

Travaux - Calendrier - Relogement

Mise en oeuvre projet



PROJET

Travaux - Calendrier - Relogement

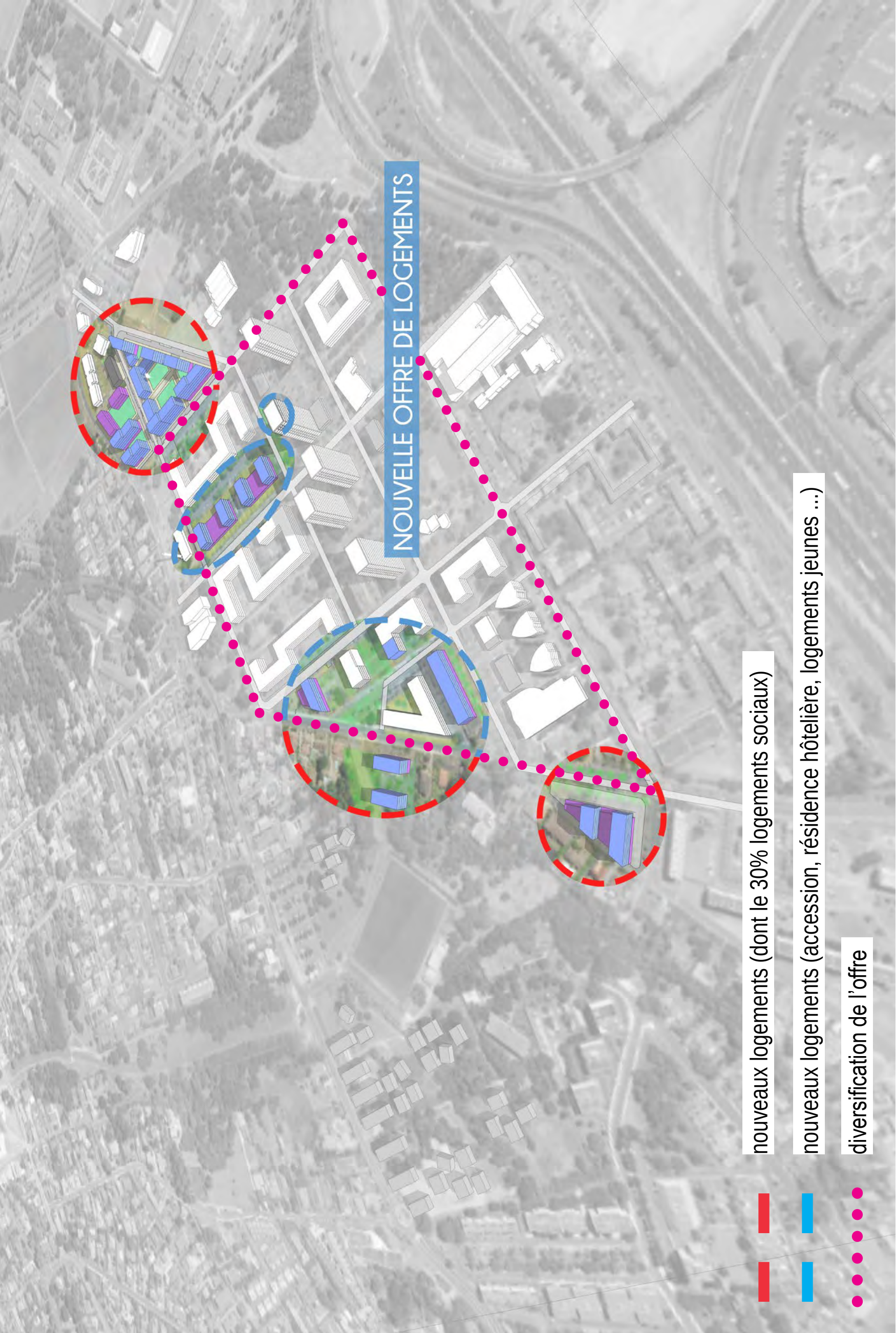
Mise en oeuvre projet

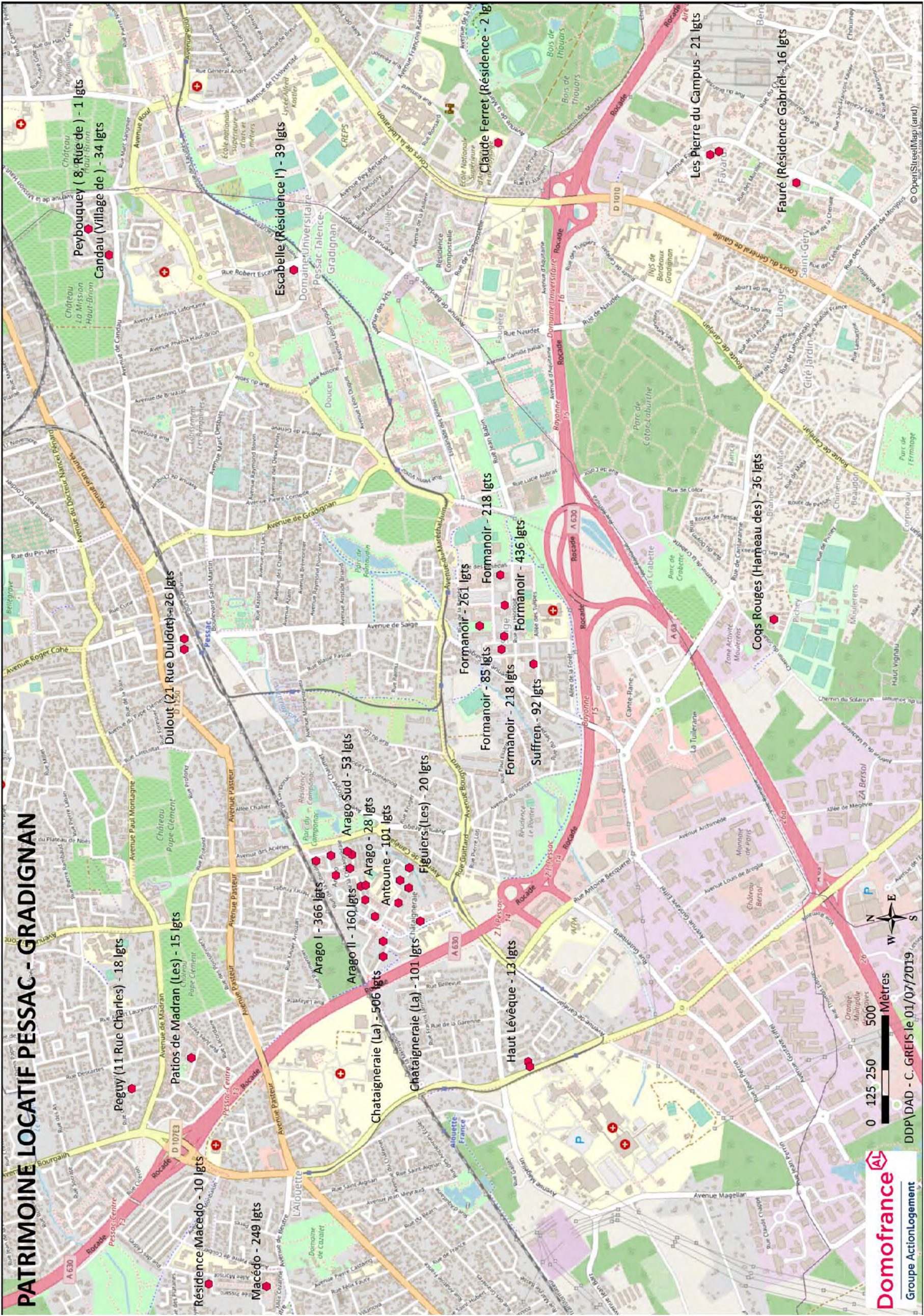
PROJET

Travaux - Calendrier - Relogement

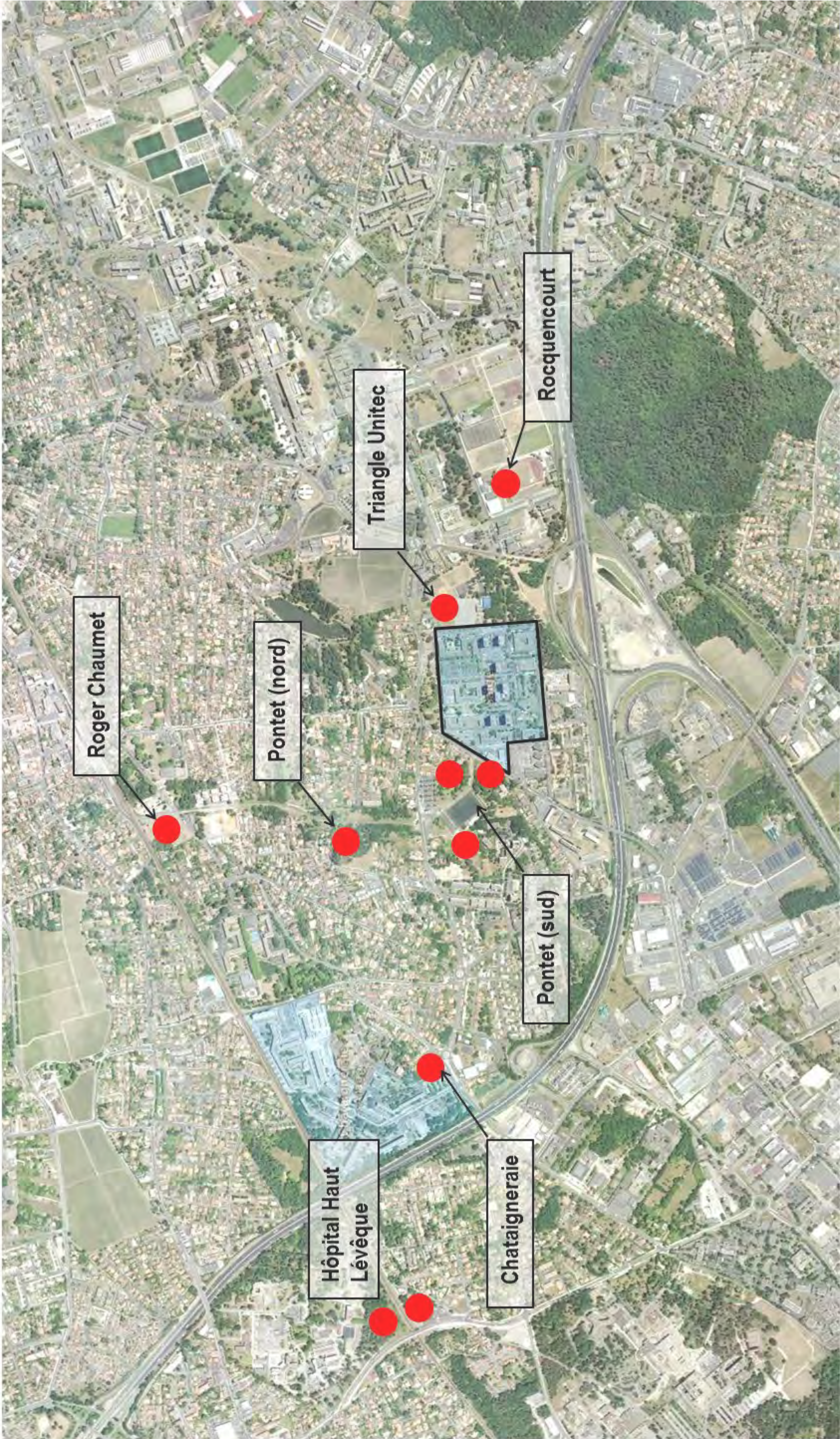
Mise en oeuvre projet







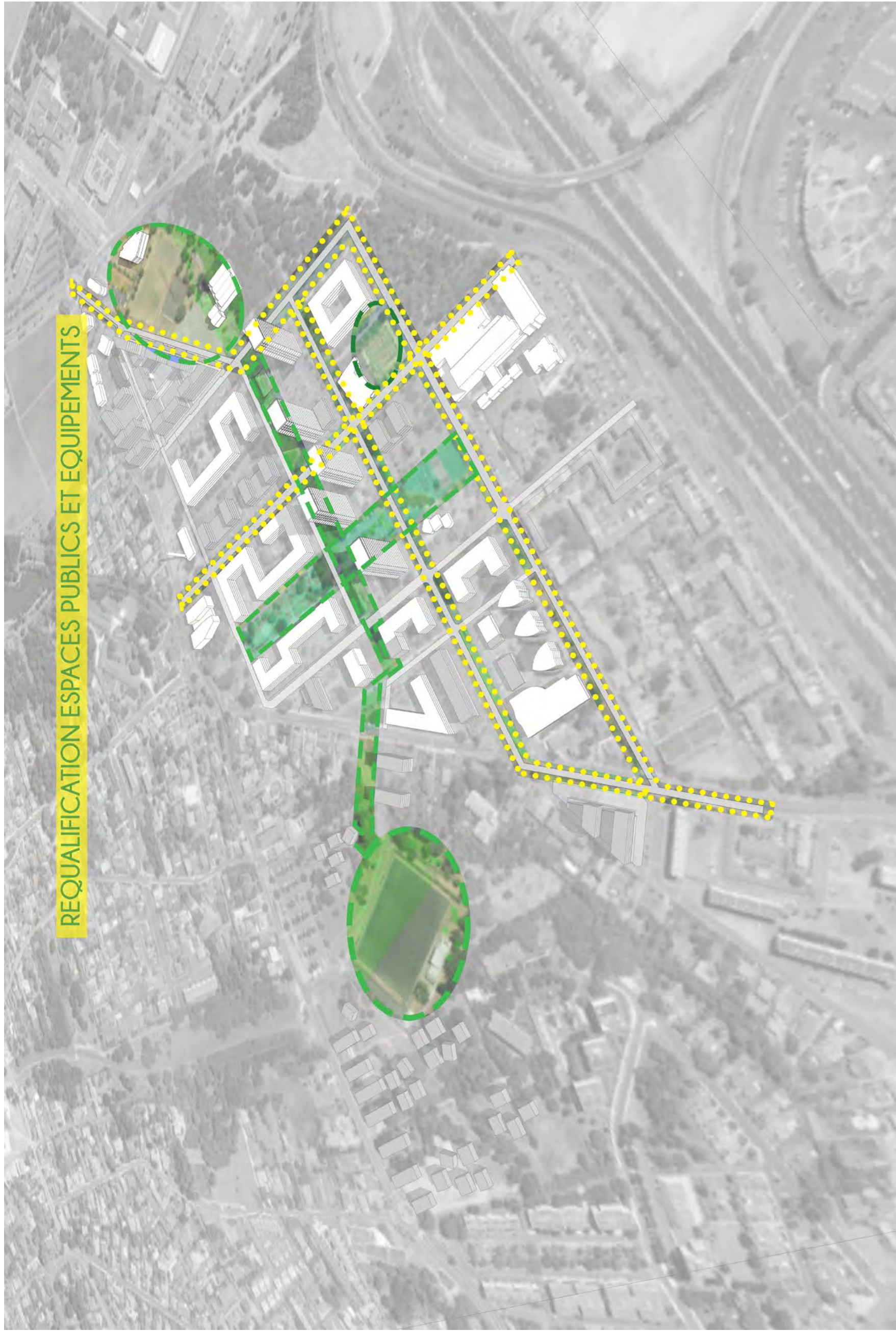
	PROJET	Travaux - Calendrier - Relogement	Mise en oeuvre projet
--	--------	-----------------------------------	-----------------------

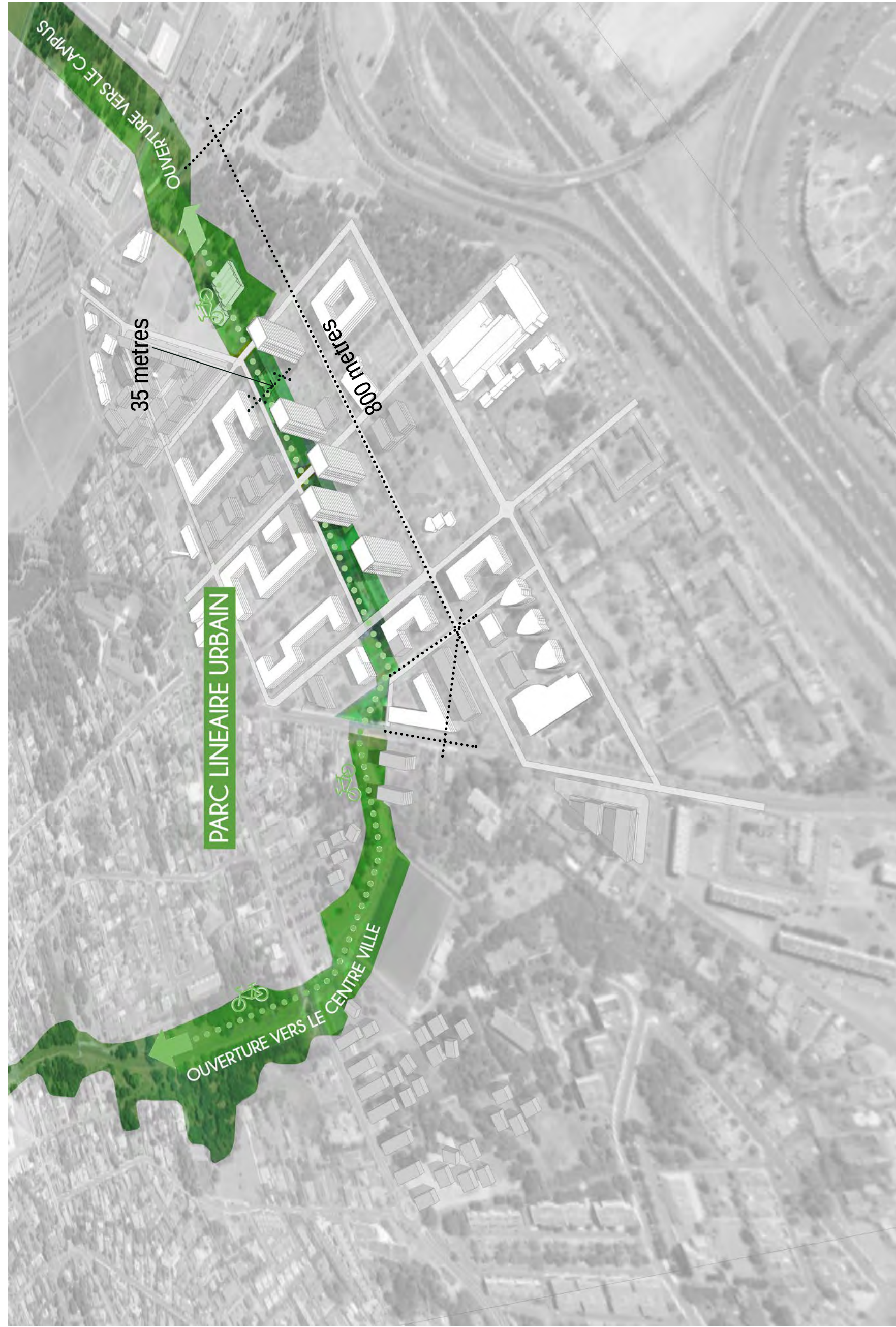


PROJET

Travaux - Calendrier - Relogement

Mise en oeuvre projet





PROJET

Travaux - Calendrier - Relogement

Mise en oeuvre projet



PROJET	Travaux - Calendrier - Relogement	Mise en oeuvre projet
--------	-----------------------------------	-----------------------





PROJET

Travaux - Calendrier - Relogement

Mise en oeuvre projet

PROJET

Travaux - Calendrier - Relogement

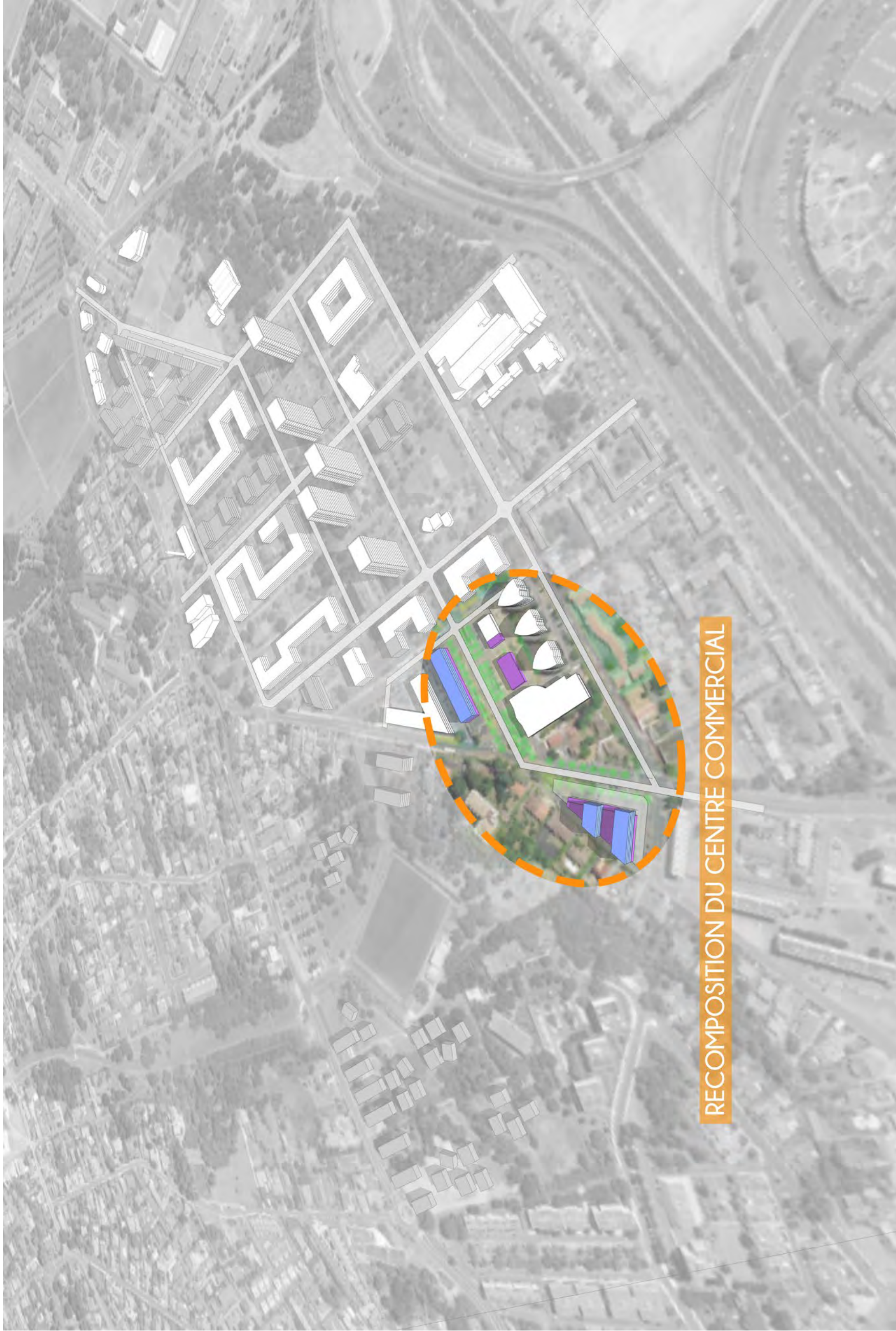
Mise en oeuvre projet



PROJET

Travaux - Calendrier - Relogement

Mise en oeuvre projet



QPV

Avant 1 700 lgts

Apres 1 350 lgts



locatif social

locatif social

PERIMETRE ELARGI

Avant 2 150 lgts

Apres 2 180 lgts

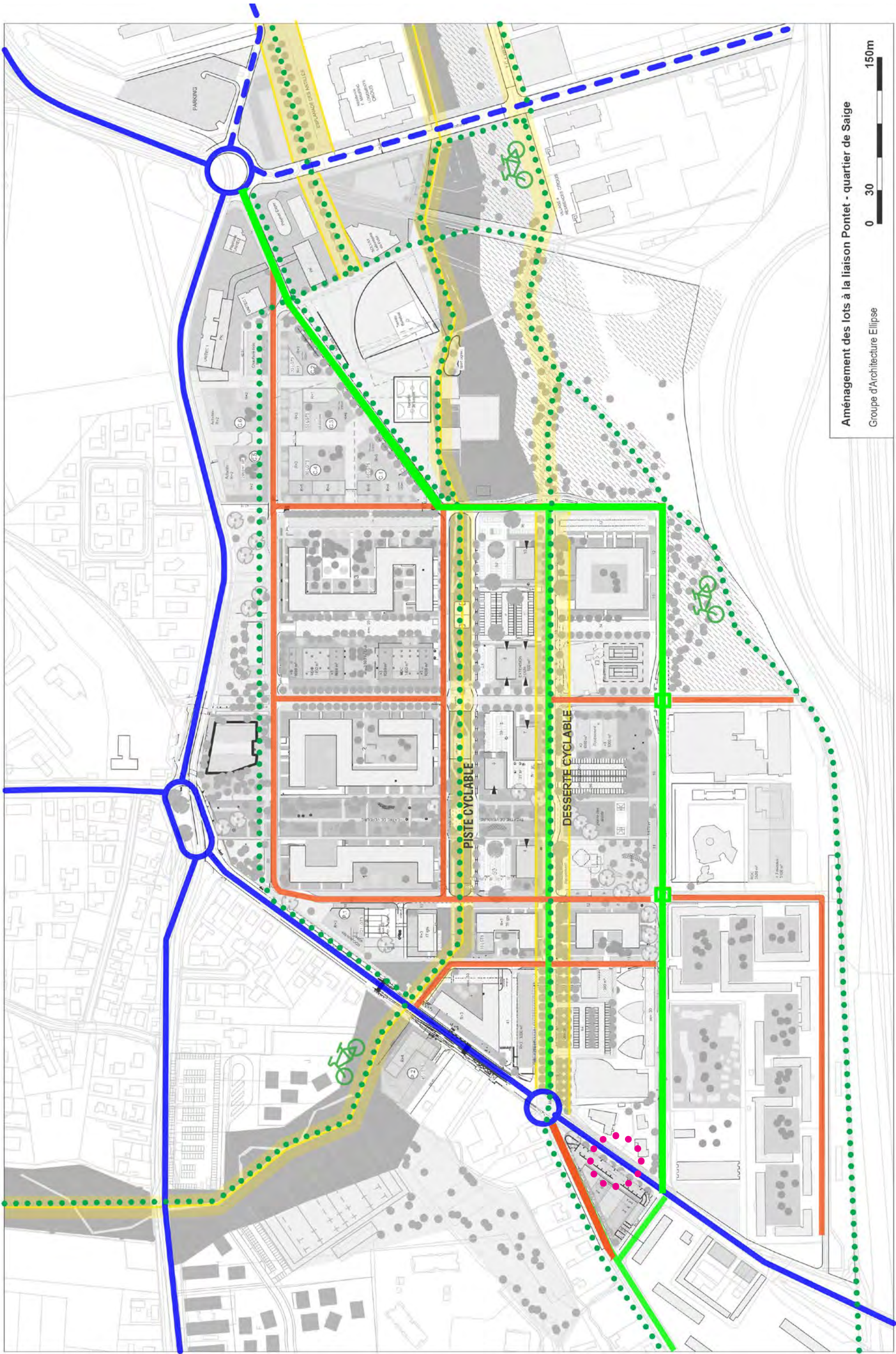


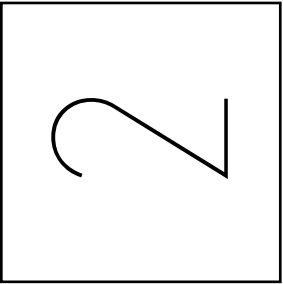
locatif social

locatif social

STATIONNEMENT :

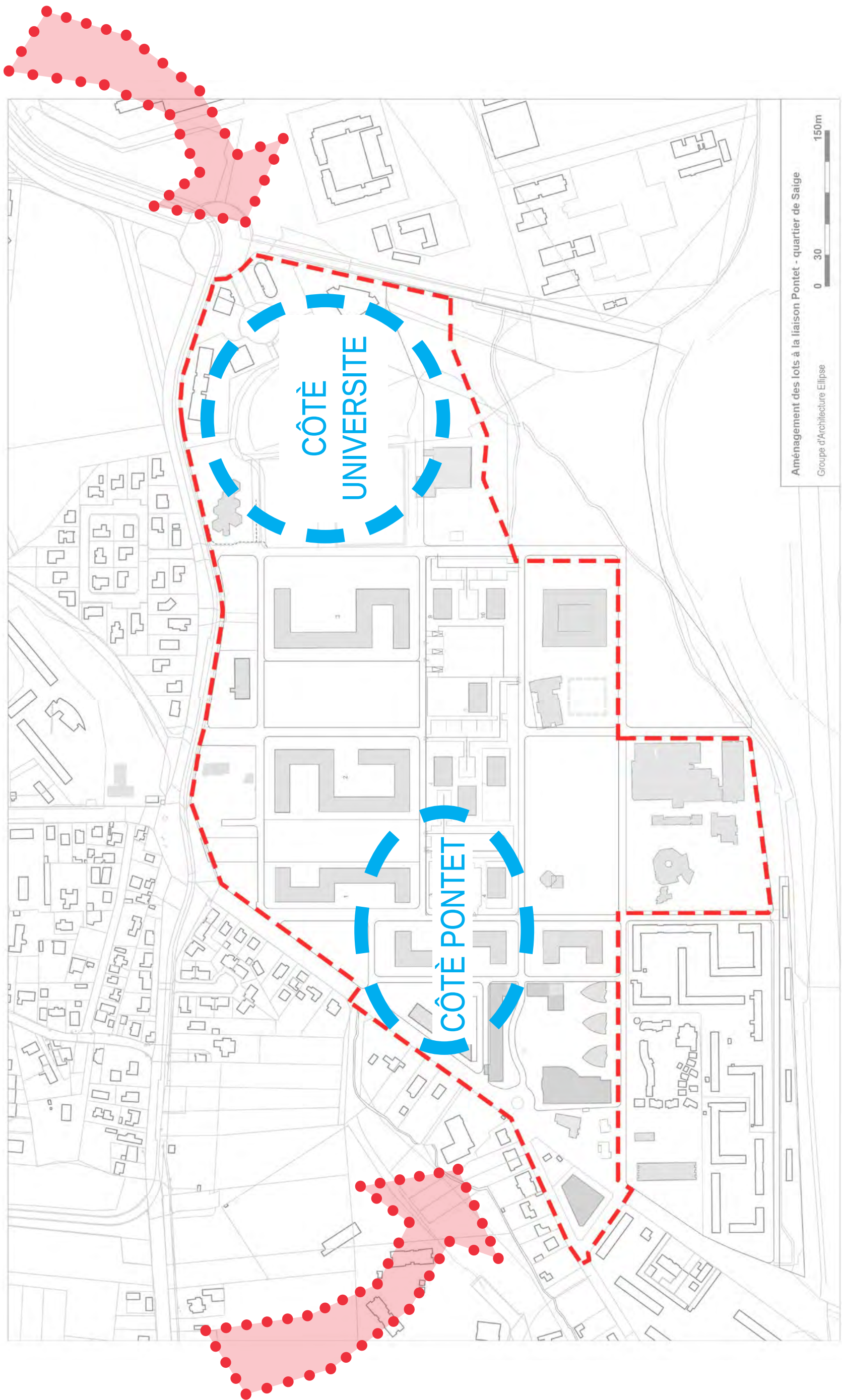
de 1690 places (aujourd’hui)
..... à 2000 places (à terme).





TRAVAUX - CALENDRIER -
RELOGEMENT

	PROJET	Travaux - Calendrier - Relogement	Mise en oeuvre projet
--	--------	-----------------------------------	-----------------------



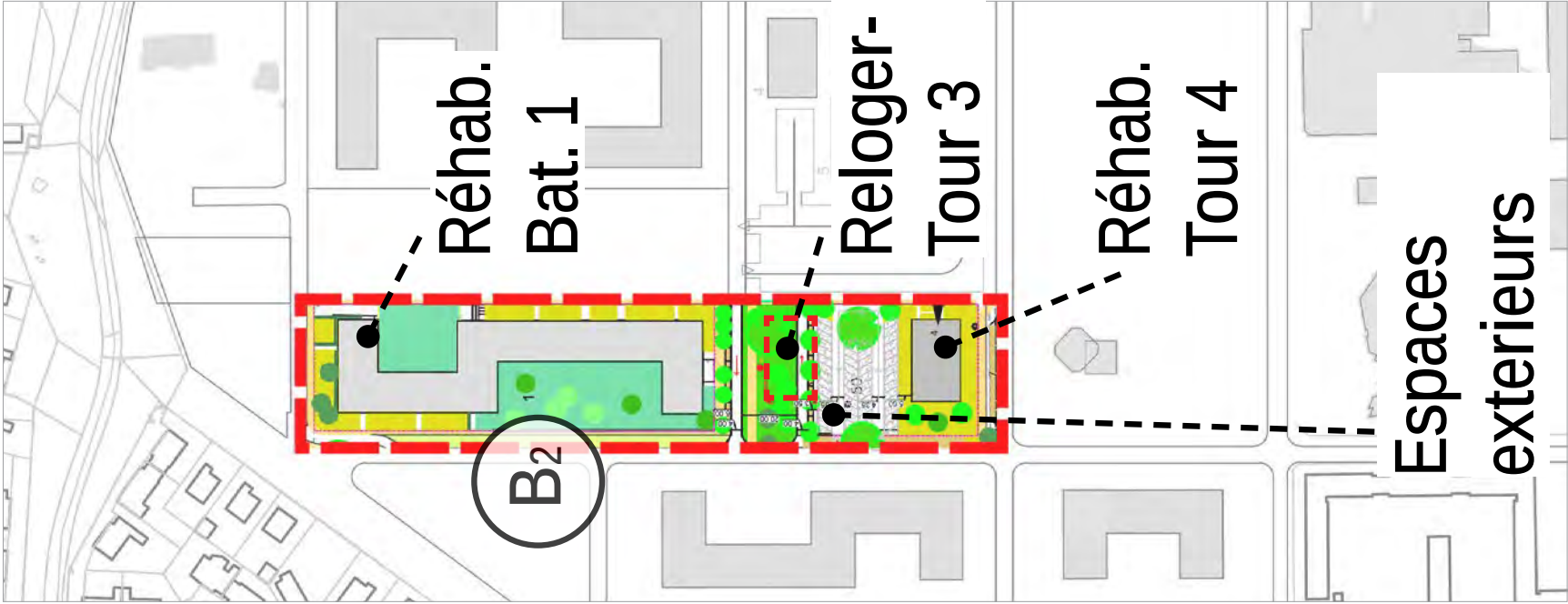
PROJET

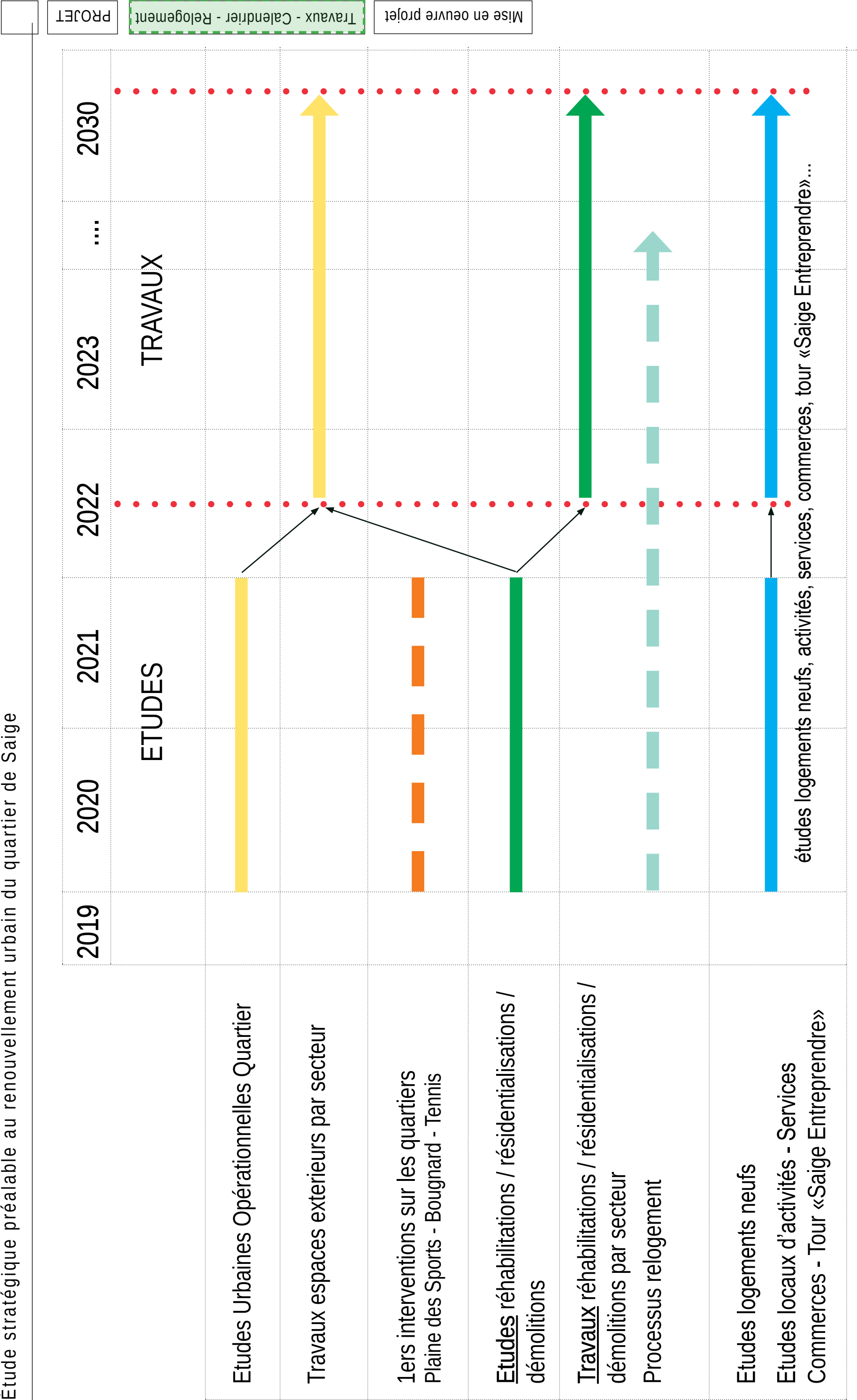
Travaux - Calendrier - Relogement

Mise en oeuvre projet

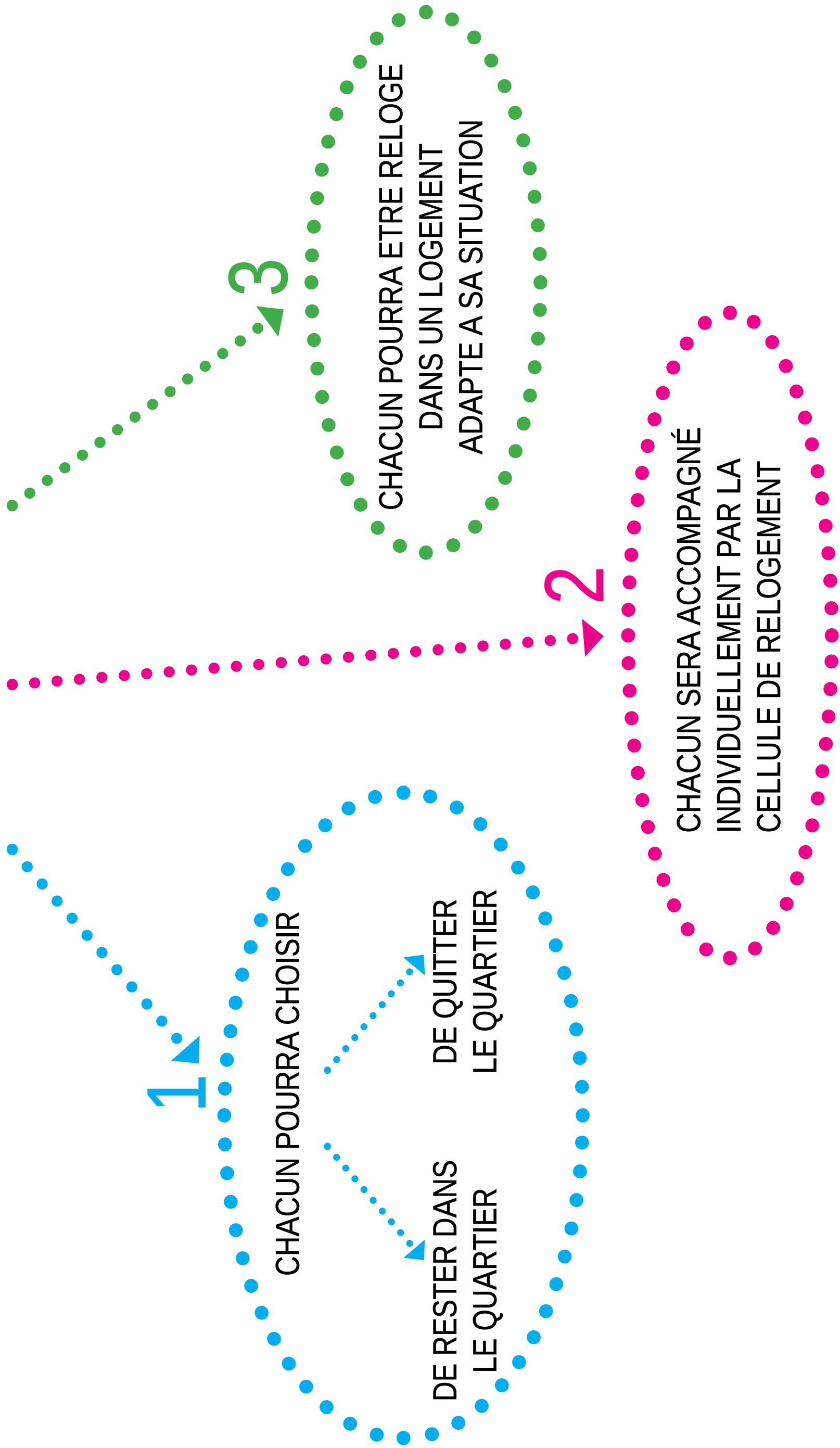
UN EXEMPLE D'INTERVENTION PAR SECTEUR :

- Réhabilitation bâtiment R+3
- Réhabilitation Tour
- Relogement et démolition Tour
- Aménagement espaces extérieurs





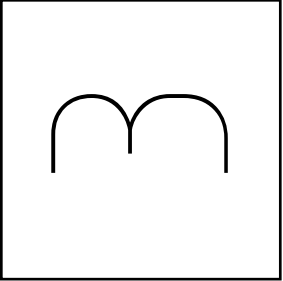
RELOGEMENT : 3 PRINCIPES



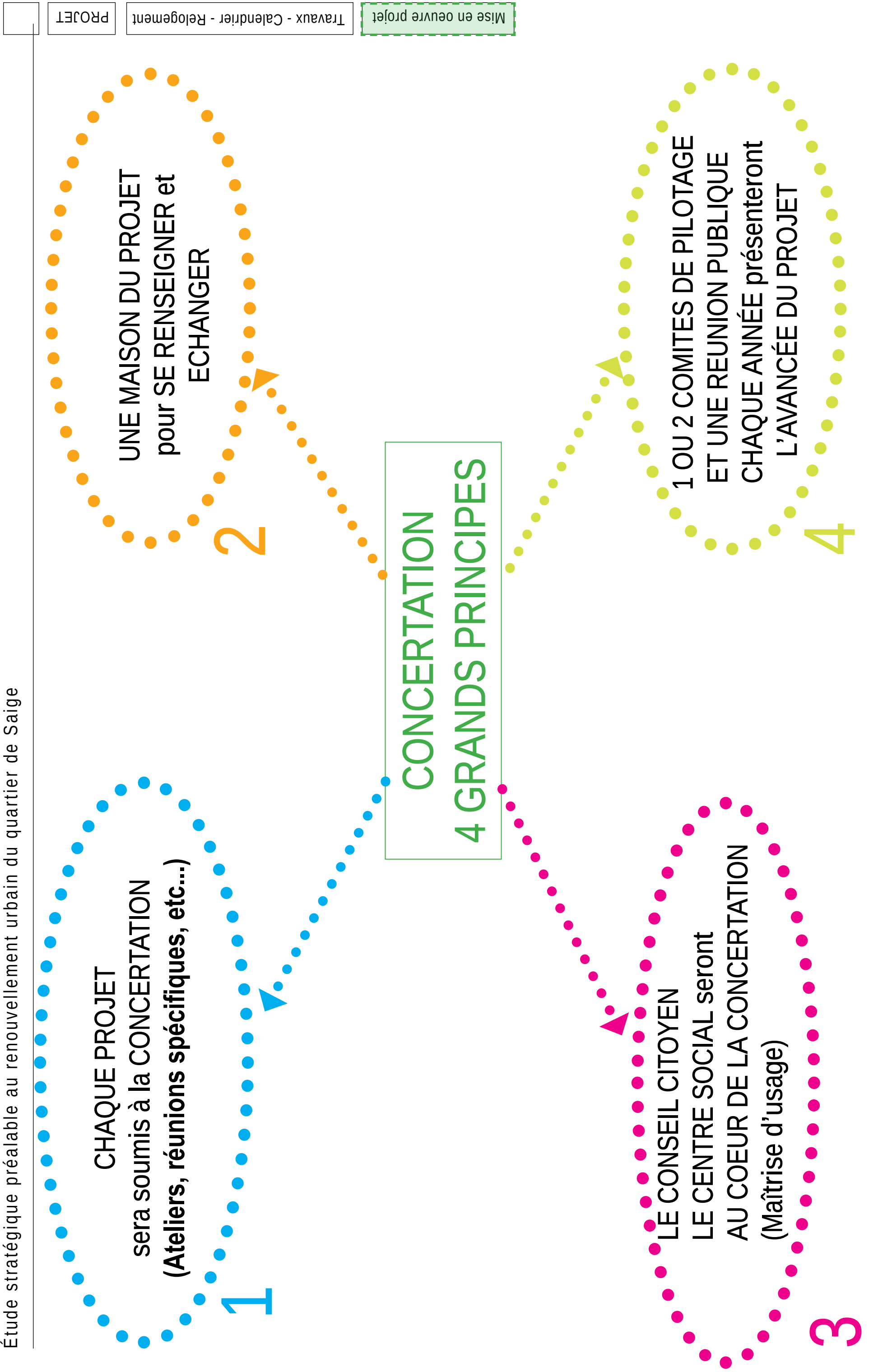
PROJET

Travaux - Calendrier - Relogement

Mise en oeuvre projet



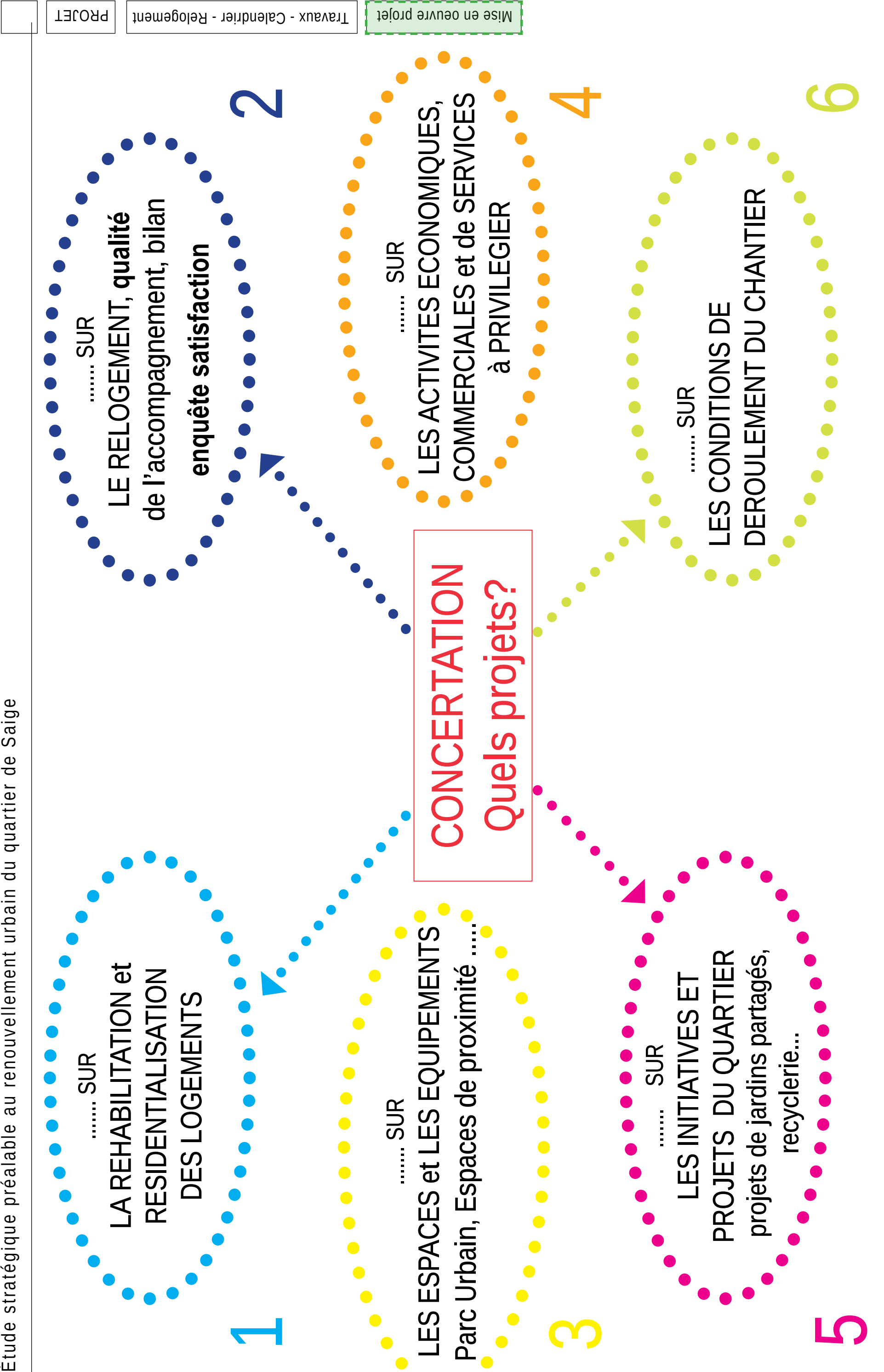
ASSOCIATION DES HABITANTS
TOUT AU LONG DU PROJET



PROJET

Travaux - Calendrier - Relogement

Mise en oeuvre projet



PROJET
Travaux - Calendrier - Relogement
Mise en oeuvre projet

FOCUS SUR LES MODALITES DE RELOGEMENT



Pour un relogement réussi

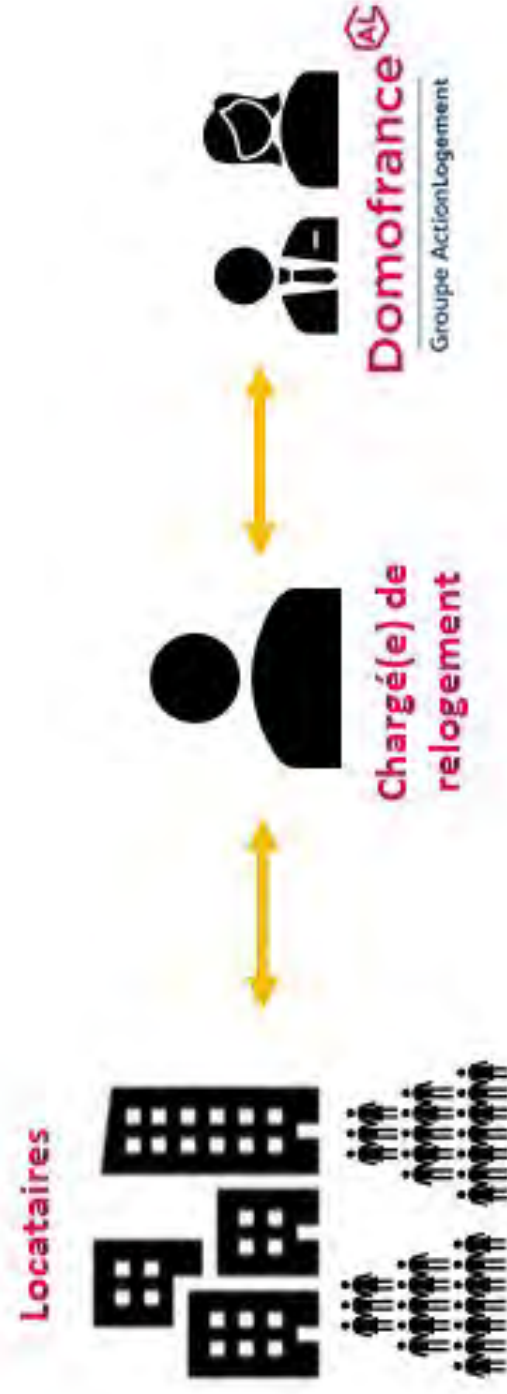
Les modalités de mise en œuvre sont définies entre les partenaires à travers la signature d'une charte spécifique garantissant le bon déroulé des relogements.

Les objectifs de Domofrance et de ses partenaires :

- Favoriser des parcours résidentiels positifs adaptés aux situations de chaque ménage
- Garantir une équité de traitement entre les locataires
- Prendre en compte les souhaits et besoins de chacun
- Apporter une attention toute particulière aux personnes nécessitant un accompagnement spécifique



Un interlocuteur unique pour les locataires

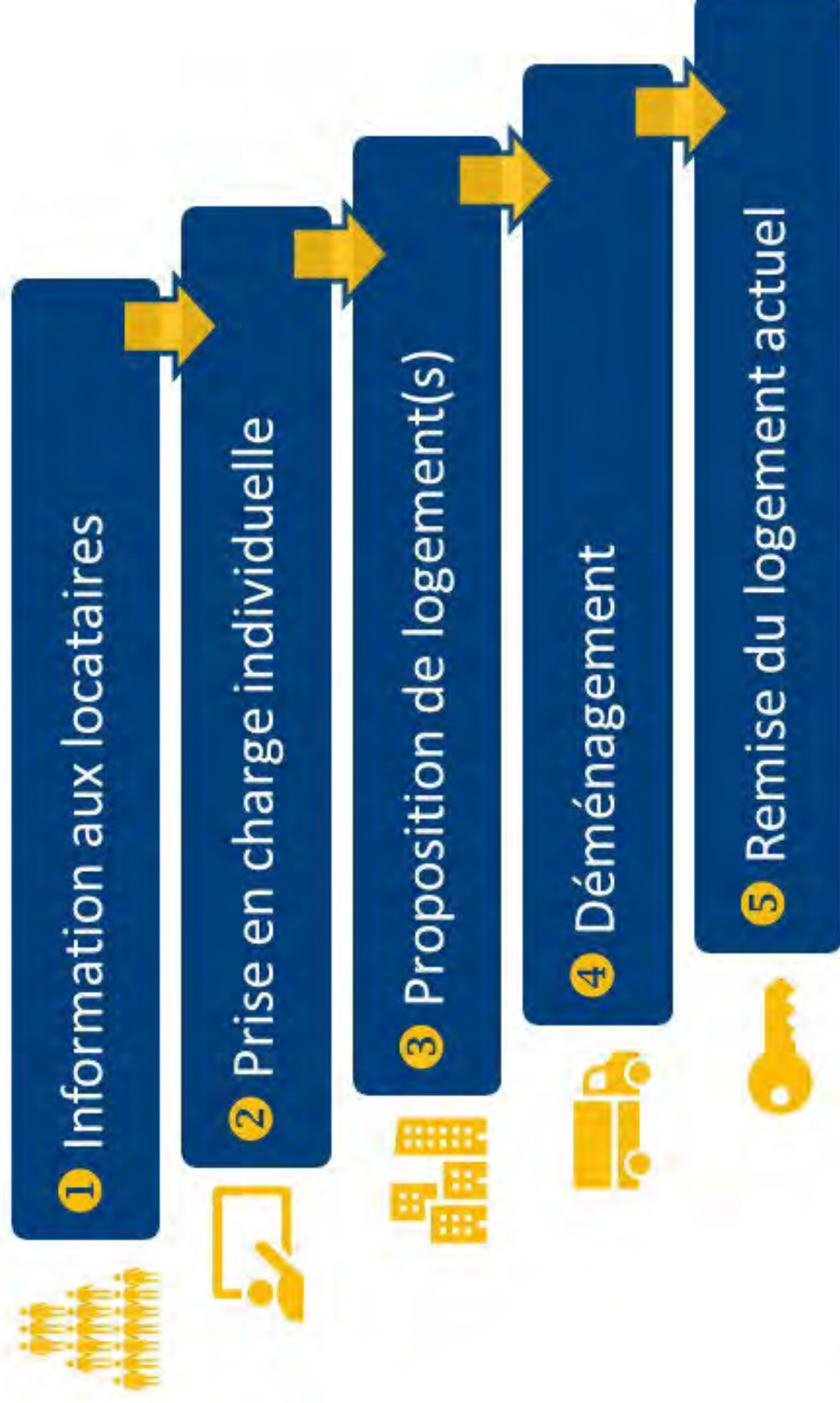


Rôle et mission du chargé de relogement : 

- Interlocuteur unique des locataires sur le relogement
- Entretiens individuels, information des locataires
- Tenue de permanences régulières sur le site
- Collecte des pièces des dossiers
- Relais avec les équipes de DomoFrance



Les 5 grandes étapes du processus de relogement



Etape ① : Concertation et information aux locataires

- Concertation avec l'association de locataires sur les conditions et les modalités du relogement
- Information collective des locataires concernés par le relogement à l'occasion d'une réunion publique

Etape ② : Prise en charge individuelle

- 1^{er} entretien individuel au domicile
- Des entretiens intermédiaires tout au long de phase de recherche du nouveau logement



Etape ③ : Proposition de logement(s)

- Recherche d'un logement « adapté » aux souhaits, aux besoins et aux capacités des locataires
- Jusqu'à 3 propositions de logements adaptés
- Visites de logements accompagnées (*sur plans si neuf*)
- Possibilité de relogement temporaire ou chez d'autres bailleurs sociaux

Etape ④ : Le déménagement

- Prise en charge des frais de déménagement et de réinstallation



Etape ⑤ : Remise du logement d'origine

- Pas de facturation au titre des réparations locatives et maintien du service dans les bâtiments jusqu'au dernier relogement
- Différentiel de charges locatives intégralement pris en charge par Domofrance
- Maintien du dépôt de garantie en cas de relogement au sein du parc de Domofrance



Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de



Synthèse : PLAN GUIDE

JUILLET 2018



SOMMAIRE

1	•	Lignes fortes du projet: PLAN GUIDE
2	•	Zoom sur les secteurs complexes
3	•	Programmes d'actions hiérarchisées – phasées - chiffrées.
4	•	Plaquette de communication

Préalable : Le document « Plan guide » se compose de quatre documents indépendants reprenant les chapitres du cahier des charges.

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de



PLAN GUIDE SYNTHESE



DOC.N° 1/4 LIGNES FORTES DU PROJET PHASE 3 :

JUILLET 2018



arpentère



INGÉNIERIE & AMÉNAGEMENT URBAIN



D > 2 H
Consultants Associés



SOMMAIRE

1 Lignes fortes du projet: PLAN GUIDE

2 Zoom sur les secteurs complexes

3 Programmes d'actions hiérarchisées – phasées - chiffrées.

4 Plaquette de communication

Saige et son histoire

Différents scénarios

Plan guide décliné

Réhabilitation patrimoine

Préalable : Le document « Plan guide » se compose de quatre documents indépendants reprenant les chapitres du cahier des charges.



Les lignes fortes du projet: LE PLAN GUIDE décliné ...

1.

1.1 Saige et son histoire :

- Hier...
- Aujourd'hui...
- Demain.

1.2 Différents scénarios étudiés:

- Les invariants
- Les ateliers de concertation
- Les 3 scénarios étudiés
- Critères de choix
- Vers un scénario préférentiel

Saige et son histoire

Différents scénarios

Plan guide décliné

Réhabilitation patrimoine

5



1.1

SAIGE, son histoire.....

Ecrire l'histoire de Saige, c'est :

- Comprendre comment Saige a été construit, dans quel contexte, avec quels objectifs,
- Poser un regard sur ce que Saige est devenu aujourd'hui avec ses atouts et ses difficultés,
- Proposer une feuille de route pour valoriser ce quartier tout en respectant son identité.

Saige hier.....

.....Saige aujourd'hui.....

.....Saige demain:



Photo aérienne 1950 — source Géoportail



Photo aérienne 2012 — source Géoportail



Saige et son histoire

Différents scénarios

Plan guide décliné

Réhabilitation patrimoine

7

1.1

LE DISCOURS DE SAIGE.....Saige hier:

Le quartier de Saige a une histoire, son histoire.

Il est le reflet d'un courant de l'architecture et de l'urbanisme des années 70, celle du mouvement moderne, des grands ensembles, du besoin de logements à loyer modéré.....

Mais Saige s'est inscrit dans ce mouvement avec ses propres qualités :

- Des qualités de site,
- Des qualités urbaines,
- Des qualités architecturales,
- Des qualités sociales,

L'objectif était de construire vite, dense (logements en grand nombre) et économique.

La morphologie urbaine la plus adéquate en lien avec les évolutions technologiques (Le béton) s'imposa: LA TOUR.

Cependant, le plan de Dubuisson a recherché une harmonie entre les volumes hauts (18 niveaux) et les volumes bas (R+3) installant une composition urbaine en relation avec un environnement végétal existant (le théâtre de Verdure) ou en devenir.

Les volumétries étaient volontairement accentuées par leur écriture architecturale :

Lignes verticales pour les tours et horizontales pour les R+3 mises en valeur grâce à une *bichromie* : volume brun en retrait et blanc en 1^{er} plan.

L'architecture participe pleinement à l'identité du site.

Le quartier de Saige s'est enfin « construit » avec ses habitants, une multiplicité culturelle et un milieu associatif très impliqué maintenant des liens et des échanges entre les habitants.



1.1

LE DISCOURS DE SAIGE....Saige aujourd'hui..

40 ans plus tard, le quartier de Saige a une identité propre qui lui permettent de continuer à écrire son histoire **sans renier son passé mais plutôt en s'appuyant sur ses atouts**.

Saige aujourd'hui, offre un environnement qualitatif :

- **Des qualités de site :** Le quartier se situe à la rencontre de trois grands éléments de paysage:
 - Le Pontet à l'Ouest
 - le Parc de Fontaudin au Nord ,
 - le Campus et ses grands espaces paysagers dans le prolongement du Bois de Saige.
- **Des qualités urbaines :** Une trame urbaine très structurée (Nord Sud) s'appuie sur des qualités de site existantes: l'axe du Château , la proximité du Campus, le Tramway..
- **Des qualités architecturales :** La trame urbaine rigoureuse accueille deux typologies de bâtiments ayant une écriture architecturale commune et sobre permettant une homogénéité de site.

Les tours, à l'écriture radicale ont une « signature » austère mais qui les personnalisent.

Les bâtiments bas grâce à leurs loggias proposent une image plus apaisée et résidentielle.

Actuellement, trois facteurs principaux stigmatisent le quartier :

- la perception lointaine des tours pour leur morphologie et leur accumulation ,
- Une forte densité en partie centrale alternant tours et stationnement,
- Le centre commercial par son image actuellement peu valorisante .

Des qualités sociales : un tissu associatif très structuré a permis de maintenir du lien dans le quartier.



1.1

LE DISCOURS DE SAIGE.....Saige demain

Le Saige de demain doit s'appuyer sur les atouts du Saige d'Hier et d'Aujourd'hui :

Saige , demain , ce sera :

1- Un quartier de Pessac au cœur d'une zone de développement et de l'innovation, l'OIM Intercampus :

Composé initialement comme une identité propre, le quartier a l'opportunité de se rattacher dans une vision plus large aux développements urbains mitoyens, comme le Pontet et le Campus, tout en conservant sa proximité avec le centre de Pessac.

Le piéton et le cycliste pourront traverser le quartier dans un cadre paysager à grande échelle reliant le Campus d'une part au Centre Ville en passant par le Pontet.

L'ouverture à l'Est d'une entrée au quartier à partir du rond point d'Unitec permettra d'accéder au quartier sans pour autant engendrer des nuisances dues à une circulation de transit, permettant de développer l'activité notamment sur les thématiques de l'Innovation – la Santé.

2- Une vie résidentielle agréable dans un quartier mixte et aéré :

- Le ré-équilibrage des densités au cœur du quartier avec la démolition de 3 tours atténuera le sentiment de frontière entre le Nord et le Sud du quartier, créant à l'inverse une attractivité nouvelle autour de nouveaux espaces paysagers et sportifs.
- Le quartier ne se « videra » pas de sa population puisque de nouveaux logements viendront s'installer aux limites du quartier et permettront d'envisager un meilleur équilibre entre location et accession.



1.1

LE DISCOURS DE SAIGE.....Saige demain

Saige , demain :3- Un quartier équipé de services de proximité assurant aussi à un rayonnement plus large :

- La reconfiguration de l'entrée du quartier avenue de Saige, sous forme d'une place animée avec des logements nouveaux offrira une opportunité d'espace convivial partagé entre les habitants du quartier et ceux attirés par l'offre de commerces et de services.
- La promenade le long du Mail de l'Horloge avec de larges trottoirs et des circulations 2 roues permettra de fréquenter l'ensemble des équipements qui le jalonnent ainsi qu'une Maison médicale à proximité de l'Hôpital.
- La promenade se prolongera à travers le Bois de Saige jusqu'aux équipements du Campus.

4- Enfin, une image nouvelle attractive tout en conservant son identité propre:

- L'architecture, la forme urbaine, mais aussi les usages et solidarités qui se sont constitués au fil du temps, constituent une identité propre au quartier.
- Les projets de réhabilitation envisagés vont s'inscrire dans le cadre de prescriptions architecturales et paysagères visant à conserver les qualités du projet initial de Jean Dubuisson.
- Dans ce cadre, ce sera principalement l'image des tours qui sera revalorisée en apportant des éléments de confort dans le cadre d'un projet architectural contemporain. Le projet de PIA 3 qui vise au changement d'usage d'une tour sera également, un vecteur important du changement d'image du quartier.



1.2

DIFFERENTS SCENARIOS ETUDIES:

- Les invariants
- Les ateliers de concertation
- Les 3 scénarios étudiés
- Critères de choix
- Vers un scénario préférentiel

Saige et son histoire

Différents scénarios

Plan guide décliné

Réhabilitation patrimoine

13



1.1. Les invariants à l'échelle du quartier

1- La parc urbain linéaire

-assure la liaison entre le Campus à l'Est et le Pontet à l'Ouest:

-A la recherche d'un tracé continu, lisible pouvant être le support de cheminements doux et d'une continuité paysagère.

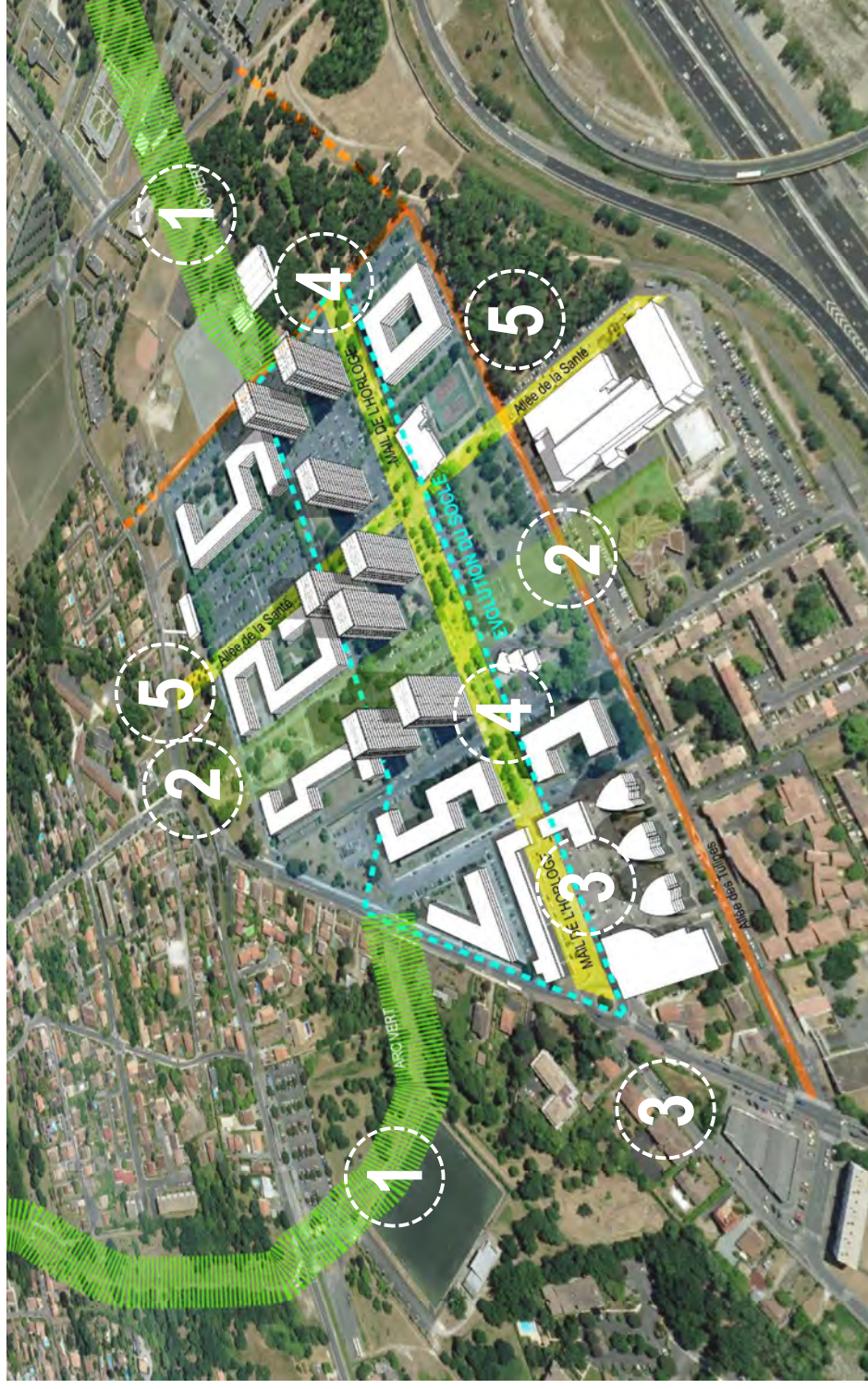
2- L'Axe de Verdure

- prolonge le théâtre de Verdure vers le Sud.

Espace central, support des activités de plein air au cœur du quartier: jeux d'enfants, city-stade, etc...

3- Restructuration du centre commercial

- Requalification de l'espace public et de ses commerces



4- Le mail de l'Horloge (Décumanus) est identifié comme l'espace central d'animation au cœur du quartier.

Il en porte l'image future: l'aménagement confortable pour le piéton doit restreindre la vitesse des véhicules.

5- L' « Allée de la Santé »

C'est le complémentaire du mail de l'Horloge (Cardo). Partant du tramway, cette allée mène à l'Hôpital Saint Martin et peut accueillir les diversifications fonctionnelles attendues.

ATELIER 1 – 9 octobre 2017 – « Liaisons du quartier » et « Espaces publics »

5 tables : réflexion sur les espaces publics et les liaisons



Les questions de cet atelier :

- Les liaisons avec les quartiers environnants.
- Usages et évolution des **espaces publics**
- Réduire la **densité** : comment ?
- Les équipements , l'emploi...

ATELIER 2

Saige et son histoire

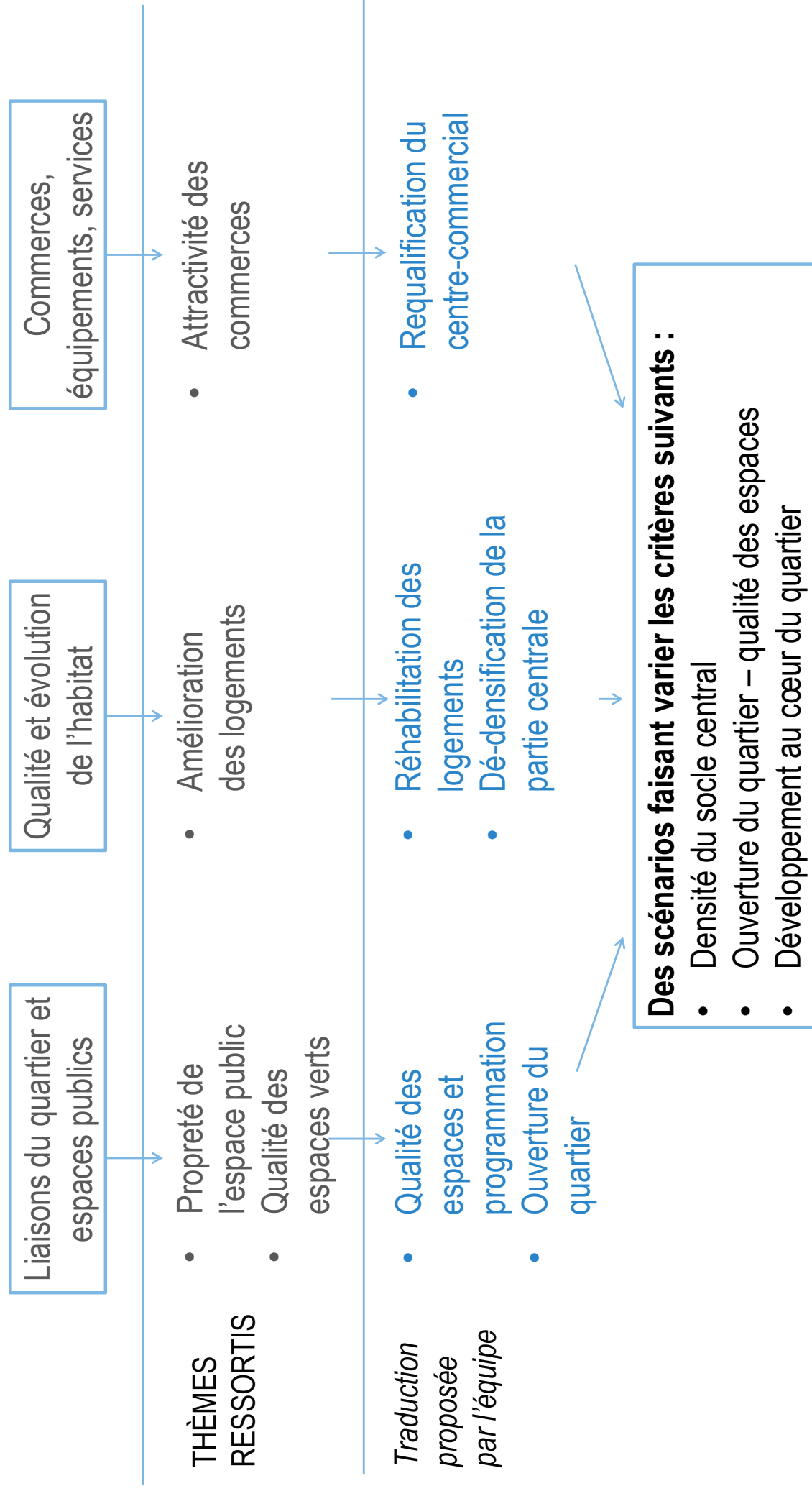
Differents scénarios

Plan guide de déclinaison

Réhabilitation patrimoniale

17

DEUX ATELIERS THÉMATIQUES



DES ATELIERS THEMATIQUES AU CHOIX DES SCENARIOS

Constats tirés des ateliers

Objectifs

Choix des critères pour les scénarios

- Un consensus sur l'amélioration de l'habitat, la qualité des espaces publics et la requalification du centre commercial.
- Des avis contrastés sur l'éventualité de démolitions de tours.
- Une crainte concernant une circulation automobile de transit à travers le quartier.

- Intervenir sur l'ensemble des paramètres pour faire évoluer le quartier, empêcher sa dégradation et profiter de sa situation au cœur de l'OIM Bordeaux Inno Campus.

- Trois critères déterminants retenus par l'amélioration de la qualité de vie dans le quartier:
 - 1 - La dé-densification du socle central (les tours) et l'augmentation de l'espace paysager..
 - 2- L'ouverture du quartier sur son environnement et la qualité des espaces publics.
 - 3- Les potentialités de développement au cœur du quartier.

Saige et son histoire

Différents scénarios

Plan guide de décliné

Réhabilitation patrimoine



1- Démolition d'une tour pour moins de concentration de densité

TROIS scénarios étudiés



2- Démolition de deux tours

3- Démolition de trois tours

Saige et son histoire

Différents scénarios

Plan guide décliné

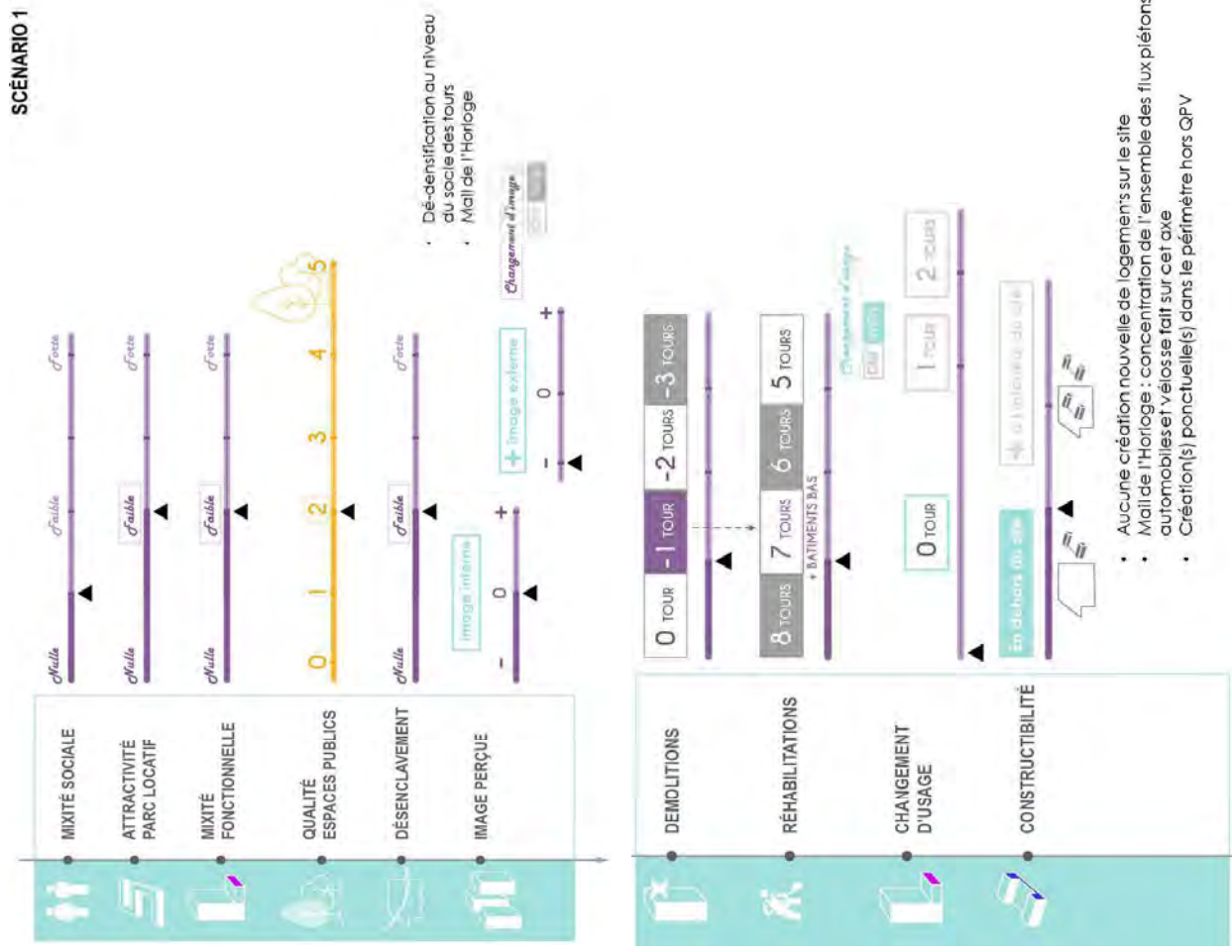
Réhabilitation patrimoine

21

SCÉNARIO 1

Ce scénario propose :

- La démolition de zéro ou une tour (tour 5 ou tour 6)
- La dé-densification se fera ponctuellement au niveau des tours les plus proches : les tours 5, 6 et 7
- Cette hypothèse ne permet pas de continuer le théâtre de verdure ni de supprimer les poches de stationnement.





SCÉNARIO 3

Ce scénario propose:

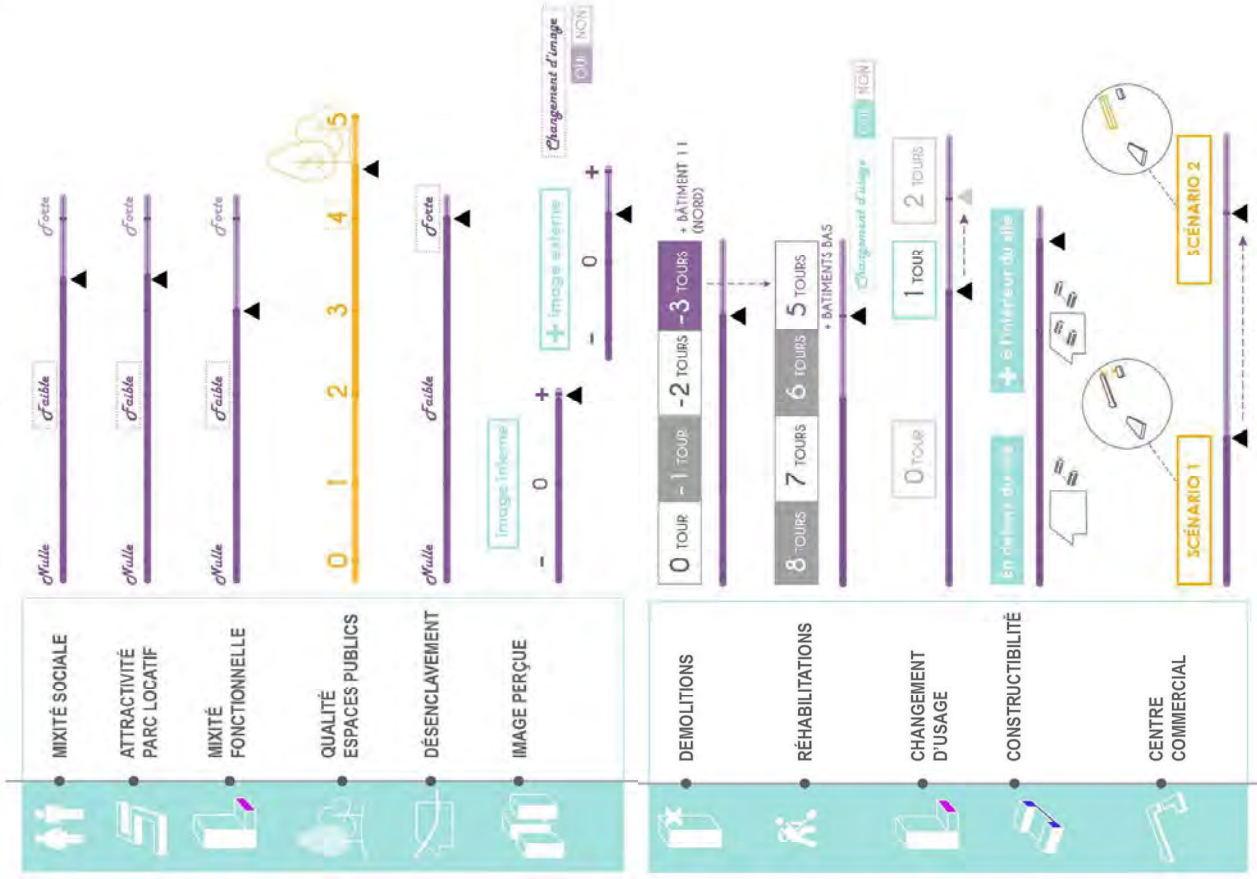
- Une reconfiguration du site de Saige
- De créer une continuité verte allant du Pontet au Campus en dé-densifiant le socle des tours par la démolition de trois tours et la suppression des stationnements

Les objectifs sont :

- De proposer un « poumon vert » au quartier en le remplaçant dans une continuité urbaine qui le reconnecterait à son environnement de part et d'autre.
- De dé-densifier
- D'organiser des activités de plein air pour tous les âges
- D'inscrire un changement d'image dans et hors quartier sans changement d'identité



SCENARIO 3



Saige et son histoire

Différents scénarios

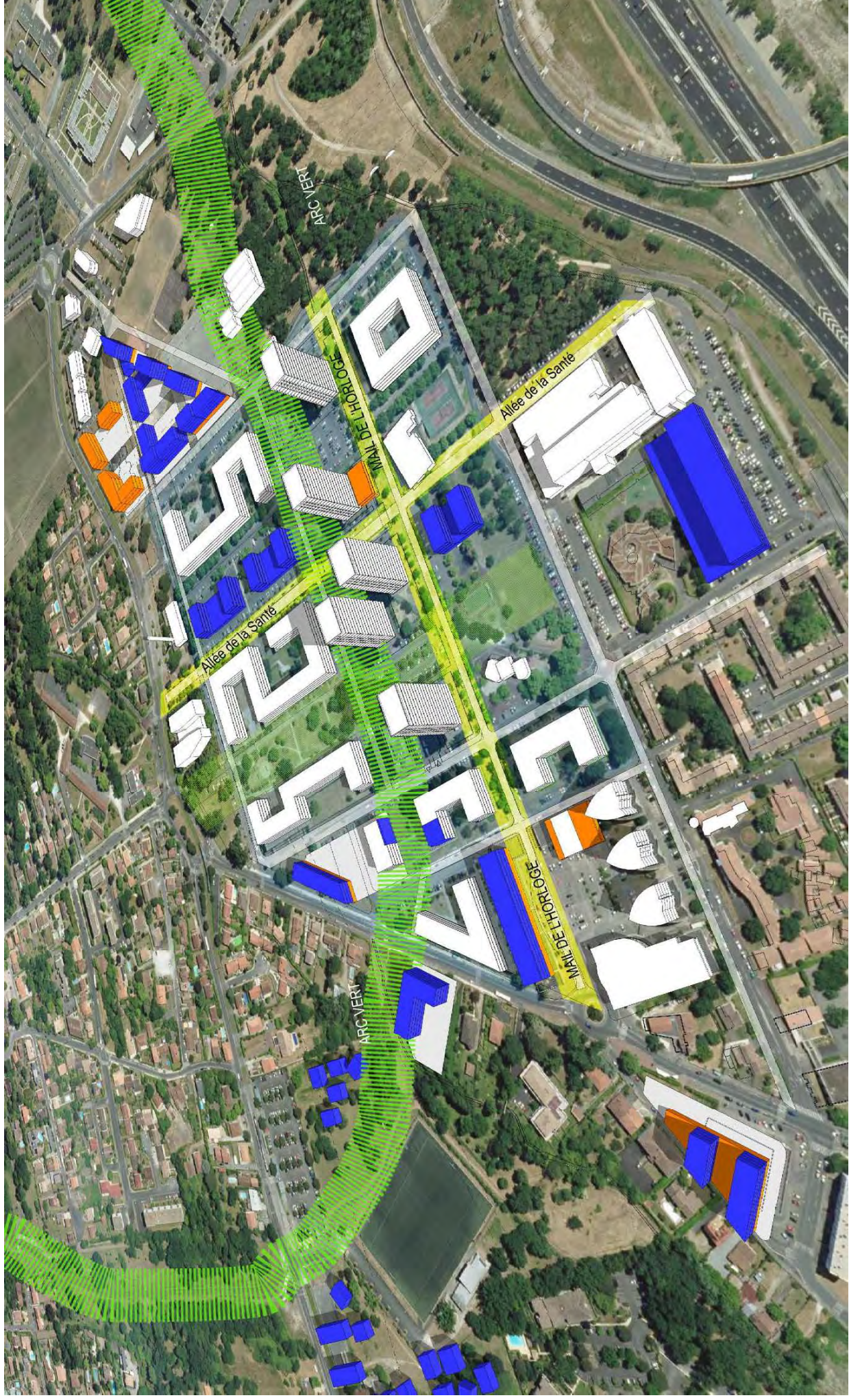
Plan guide décliné

Réhabilitation patrimoine

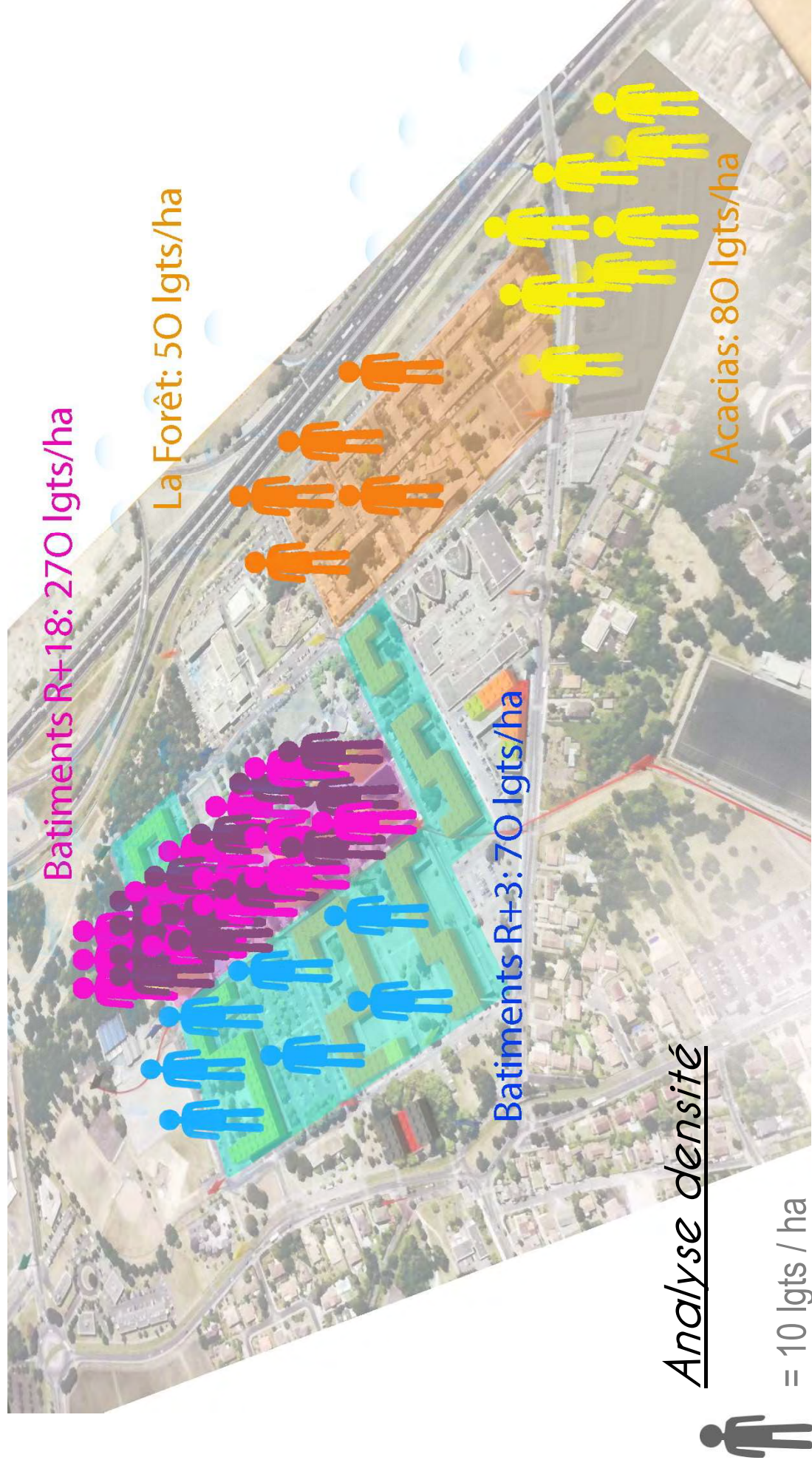
25

LE CHOIX DU SCENARIO 3 COMME SCENARIO PREFERENTIEL

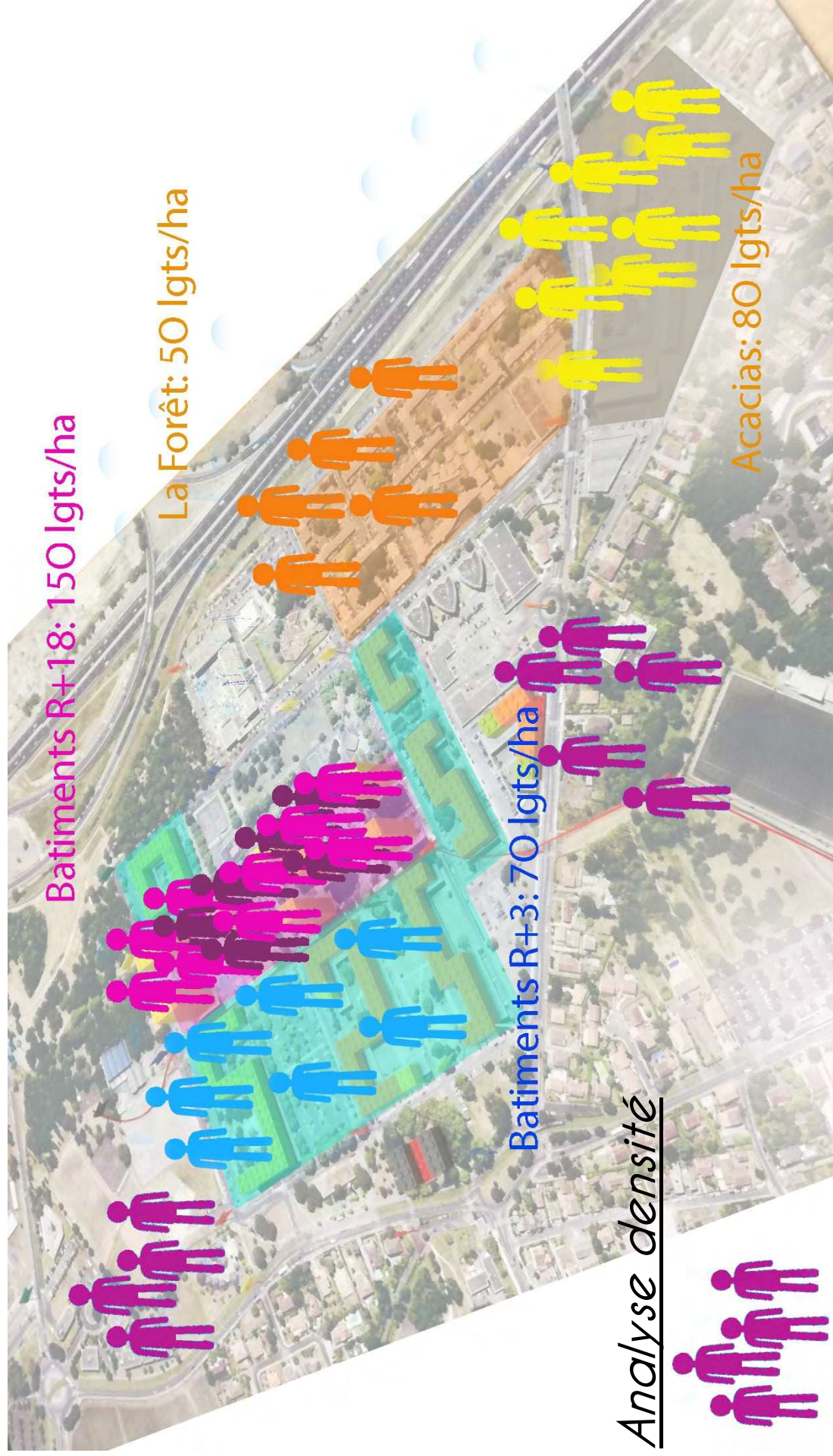
Constat	Objectifs	Propositions
Les 2 premiers scénarios ne permettent pas un changement qualitatif dans l'amélioration ambitieuse du quartier.	Le scénario 3 vise à répondre de façon la plus adaptée aux 3 critères de base.	<u>1- La dé-densification du socle :</u> La démolition des tours et la création du parc urbain permet de descendre la densité de 270 logements/ha à 150 logements /ha, et de remettre ainsi en valeur l'habitat dans les tours <u>2- L'ouverture du quartier</u> La création du parc urbain permet de créer une continuité paysagère accueillante pour les cheminements doux entre le Pontet et l'Université. <u>3- Les potentialités de développement:</u> Le changement d'usage de la tour 8 et la dé-densification centrale permettra d'envisager la création d'un pôle innovation au cœur du quartier.



Densité actuelle



Une dé-densification du socle central et un ré-équilibrage des densités.



Saige et son histoire

Différents scénarios

Plan guide décliné

Réhabilitation patrimoine

29

- **2.1 Le plan d'ensemble décliné en**

2.1.1 Aspects morphologiques : Trame urbaine et paysagère

2.1.2 Aspects mobilité et déplacements:

- Circulations automobiles
- Déplacements doux
- Transports en commun

2.1.3 Aspects programmatiques:

- L'Habitat
- Les commerces-services
- Les équipements

- **2.2 Réhabilitation du patrimoine Domofrance**

2.2.1 Les tours

2.2.2 Les bâtiments R+3

Saige et son histoire

Différents scénarios

Plan guide décliné

Réhabilitation patrimoine

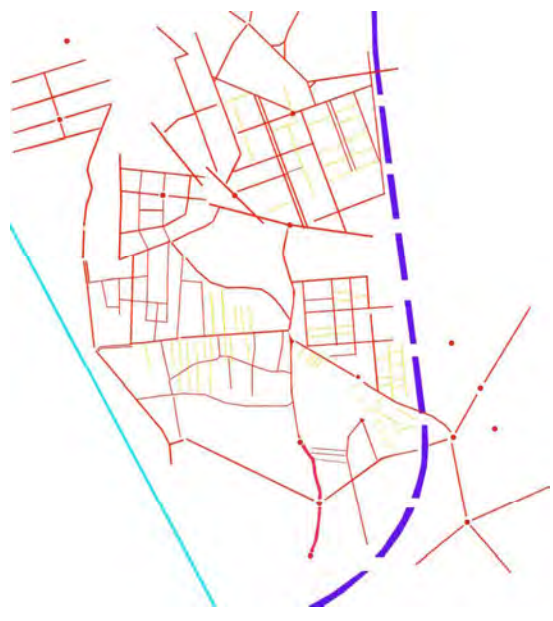
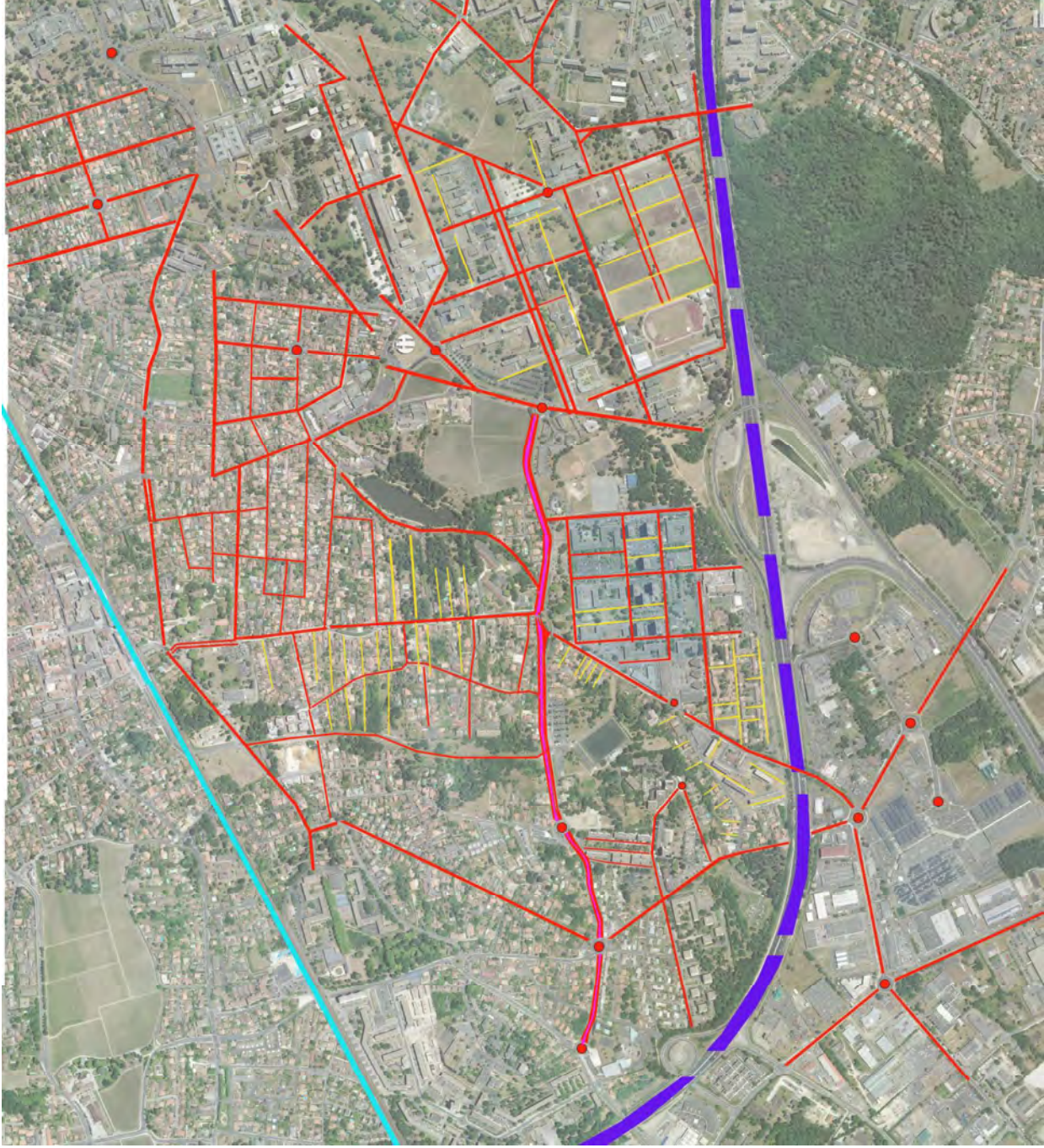
31

- 2.1 Le plan d'ensemble décliné

2.1.1

La trame urbaine et paysagère:

Trames urbaines principales



TRAME URBAINE – MORPHOLOGIE URBAINE

Constat

- Une composition orthogonale très marquée s'inscrivant dans une trace historique de l'ancien domaine de Formanoir.
- Cependant, une composition autocentrée avec peu de relation sur ses franges : av. de Saige et Campus principalement.

Objectifs

- Intégrer le quartier de Saige dans une composition urbaine d'ensemble à l'échelle du grand territoire
- Poursuite et amplification de la trame orthogonale de la conception initiale. Mise en valeur de 2 axes Cardo-Décanus.
- Favoriser le désenclavement..

Propositions

- Côté Ouest : articuler la composition urbaine le long de l'avenue de Saige et composer avec le projet du Pontet Sud
- Côté Est : articuler la trame orthogonale de Saige avec la trame orthogonale du Campus en composant le triangle Unitec et la recomposition de l'avenue du Dr. Schweitzer
- Affirmer les deux axes : Horloge et allée de la Santé
- Affirmer l'axe Nord/Sud en poursuivant l'axe du Théâtre de Verdun au sud.

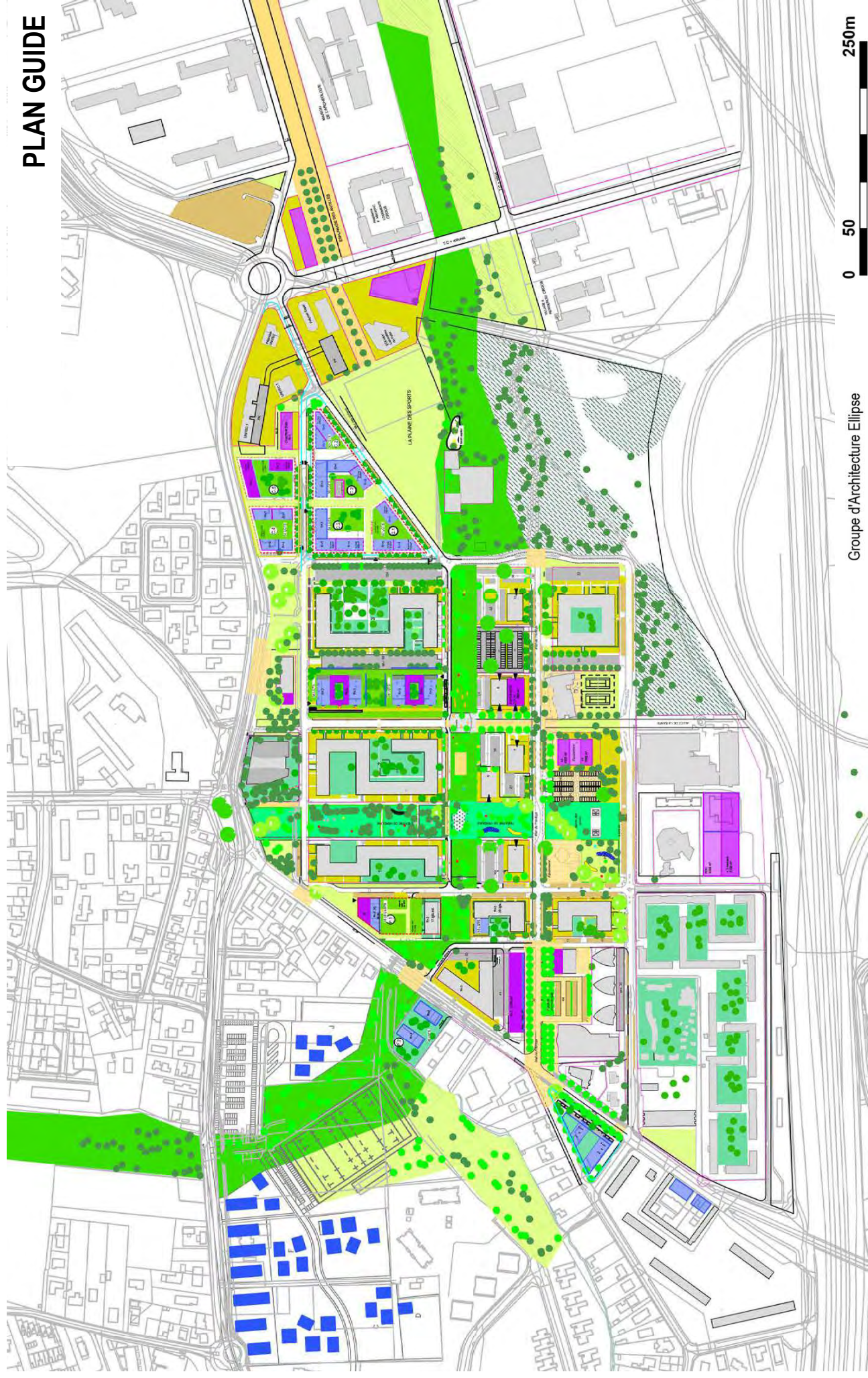
Saige et son histoire

Différents scénarios

Plan guide décliné

Réhabilitation patrimoine

PLAN GUIDE



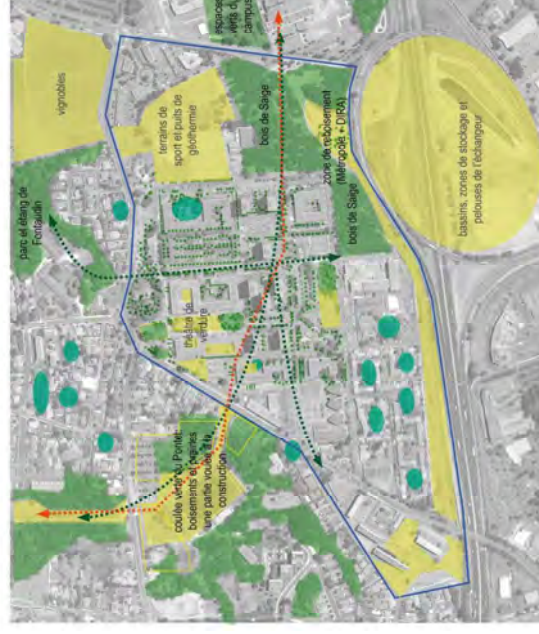
TRAME PAYSAGERE

Constat

- Un environnement végétal présent avec 3 ensembles majeures : le théâtre de Verdun , l'espace vert au sud du mail de l'horloge et le Bois de Saige, plus quelques arbres remarquables.
- Cependant, un socle très minéral auprès des tours (consacré au stationnement) ainsi que le parking rue des Lilas.
- Des îlots souvent très paysagés sauf en surface des parkings souterrains.
- L'avenue de Saige très peu paysagère.

Objectifs

- Développer la part paysagère du quartier et l'inscrire dans une trame verte à plus grande échelle incluant le Pontet, le Campus et le Parc de Fontaudin



Propositions

- La création d'un parc urbain linéaire reliant le Pontet et le Campus le long de l'allée des Fuchsias apporte un espace paysager au cœur du quartier, desservant à la fois les tours et les bâtiments bas.
- La prolongation vers le sud du théâtre du Verdun dans le sens de l'histoire du quartier.
- La recomposition de l'ensemble sportif à l'est et l'agrandissement du bois de Saige, avec le déplacement de l'actuelle avenue du Dr. Schweitzer

AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Constat	Objectifs	Propositions
- Le quartier est marqué par une forte présence végétale mais aussi par un espace public souvent vieillissant.. - L'aménagement actuel de l'Avenue de Saige au droit du quartier reste très routière et le cœur du centre commercial apparaît comme un parking sans vocation de place de quartier.	Le changement d'image du quartier passe également par une requalification de l'espace public du quartier, aussi bien pour les voiries que pour les autres espaces publics.	- L'intervention sur l'espace public se décompose en plusieurs éléments : - La remise en valeur des 2 axes piétonniers majeurs que sont le mail de l'Horloge et l'Allée de la Santé: -Reprise des profils en traverses; confort des piétons et 2 roues. - Le remaillage du quartier par des voies résidentiels sécurisées traitées en voie 30. - La recomposition paysagère du site autour des 2 grands axes que sont le théâtre de Verdure et le nouveau parc linéaire urbain - Au total, plus d'un ha d'espace paysager créé.

LES EQUIPEMENTS ASSOCIATIFS ET CULTURELS

Constat

- Des équipements existants déjà bien présents sur le site.
- Des besoins d'amélioration ou d'extension pour plusieurs équipements: Maison des Seniors au public, bibliothèque, centre social, salle municipale, etc.....

Objectifs

- Concentrer l'ensemble des équipements le long du mail de l'Horloge et sa proximité vers Unitec pour constituer le lieu central d'animation et de services du quartier.

Propositions

- Recomposition de la Maison des services au public dans le cadre de la requalification du centre commercial.
- Ouverture d'une restauration au Centre social, plus ouverte sur l'extérieur.
- Réflexion sur la bibliothèque et la salle municipale extension, réaménagement, etc...
- Implantation éventuellement d'un équipement à l'angle des Résédas et de la voie nouvelle vers Unitec.

Saige et son histoire

Différents scénarios

Plan guide décliné

Réhabilitation patrimoine

37

LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Constat	Objectifs	Propositions
- Le quartier comporte 3 lieux d'implantation d'équipements scolaires: - Au sud, l'école primaire Montesquieu à l'angle de l'avenue de Saige et la Maternelle située à proximité de l'Hôpital. - Au Nord-Est, la maternelle François Mauriac (4 classes) à l'angle de la rue des Résédas et avenue du Maréchal Juin .	Rationnaliser les implantations en favorisant les regroupements par groupes scolaires.	- Démolition de la maternelle et transfert des 4 classes sur le site Edouard Herriot en limite du parc de Fontaudin. - Réflexion sur l'évolution de la maternelle Montesquieu dans le cadre de l'étude sur l'évolution du site de l'Hôpital.

Fiche synthèse: 20

- 2.1 Le plan d'ensemble décliné

2.1.2

Aspects mobilité et déplacements:

- Le schéma viaire VP
- Le schéma des déplacements doux : piétons /vélos
- Les transports en commun

CIRCULATION V . P / T . C

Constat	Objectifs	Propositions
• Difficulté de lecture de l'accès au quartier aussi bien à partir de l'avenue de Saige que de l'avenue du Maréchal Juin.	• Pouvoir traverser le quartier sans créer de circulation de transit. • Hiérarchiser les voies. • Permettre l'éventuel passage de bus sur la rue de l'Horloge.	• Connexion nouvelle à l'Est du quartier par le rond-point Unitec. • Aménagement de sécurisation des rues de l'Horloge et des Tulipes. • Maillage des voiries résidentielles traitées en voiries 30. • Deux options en partie centrale autour du parc urbain créé.

Plan schématique des circulations

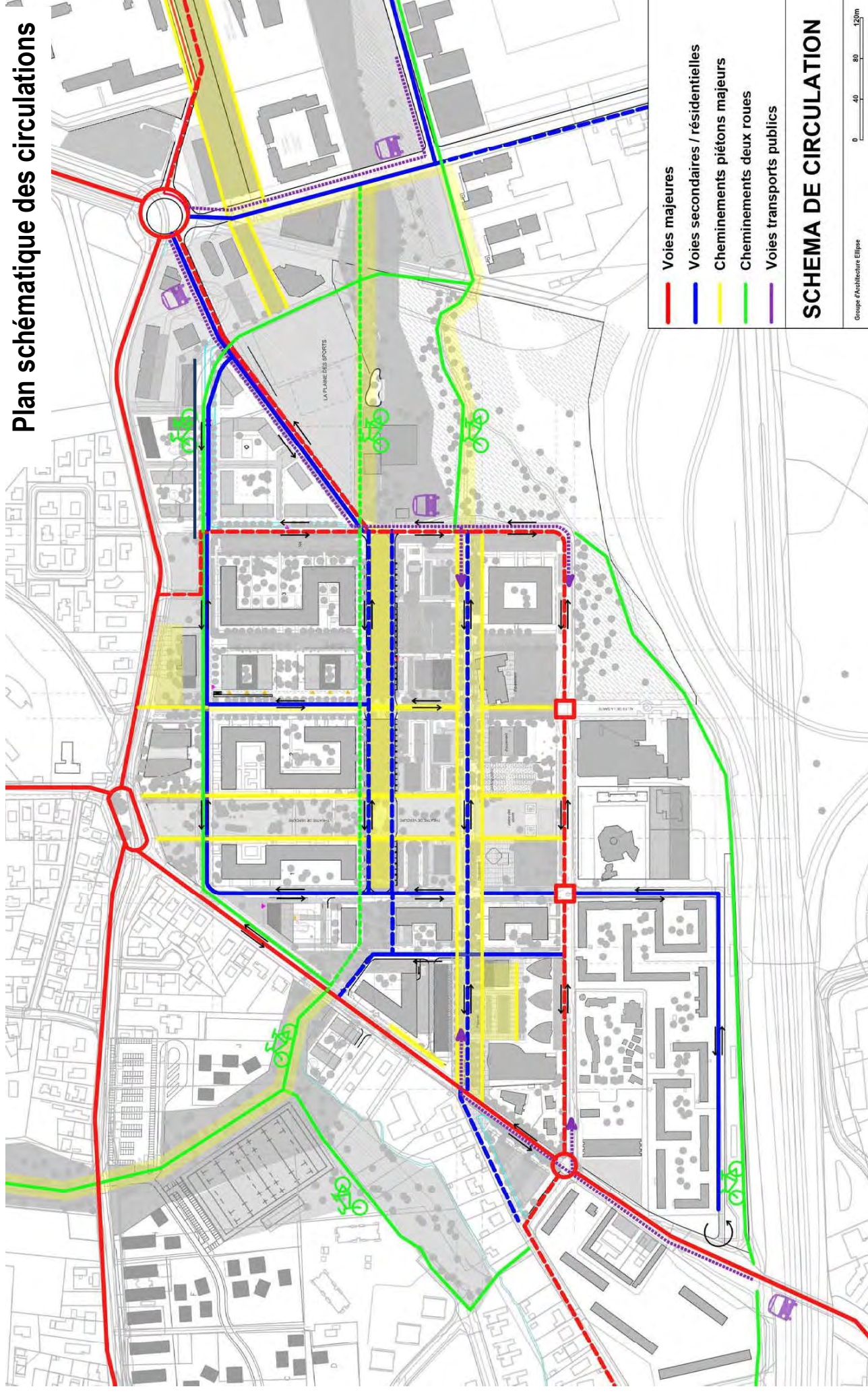
Saige et son histoire

Différents scénarios

Plan guide décliné

Réhabilitation patrimoine

41



arpentière



espacités

cityside D > 2 H Consultants Associés

rep

JUILLET 2018

CIRCULATIONS DOUCES

Constat	Objectifs	Propositions
• Deux traversées vélos existantes : au sud le long de la rocade et au nord rue de la Ramée • Bandes cyclables sur l'avenue de Saige. • Pas d'aménagement au cœur du quartier.	• Développer les circulations douces entre la coulée verte du Pontet et le campus et aménager le quartier pour faciliter les circulations piétonnes et de deux roues.	• Circulations douces créées le long du parc urbain en complément de la rue des Fuchsias. • Aménagement de la rue de l'Horloge comme un mail central accueillant piétons et vélos.

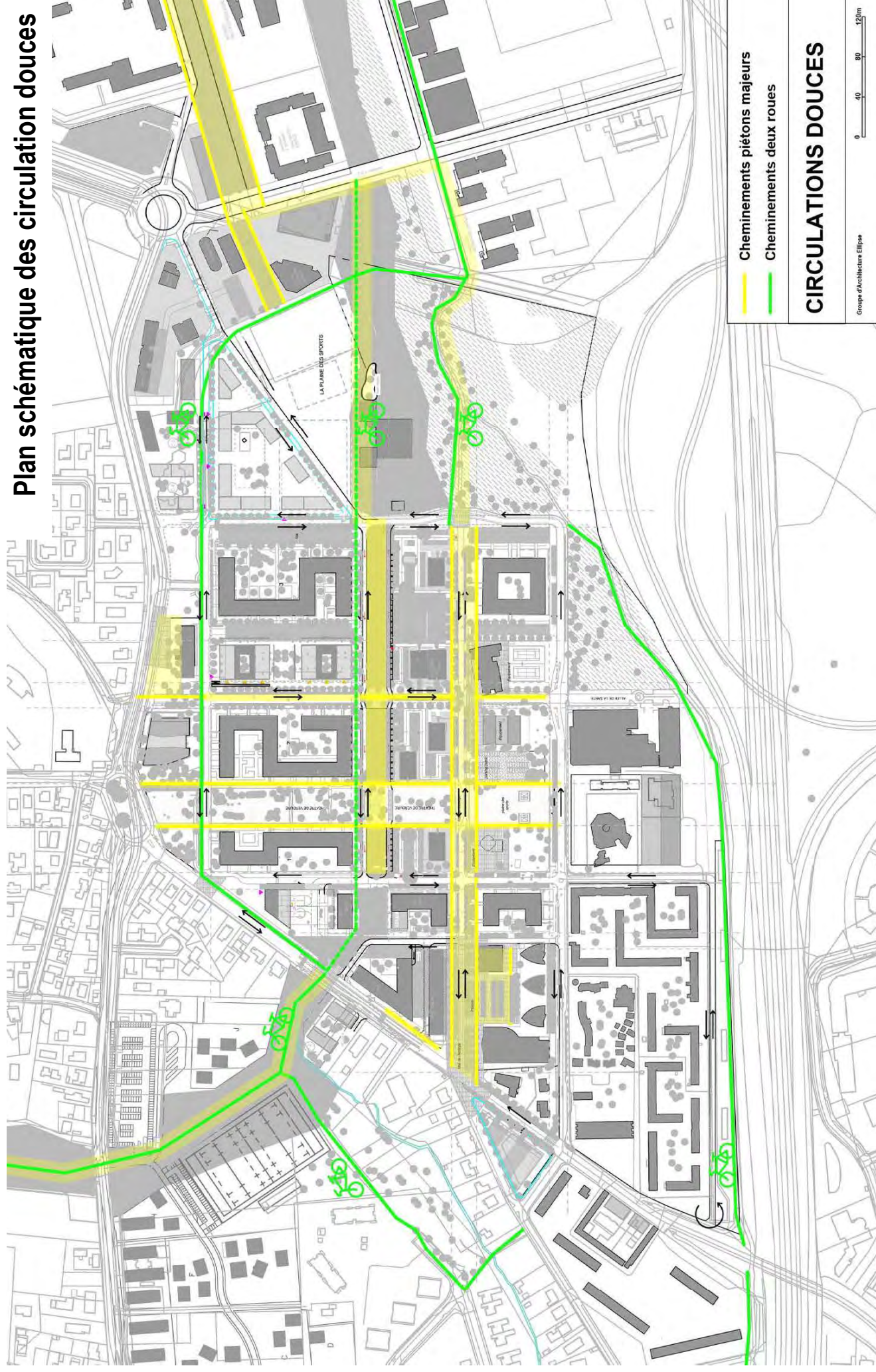
Plan schématique des circulation douces

Saige et son histoire

Différents scénarios

Plan guide décline

Réhabilitation patrimoine



STATIONNEMENT

Constat	Objectifs	Propositions
- Espace public du socle central occupé à 45 % par du stationnement. - Deux poches de stationnement : au nord, le long de la rue des Lilas, au sud le long de la rue de l'Horloge. - Au sud, conflit avec les besoins de stationnement liés à l'hôpital.	Clarifier l'offre de stationnement en mixant stationnement résidentiel dans les îlots privatifs et stationnement public le long des rues: objectif tendre vers 1 place/logement.	- Réorganiser les stationnements des tours par unités résidentielles paysagères. - Utiliser partiellement les terrains du parking nord pour développer des programmes le long de l'allée de la santé, tout en proposant une offre de stationnement semi-enterrée. - Développer le stationnement de l'hôpital par un parking de superstructure faisant office de protection phonique. - Prévoir 1place/logement sous les nouveaux bâtiments construits.

La continuité de liaisons urbaines pour une meilleure ouverture du quartier ...

Saige et son histoire

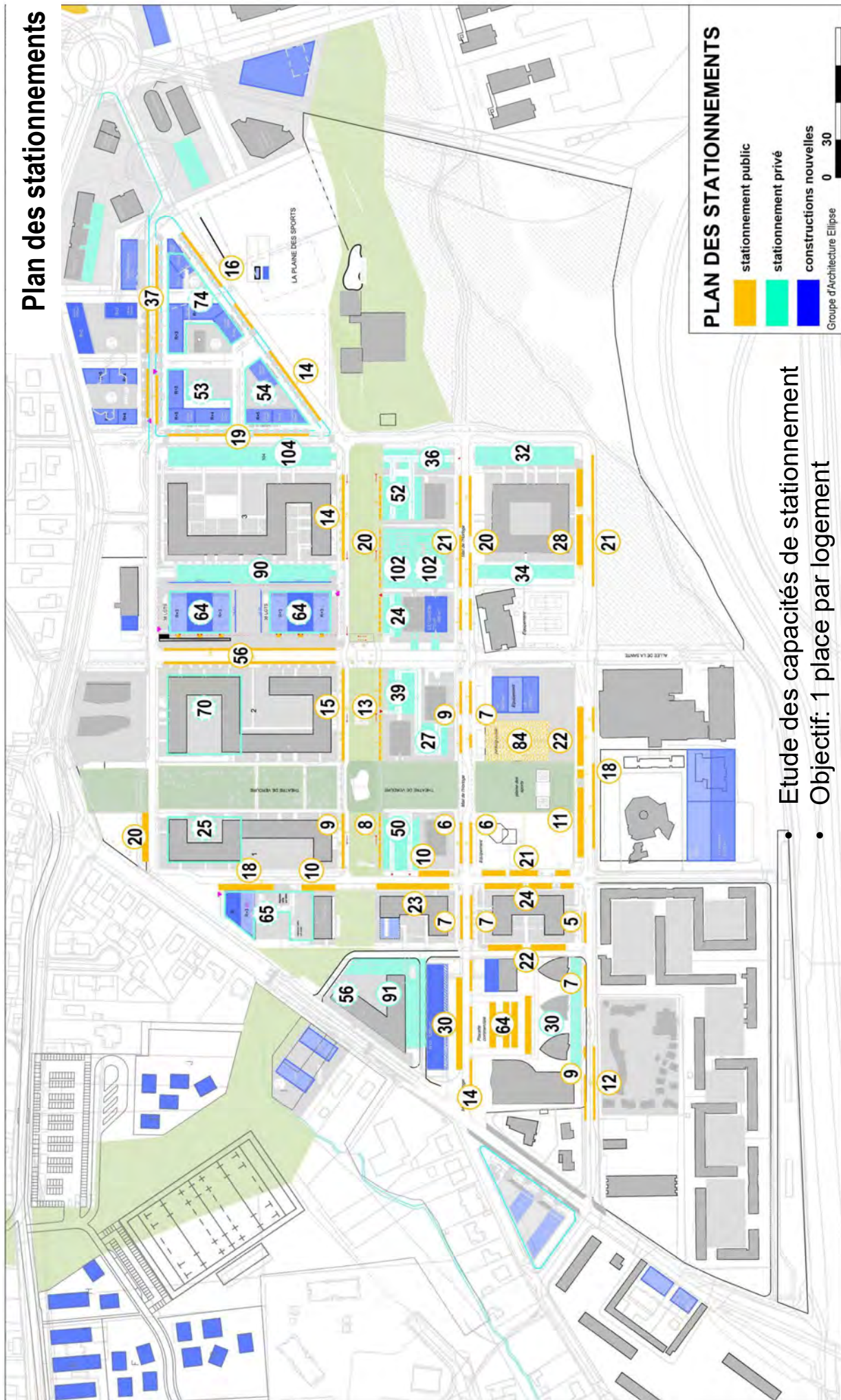
Différents scénarios

Plan guide décliné

Réhabilitation patrimoine

45

Plan des stationnements

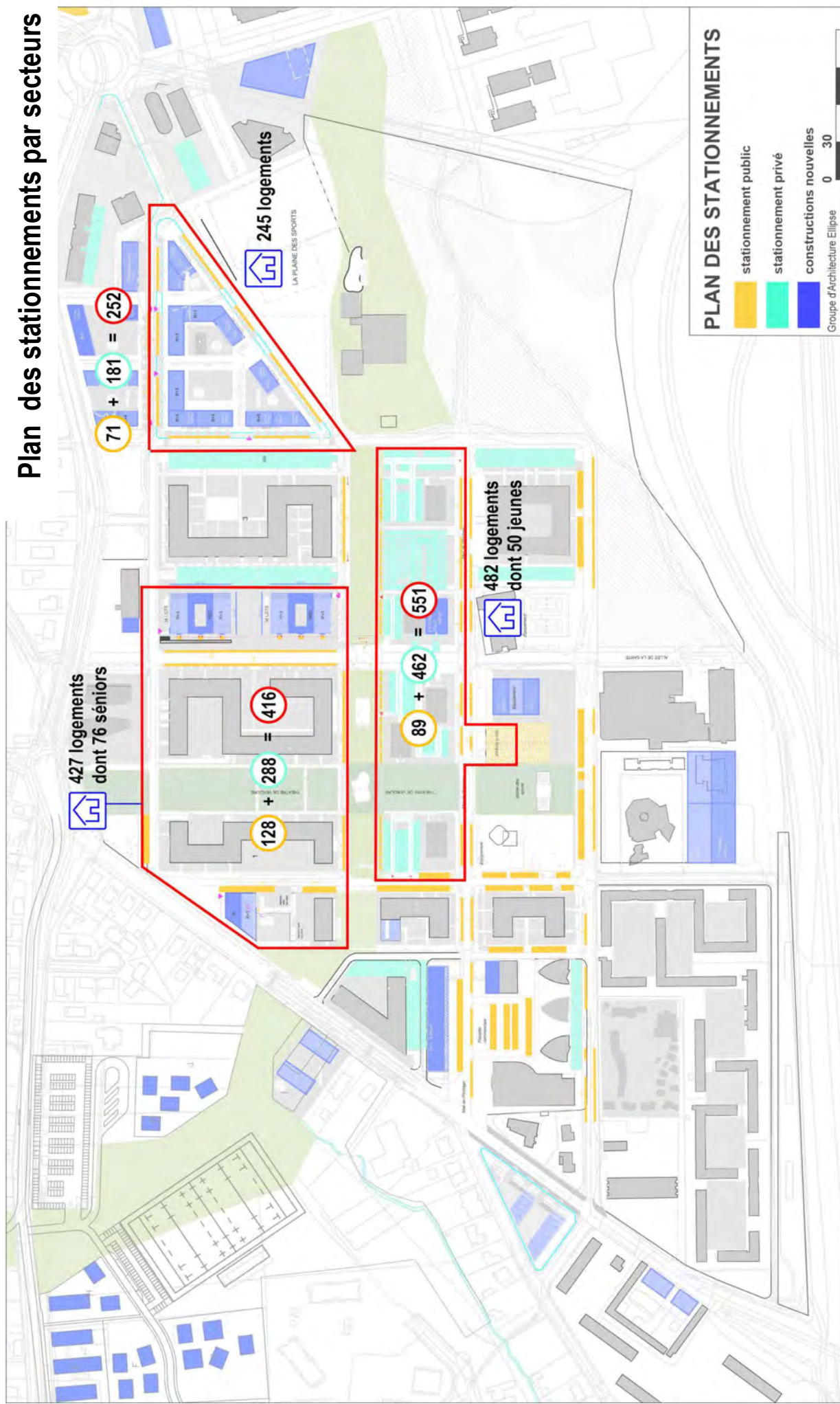


- Etude des capacités de stationnement
- Objectif: 1 place par logement



La continuité de liaisons urbaines pour une meilleure ouverture du quartier ...

Plan des stationnements par secteurs



Saige et son histoire

Différents scénarios

Plan guide décliné

Réhabilitation patrimoine

- **2.1 Le plan d'ensemble décliné**

2.1.3 Aspects programmatiques:

- A L'Habitat
- B Les commerces- services
- C Les équipements

- **2.1 Le plan d'ensemble décliné**

2.1.3.A Programme HABITAT:

- Réhabilitation – Démolitions – Constructions neuves
- Accession – Locatif.
- Reconstitution de l'offre
- Evolution de l'habitat – Espacité -

HABITAT – EVOLUTION

Constat	Objectifs	Propositions
- Le quartier compte 1690 logements dans le QPV dont 872 logement dans les tours. - Le périmètre élargi aux Acacias et à la Forêt porte le nombre de logements à 2150 environ.	- L'objectif quantitatif est double : dé-densifier en partie centrale pour faire baisser la densité de 270 logements par hectare, du socle central. - Répartir les logements nouveaux sur les franges du site pour conserver un total identique de logements autour de 2150 (hors Pontet Sud)	- La démolition de 3 tours plus un changement d'usage de 1 tour permettent de passer à une densité des 150 logements/ha sur le socle central. - La construction du site Unitec pour environ 250 logements, ainsi que des constructions nouvelles avenue de Saige et en partie centrale permettent de maintenir le volume de logement actuel (hors Pontet sud : environ 300 lgts).

HABITAT PATRIMOINE LOCATIF SOCIAL

Constat

- L'offre de logement locatif sur Saige est fortement marquée par l'offre de logements dans les tours (60% de l'offre en LLS dans le QPV, etc.)
- L'offre de logements R+3 est globalement plus appréciée pour les qualités et les surfaces offertes.



Objectifs

- L'objectif consiste à diminuer la part de l'offre de logements en tours dans l'offre de logement, tout en améliorant fortement la qualité de l'habitat dans les tours grâce à la réhabilitation des logements, mais ainsi à leur dé-densification.



Propositions

- La démolition de 3 tours, le changement d'usage de 1 tour, les constructions nouvelles en LLS, permettent de faire passer le pourcentage des tours de 60% à 35% du parc locatif social du Saige.
- Réhabilitation et dé-densification visent à augmenter l'attractivité de l'habitat dans les tours.
- Si l'on inclut le Pontet sud dans cette réflexion, la part des tours dans le patrimoine social baisse à 32 %.

Saige et son histoire

Différents scénarios

Plan guide décline

Réhabilitation patrimoine

51

HABITAT – MIXITE SOCIALE

Constat	Objectifs	Propositions
• Une très forte prédominance du logement social dans le QPV : 77% (en tenant compte de ventes HLM en cours). • Cette proportion reste importante à l'échelle du périmètre élargi.	• Rééquilibrer l'ensemble de l'habitat pour viser une proportion de 50% de logements sociaux dans le périmètre élargi.	• La démolition des 3 tours, le changement d'usage de 1 tour et la construction de logements en accession libre et sociale, tout en maintenant 30% de logements sociaux sur Unitec, permettent d'atteindre la proportion de 50% de LLS tout en maintenant le nombre de logement initial. • La réalisation de 300 logements au Pontet sud avec 30% de logements sociaux vient conforter cette évolution à une échelle plus large.

Les enjeux

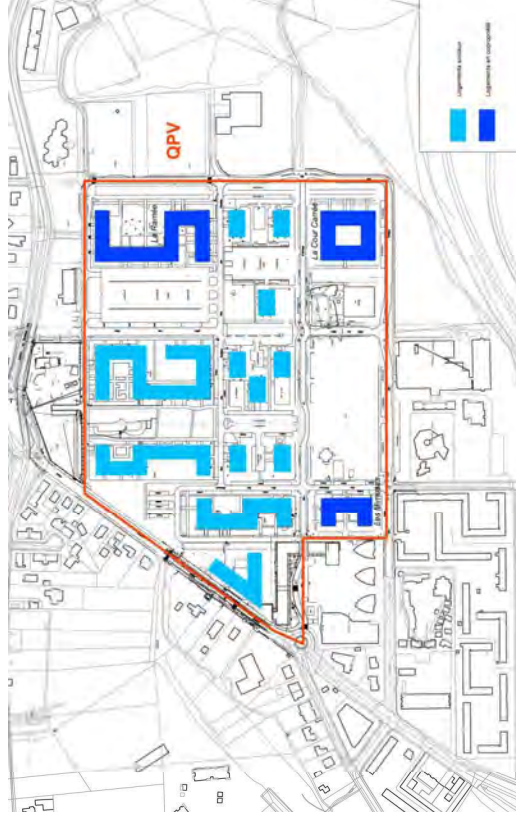
- Enjeux de mixité sociale et fonctionnelle

Actuellement le quartier dans le périmètre QPV comprend **84%** de logements locatifs sociaux, pourcentage qui baisse à **70%** sur le périmètre élargi.

Les objectifs de mixité sociale amènent à se poser quelques questions pour l'avenir de la programmation :

- Une évolution à **court terme** (« *demain* ») : poursuite de la vente des logements sociaux, constructions nouvelles en accession (Nexity, etc...).
- Une évolution à **plus long terme** (« *après demain* ») avec des démolitions de logements sociaux ou des changements d'usage pour les tours.

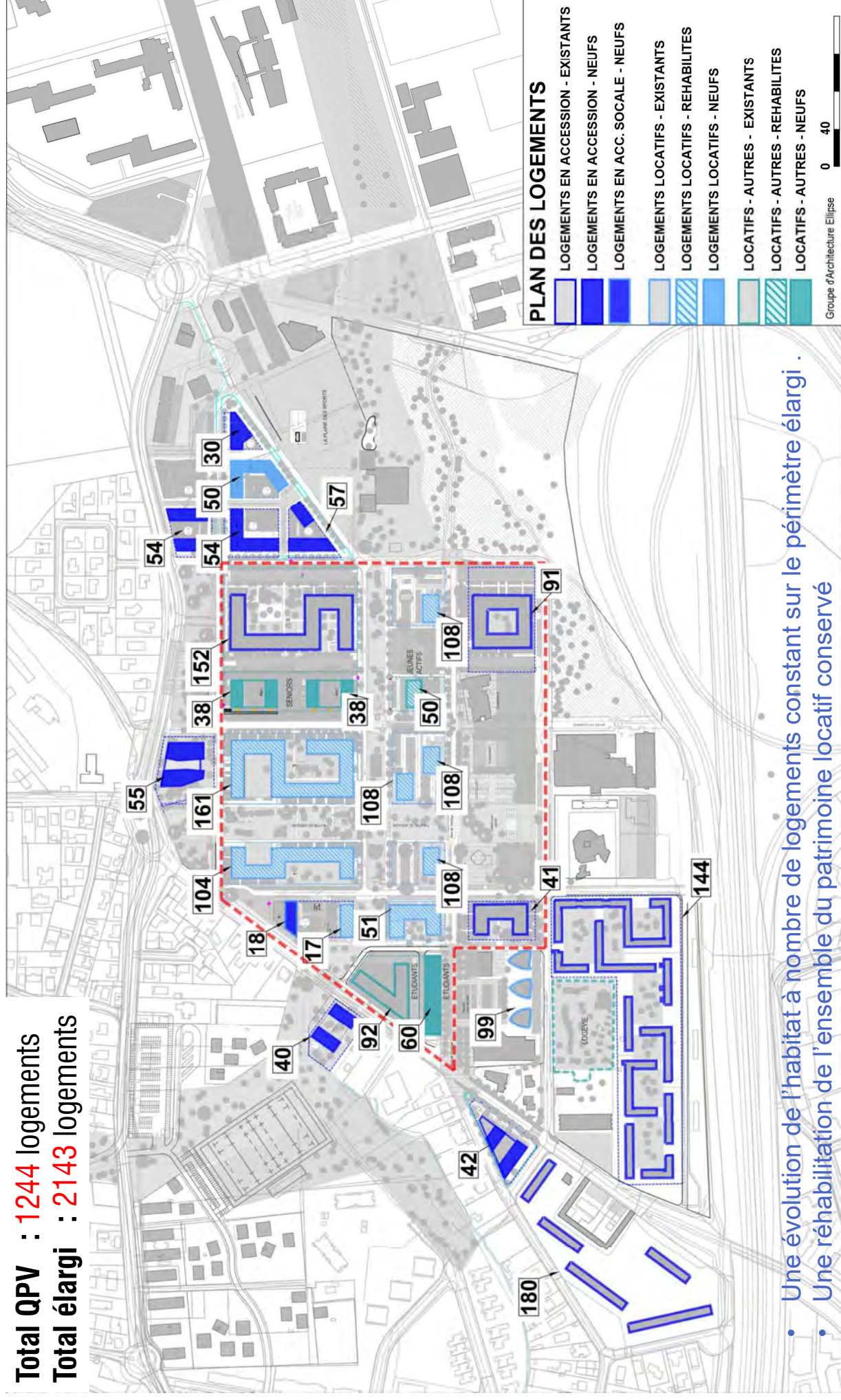
Une question à se poser : l'évolution de la densité globale du quartier à terme : **dédensification, maintien ou densification ?**

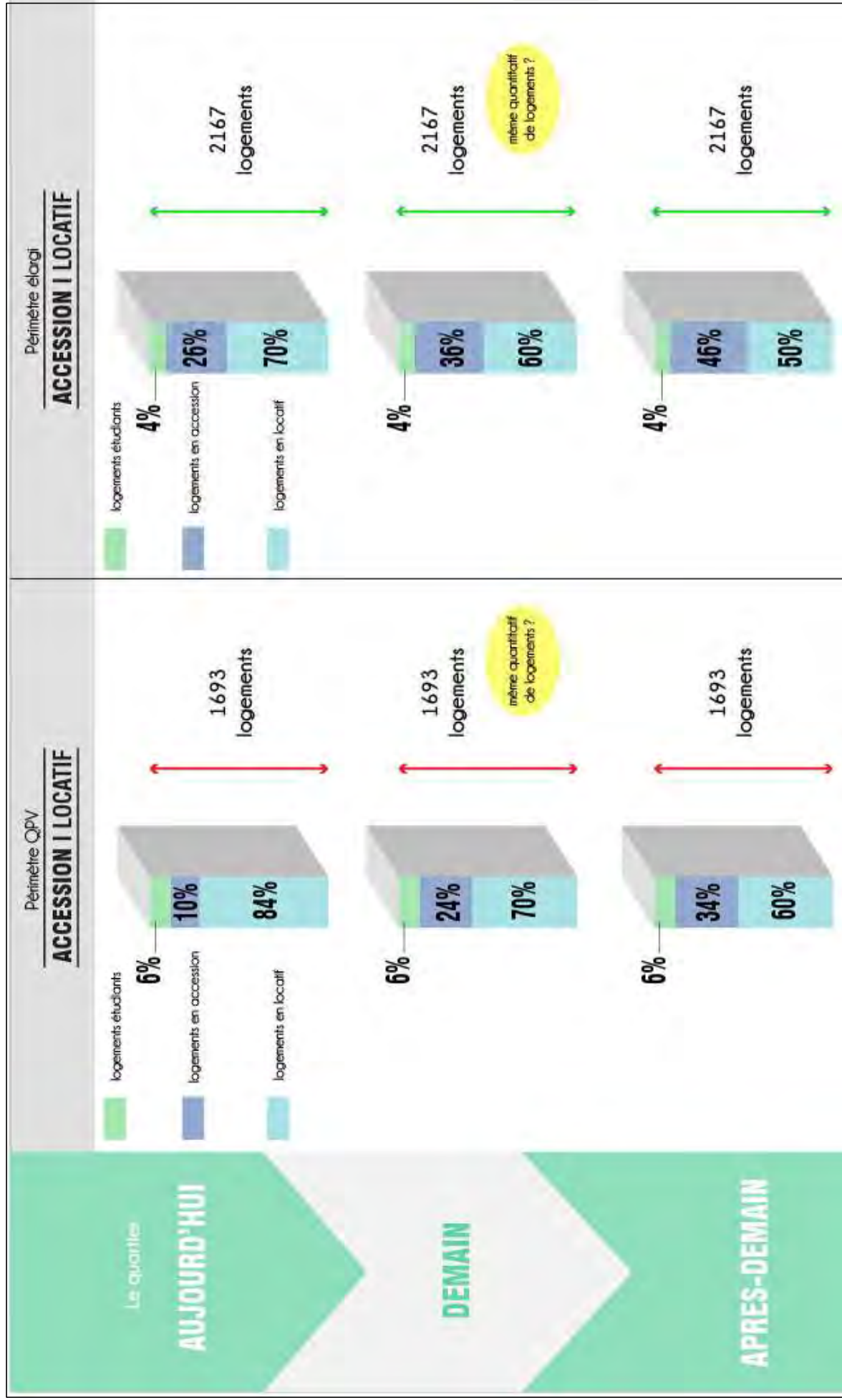


Evolution du parc de logements pour une meilleure mixité sur le quartier

Total QPV : 1244 logements

Total élargi : 2143 logements





Evolution de la répartition locatif/accession avec nombre total de logements constant

RECONSTITUTION DE L'OFFRE

Constat	Objectifs	Propositions
- Le projet propose la démolition de 3 tours + une partie du bâtiment 11, soit 3*109 +20 = 347 logements.. - Le changement d'usage implique la perte de 109 logements familiaux et propose en sus de l'activité 50 logements jeunes actifs. - Au total, la reconstitution de l'offre de logements sociaux portera sur : 456 logements familiaux.	L'objectif principal de mixité sociale vise à diversifier la population sur le site, mais aussi à développer des offres nouvelles de logement social dans le diffusi afin de proposer une offre de relogement diversifié et alternative.	- En premier lieu, une offre nouvelle de logements sociaux familiaux pourra être développée à proximité immédiate du cœur de quartier, tant dans le triangle Unitec (environ 80 logements) ou sur l'opération Pontet Sud (100 logements). - D'autres sites ont été identifiés sur la commune de Pessac, aussi bien en logements neufs que dans le patrimoine Domofrance, sur la commune ou autre selon les souhaits des habitants..

Reconstitution de l'offre

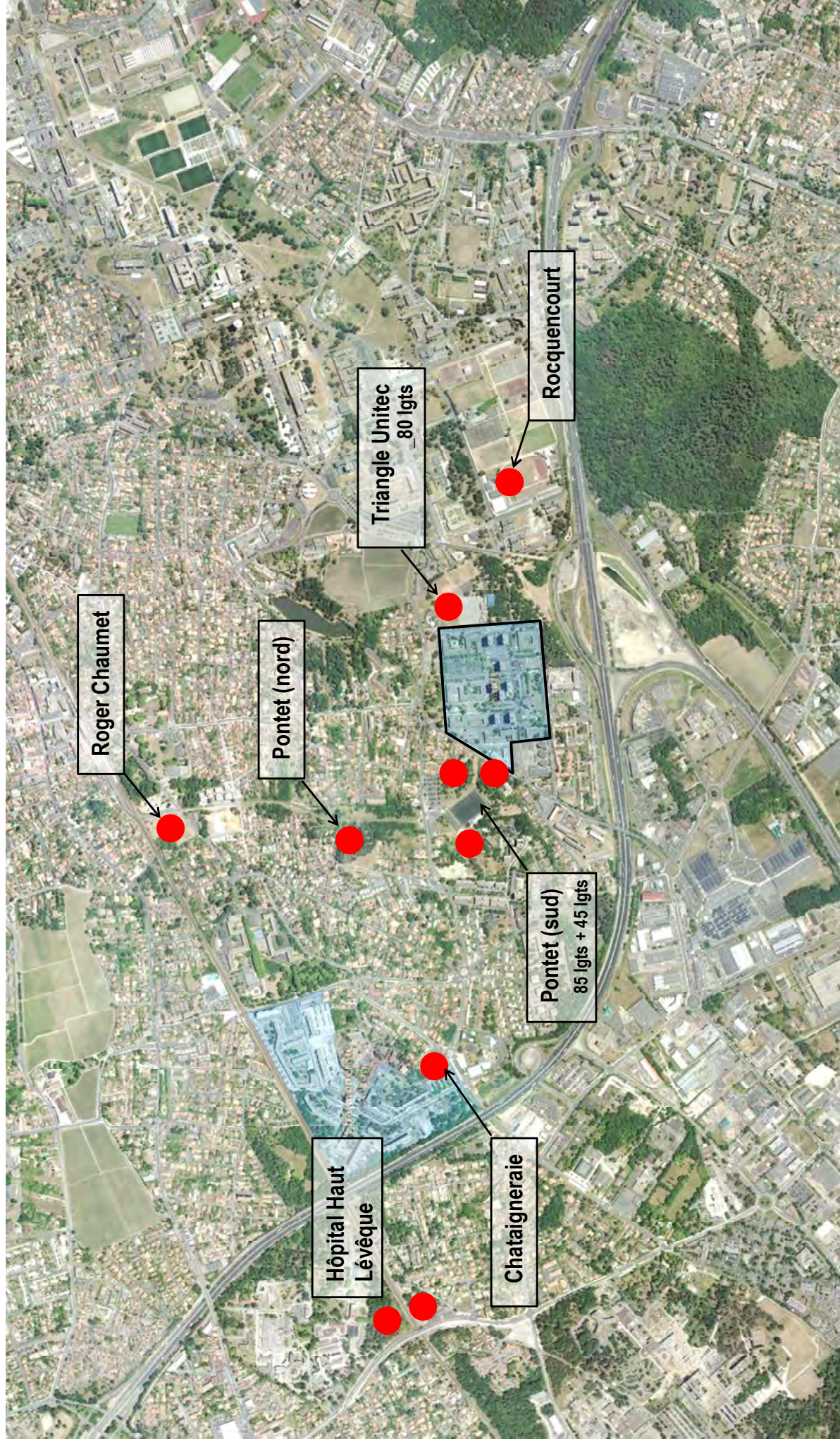
Saige et son histoire

Différents scénarios

Plan guide décliné

Réhabilitation patrimoine

57





Potentialités constructibles



Saïge et son histoire

Différents scénarios

Plan guide décliné

Réhabilitation patrimoine



Saige et son histoire

Différents scénarios

Plan guide décliné

Réhabilitation patrimoine

61

- 2.1 Le plan d'ensemble décliné

2.1.3.B -Programme COMMERCES – SERVICES :

CENTRE COMMERCIAL

Constat	Objectifs	Propositions
- Un centre commercial globalement attractif mais qui souffre d'un manque d'image positive en entrée de quartier. - Deux ensembles Formanoir et Acacias qui fonctionnent de manière séparée	Constituer un nouveau centre commercial attractif intégrant les 2 entités, Formanoir et Acacias autour de l'avenue de Saige.	- Ouverture du centre commercial avec la suppression des deux « oreilles » et l'ouverture sur le mail de l'Horloge. - Réflexion avec Epareca sur une évolution ambitieuse des deux centres commerciaux, incluant des démolitions/reconstructions et la réalisation de commerces en pied d'immeubles (seule la moyenne surface LIDL reste inchangée). - Création d'une place centrale de quartier, paysagée et attractive tout en conservant une capacité de stationnement.

Fiche synthèse 10

1 - Centre commercial:

- Recomposition du centre commercial de part et d'autre .
- Un bâtiment R+3: commerces en RDC et logements étudiants côté Saïga.
- Plateforme des services au public : à relocaliser dans le cadre de la recomposition du centre commercial



Saige et son histoire

Différents scénarios

Plan guide décliné

Réhabilitation patrimoine

65

- 2.1 Le plan d'ensemble décliné

2.1.3.C -Programme EQUIPEMENTS :

EQUIPEMENTS

Constat	Objectifs	Propositions
- Le quartier est bien pourvu en équipements, qui permettent de développer une vie associative riche et variée. - Certains équipements nécessitent soit un réaménagement, soit une extension pour assurer pleinement leur rôle. - Une réflexion sur l'école maternelle François Mauriac, qui reste isolée, devra être menée.	- Compléter l'offre en équipements par rapport à la situation actuelle - Développer une véritable liaison entre équipements et espaces publics majeurs.	- Regrouper l'ensemble des équipements principaux (hors scolaire) le long du mail de l'Horloge pour en faire l'axe principal d'animation et le prolonger vers le Campus via Unitec. - Conserver la plateforme des services publics dans le projet de requalification du centre commercial. - Réfléchir à l'extension de la bibliothèque, à l'ouverture du centre social, etc. - Transférer les classes maternelles dans la G.S. Edouard Herriot. - Recomposer la Plaine des Sports au sud de Unitec.

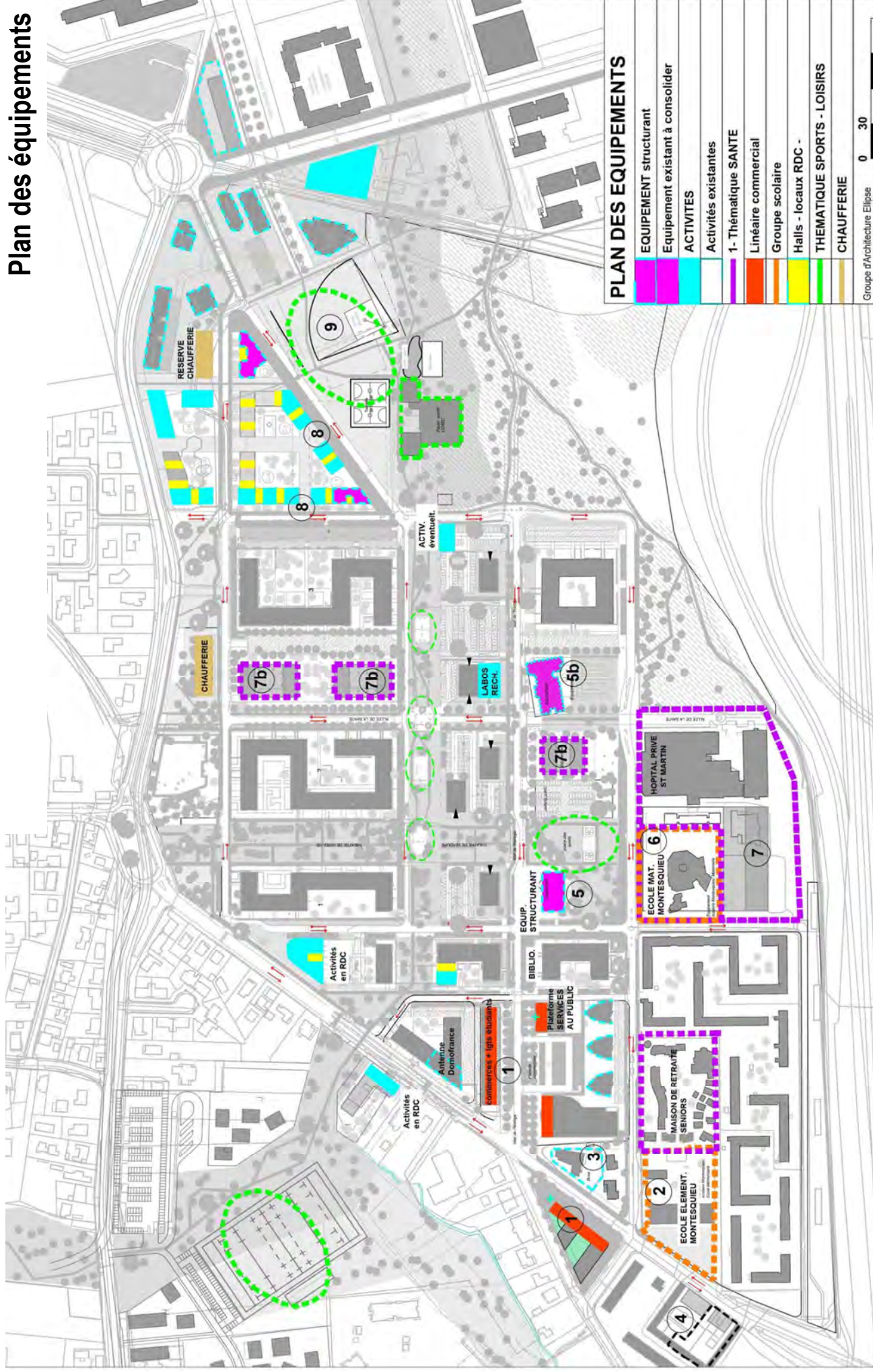
Plan des équipements

Saige et son histoire

Différents scénarios

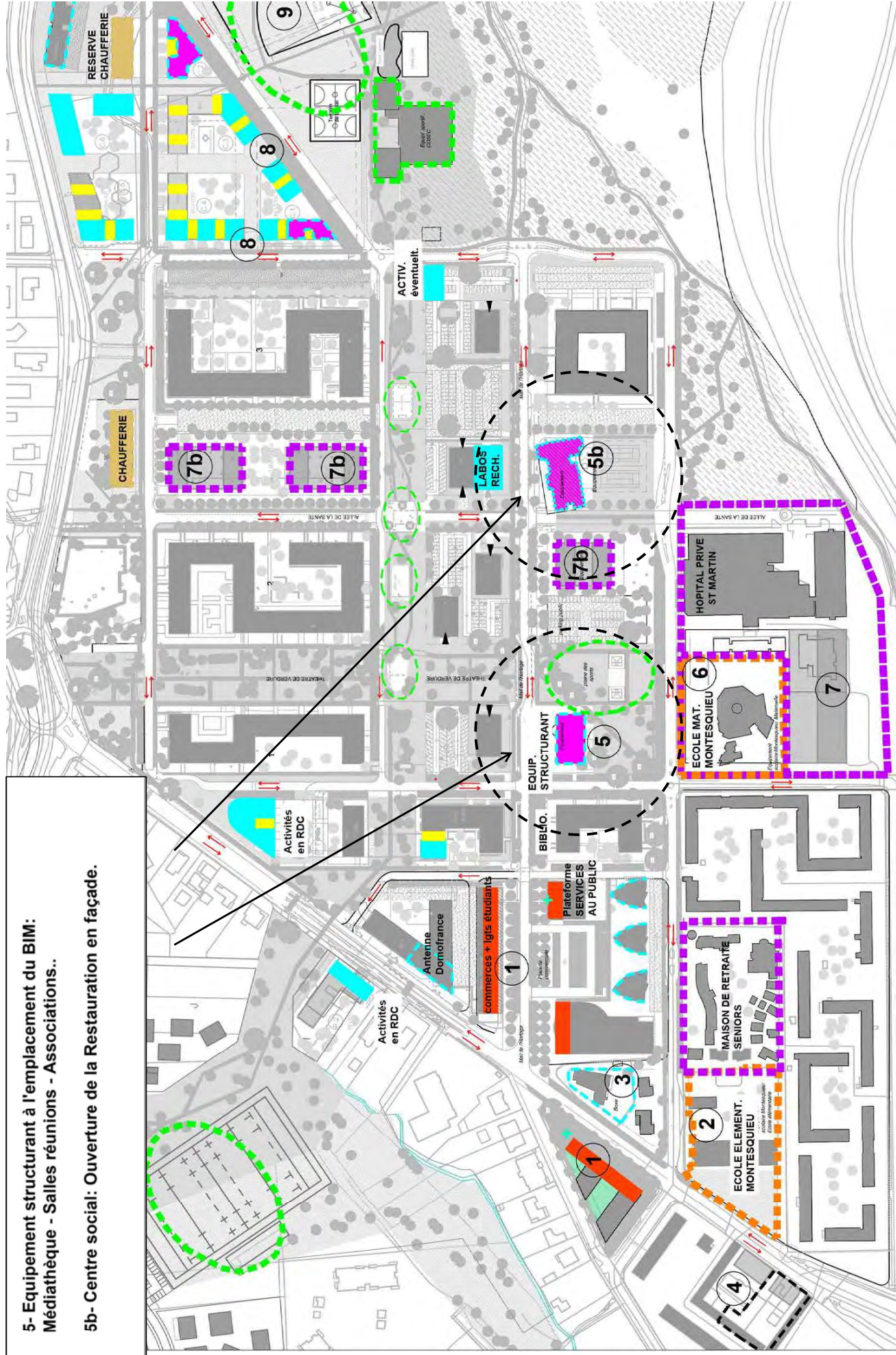
Plan guide décliné

Réhabilitation patrimoine



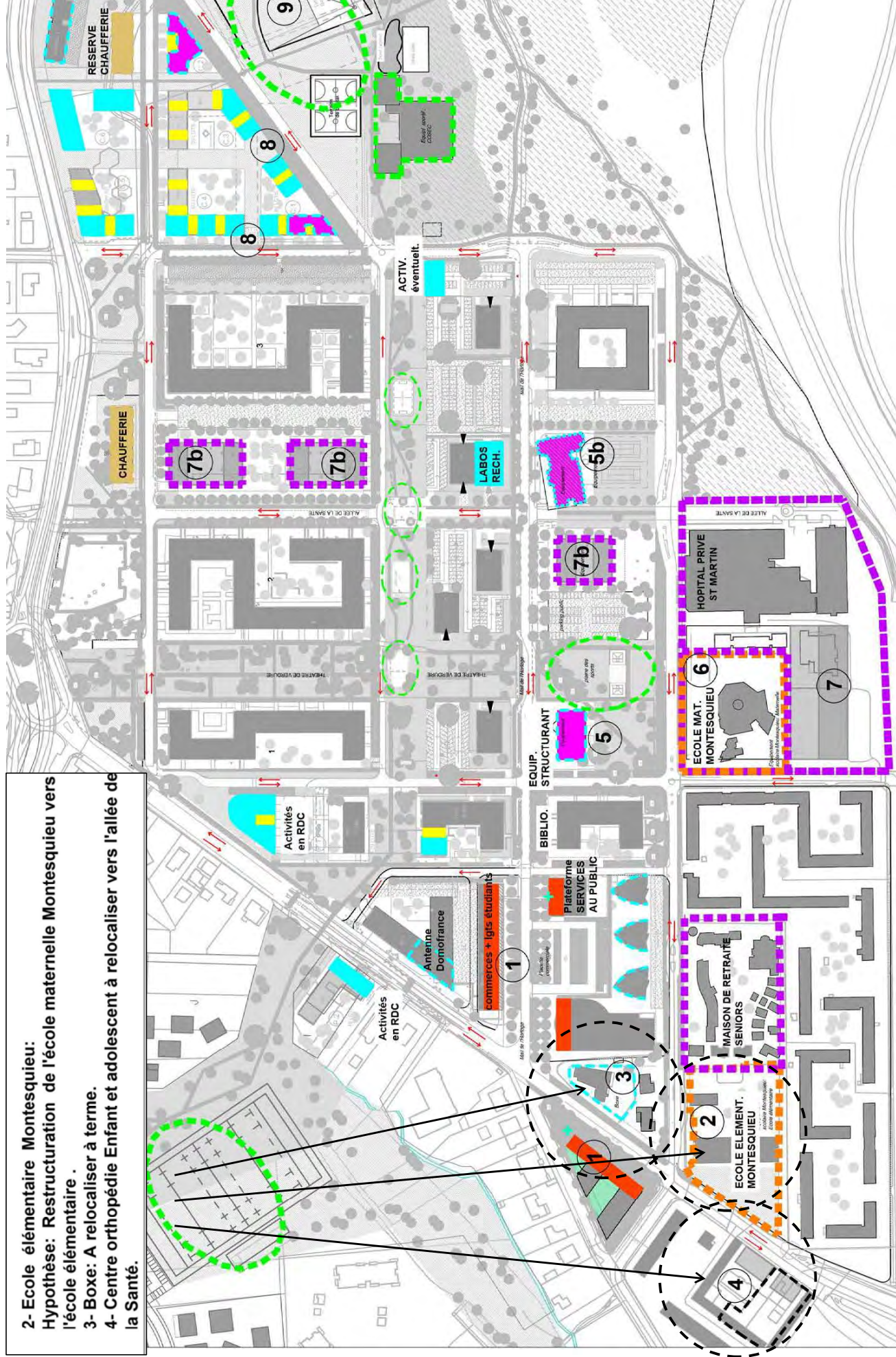
5- Equipement structurant à l'emplacement du BIM:
Médiathèque - Salles réunions - Associations..

5b- Centre social: Ouverture de la Restauration en façade.



JUILLET 2018

- 2- Ecole élémentaire Montesquieu:**
Hypothèse: Restructuration de l'école maternelle Montesquieu vers l'école élémentaire.
- 3- Boxe: A relocaliser à terme.**
- 4- Centre orthopédie Enfant et adolescent à relocaliser vers l'allée de la Santé.**



Saige et son histoire

Différents scénarios

Plan guide décliné

Réhabilitation patrimoine

71

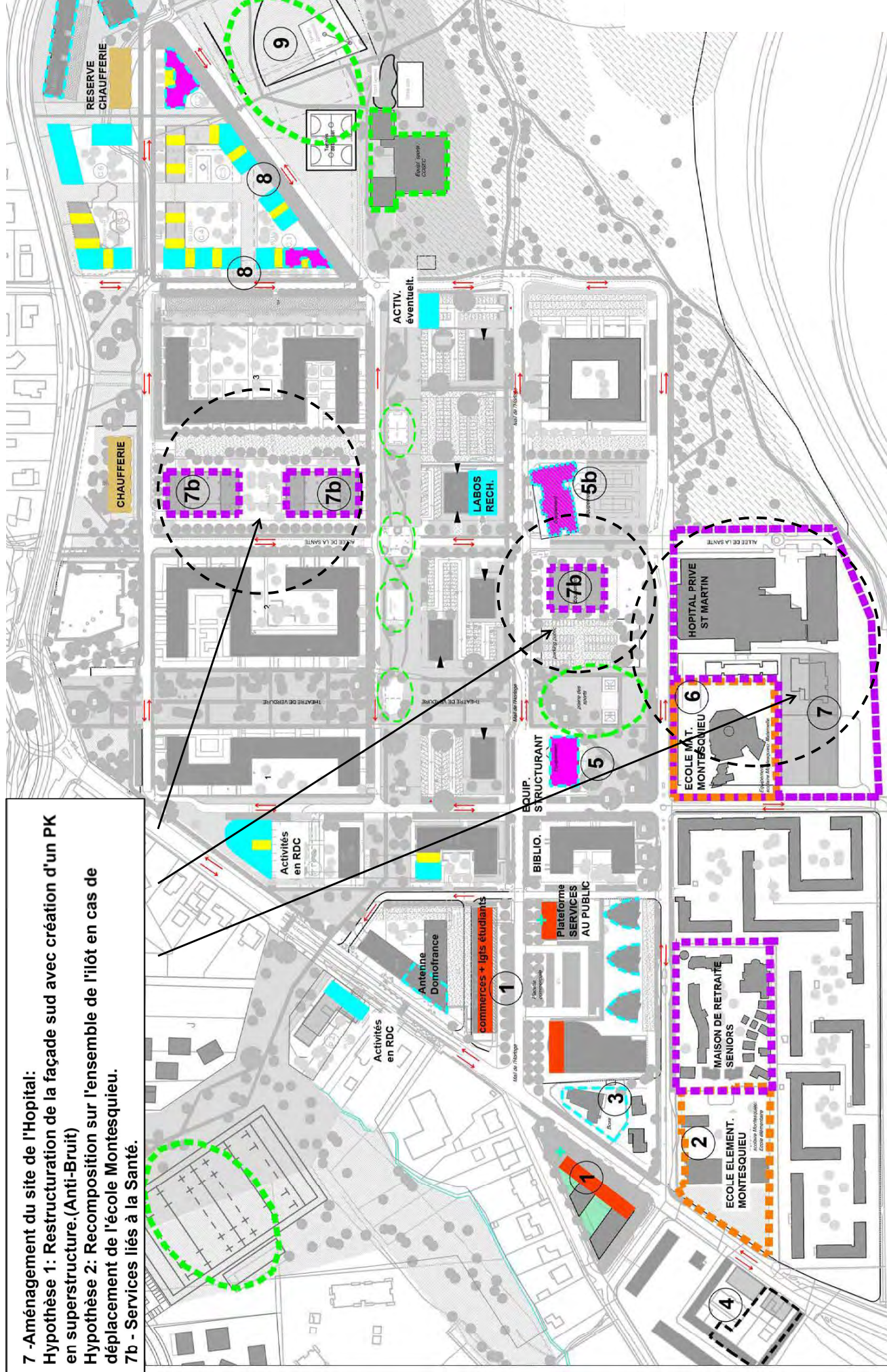
- 2.1 Le plan d'ensemble décliné

2.1.3 Programme ACTIVITES - SERVICES :

ACTIVITES – DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Constat	Objectifs	Propositions
- Pas de développement économique au cœur du quartier malgré un nombre important d'autoentrepreneurs. - Situation au cœur de Bordeaux Inno Campus avec d'importants développements économiques aussi bien côté Campus que côté Bersol.	Utiliser la position centrale de Saïge au cœur du BIC pour développer la mixité fonctionnelle, tout en assurant également l'ouverture du quartier sur son environnement.	- Requalification du centre commercial et plus globalement tout au long de l'avenue de Saïge avec le développement d'activités en RDC des constructions nouvelles. - Création d'un véritable pôle innovation au cœur du quartier, à l'intersection du mail de l'Horloge et de l'allée de la santé : PIA3, maison de santé, programmes seniors et activités liées à la santé, etc. - Développement complémentaire dans le secteur Unitec, à l'intersection avec le Campus.

7 - Aménagement du site de l'Hôpital:
 Hypothèse 1: Restructuration de la façade sud avec création d'un PK en superstructure. (Anti-Bruit)
 Hypothèse 2: Recomposition sur l'ensemble de l'îlot en cas de déplacement de l'école Montesquieu.
 7b - Services liés à la Santé.

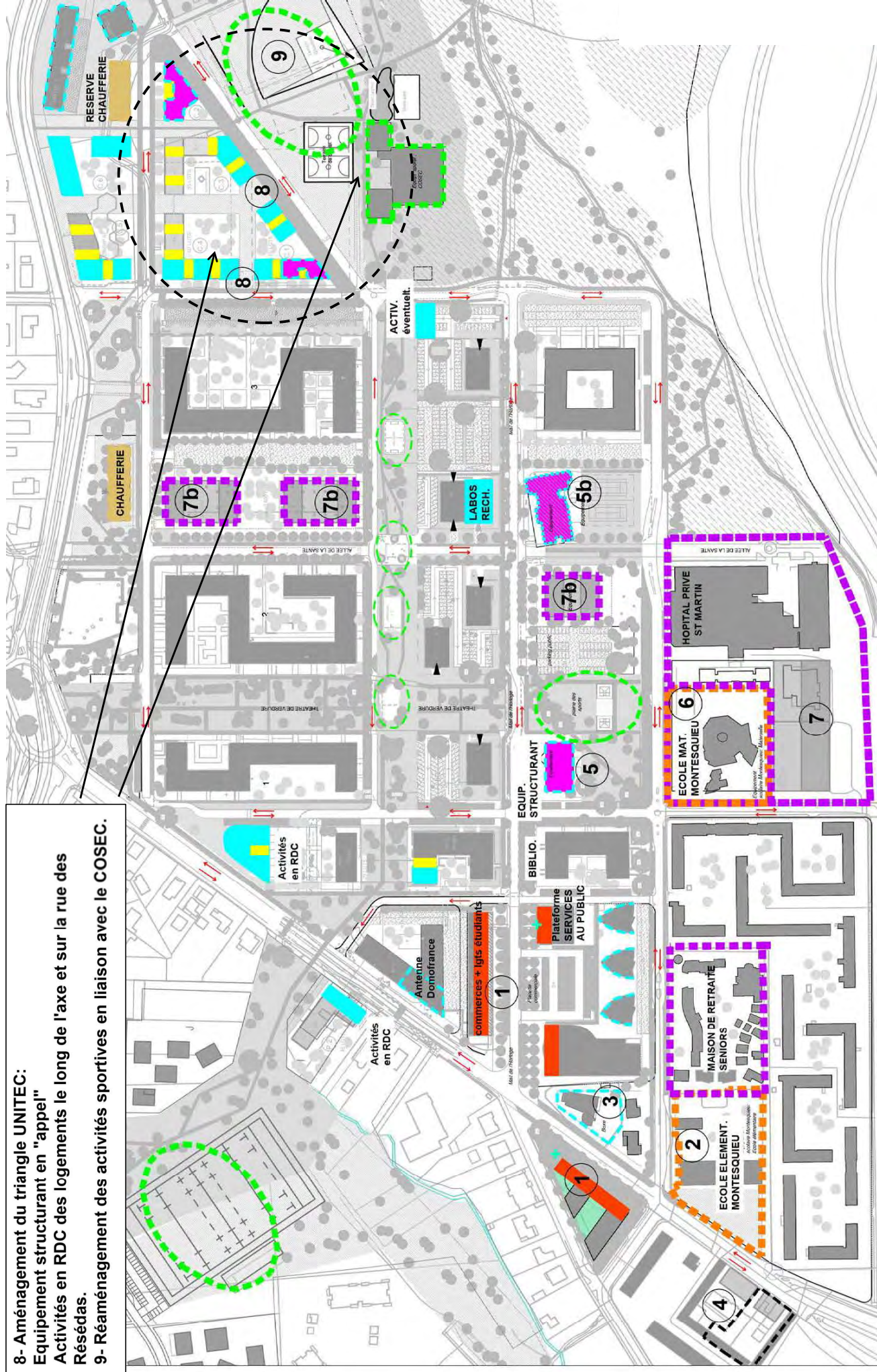


8- Aménagement du triangle UNITEC:

Equipement structurant en "appel"

Activités en RDC des logements le long de l'axe et sur la rue des Résédas.

9- Réaménagement des activités sportives en liaison avec le COSEC.





Saige et son histoire

Différents scénarios

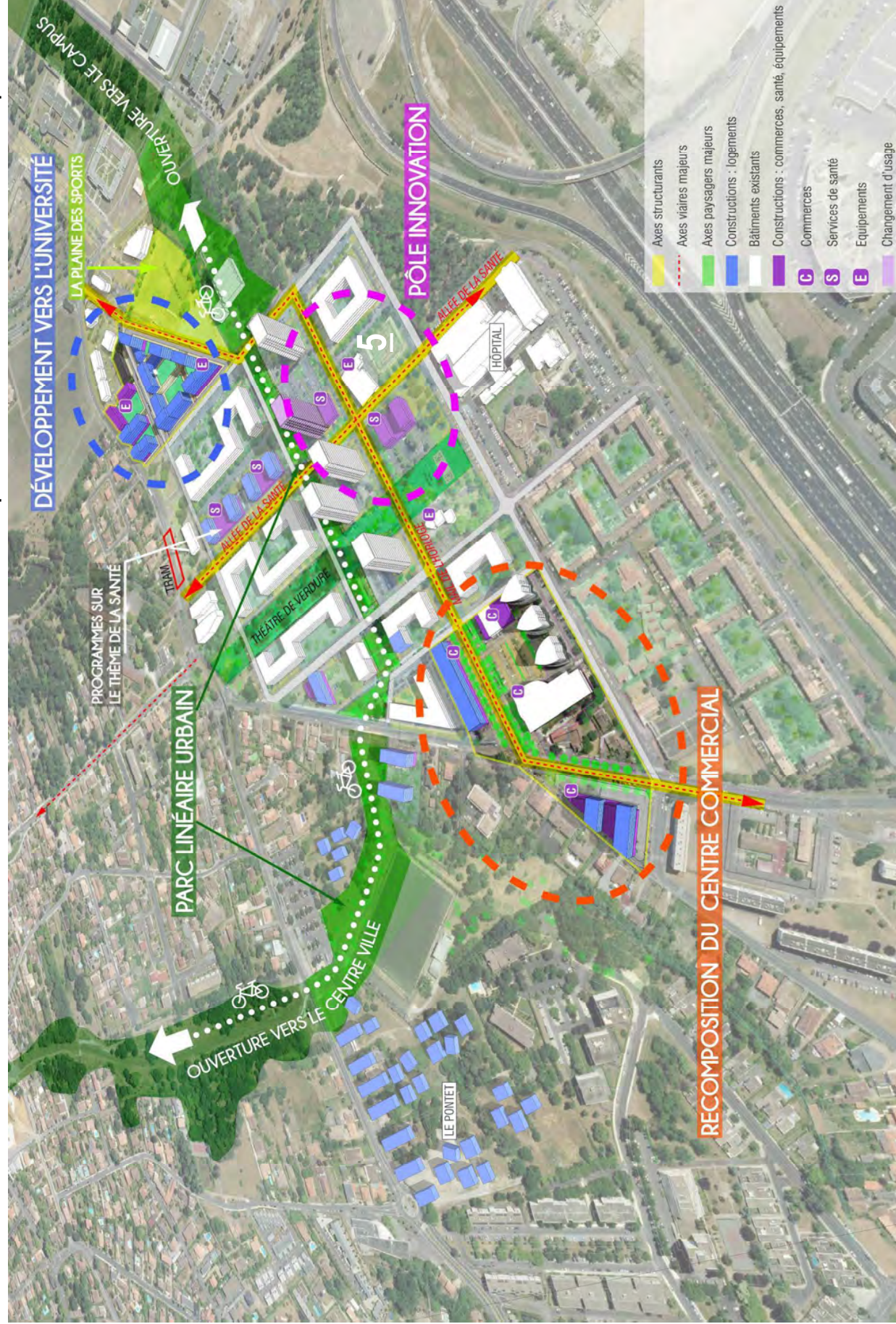
Plan guide décliné

Réhabilitation patrimoine



- Dé-densification du socle et ré-équilibre des densités
- Création de points d'attractivité au cœur du quartier
- Parc et liaisons urbaines pour une meilleure ouverture.

Divers points d'attractivités au cœur du quartier



Saige et son histoire

Différents scénarios

Plan guide décline

Réhabilitation patrimoine

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de



PLAN GUIDE SYNTHESE



DOC.N°2/4

ZOOMS

PHASE 3

JUILLET 2018



SOMMAIRE

1	•	Lignes fortes du projet: PLAN GUIDE
2	•	Zoom sur les secteurs complexes
3	•	Programmes d'actions hiérarchisées – phasées - chiffrées.
4	•	Plaquette de communication

Préalable : Le document « Plan guide » se compose de quatre documents indépendants reprenant les chapitres du cahier des charges.



Synthèse Plan Guide n°2 : Zooms sur les secteurs complexes

1. Zooms

- Z.1 Le Parc Central et le mail de l'Horloge
- Z.2 Extension UNITEC
- Z.3 Le Pontet
- Z.4 Le centre commercial – Les Acacias et l'Avenue de Saïge
- Z.5 Axe central Innovation
- Z.6 Secteur Hôpital privé Saint Martin

2. Evolution du patrimoine bâti DomoFrance

- Z.7 Tours et bâtiments R + 3

Le Plan Guide :

Zoom sur les secteurs complexes : Fiches de lots

ZOOM 1 :Le Parc Central et le mail de l’Horloge

ZOOM 2 :Extension UNITEC

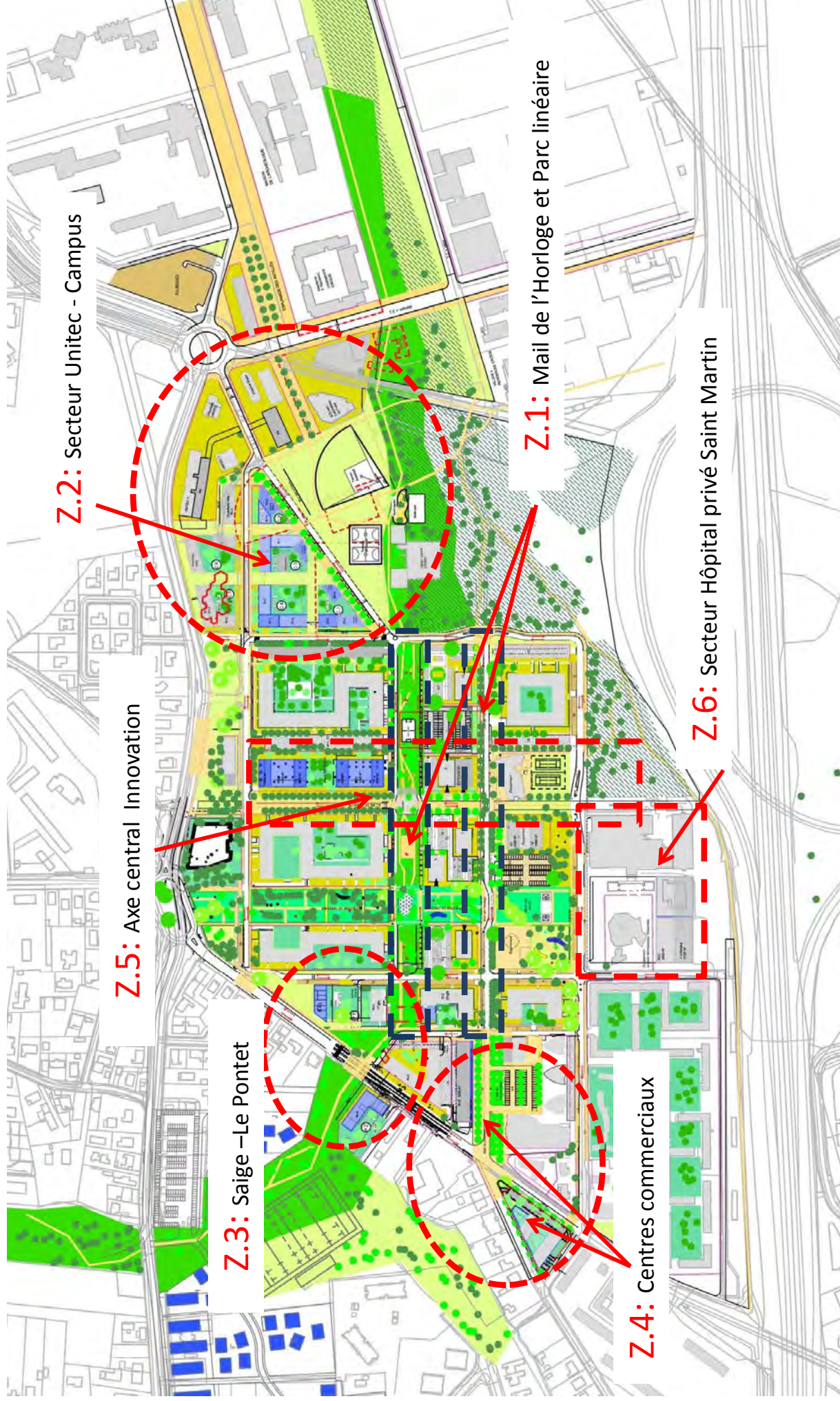
ZOOM 3 : Le Pontet

ZOOM 4: Le centre commercial – Les Acacias et l’Avenue de Saige

ZOOM 5: Constructions nouvelles allée des Lilas / allée des Glycines

ZOOM 6 : Hôpital

Plan guide



Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.

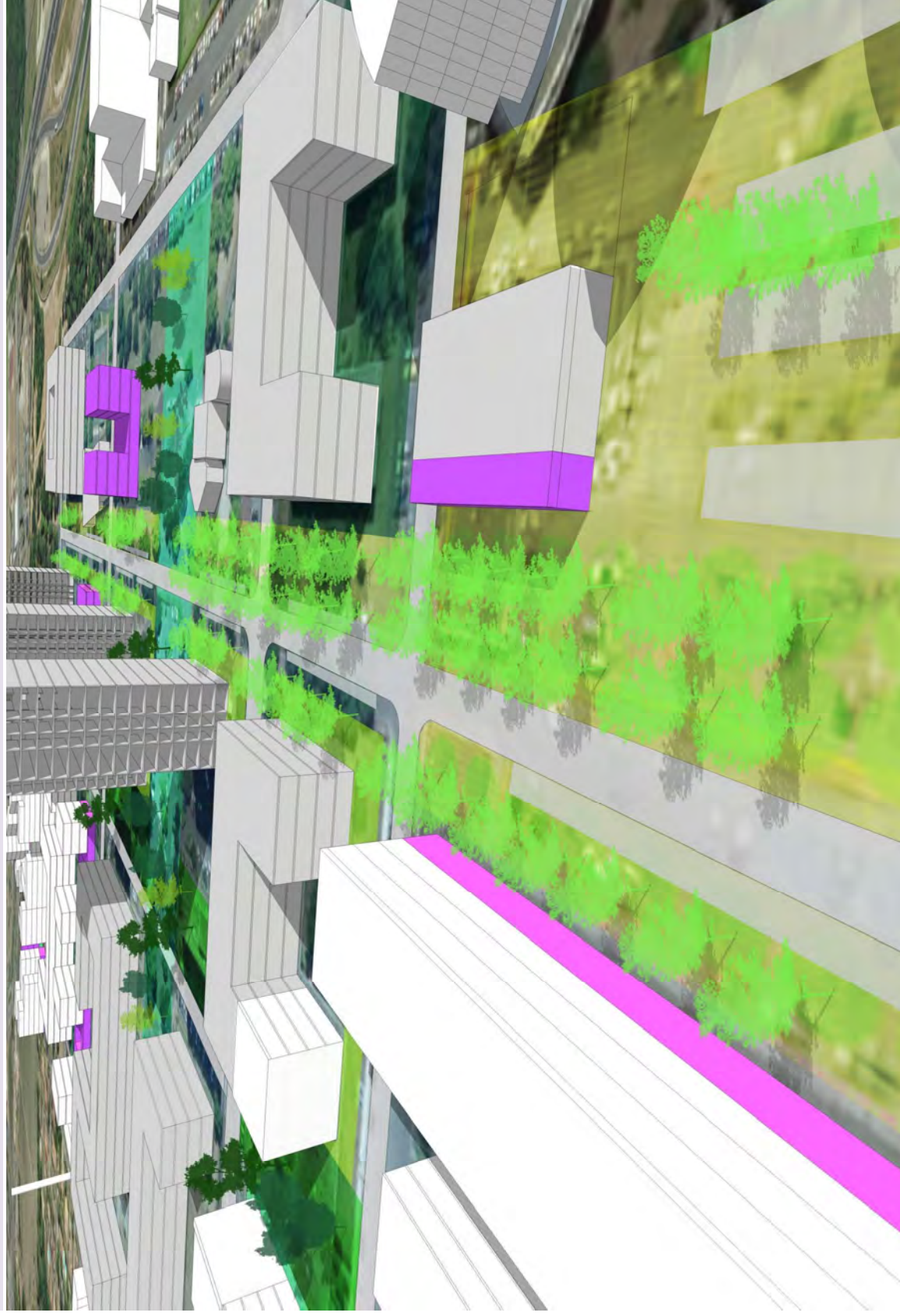
- 2.1 Le Parc Central et le mail de l'Horloge
- 2.2 Le centre commercial – Les Acacias et l'Av. de Saige
- 2.3 La réhabilitation du patrimoine Domofrance:
- 2.4 Extension Unitec
- 2.5 Evolution du site de l'Hopital

ZOOM 1: LE MAIL DE L'HORLOGE

Constat	Objectifs	Propositions
- Le mail de l'Horloge constitue l'artère principale du quartier, desservant notamment le centre commercial, mais aussi les principaux équipements: salle municipale, centre social, bibliothèque, services aux publics, etc... . - Elle a été réaménagée pour limiter la vitesse des véhicules, mais ses rives restent encore peu accueillantes pour les piétons. - Peu d'itinérance 2 roues.	L'objectif est de conserver le rôle fédérateur du Mail de l'Horloge , améliorer l'aménagement pour les piétons et les vélos , maîtriser la vitesse et ponctué le linéaire d'équipements ou de services tout au long du parcours.	- Le réaménagement du mail de l'Horloge vise à développer une continuité paysagère depuis l'avenue de Saige jusqu'au Bois de Saige, sur un profil qui conserve principalement le tracé viaire actuel, mais réaménage les emprises Nord et Sud de la chaussée pour les circulations douces. - Une continuité est recherchée à l'Ouest côté Avenue de Saige pour se relier au Pôle commercial Acacias et à l'Est pour se connecter via la rue des Résédas avec la nouvelle voirie vers Unitec.

- ☐ ZOOM 1 : Parc Central -mail de l'Horloge
- ☐ ZOOM 2 : Extension UNITEC
- ☐ ZOOM 3 : Le Pontet
- ☐ ZOOM 4 : Le centre commercial
- ☐ ZOOM 5 : Axe central Innovation
- ☐ ZOOM 6 : Hôpital privé St Martin

ZOOM 1: Mail de l'Horloge



ZOOMS

Parc central

UNITEC

Pontet

C. commercial

Axe innovation

Hôpital

9

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.

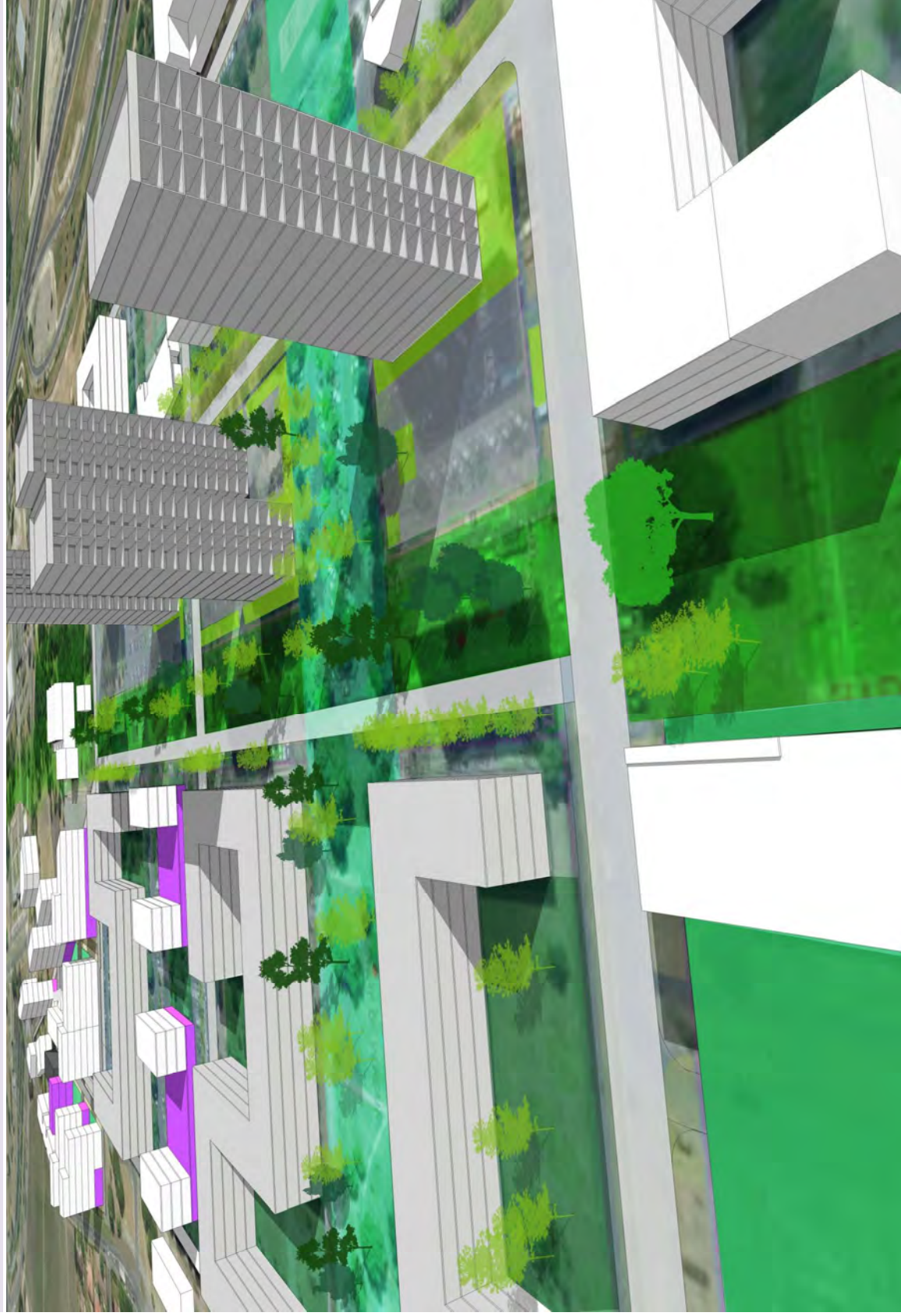
- 2.1 Le Parc Central et le mail de l'Horloge
- 2.2 Le centre commercial – Les Acacias et l'Av. de Saige
- 2.3 La réhabilitation du patrimoine Domofrance:
- 2.4 Extension Unitec
- 2.5 Evolution du site de l'Hopital

ZOOM 1:ET LE PARC CENTRAL

Constat	Objectifs	Propositions
Actuellement, il n'existe pas de liaison douce lisible et agréable entre la coulée verte du Pontet, le pôle sportif du Bois de Saige et les espaces verts du Campus.	L'objectif est double, à la fois de permettre une continuité des cheminements doux entre le Pontet et le Campus, et d'autre part d'apporter au cœur du quartier un nouvel espace paysager support d'usages multiples.	- La création du parc urbain linéaire sur une longueur de 400m environ et une largeur de 20m (soit 0,8 ha) combiné avec l'extension du Théâtre de verdure au Sud (+ 0,2 ha) compose un ensemble conséquent permettant d'accueillir au cœur du quartier une programmation mêlant loisirs et sports tout au long du parcours. - Cette programmation qui peut prendre la forme de séquences pourra faire l'objet de concertation ou co-construction avec les habitants et acteurs du quartier.

- ☐ ZOOM 1 : Parc Central -mail de l'Horloge
- ☐ ZOOM 2 : Extension UNITEC
- ☐ ZOOM 3 : Le Pontet
- ☐ ZOOM 4 : Le centre commercial
- ☐ ZOOM 5 : Axe central Innovation
- ☐ ZOOM 6 : Hôpital privé St Martin

ZOOM 1: Parc central



ZOOMS

Parc central

UNITEC

Pontet

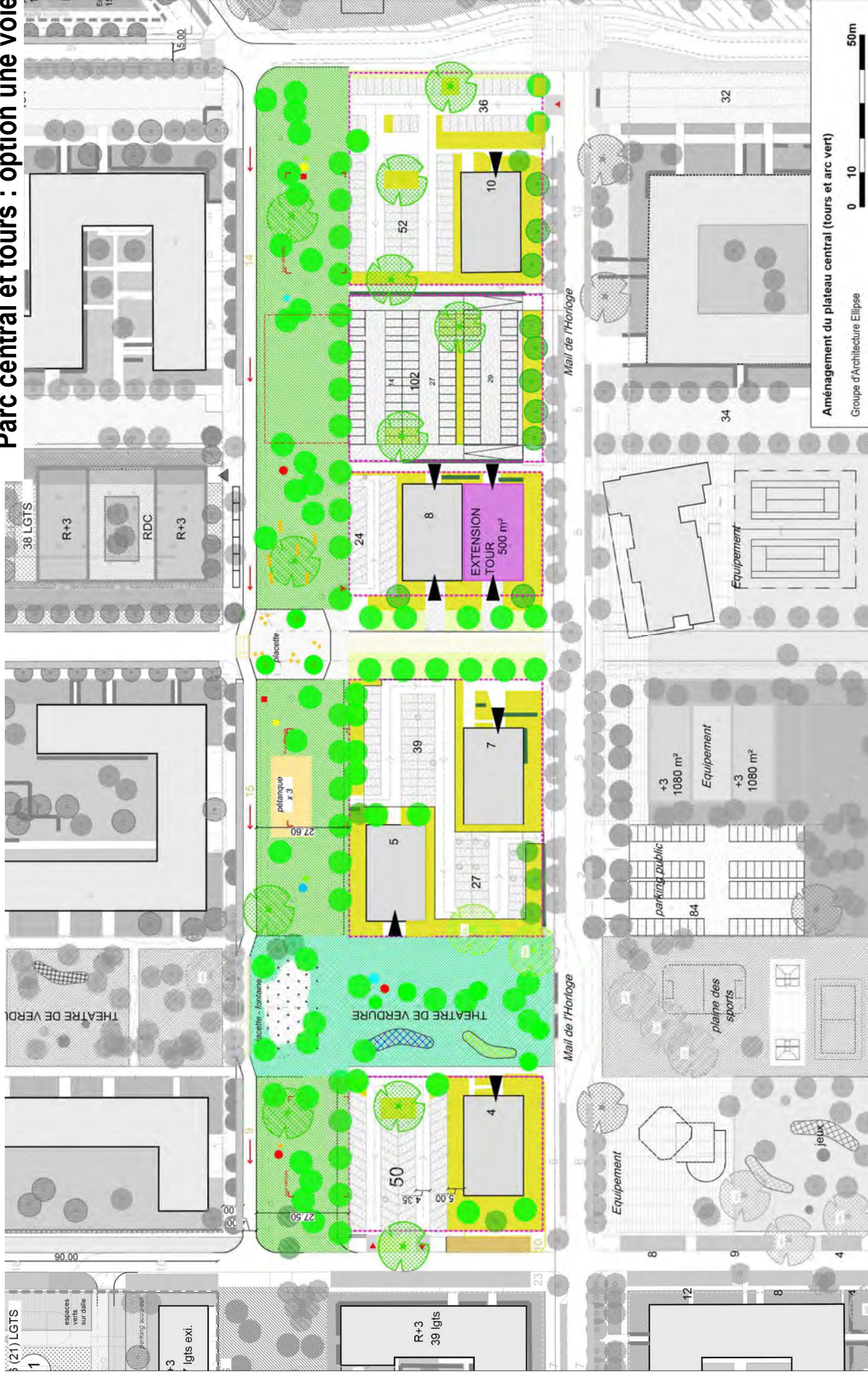
C. commercial

Axe innovation

Hôpital

11

Parc central et tours : option une voie

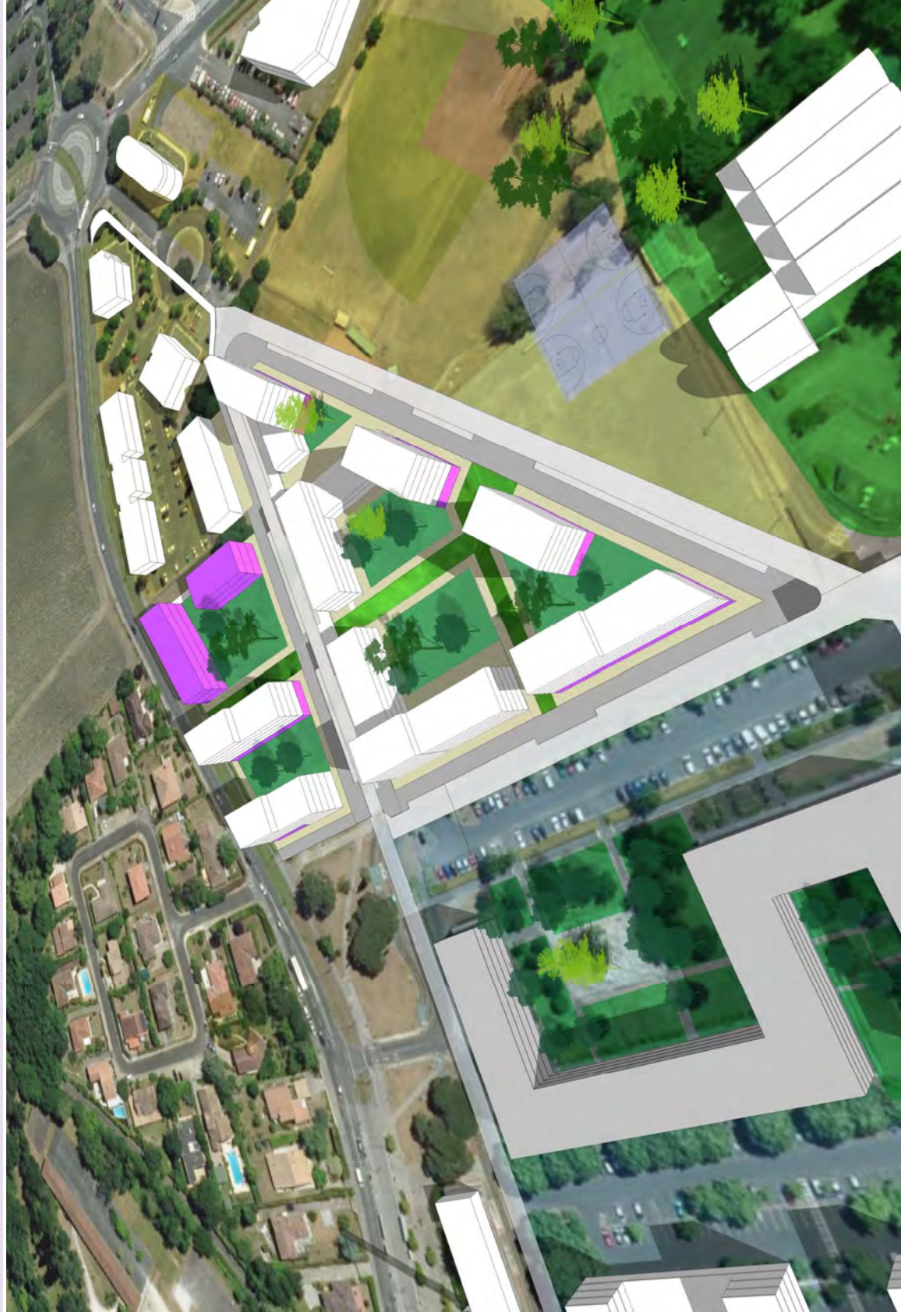


0 10 50m



- ☐ ZOOM 1 : Parc Central -mail de l'Horloge
- ☐ ZOOM 2 :Extension UNITEC
- ☐ ZOOM 3 : Le Pontet
- ☐ ZOOM 4: Le centre commercial
- ☐ ZOOM 5: Axe central Innovation
- ☐ ZOOM 6 : Hôpital privé St Martin

ZOOM 2: Extension Unitec- Campus



ZOOMS

Parc central

UNITEC

Pontet

C. commercial

Axe innovation

Hôpital

15

- ☐ ZOOM 1 : Parc Central -mail de l'Horloge
- ☐ ZOOM 2 : Extension UNITEC
- ☐ ZOOM 3 : Le Pontet
- ☐ ZOOM 4 : Le centre commercial
- ☐ ZOOM 5 : Axe central Innovation
- ☐ ZOOM 6 : Hôpital privé St Martin

ZOOM 2 A: EXTENSION UNITEC ET

Constat	Objectifs	Propositions
- Secteur occupé par des implantations au gré du foncier libéré. - Nécessité de restructurer l'ensemble de loisirs au Nord du Bois de Saige. (Terrain non utilisé,....)	Faire de ce secteur à la fois une nouvelle entrée Est au cœur du quartier de Saige ainsi qu'une liaison entre le quartier et l'Université.	- Création d'une voie nouvelle reliant la rue des Résédas au Rond-point Unitec, voie tous modes de transport, y compris la possibilité de passage des transports en commun. - Réalisation d'un ensemble immobilier mixte comprenant des logements, des activités et des services à RDC, ménageant l'accès au puit de géothermie. - Maintenir une réserve foncière pour une éventuelle chaufferie Biomasse.

ZOOM 1 : Le Parc Central et le mail de l'Horloge

ZOOM 2 : Extension UNITEC

ZOOM 3 : Le Pontet

ZOOM 4 : Le centre commercial – Les Acacias et l'Avenue de Saïge

ZOOM 5 : Constructions nouvelles allée des Lilas / allée des Glycines

ZOOM 6 : Hôpital

ZOOM 2: Extension Unitec - Campus



ZOOMS

Parc central

UNITEC

Pontet

C. commercial

Axe innovation

Hôpital

17

ZOOM 2:RESTRUCTURATION DE LA PLAINE DE LOISIRS

Constat	Objectifs	Propositions
- Secteur actuellement occupé par plusieurs aires sportives pouvant faire doublon avec Bougnard et les activités sportives du Campus. - Le terrain de football à l'angle de la rue des Résédas n'est actuellement plus utilisé.	Faire de ce secteur à la fois une nouvelle entrée Est au cœur du quartier de Saige contribuant ainsi à une liaison entre le quartier et l'Université, en proposant des activités mutualisées entre le quartier et le campus.	- Espace sportif restructuré afin de revaloriser ce triangle vert situé en continuité du parc linéaire, à proximité immédiate du Cossec et du bois de Saige. - Programme précis à finaliser avec le Service des sports et les habitants. - Espace de respiration offrant aux nouveaux logements une façade sud est valorisante.

Constructibilité des îlots neufs Unitec

ZOOMS

Parc central

UNITEC

Pontet

C. commercial

Axe innovation

Hôpital

19

- La composition d'ensemble s'articule autour de 5 îlots:
- 4 îlots comportant principalement du logement : soit 250 logements, comportant également des réserves pour services et activités à RDC notamment sur la voie nouvelle de connexion avec le Triangle Unitec.
- 1 îlot consacré à des activités en continuité des terrains Unitec.
- 1 réserve foncière de 785 m², pour la chaufferie



EXTENSION DU TRIANGLE UNITEC													
HYPOTHESE 1 : lgts partiel en rdc							HYPOTHESE 2 : Activités en rdc						
PARCELLE	Parcelle m²	TPOLOGIE	ETAGE	S. Plancher m²	Tot. S.P. m²	Nombre Lgts	PARCELLE	Parcelle m²	TPOLOGIE	ETAGE	S. Plancher m²	Tot. S.P. m²	Nombre Lgts
C1	2255	LGTS	RDC	-	3868	57	C1	2255	LGTS	RDC	-	3868	57
		ACTIVITES	ETAGES	3868		ACTIVITES			ETAGES	3868			
C2a		LGTS	RDC	374	3598	53	C2a		LGTS	RDC	374	3598	53
			ETAGES	3224		ETAGES			3224				
C2b	4200	ACTIVITES	RDC	256	256	-	C2b	4200	ACTIVITES	RDC	256	256	-
			ETAGES	-		ETAGES			-				
C3	2958	LGTS	RDC	84	2076	30	C3	2958	LGTS	RDC	84	2076	30
		ETAGES	1992		ETAGES	1992							
C4	2268	ACTIVITES	RDC	217	217	-	C4	2268	ACTIVITES	RDC	217	217	-
		ETAGES	-		ETAGES	-							
C5	2703	LGTS	RDC	449	3926	58	C5	2703	LGTS	RDC	173	3650	54
		ETAGES	3477		ETAGES	3477							
TOTAL	14384	ACTIVITES	RDC	-	-	-	TOTAL	14384	ACTIVITES	RDC	359	359	-
		ETAGES	-		ETAGES	-							
C4	2268	LGTS	RDC	329	4014	58	C4	2268	LGTS	RDC	-	3685	54
		ETAGES	3685		ETAGES	3685							
C5	2703	ACTIVITES	RDC	-	-	-	C5	2703	ACTIVITES	RDC	370	370	-
		ETAGES	-		ETAGES	-							
TOTAL	14384	LGTS	RDC	-	-	-	TOTAL	14384	LGTS	RDC	-	-	-
		ETAGES	-		ETAGES	-							
TOTAL	14384	ACTIVITES	RDC	586	2105	-	TOTAL	14384	ACTIVITES	RDC	586	2105	-
		ETAGES	1519		ETAGES	1519							
TOTAL	14384	LGTS	surface plancher m²	17482	256		TOTAL	14384	LGTS	surface plancher m²	16877	248	
		ACTIVITES	surface plancher m²	3036	-	ACTIVITES			surface plancher m²	3765	-		

*** METHODOLOGIE DE CALCUL SURFACE PLANCHER
Surface brute plancher * 0,85 = Surface Plancher LGTS
Surface Plancher LGTS/67M² (surf. moyenne lgt) = n° LGTS

*** METHODOLOGIE DE CALCUL SURFACE PLANCHER
Surface brute plancher * 0,90 = Surface Plancher ACTIVITES

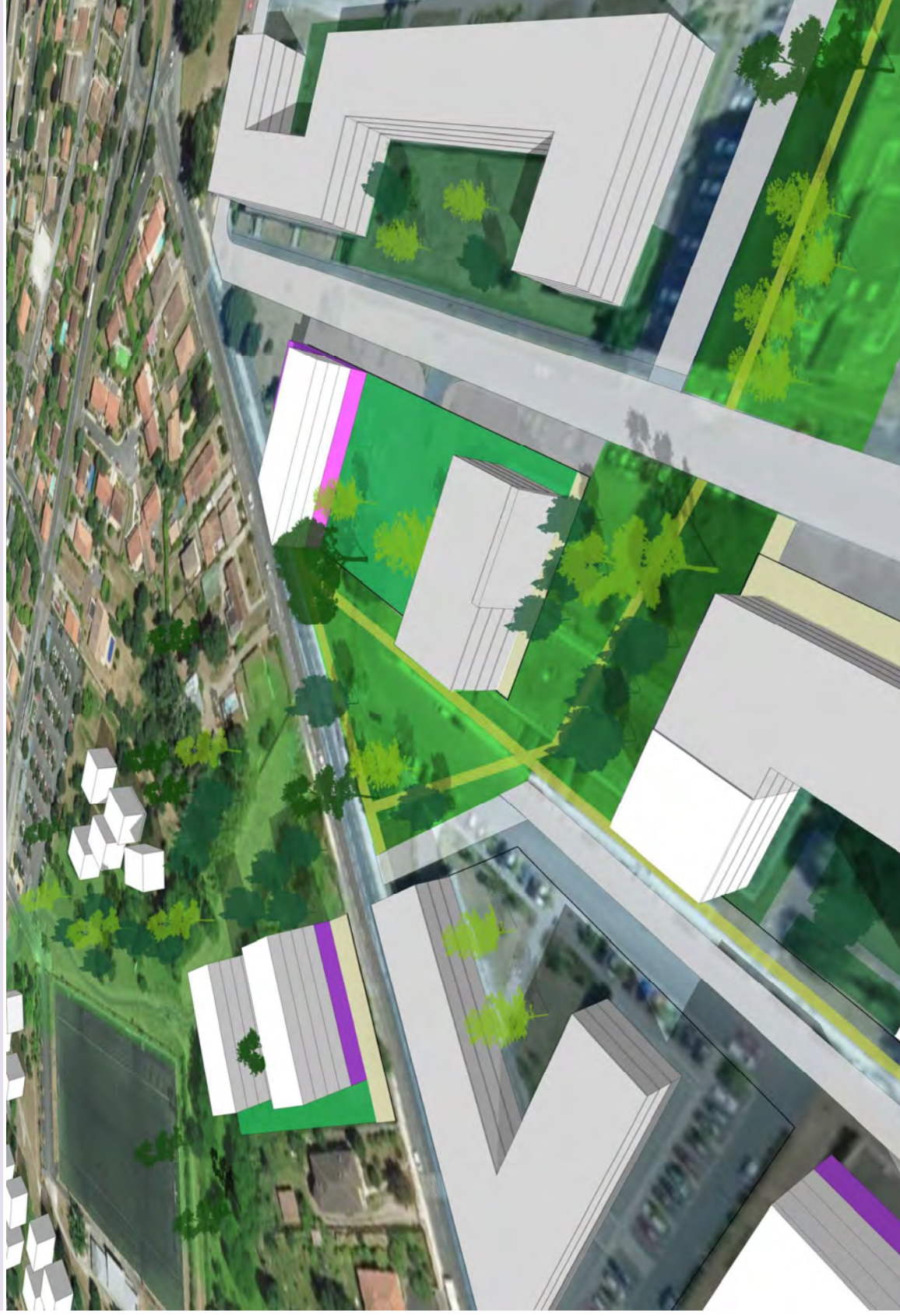


ZOOM 3: LIAISON SAIGE – LE PONTET

Constat	Objectifs	Propositions
• Difficulté de traverser l'avenue de Saige, voirie actuellement très routière. • Le bâtiment 11, de par sa configuration bloque visuellement la liaison, aussi bien en venant du Pontet qu'en venant du Campus.	• Assurer une continuité des cheminements doux entre le Pontet et le Parc central de Saige. • Assurer une continuité visuelle de l'espace paysager. • Aménager et sécuriser la traversée de l'avenue de Saige.	• Créer une véritable continuité verte entre le Pontet et l'espace du nouveau parc central de Saige. • Cette continuité est permise par la reconstruction du bâtiment 11 avec une démolition partielle de celui-ci. Cohérence de volumétrie avec le bâtiment « Les Mimosas ». • La partie Nord du bâtiment 11 recomposé avec un nouveau bâtiment de 15 à 20 logements permet de recréer un nouvel îlot tout en maintenant la vision paysagère sur le bâtiment 1.

- ☐ ZOOM 1 : Parc Central -mail de l'Horloge
- ☐ ZOOM 2 :Extension UNITEC
- ☒ ZOOM 3 : Le Pontet
- ☐ ZOOM 4: Le centre commercial
- ☐ ZOOM 5: Axe central Innovation
- ☐ ZOOM 6 : Hôpital privé St Martin

ZOOM 3: Liaison Saige - Le Pontet



ZOOMS

Parc central

UNITEC

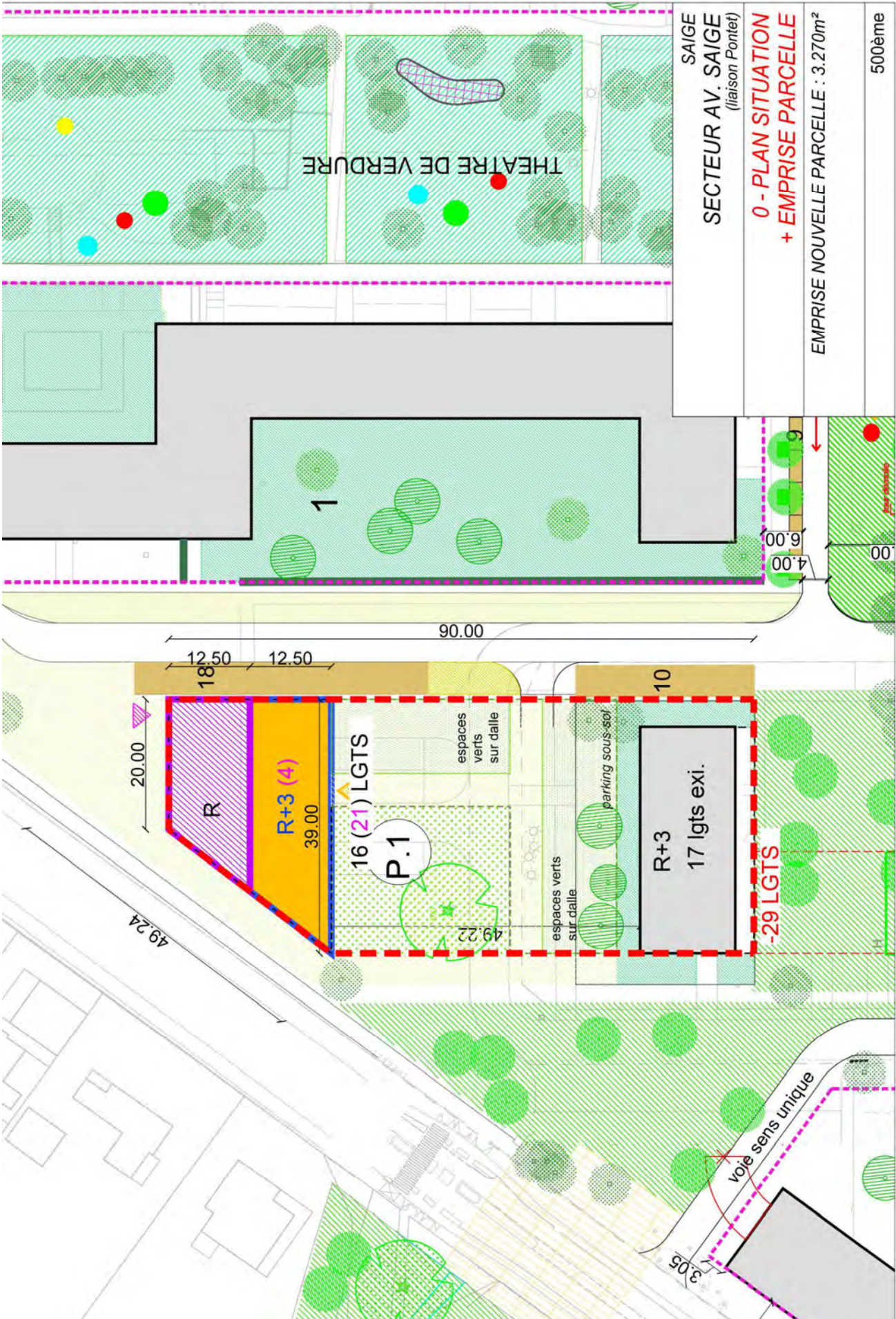
Pontet

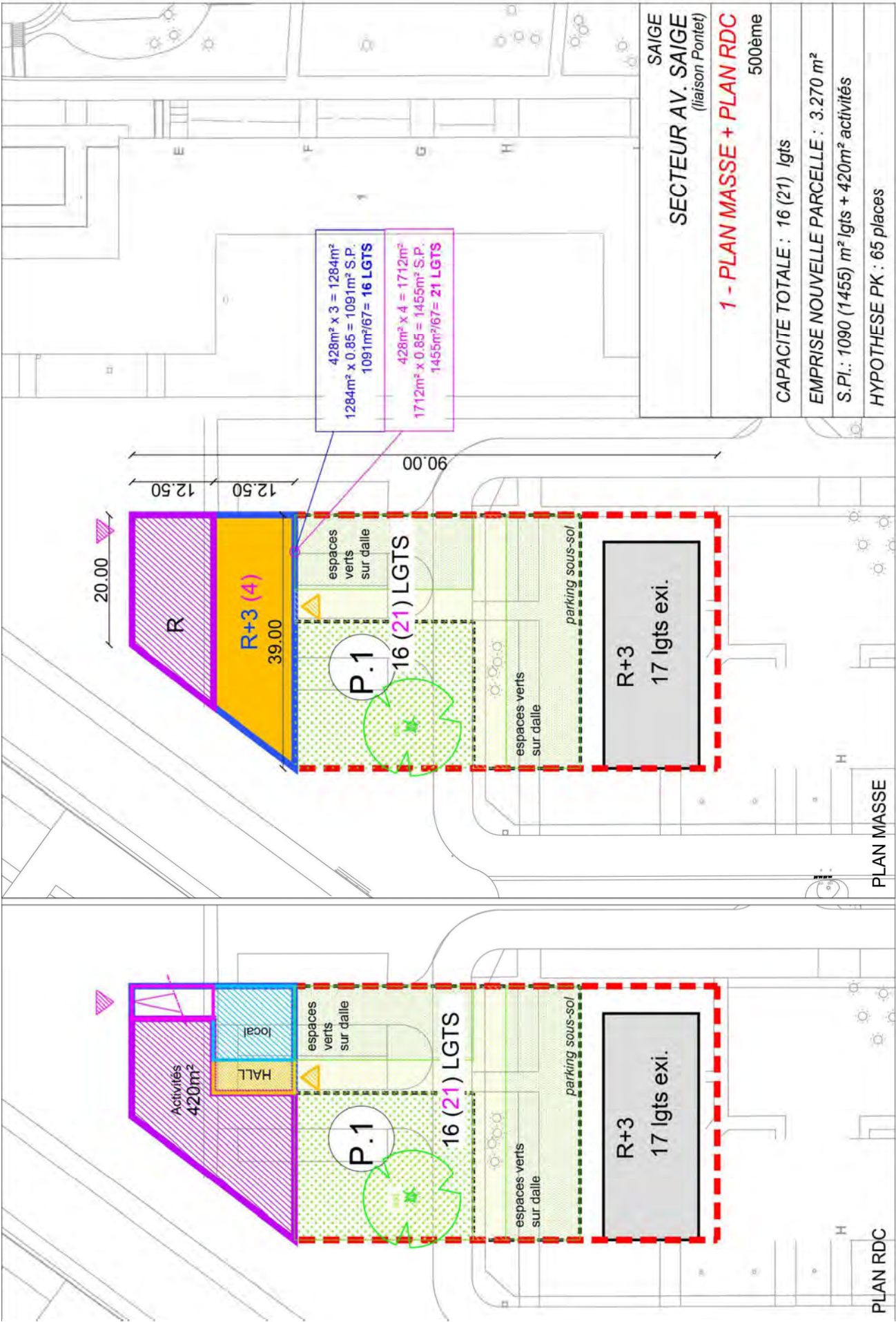
C. commercial

Axe innovation

Hôpital

23







- ☐ ZOOM 1 : Parc Central -mail de l'Horloge
- ☐ ZOOM 2 :Extension UNITEC
- ☐ ZOOM 3 : Le Pontet
- ☒ ZOOM 4: Le centre commercial
- ☐ ZOOM 5: Axe central Innovation
- ☐ ZOOM 6 : Hôpital privé St Martin

ZOOM 4: Le centre commercial



ZOOMS

Parc central

UNITEC

Pontet

C. commercial

Axe innovation

Hôpital

27

ZOOM 4: LE CENTRE COMMERCIAL FORMANOIR - ACACIAS

Constat	Objectifs	Propositions
- Bâti du centre commercial Acacias peu attractif. - Bâti Formanoir également à requalifier. - Pôle de stationnement Formanoir attractif mais en conflit avec les usages piétonniers.	Requalifier l'ensemble Formanoir –Acacias comme une entité avec une nouvelle attractivité.	<u>Formanoir</u>: Réflexion sur une évolution forte du site avec démolition , reconstruction de commerces en pied d'immeubles (logements étudiants) autour d'une place publique conviviale, tout en conservant une capacité de stationnement. <u>Acacias</u>: Démolition du bâtiment existant par phase, permettant de retrouver une offre commerciale à RDC et des logements (45 environ) aux étages. Une capacité de stationnement de surface devra être ménagée sur le site.

CENTRE COMMERCIAL FORMANOIR: 2 phases

ZOOMS

Parc central

UNITEC

Pontet

C. commercial

Axe innovation

Hôpital

29



PHASE 1 : Démolition des « oreilles »

PHASE 2 : Démolition des « oreilles » +
démolition/reconstruction bâtiment nord

rep

cityside

D > 2 H
Consultants Associés

espacité

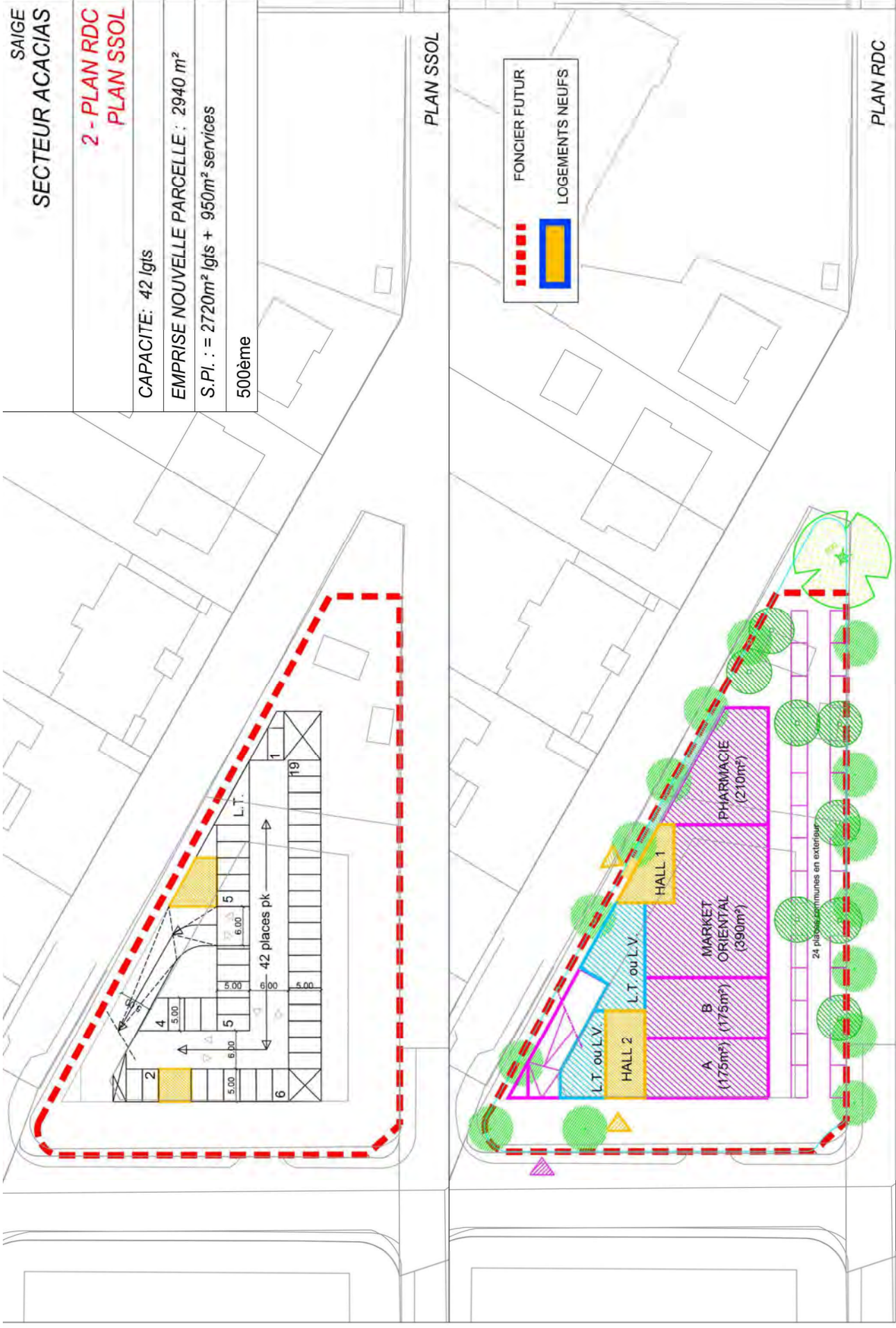
urbatec
INGÉNIEURIE & AMÉNAGEMENT URBAIN

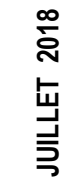
arpentière
ARCHITECTURE & URBANISME

ELLIPSE
GÉNIE ARCHITECTURE

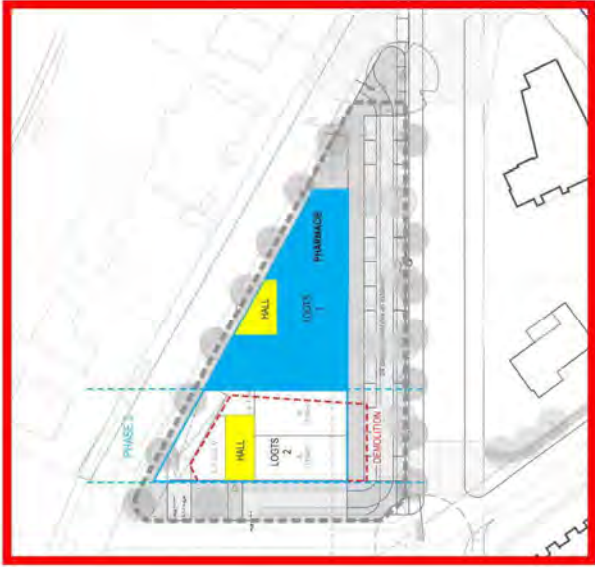
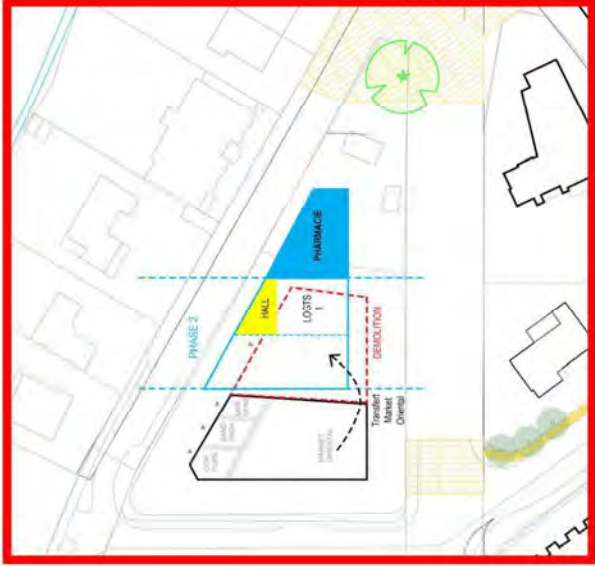
JUILLET 2018







SAIGE
SECTEUR ACACIAS
3 - PHASAGE
CAPACITE: 42 lgts
EMPRISE NOUVELLE PARCELLE : 2940 m²
S.Pl. : = 2720m² lgts + 950m² services
500ème





- ☐ ZOOM 1 : Parc Central -mail de l'Horloge
- ☐ ZOOM 2 :Extension UNITEC
- ☐ ZOOM 3 : Le Pontet
- ☐ ZOOM 4: Le centre commercial
- ☐ ZOOM 5: Axe central Innovation
- ☐ ZOOM 6 : Hôpital privé St Martin

ZOOM 5: Le Pôle Innovation



ZOOMS

Parc central

UNITEC

Pontet

C. commercial

Axe innovation

Hôpital

35

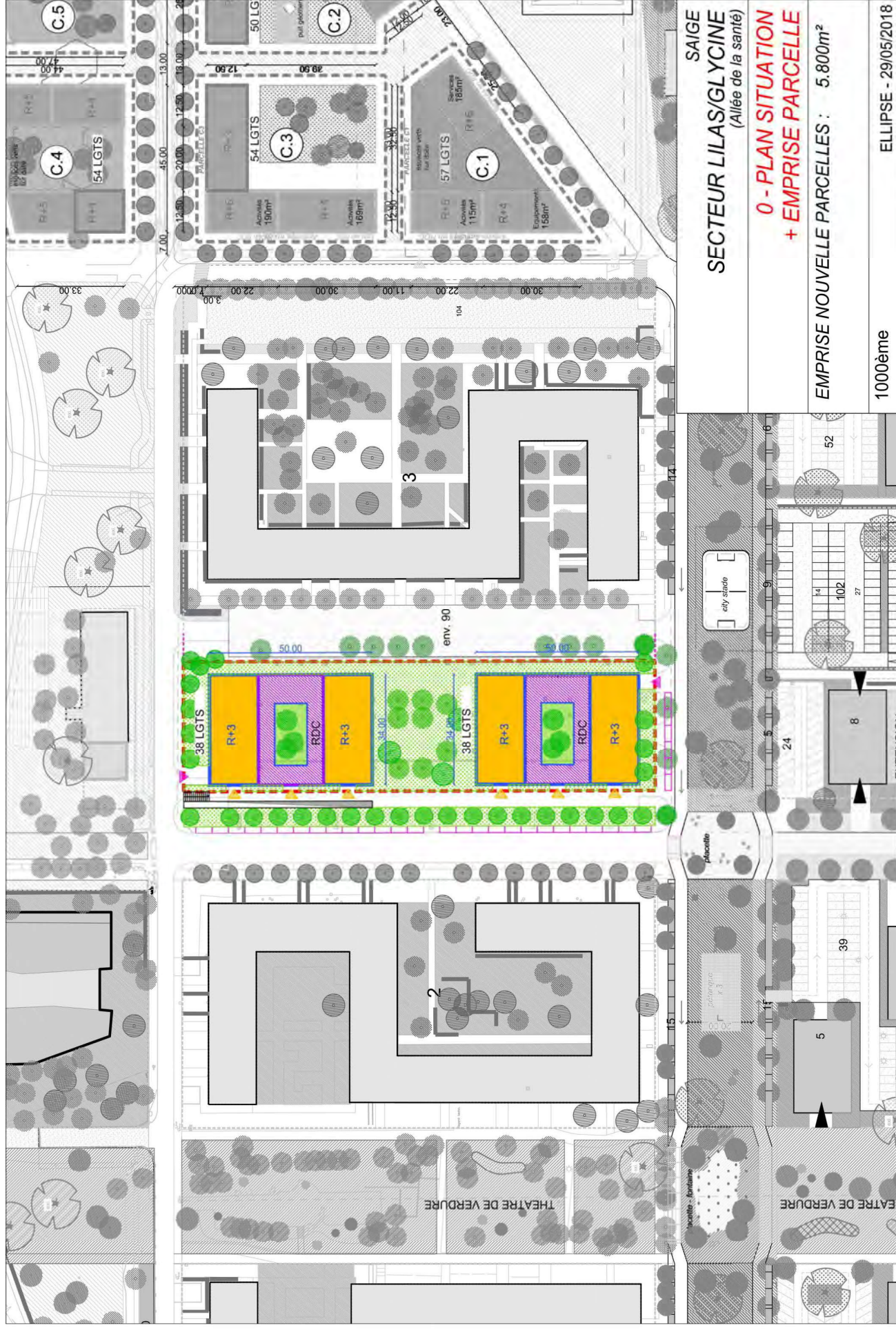
ZOOM 5 A : POLE INNOVATION

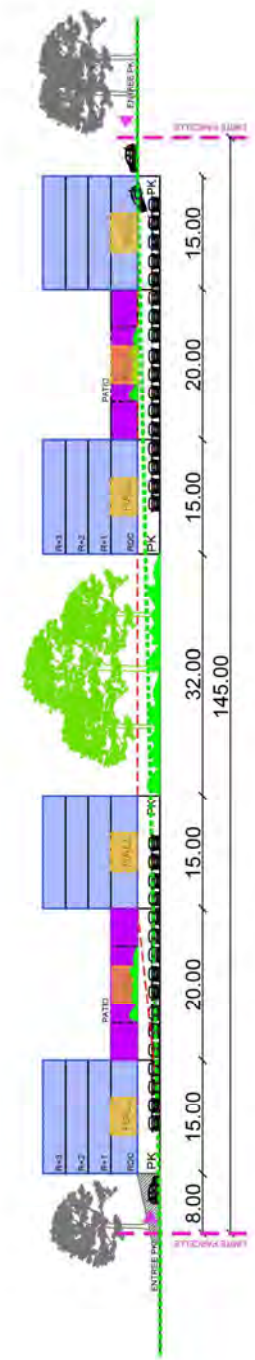
Constat	Objectifs	Propositions
- Le quartier de Saïge en partie centrale reste encore principalement mono-fonctionnel, à vocation principale d'habitat. - Seul, l'Hôpital privé Saint Martin constitue un élément de mixité fonctionnelle, attirant des flux depuis un périmètre large.	L'objectif est de pouvoir développer au cœur du quartier une mixité fonctionnelle, profitant de la situation centrale de Saïge au cœur de l'OIM Bordeaux Inno Campus.	- La création de l'Allée de la Santé comme axe porteur d'un développement sur cette thématique permet également de relier station de tramway et Hôpital selon un axe de développement lisible. - A l'intersection du mail de l'Horloge et de l'Allée de la Santé, 2 programmes permettent de constituer un pôle Innovation central: - Le changement d'usage de la Tour 8 sur le thème de l'Innovation. - L'installation d'une Maison de la Santé en liaison notamment avec le développement de l'Hôpital Saint Martin.



ZOOM 5 B : ALLEE DE LA SANTE - Rue des Lilas -Glycines

Constat	Objectifs	Propositions
Site actuellement occupé par un stationnement de surface non utilisé en totalité.	Composer le long de l' « Allée de la Santé » des programmes en relation avec cette thématique..	- Proposition de réalisation d'un îlot comportant 2 plateaux à RDC pouvant accueillir des activités sur le thème de la Santé, ainsi que des programmes de logements à thématique spécifique (seniors, autres,...). - Réalisation dans la pente du site d'un parking partiellement enterré, permettant de satisfaire aux besoins des nouveaux programmes, mais aussi d'apporter une offre pour le bâtiment 2.





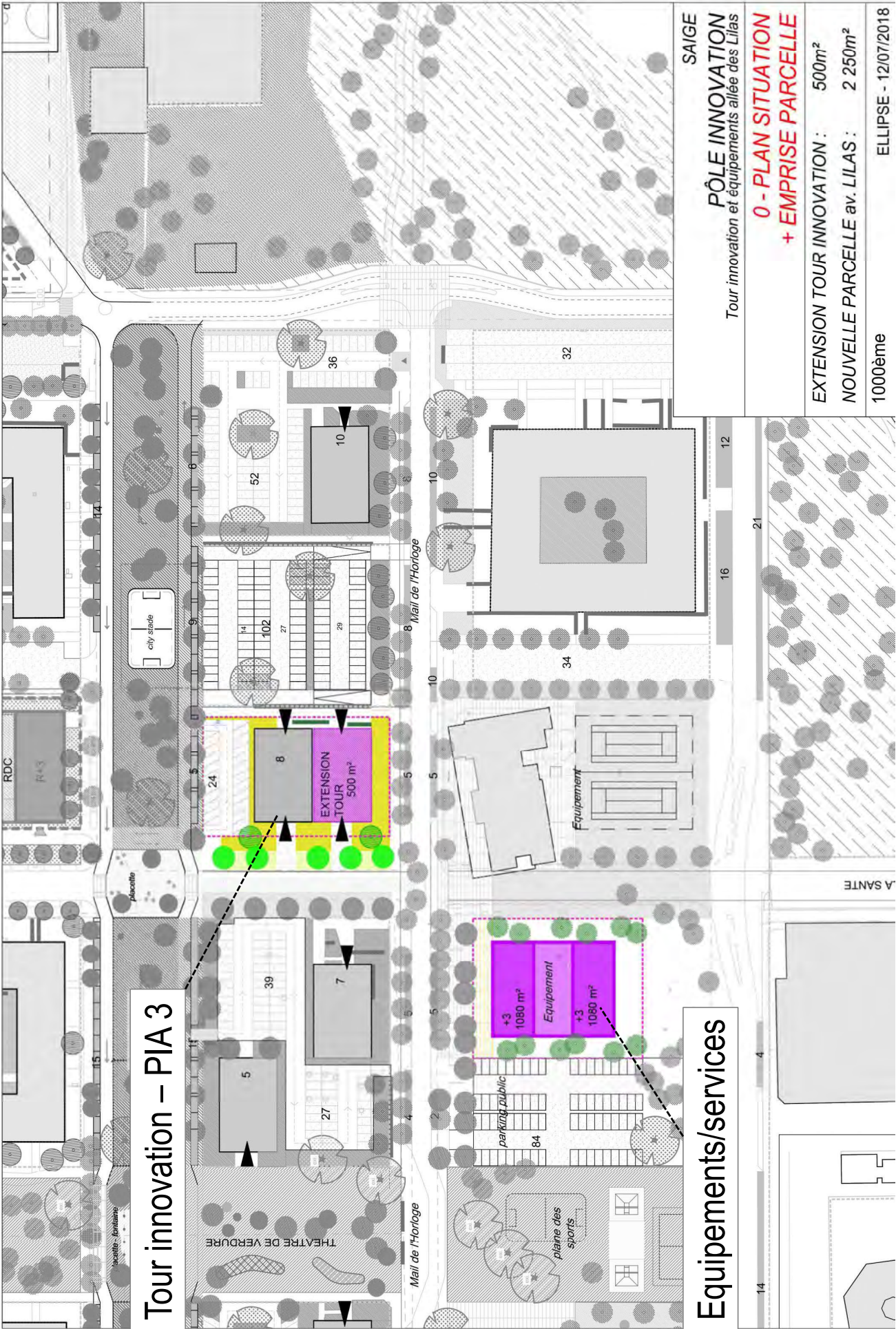
SAIGE
SECTEUR LILAS/GLYCINE (Allée de la santé)
2 - COUPE LONGITUNALE
600ème
CAPACITE TOTALE : 38+38 = 76 lgts
EMPRISE NOUVELLE PARCELLE : 5.800 m²
S.Pl.: 5.100m² lgts + 2030m² activités
HYPOTHESE PK : (64 + 64) places = 128 places



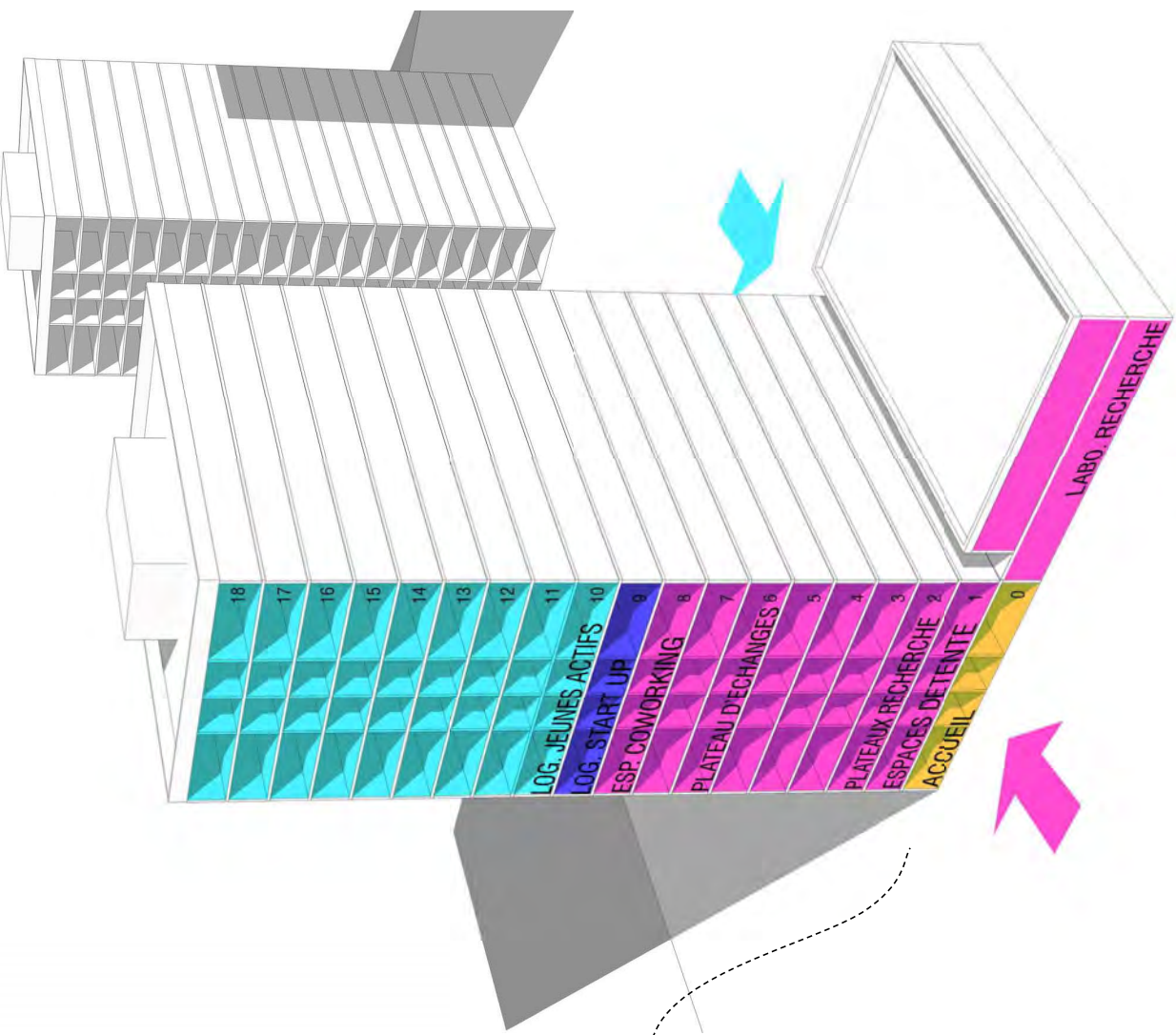
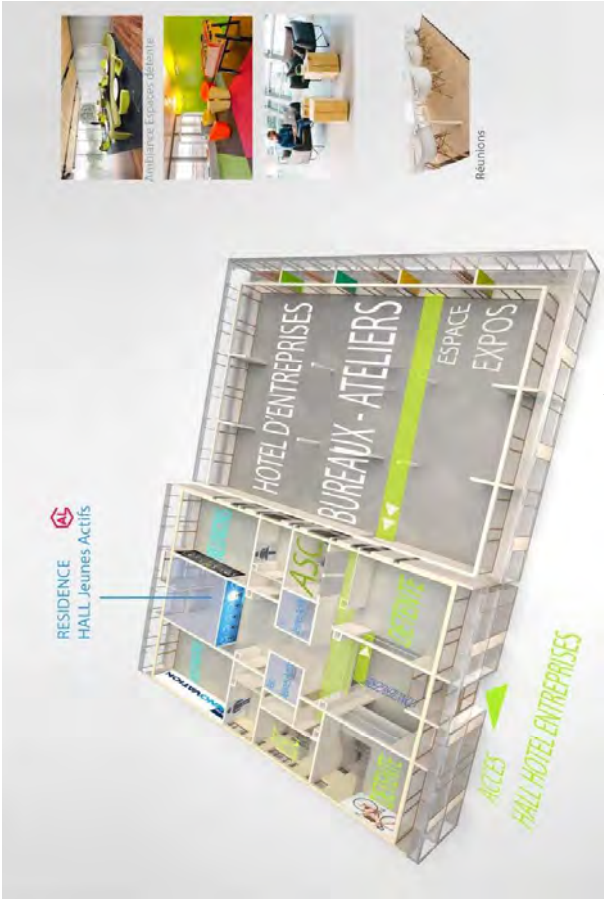
SAIGE
SECTEUR LILAS/GLYCINE
(Allée de la santé)
1 - PLAN MASSE + PLAN RDC
600ème
CAPACITE TOTALE : 38+38 = 76 lgts
EMPRISE NOUVELLE PARCELLE : 5 800 m²
S.Pl.: 5.100m² lgts + 2030m² activités
HYPOTHESE PK : (64 + 64) places = 128 places

ZOOM 5 C: PIA 3

Constat	Objectifs	Propositions
Malgré sa situation au cœur de l'OIM B.I.C., les activités restent encore situées sur les franges du quartier; Unitec côté Campus et Bersol de l'autre côté de la rocade.	Affirmer la situation de Saige au cœur de l'O.I.M B.I.C en développant des activités innovantes au cœur même du site.	Le programme P.I.A.3 situé au cœur du pôle Innovation , à l'articulation entre le Mail de l'Horloge et l'Allée de la Santé propose une transformation d'usage de la tour 8, avec l'extension d'un volume à RDC, la transformation des 10 premiers niveaux pour des activités innovantes et la création sur les étages élevés d'une offre de logements spécifiques pour jeunes actifs.



SAIGE
PÔLE INNOVATION
Tour innovation et équipements allée des Lilas
0 - PLAN SITUATION
+ EMPRISE PARCELLE
EXTENSION TOUR INNOVATION : 500m²
NOUVELLE PARCELLE av. LILAS : 2 250m²
1000ème
ELLIPSE - 12/07/2018





ZOOM 6: SECTEUR HOPITAL PRIVE SAINT MARTIN

Constat	Objectifs	Propositions
- L'Hôpital privé Saint Martin installé au Sud du quartier en limite avec la rocade. Il constitue une potentialité de mixité fonctionnelle pour le quartier . - Cependant, les relations entre l'Hôpital et le quartier restent faibles et sont vécues souvent sous un mode conflictuel concernant les capacités de stationnement.	- L'objectif principal consiste à mieux intégrer l'Hôpital au quartier , en développant notamment les services accessibles pour les habitants. - Un deuxième objectif vise à tenter de régler la problématique de stationnement sur le site.	- Une réflexion reste à mener avec l'Hôpital sur ses besoins et sur des connexions avec le quartier: plateau de consultation, hébergement de type Hôtel pour patients, etc.... - Une deuxième réflexion porte sur le réaménagement à l'intérieur du site et la capacité de proposer un stationnement adapté sur le site même de l'Hôpital.

- ☐ ZOOM 1 : Parc Central -mail de l'Horloge
- ☐ ZOOM 2 :Extension UNITEC
- ☐ ZOOM 3 : Le Pontet
- ☐ ZOOM 4: Le centre commercial
- ☐ ZOOM 5: Axe central Innovation
- ☐ ZOOM 6 : Hôpital privé St Martin

ZOOM 6: Evolution du secteur Hôpital Saint Martin



ZOOMS

Parc central

UNITEC

Pontet

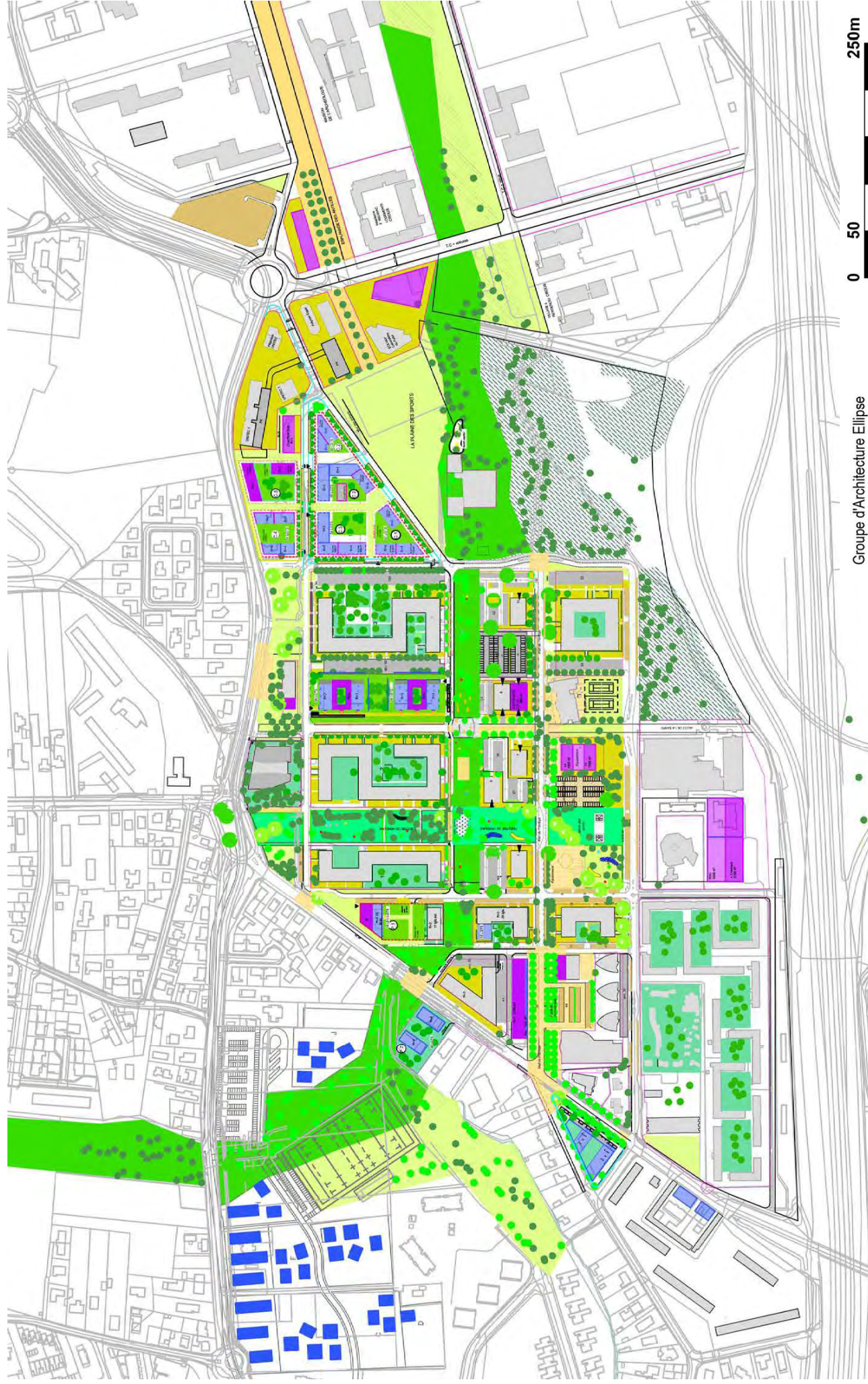
C. commercial

Axe innovation

Hôpital

47





Groupe d'Architecture Ellipse



arpentière



espacités

cityside D > 2H Consultants Associés

rep

JUILLET 2018



Zoom sur les secteurs complexes

Evolution du patrimoine bâti DomoFrance

2.0. Patrimoine et qualité architecturale

2.1. Les Tours

2.2. Les bâtiments R+3

QUALITE ARCHITECTURALE - PRINCIPES GENERAUX

Constats	Objectifs	Propositions
- Qualité de la composition urbaine initiale et de l'Architecture Dubuisson. (patrimoine XX^{ème} siècle ou architecture remarquable)..	- S'inscrire dans le respect de la composition urbaine initiale. - Proposer des règles architecturales et paysagères qui conservent l'esprit initial, règles portant à la fois sur les réhabilitations et les logements neufs à édifier sur le site et ses franges.	- Un projet de plan masse respectueux du plan initial et qui renforce son caractère orthogonal et trame. - Une dé-densification du socle central, permettant une réelle remise en valeur des tours tout en gardant le rythme de la composition initiale. - Elaboration d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères pour la réhabilitation et les logements neufs.

EVOLUTION DU PATRIMOINE BATI – LES TOURS

Constat

- Des problèmes d'aménagement de sécurisation des tours.
- Des problèmes d'habitabilité des T2 Nord notamment ainsi que la présence de vantes assombrissant les logements.
- Des balcons-loggias réduites, peu utilisées pour l'agrément mais pour le stockage d'encombrants ou le séchage du linge.

Objectifs

- L'objectif de la réhabilitation consiste à sécuriser, améliorer le confort d'usage des logements et des parties communes.

Propositions

- Niveau minimal de réhabilitation avec création d'un nouvel escalier de secours aux normes. (4^{ème} Famille).
- Réflexion sur les niveaux d'intervention complémentaires, soit à l'intérieur des logements, soit sur les façades et loggias.



EVOLUTION DU PATRIMOINE BATI – R+3

Constat

- Des logements plutôt qualitatifs (grands, traversants et présence de loggias) mais dont l'équipement est vieillissant et le confort à réévaluer.
- Des problèmes d'habitabilité des T2 Nord notamment ainsi que la présence de vanteles assombrissant les logements.
- Des balcons-loggias réduites, peu utilisées pour l'agrément mais pour le stockage d'encombrants ou le séchage du linge.

Objectifs

- Assurer à la fois une réhabilitation thermique et un confort permettant de pérenniser l'attractivité de ces logements.

Propositions

- Réhabilitation thermique clos-couvert, et prestations intérieures (notamment électricité).
- Etude de faisabilité d'une hypothèse de surélévation ponctuelle, permettant de desservir par ascenseurs sur une partie des logements actuels.

THÉMATIQUES PROPOSÉES

Niveau B

THEME 1 : Sécurité incendie

Maintien de l'escalier existant

Création d'un escalier béton + sas

Hypothèse d'un escalier au nord

THEME 2 : Isolation extérieure ou intérieure des logements

Isolation intérieure

Isolation extérieure

Transmission des bruits

- Dalles
- Chauffage / gaines
- Murs latéraux

Transmission des bruits par façades

Déplacement des menuiseries latérales

Niveau C

THEME 3 : Confort

- Chauffage
- Equipements
- Sols / murs

THEME 4 : Acoustique

Prob. acoustique à l'intérieur

Iso. extérieur > Rode

Niveau D

THEME 5 : Balcons

- Changement d'image
- Eléments de confort

THEME 6 : Loggias ouvertes – fermées

Niveau E

THEME 7 : Granulométrie

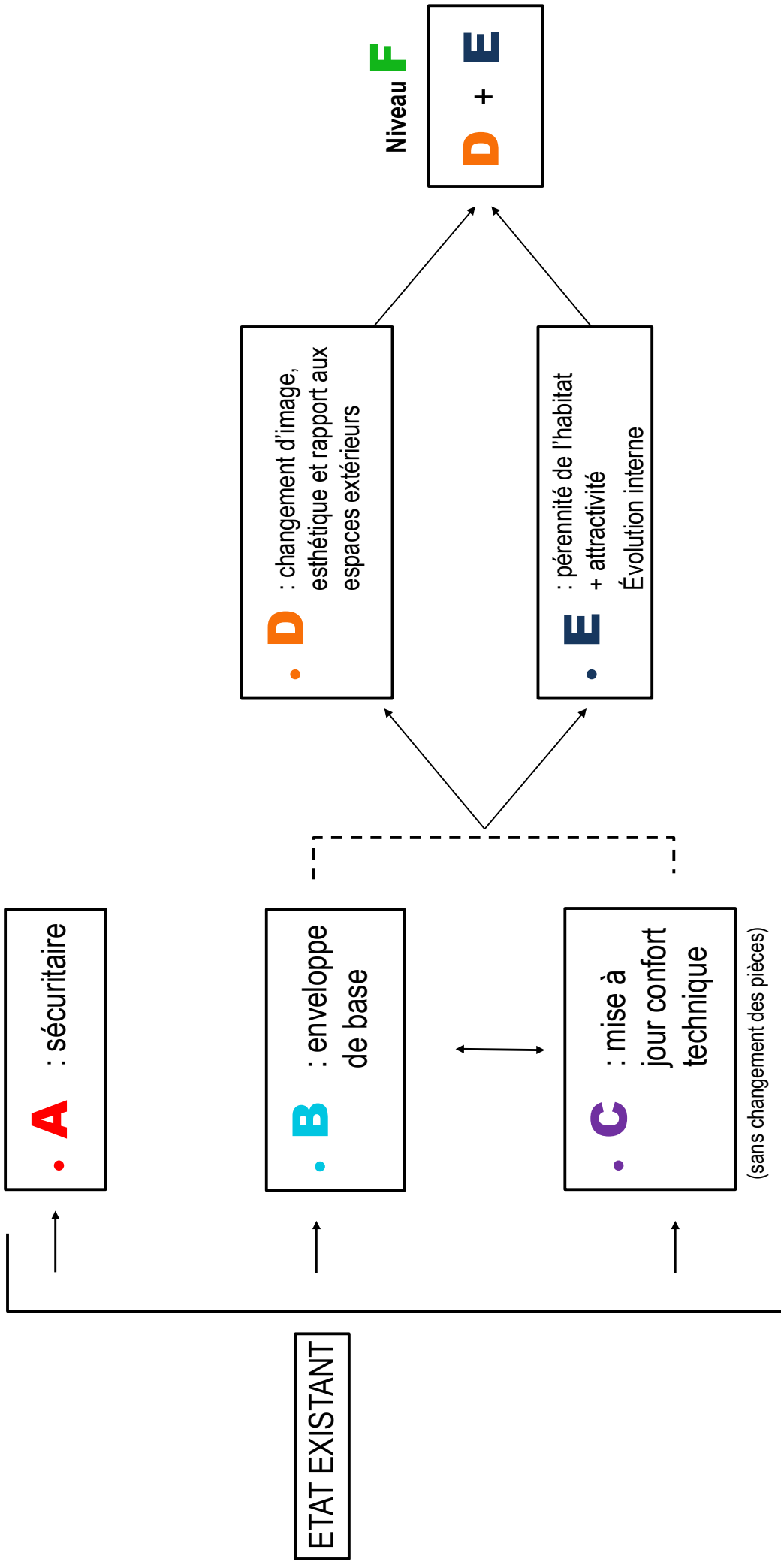
Restructuration des logements

THEME 8 : Réhab. en milieu occupé ou non occupé

(> Opérationnel)

Différents degrés de réhabilitation :

LES TOURS



Niveau D : Hypothèses de changement d'image



- La problématique de changement d'image des tours a été abordée lors d'une étude spécifique de faisabilité avec Domofrance.
- Il a été évoqué l'option d'extension totale ou partielle des loggias actuelles, permettant en outre des usages plus diversifiés de celles-ci.
- Selon l'étude de faisabilité, ces changements d'image peuvent être mixés spatialement selon les façades particulières perçues depuis des points de vues stratégiques à l'intérieur ou à l'extérieur du quartier sous réserve d'une faisabilité financière.
- A titre d'illustration, les images ci-jointes montre les variations d'intervention sur les façades des tours.



Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de



PLAN GUIDE
SYNTHESE

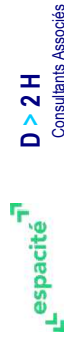


DOC.N°3/4 –CONDITIONS DE FAISABILITE - PHASE 3

JUILLET 2018



ELLIPSE
arpentère



D > 2 H
Consultants Associés



SOMMAIRE

1	•	Lignes fortes du projet: PLAN GUIDE
2	•	Zoom sur les secteurs complexes
3	•	Programmes d'actions hiérarchisées – phasées - chiffrées.
4	•	Plaquette de communication

Domianialité

Habitat

Phasage

Chiffrage

Modalités financières

3

Préalable : Le document « Plan guide » se compose de quatre documents indépendants reprenant les chapitres du cahier des charges.



JUILLET 2018



Les conditions de faisabilité: programme d'actions hiérarchisées

3.1 - La domanialité aujourd'hui et demain: échanges fonciers

3.2 - Les évolutions de l'Habitat

3.3 - Le phasage prévisionnel

3.4 - Le chiffrage

3.5 - Modalités financières et engagement des partenaires



RECOMPOSITION FONCIERE

Constat

- Un foncier hérité de l'opération initiale Formanoir, avec une prédominance de la propriété foncière Domofrance.
- Des incohérences dans la mise à jour du foncier:
 - Voiries rétrocédées à Bordeaux Métropole uniquement en chaussée.
 - Rue de l'Horloge encore privée au passage du centre commercial etc...

Objectifs

- Passer de la situation actuelle à une configuration plus classique d'îlots privatifs desservis par des espaces publics.

Propositions

- Redimensionnement de l'ensemble des emprises de voirie et d'espaces publics.
- Recomposition du foncier Domofrance sous forme d'îlots privatifs résidentialisés .

Fiche synthèse: 23

Domianialité

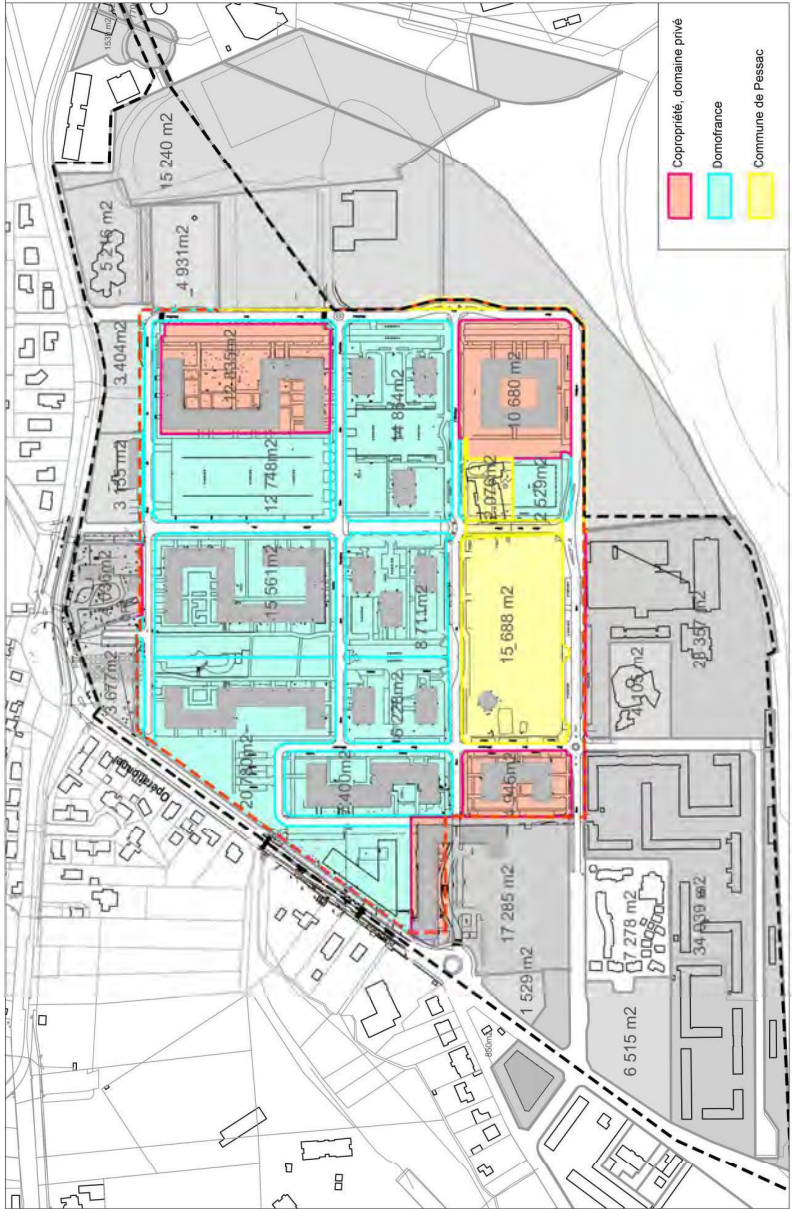
Habitat

Phasage

Chiffrage

Modalités financières

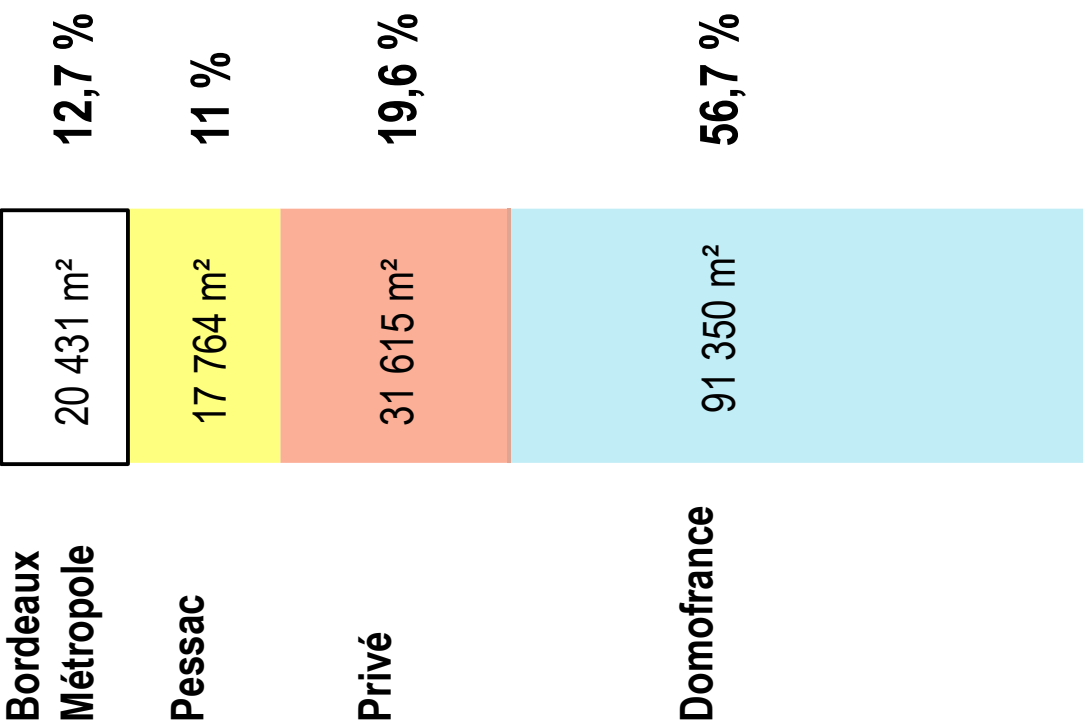
7

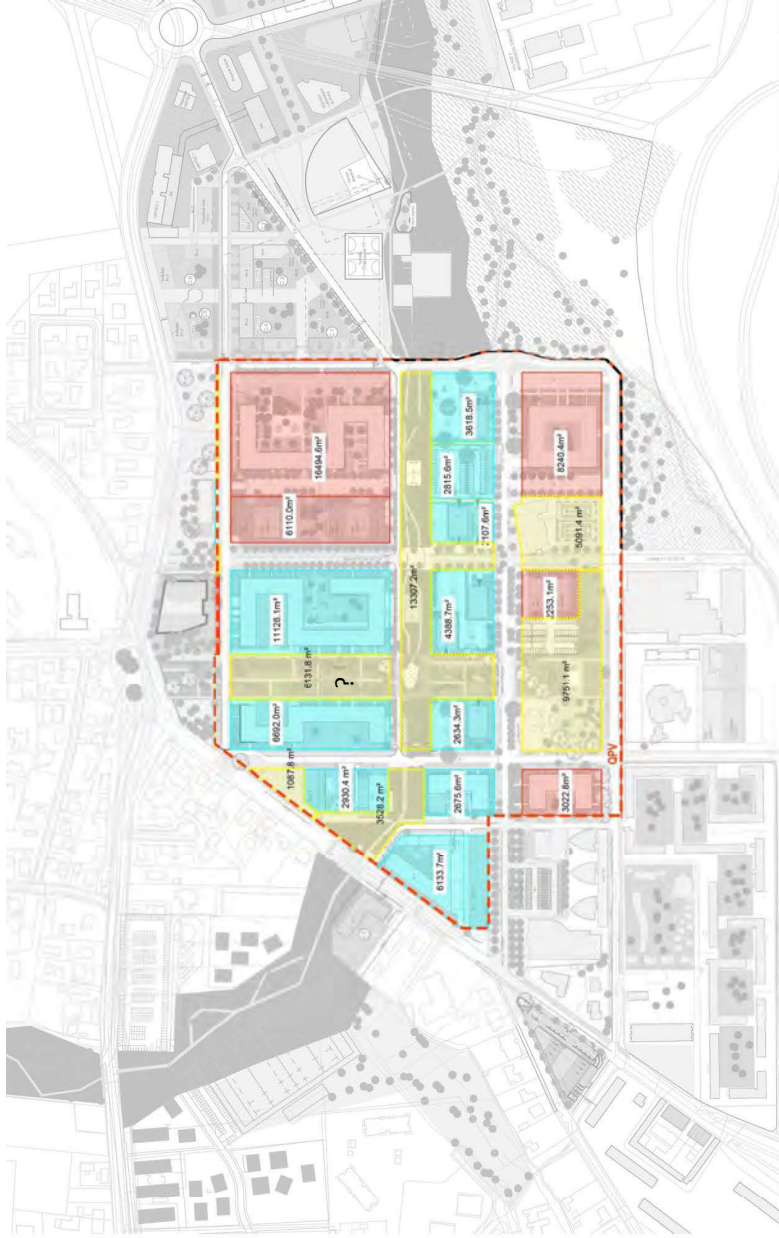


QPV : 161 160m²

DOMANIALITE : existant

Répartition dans le périmètre QPV





QPV : 161 160m²

DOMANIALITE : projet

Bordeaux Métropole	40 892 m²	25,3 %
Pessac	39 257 m²	24,3 %
Privé	36 121 m²	22,4 %
DomoFrance	45 124 m²	28 %

Domianialité

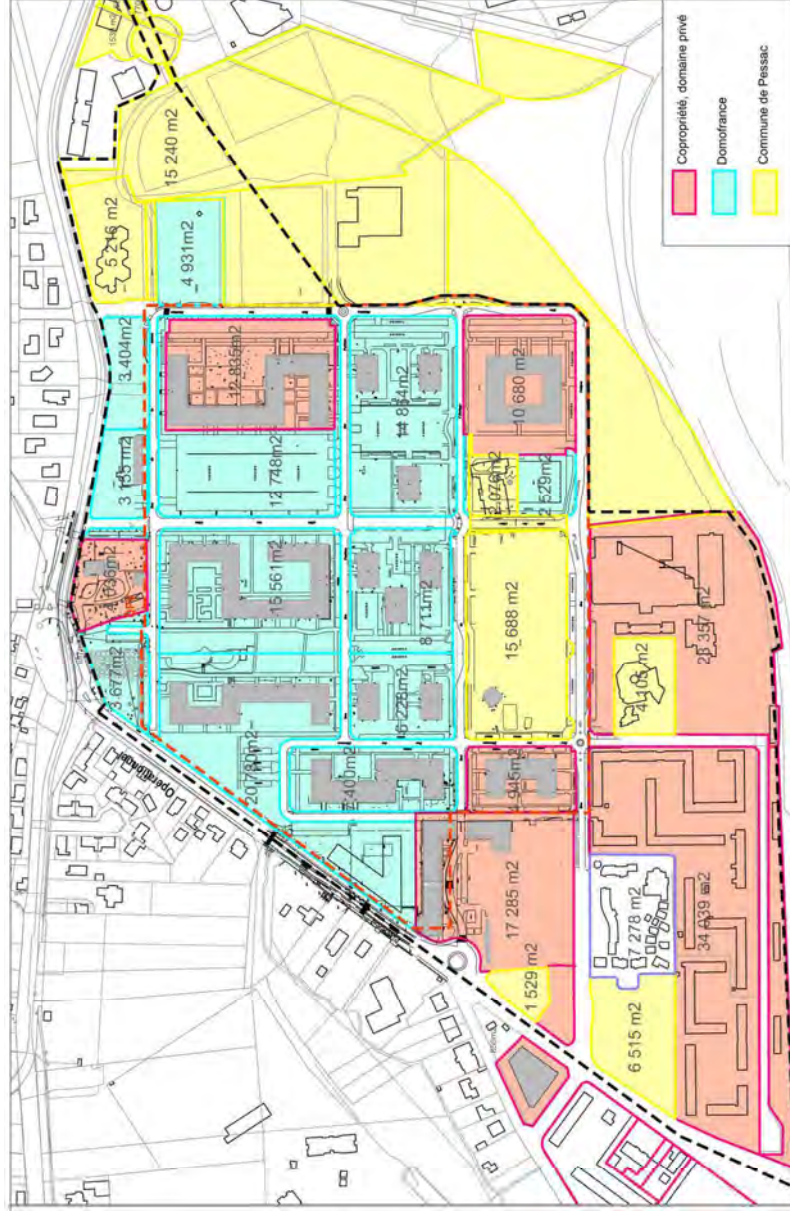
Habitat

Phasage

Chiffrage

Modalités financières

9



Périmètre élargi : 309 804 m² - 31 ha

OBJECTIF : clarifier le foncier

- 1 : les voiries intègrent les emprises globales
- 2 : propriétés DomoFrance limitées aux îlots locatifs (soit esp. Public soit vente foncier)
- 3 : continuité verte par la ville de Pessac

DOMANIALITE : existant

Répartition dans le périmètre élargi

2,5 %

Autres

11,9 %

**Bordeaux
Métropole**

16,2 %

Pessac

Privé

108 706 m²

35 %

DomoFrance

34,4 %

106 517 m²



Périmètre élargi : 309 804 m² - 31 ha

DOMANIALITE : projet

Autres	75 251 m²	2,7 %
Bordeaux Métropole	61 995 m²	24,3 % ↗
Pessac	114 491 m²	20 % ≈
Privé	49 574 m²	37 % ≈
DomoFrance		16 % ↗



Les conditions de faisabilité: programme d'actions hiérarchisées

3.1 - La domainialité aujourd'hui et demain: échanges fonciers

3.2 - Les évolutions de l'Habitat

3.3 - Le phasage prévisionnel

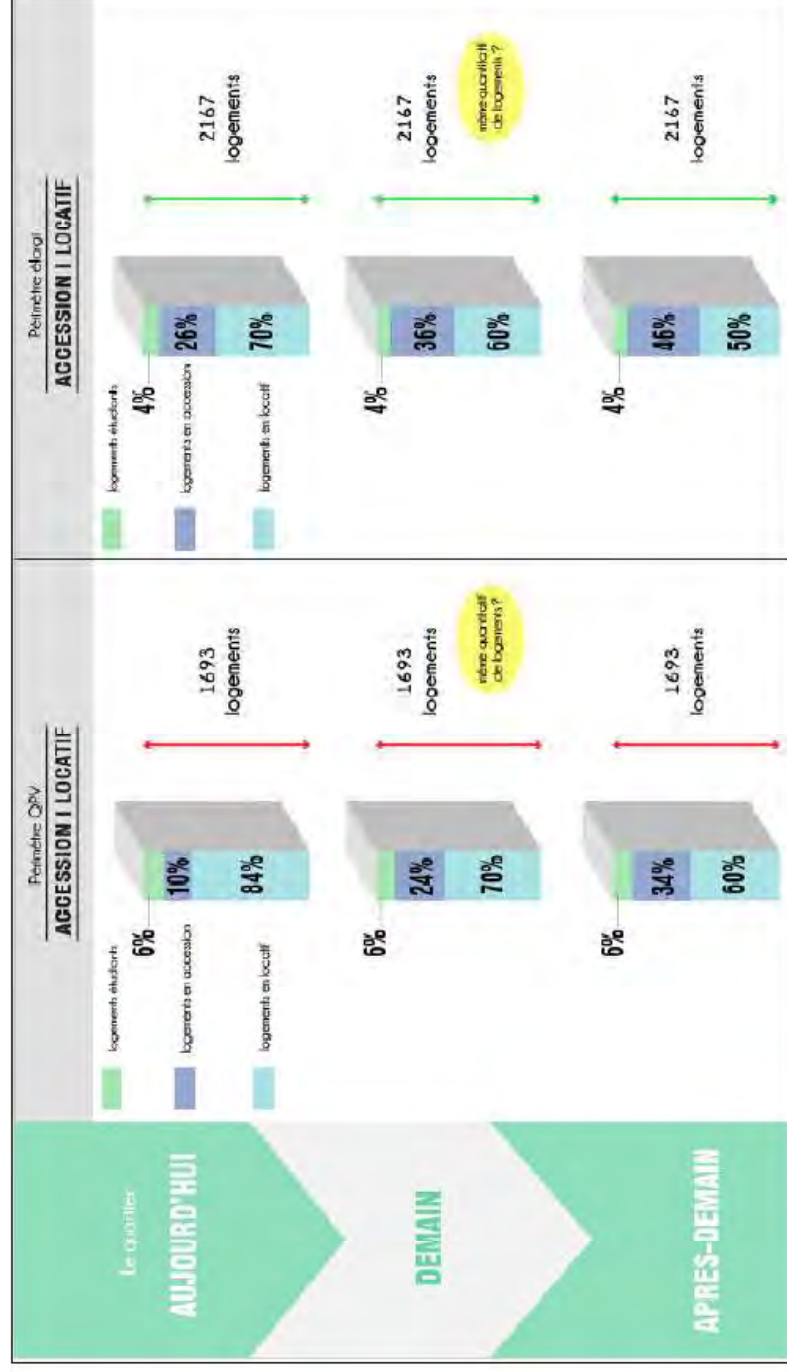
3.4 - Le chiffrage

3.5 - Modalités financières et engagement des partenaires

Evolution du parc de logements pour une meilleure mixité sur le quartier

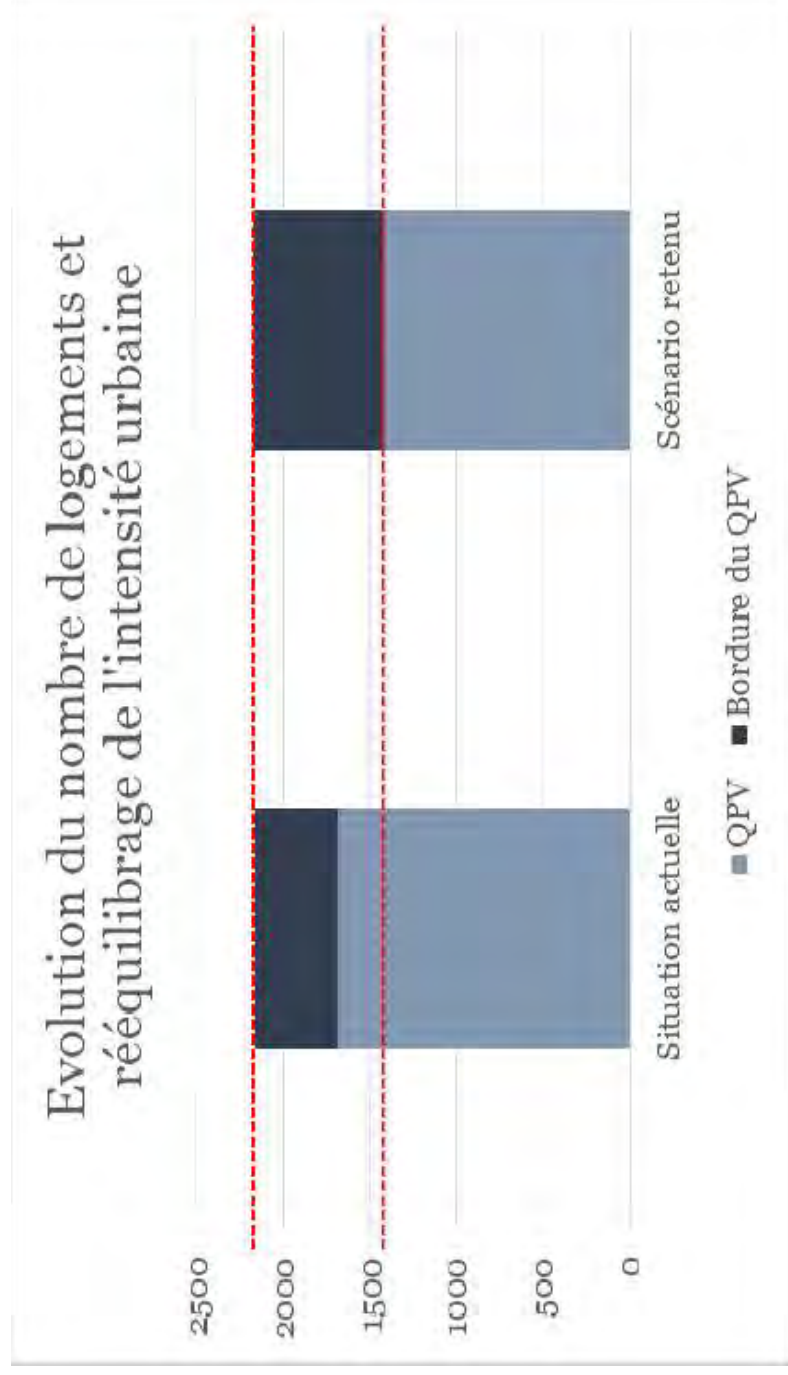
Rappel des enjeux en matière d'habitat issus du diagnostic

- Un enjeu patrimonial : améliorer le confort, l'image et les usages du parc d'habitat conservé
- Un enjeu de mixité sociale et fonctionnelle avec la nécessité de revenir vers un meilleur équilibre :
 - Entre logement social et logement privé, avec un objectif de 50% du parc locatif sur le périmètre élargi
 - Entre logement et activité en diversifiant les fonctions proposées



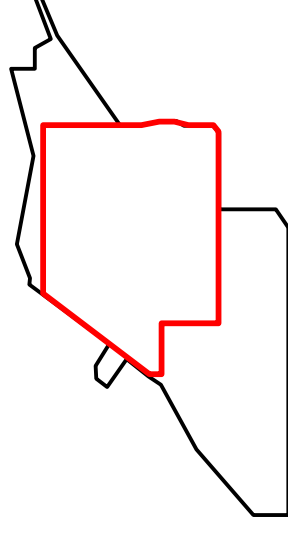
Les effets sur l'équilibre de l'offre d'habitat

Un maintien global de l'offre de logement sur le site (2150 logements) une répartition différente sur le site : diminution au cœur (QPV) et développement sur les franges.



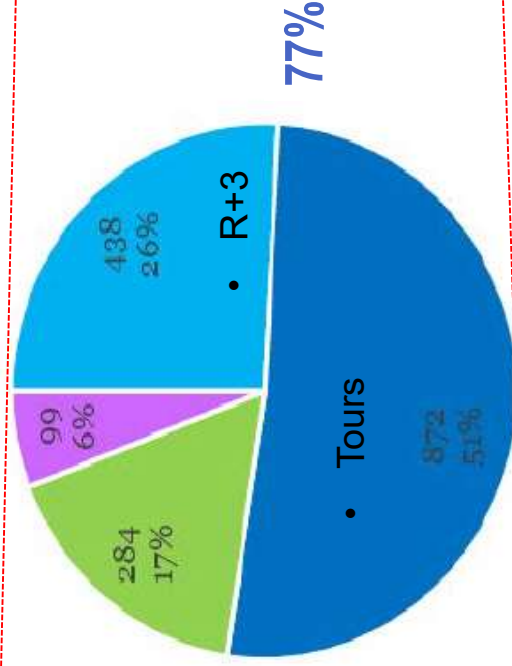
• Dans le périmètre QPV,

- Une diminution de la part de LLS : passage de 77% de LLS à 60,3% de LLS au sein du QPV
- Le développement de nouveaux produits logements :
 - construction de 60 / 70 logements seniors, offre non présente au sein du QPV en amont du projet
 - renforcement de l'offre à destination des étudiants et jeunes actifs : + 100 logements au sein du QPV
 - construction d'une offre neuve en accession sociale : + 20 logements

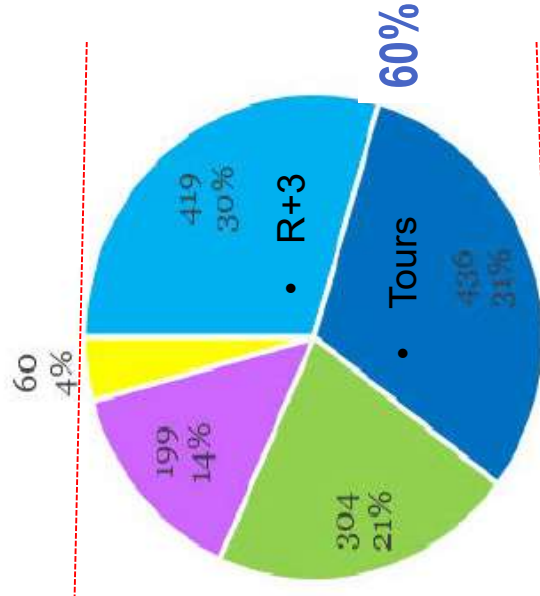


Périmètre QPV

Situation actuelle



Scénario proposé



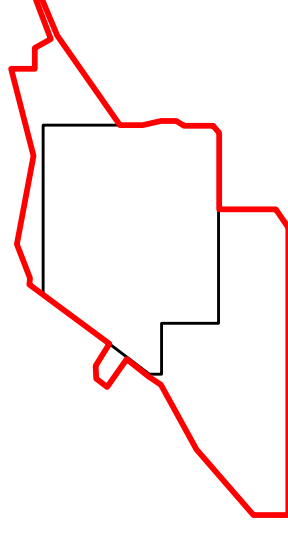
1693 logements

1418 logements

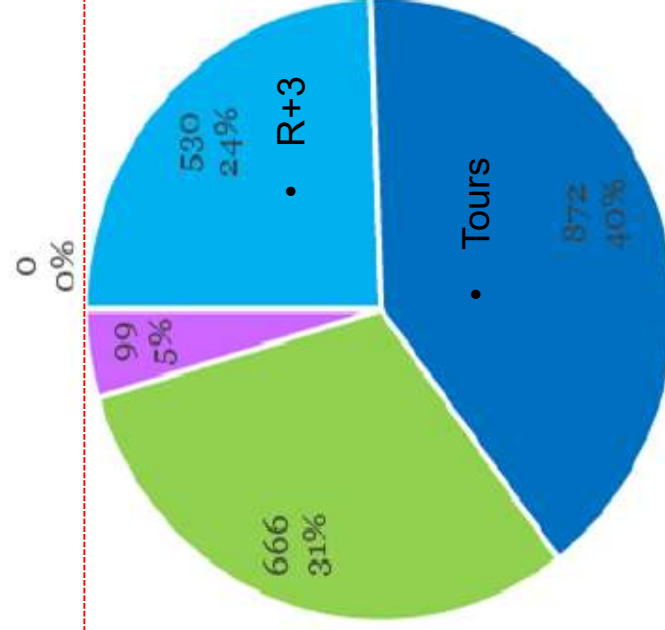
- 275
logements

• Dans le **périmètre élargi** :

- Une diminution de la part de LLS : passage de 65% de LLS à moins de 50% de LLS au sein du périmètre élargi
- Une offre nouvelle d'environ 350 logements

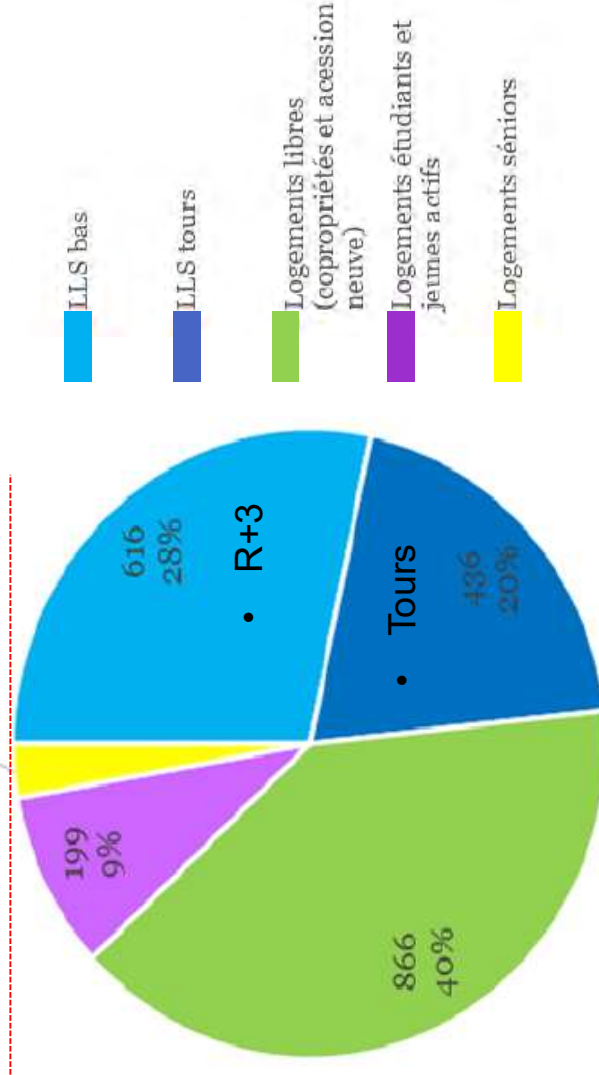


❗ Situation actuelle



Scénario proposé

Périmètre élargi



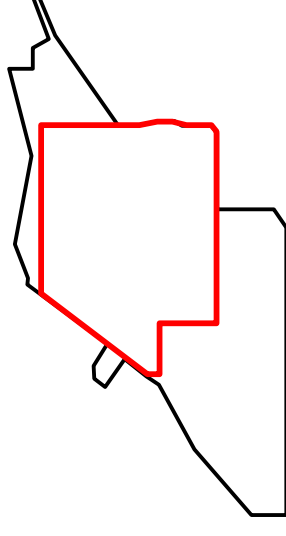
**+ 10
logements**

2167 logements

2177 logements

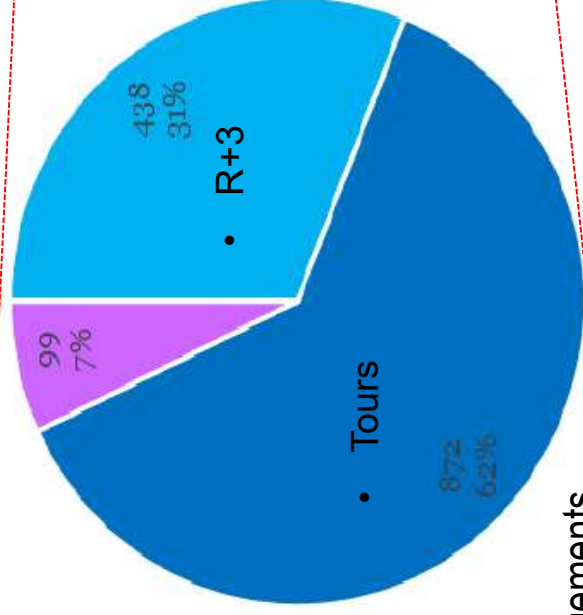
Les effets sur la typologie de l'offre locative sociale

- A l'échelle du QPV, un retour vers une répartition homogène entre logements « bas » et logements « hauts »
 - Un impact important sur les formes urbaines avec la diminution d'une part importante des logements situés dans les tours, et de ce fait, une part de logement locatif social « bas » passant de 31% à 40% de l'offre de LLS et inversement des tours passant de 62% à 41%
 - Un impact également sur la diversité des produits avec le développement de l'offre à destination des étudiants et jeunes actifs : + 100 logements



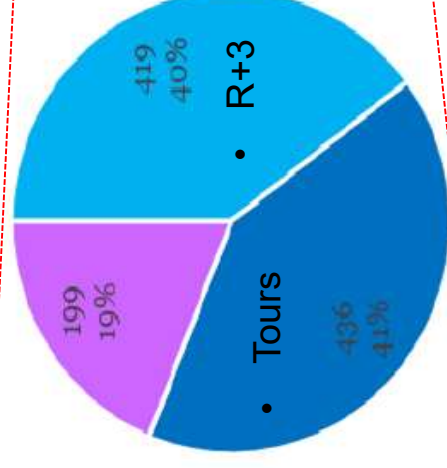
Périmètre QPV

Situation actuelle

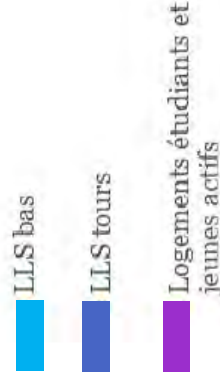


1409 logements

Scénario proposé

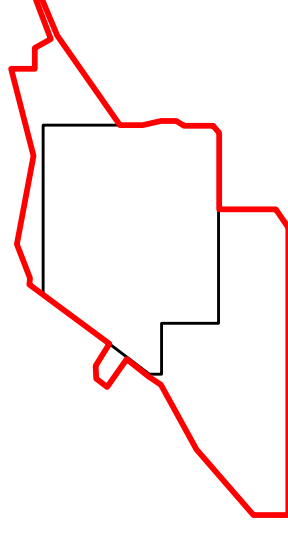


1054 logements - 355 logements

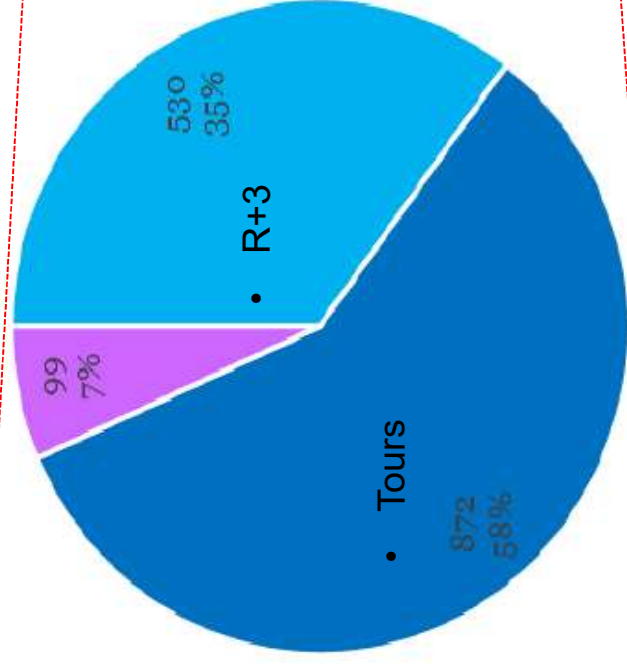


Les effets sur la typologie de l'offre locative sociale

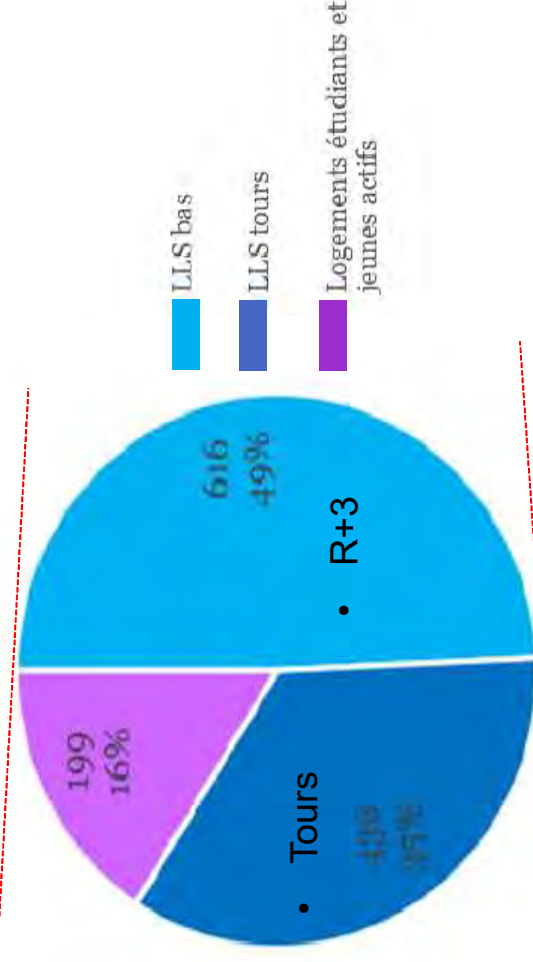
- Un rééquilibrage typologique et urbain renforcé à l'échelle du périmètre élargi, avec in fine une prédominance de l'offre de logements locatifs sociaux « bas » sur l'offre de logements locatifs sociaux « hauts » qui ne représentent plus que 35% du parc social (60% initialement).



Situation actuelle



Scénario proposé



1501 logements

1251 logements

- 250
logements



Les conditions de faisabilité: programme d'actions hiérarchisées

3.1 - La domainialité aujourd'hui et demain: échanges fonciers

3.2 - Les évolutions de l'Habitat

3.3 - Le phasage prévisionnel

3.4 - Le chiffrage

3.5 - Modalités financières et engagement des partenaires

PHASAGE

Constat	Objectifs	Propositions
- Le site nécessite une intervention sur différents niveaux simultanément: - Au niveau des réhabilitations des tours et des R+3 . - Au niveau des espaces extérieurs vers une ouverture du quartier.	- Le phasage doit permettre d'intervenir sur des secteurs identifiés avec une action dans un 1^{er} temps sur les réhabilitations les démolitions et enfin les espaces extérieurs. - L'intervention sur les franges (av. de Saïge et Unitec) doit permettre d'offrir une nouvelle offre de logements de façon concomitante avec les réhabilitations – démolitions. - Chaque secteur est traité dans sa globalité pour circonscrire l'emprise des chantiers. - Les nouvelles constructions en partie centrale n'interviendront qu'après les 1^{ères} démolitions de tours. L'objectif est de densifier dans un 1^{er} temps afin de détendre les besoins en stationnement et d'aménager des espaces de respiration.	- Une intervention possible serait de commencer à chaque extrémité du site, à l'Est et à l'Ouest et d'intervenir progressivement vers la partie centrale. - Un phasage plus opérationnel devra préciser par la suite ces grandes intentions.



Principes de phasage :

- Commencer par les deux parties latérales, côté ouest (av. de Saige) et côté est (Unitec)
- Démarrer de façon concomitante la réhabilitation d'une tour et d'un bâtiment bas
- Garder une souplesse pour des éléments de phasage spécifique comme le centre commercial, le changement d'usage (PIA3) etc...

Modalités financières

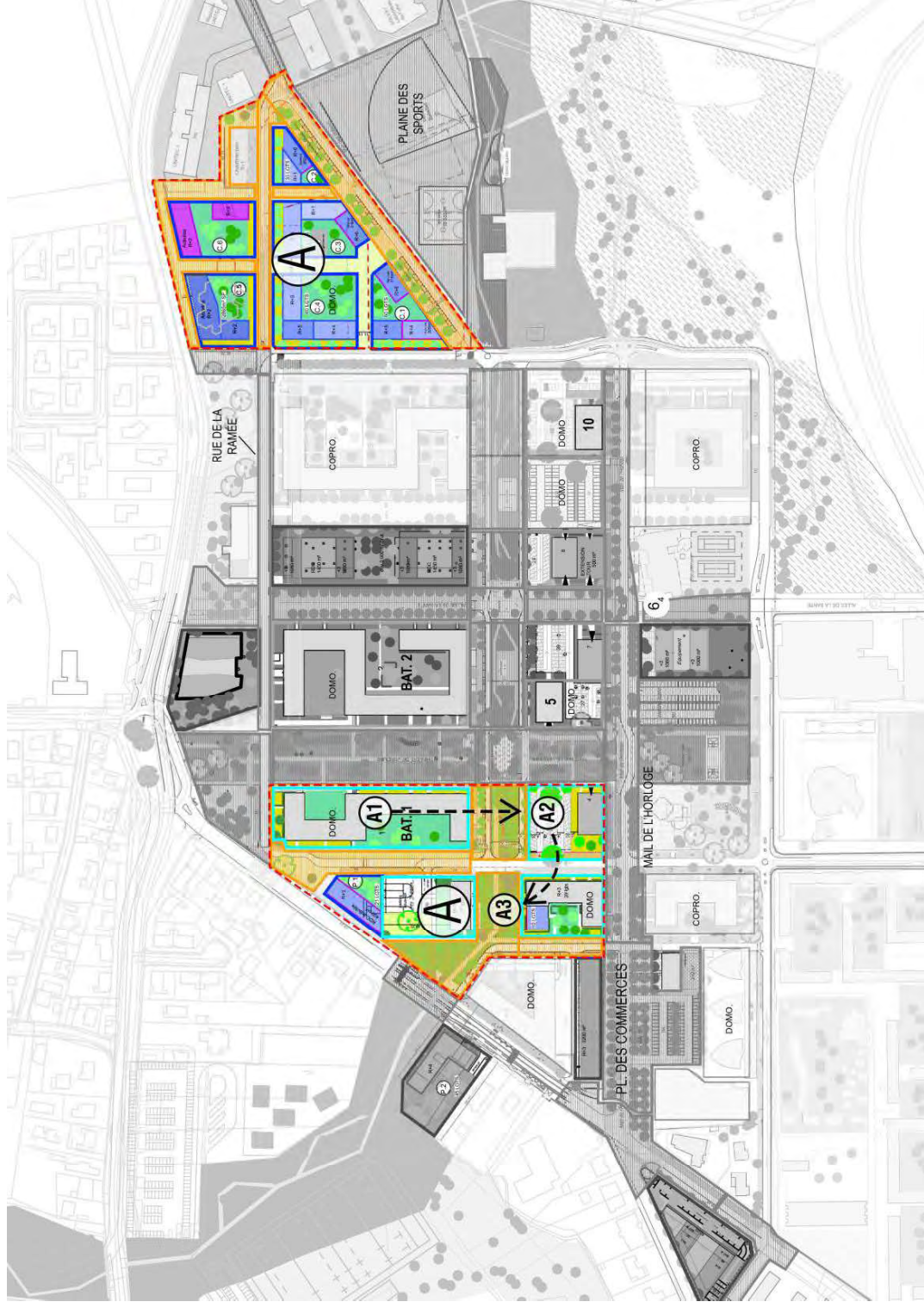
Chiffrage

Phasage

Habitat

Domianialité

23



rep

cityside

D > 2 H
Consultants Associés

espacités

urbatec
INGÉNIEURIE & AMÉNAGEMENT URBAIN

arpentière
ARCHITECTURE & D'ÉVALUATION DES BÂTIMENTS

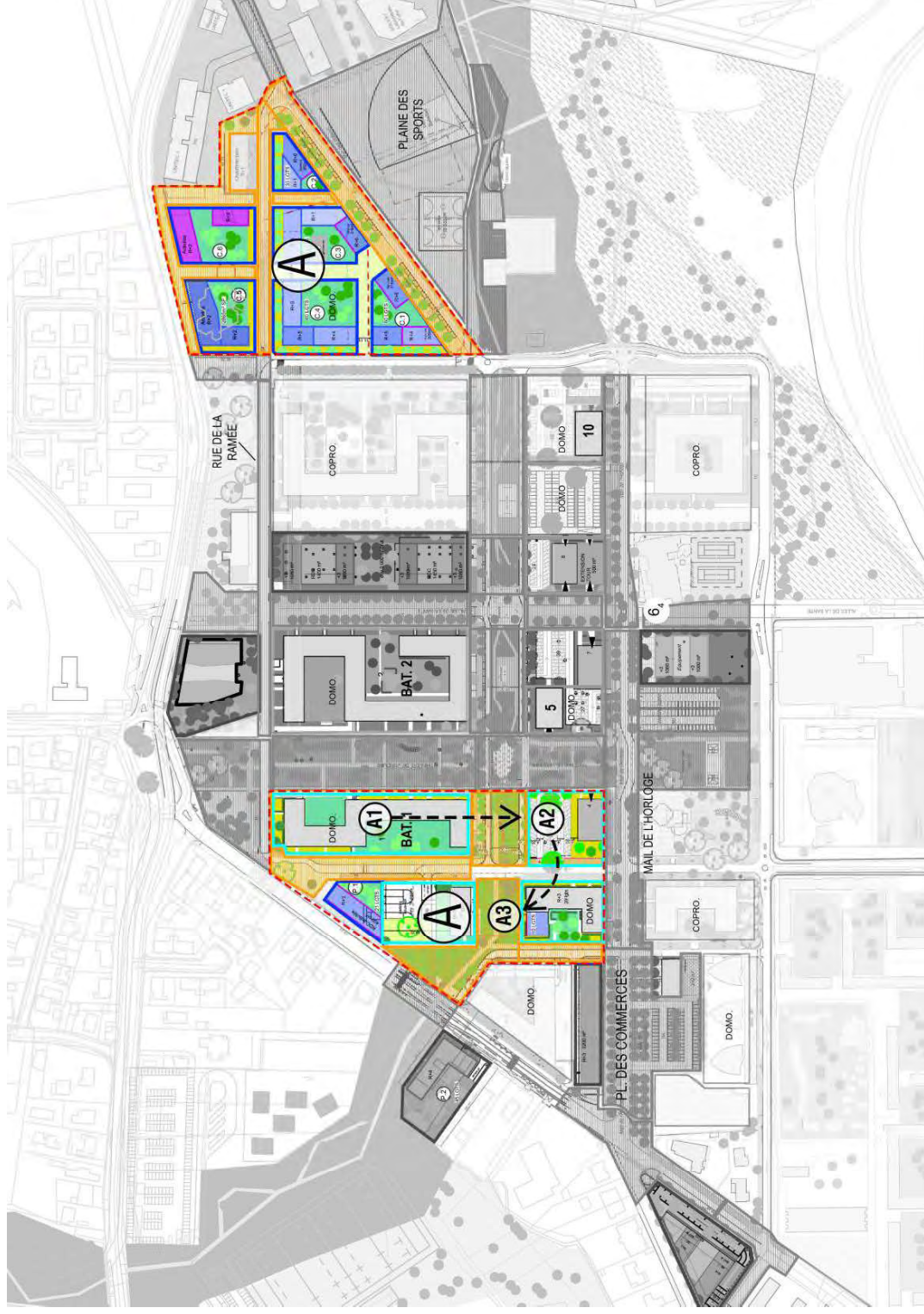
ELLIPSE
CONSEIL EN ÉVALUATION DES BÂTIMENTS

JUILLET 2018

Temporalité A : 2021 → 2023 / 2024 - (2,5 ans)

Côté av. de Saige :

- Réhabilitation de la tour 3 et du bâtiment 1.
 - Intervention sur la bâtiment 11 et la construction de logements neufs.
- Côté Unitec : - Démarrage de l'aménagement du site avec le programme Domofrance de 30 % soit environ 80 logements locatifs sociaux



Temporalité B : 2023 → 2025 / 2026 - (2,5 ans)

Partie centrale:

- Réhabilitation bâtiment 2 et des tours 5 et 7
- Démolition tours 3 et 6

Côté Unitec :

- Poursuite de l'aménagement engagé en phase A

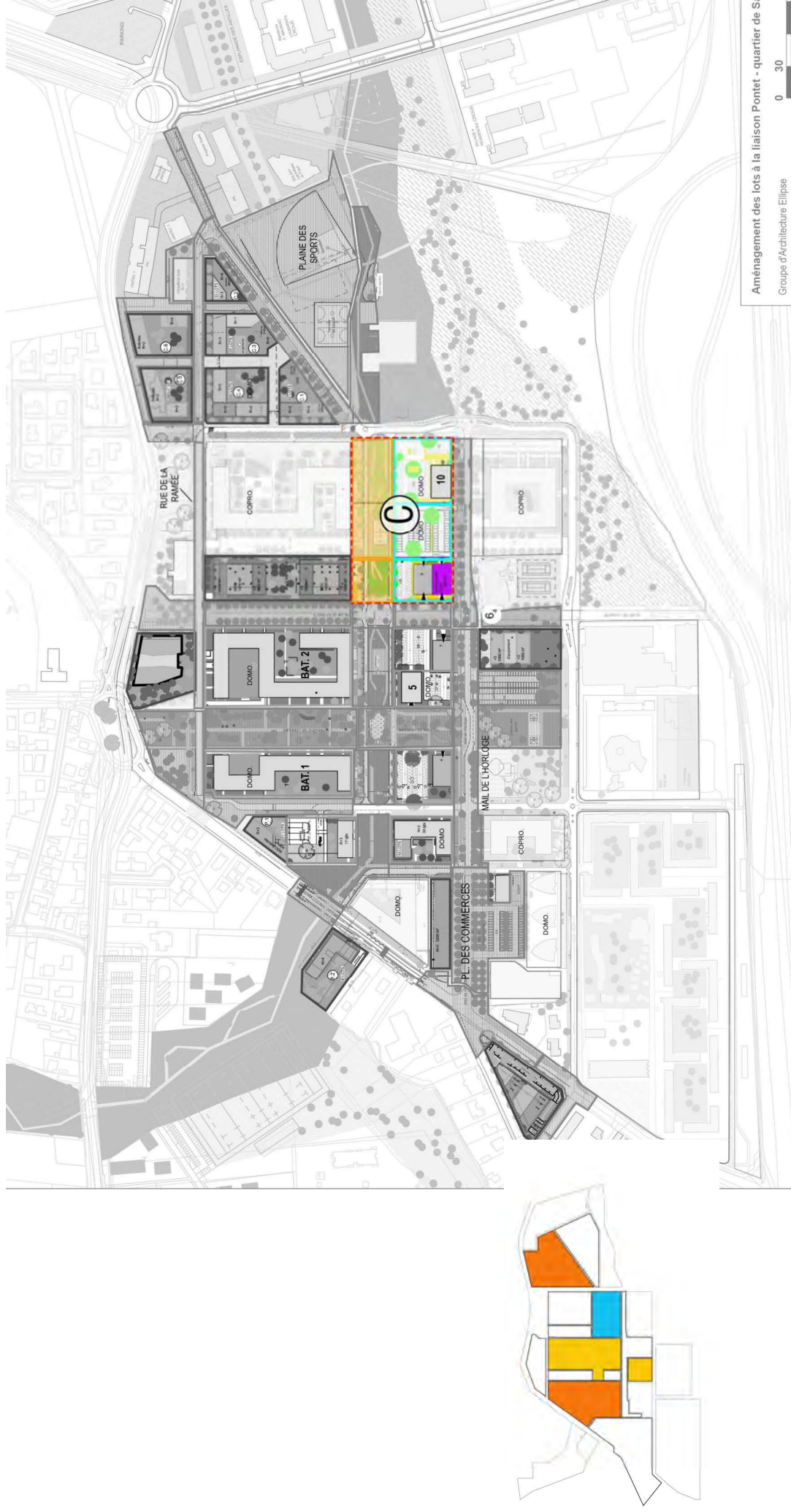
Phasage des travaux : temporalité B



Temporalité C : 2025 → 2027 / 2028 - (2,5 ans)

Phasage des travaux : temporalité C

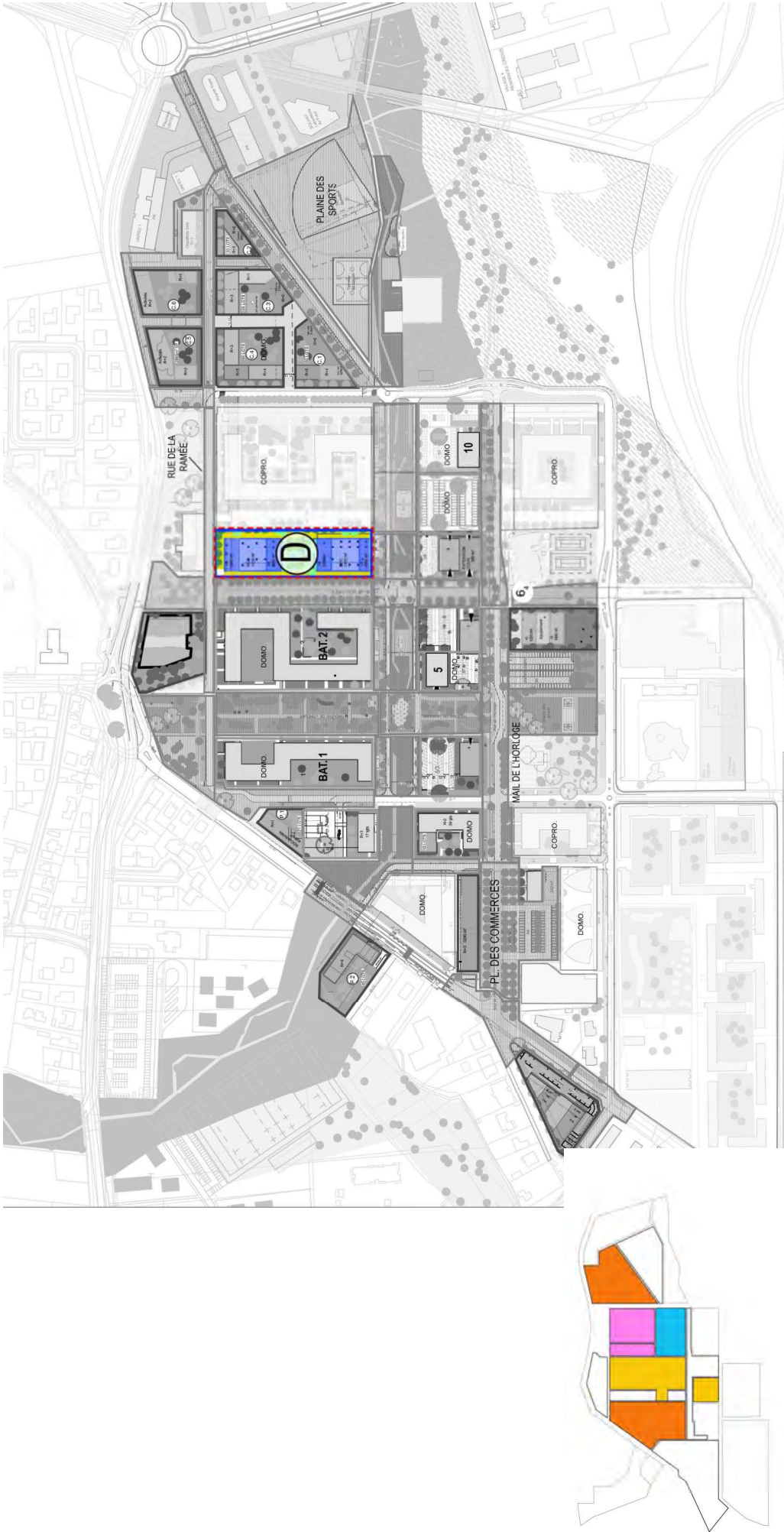
- Réaménagement partie centrale
- Réhabilitation tour 10



Temporalité D : 2027 → 2029 / 2030 - (2 ans)

- Démolition tour 9
- Réalisation du programme à composante médicale en partie centrale

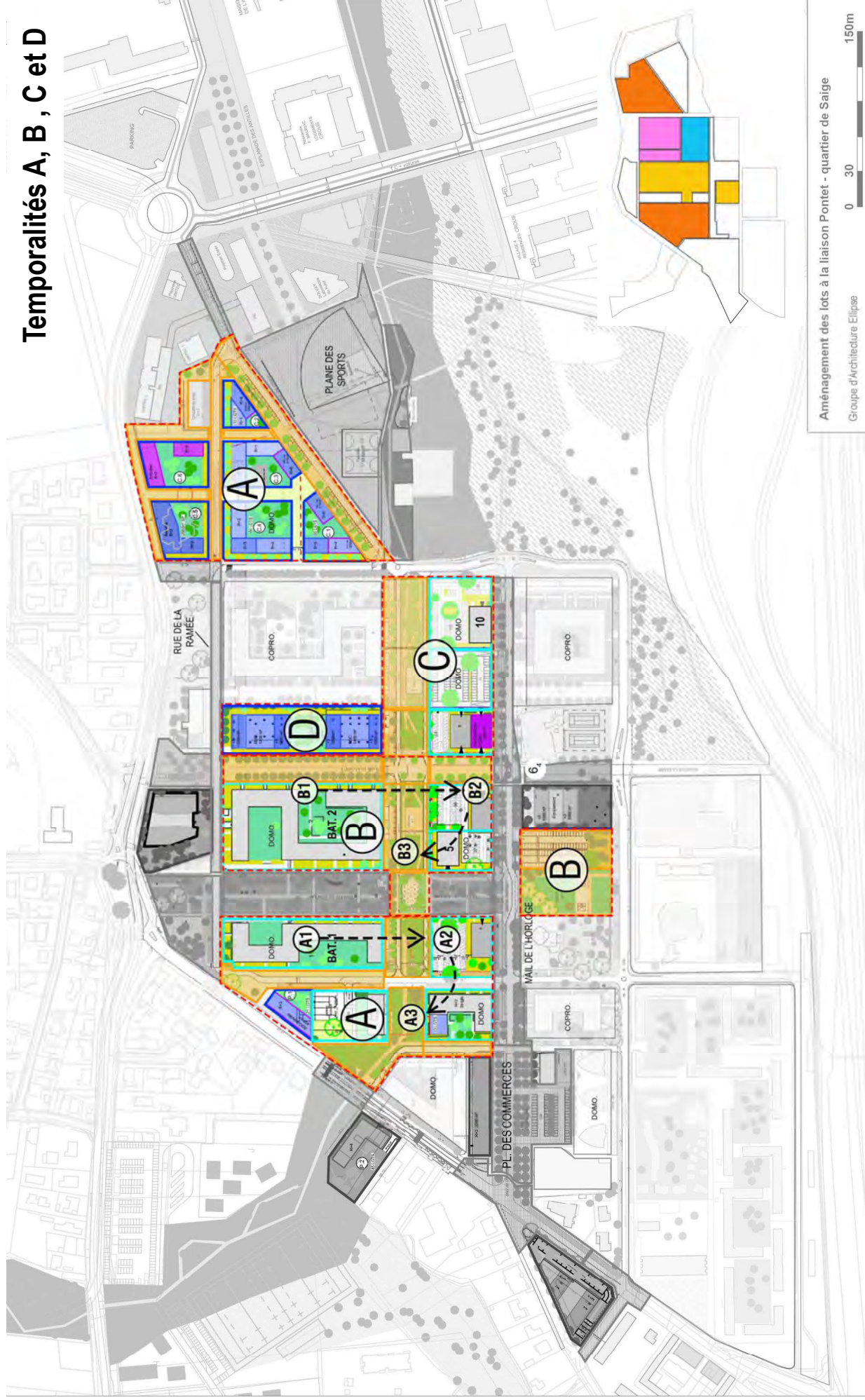
Phasage des travaux : temporalité D



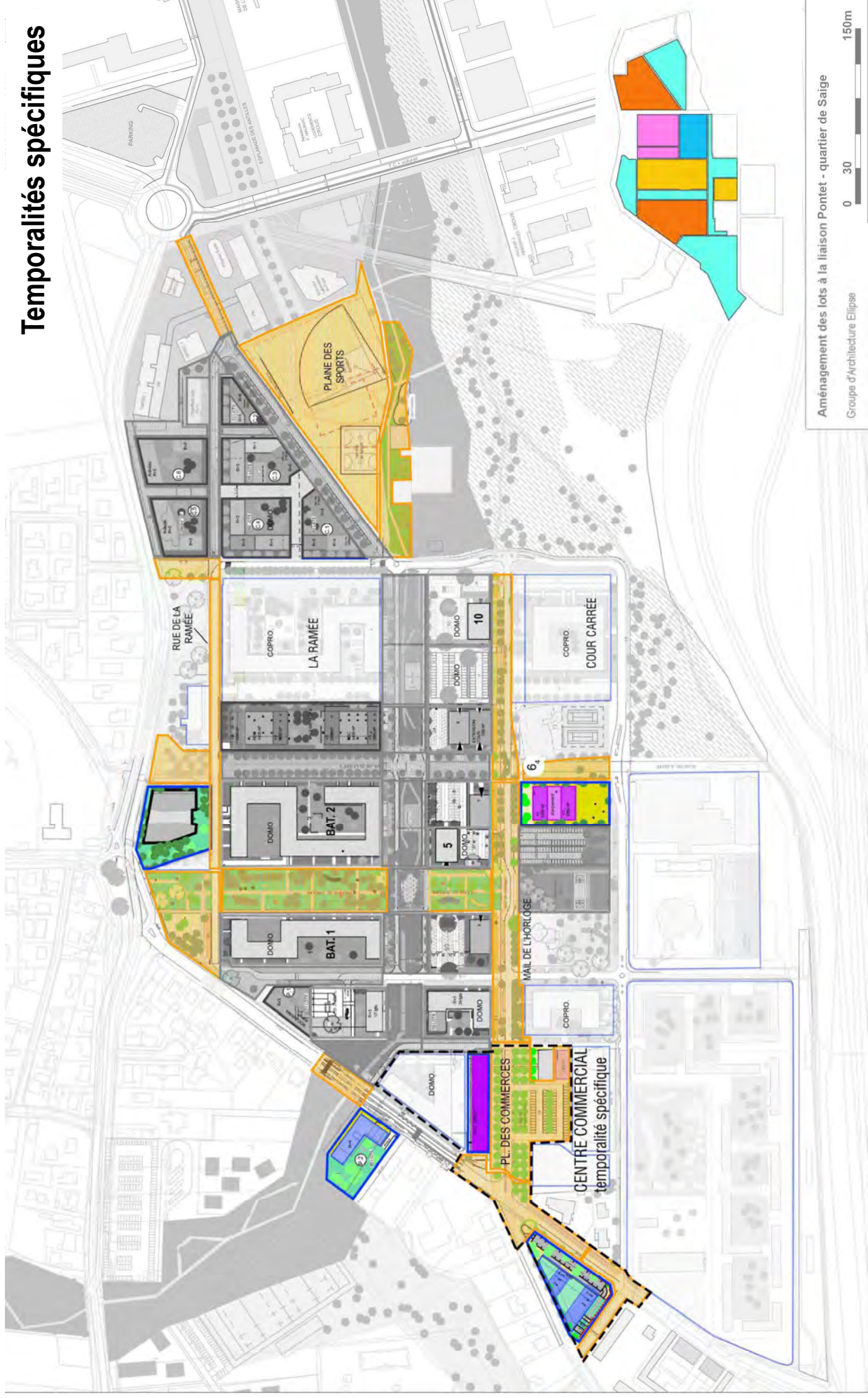
Aménagement des lots à la liaison Pontet - c
Groupe d'Architecture Ellipse

0 3'

Temporalités A, B, C et D



Temporalités spécifiques





Les conditions de faisabilité: programme d'actions hiérarchisées

3.1 - La domianialité aujourd'hui et demain: échanges fonciers

3.2 - Les évolutions de l'Habitat

3.3 - Le phasage prévisionnel

3.4 - Le chiffrage

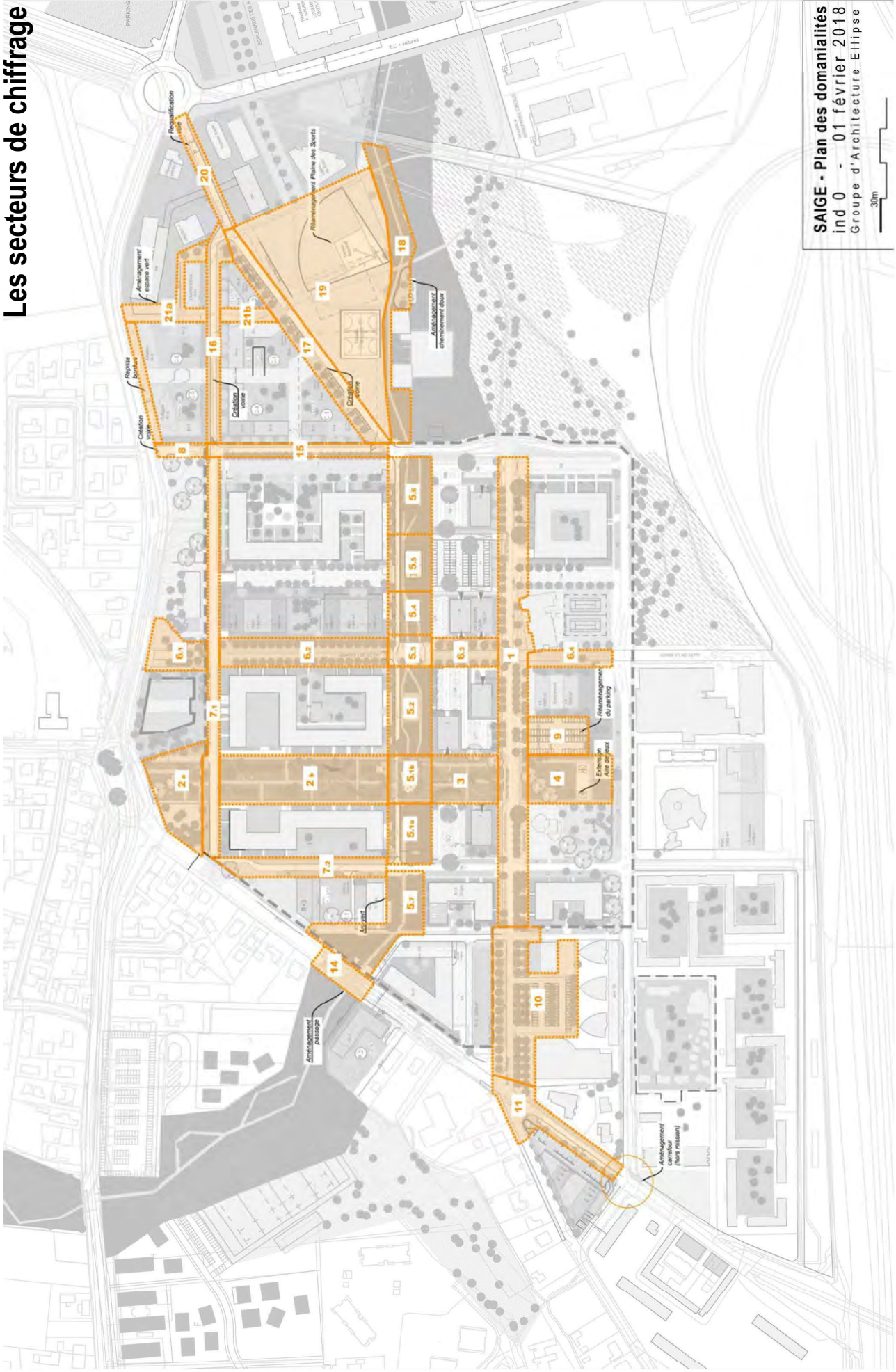
3.5 - Modalités financières et engagement des partenaires

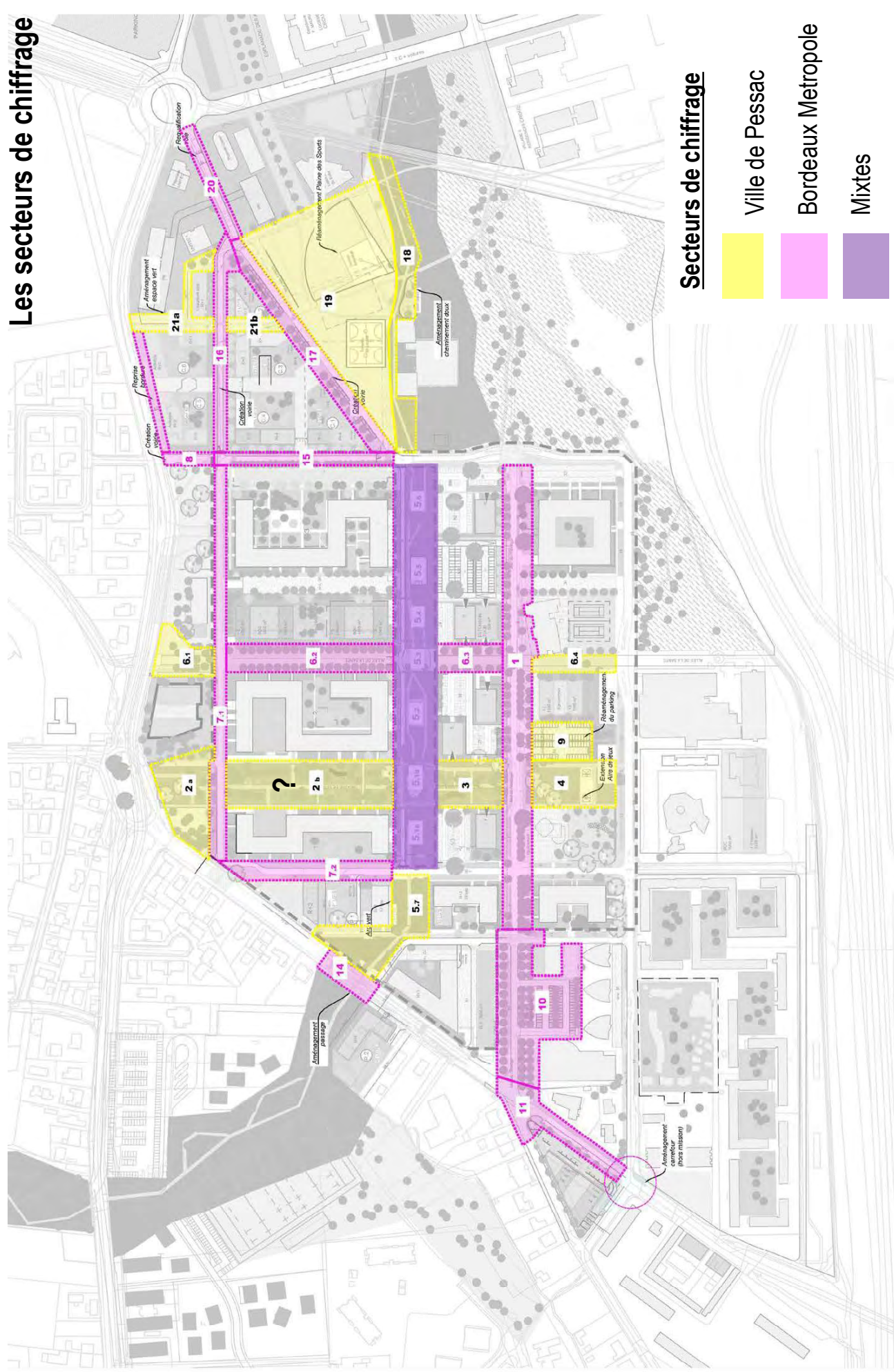
DECOMPOSITION FINANCIERE DU PROJET

Constat	Objectifs	Propositions
L'état actuel du site, concernant aussi bien l'Habitat que l'espace public ou les équipements et services, nécessite des investissements pour une intervention conséquente sur le quartier.	Il est souhaité une intervention ambitieuse sur le quartier pour le transformer durablement et assurer sa pérennité.	- Les investissements principaux portent: - Tout d'abord, <u>sur l'habitat avec des coûts d'environ 140 M€ qui se répartissent en:</u> ☐ 11,5 M € de démolition. ☐ 41 M € pour les réhabilitations ☐ 1 M € de soutien aux locataires dans les copropriétés. ☐ 14 M € de changement d'usage ☐ 75 M € de reconstitution de l'offre locative. <u>Sur l'espace public:</u> ☐ 15,5 M €. <u>Sur les équipements:</u> ☐ 7 M €. <u>Sur l'ingénierie et la conduite de projet:</u> ☐ 1,5 M €. <u>Sur l'intervention du centre commercial:</u> ☐ ? M €. <i>Actuellement, non chiffré.</i>

Fiche synthèse: 25

SAIGE - Plan des domainialités
ind 0 - 01 février 2018
Groupe d'Architecture Ellipse





RECAPITULATIF ESTIMATION SOMMAIRE

N°1- Mail de l'Horloge- Section Ouest	
N°1a Parvis mail de l'Horloge	
N°2a Théâtre de Verdures- Section nord	
N°2b- Théâtre de Verdures- Section sud	
N°3- Création du maillon central du théâtre de verdure	
N°4- Extension aire de jeux	
N°5.1a&b- Rue des Fuschias	
N°5.2- Rue des Fuschias	
N°5.3- Rue des Fuschias	
N°5.4- Rue des Fuschias	
N°5.5- Rue des Fuschias	
N°5.6- Rue des Fuschias	
N°5.7- Rue des Fuschias	
Arc vert	
Arc vert	
N°6.1- Allée de la santé	
N°6.2- Allée de la santé	
N°6.3- Allée de la santé	
N°6.4- Allée de la santé	
N°7.1- Rue de la Ramée sur voie existante	
SOUS TOTAL N°7.2- Rue de la Ramée (Création)	
N°8- Création voirie accès quartier	
N°9- Réaménagement du parking	
N°10- Placette commerciale	
N°11- Avenue de Saige-Giratoire	
N°14- Passage avenue de Saige	
N°15- Rue des Resedas	
N°16- Prolongement de la rue de Ramée	
N°17- Voie Nouvelle EST	
N°18- Cheminement doux Bois de Saige	
N°19- Réaménagement Plaine de Sport	
N°20 Requalification voie	

Secteurs de chiffrage



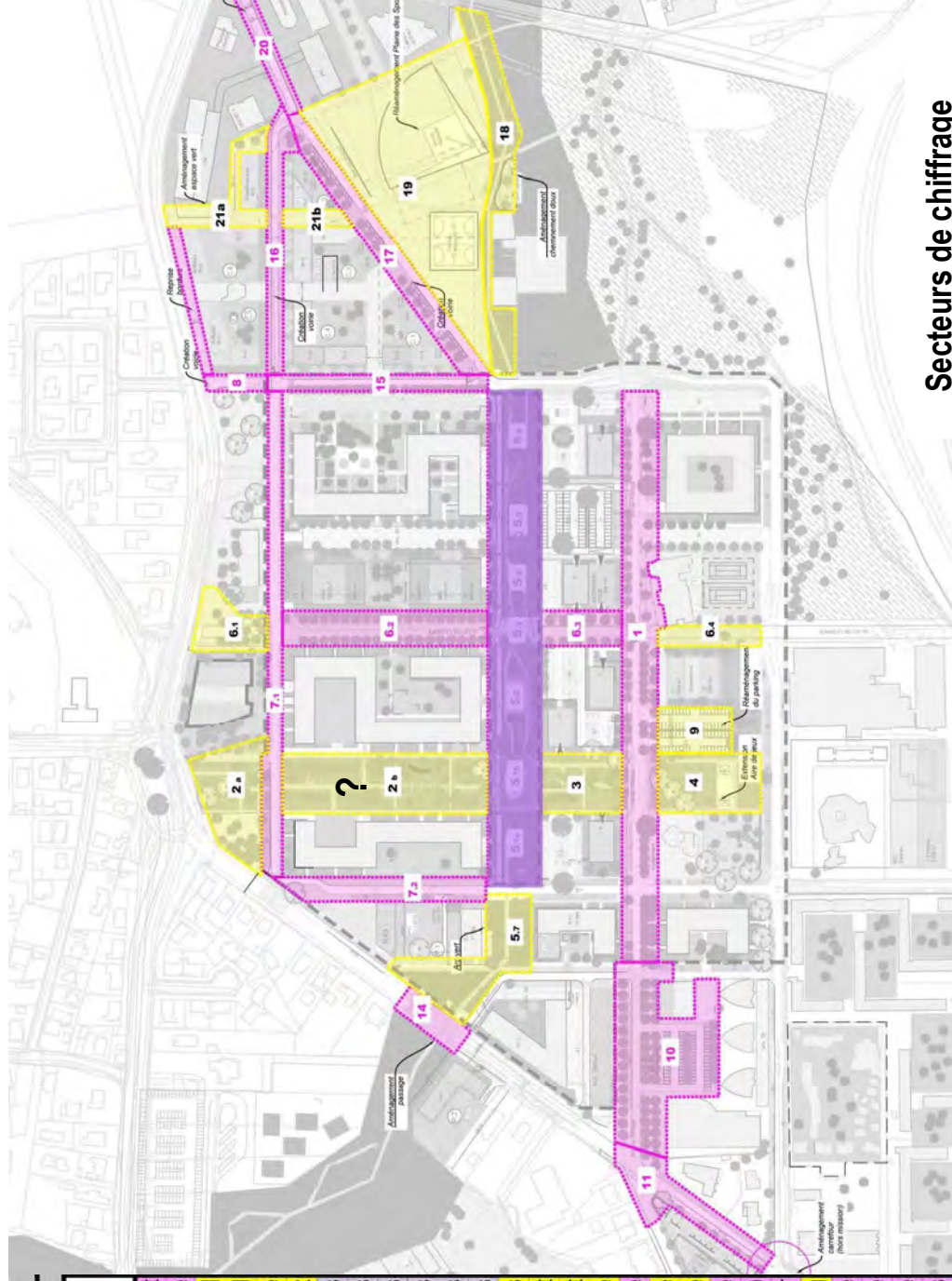
Ville de Pessac



Bordeaux Metropole



Mixtes



Domianialité

Habitat

Phasage

Chiffrage

Modalités financières

35

RECAPITULATIF ESTIMATION SOMMAIRE	
N°1- Mail de l'Horloge- Section Ouest N°1a Parvis mail de l'Horloge	995 830 271 845
N°2a Théâtre de Verdule- Section nord N°2b- Théâtre de Verdule- Section sud	51 986 222 600
N°3- Création du maillon central du théâtre de verdure N°4- Extension aire de jeux	243 758 188 210
N°5.1a&b- Rue des Fuschias N°5.2- Rue des Fuschias N°5.3- Rue des Fuschias N°5.4- Rue des Fuschias N°5.5- Rue des Fuschias N°5.6- Rue des Fuschias	395 298 361 180 55 503 198 643 203 532 254 964
N°5.7- Rue des Fuschias Arc vert Arc vert	130 460 116 583 61 250
N°6.1- Allée de la santé N°6.2- Allée de la santé N°6.3- Allée de la santé N°6.4- Allée de la santé	135 841 508 135 193 268 44 853
N°7.1- Rue de la Ramée sur voie existante SOUS TOTAL N°7.2- Rue de la Ramée (Création) N°8- Création voirie accès quartier	538 586 370 590 217 570
N°9- Réaménagement du parking N°10- Placette commerciale N°11- Avenue de Saige-Giratoire N°14- Passage avenue de Saige N°15- Rue des Resedas N°16- Prolongement de la rue de Ramée N°17- Voie Nouvelle EST	221 152 1 107 932 556 439 197 418 282 590 512 622 1 155 579
N°18- Cheminement doux Bois de Saige N°19- Réaménagement Plaine de Sport N°20 Requalification voie	293 733 1 082 656 344 349
Total en € H.T TVA à 20% Total en € I.T.C.	11 514 954 € 2 302 991 € 13 817 945 €

TOTAL

15.5 M TTC

y.c maitrise œuvre

Secteurs de chiffrage



Ville de Pessac



Bordeaux Metropole



Mixtes

Les conditions de faisabilité: programme d'actions hiérarchisées

3.1 - La domianialité aujourd'hui et demain: échanges fonciers

3.2 - Les évolutions de l'Habitat

3.3 - Le phasage prévisionnel

3.4 - Le chiffrage

3.5 - Modalités financières et engagement des partenaires

3.5 - Modalités financières et engagement des partenaires

Estimation financière du projet à fin mai 2018

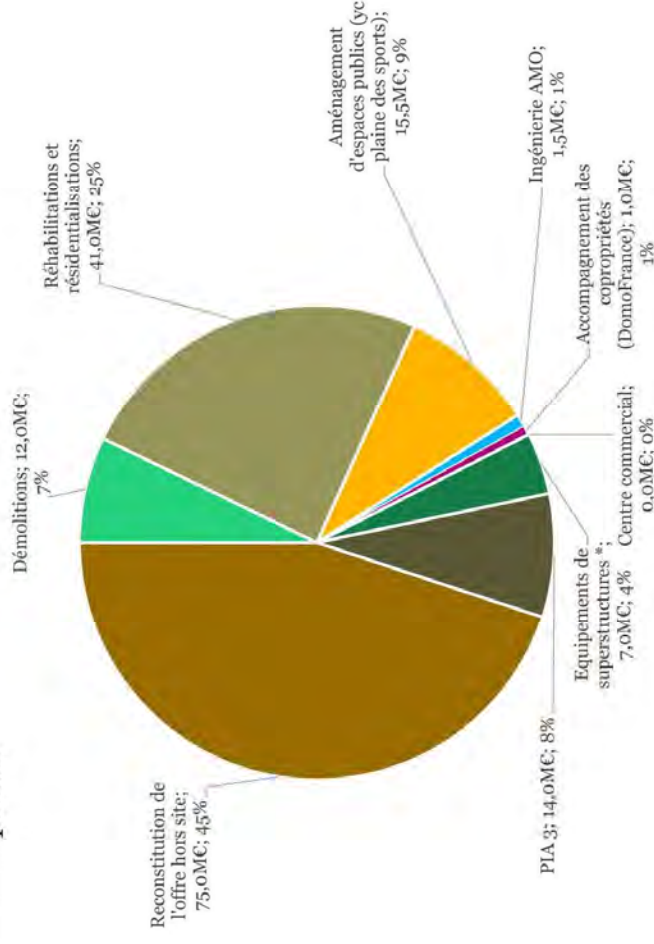
Des dépenses estimées à 167 M€

- Une charge financière principalement portée par Domofrance (82 %), avec des concours de la Ville de Pessac (5%) et de Bordeaux métropole (11%)
- Quelques données restantes à confirmer, en termes de montants (centre commercial) et de programme (équipements)

	€ HT	€ TTC	Domofrance € TTC	Ville € TTC	Bordeaux Métropole € TTC	Etat € TTC	Autres € TTC
TOTAL DEPENSES		167,0M€	137,5M€	9,0M€	18,3M€	2,2M€	?

- Deux postes de dépenses principaux :
 - La reconstitution de l’offre démolie
 - L’intervention sur le parc existant conservé :
réhabilitation et résidentialisation

Postes de dépenses



Estimation financière du projet à fin mai 2018

Des dépenses estimées à 167 M€ - détails

Bilan des dépenses

	€ HT	€ TTC	DomoFrance € TTC	Ville € TTC	Bordeaux Métropole € TTC	Etat € TTC	Autres € TTC
Démolitions	10,0M€	12,0M€	8,7M€	0,5M€	2,8M€		
Réhabilitations et résidentialisations	34,2M€	41,0M€	41,0M€		4,0 M€ <i>(collectivités)</i>		
Aménagement d'espaces publics (yc plaine des sports)	12,9M€	15,5M€		1,5M€	14,0M€		
Ingénierie AMO	1,3M€	1,5M€			1,5M€		
Accompagnement des copropriétés (DomoFrance)	0,8M€	1,0M€	1,0M€				
Centre commercial	A définir	A définir					
Equipements de superstructures *	5,8M€	7,0M€		7,0M€			Feder ?
Sous-total 1	65,0M€	78,0M€	50,7M€	9,0M€	18,3M€	0,0M€	0,0M€

PLA 3	11,7M€	14,0M€	14,0M€			3,5M€	
Reconstitution de l'offre hors site	62,5M€	75,0M€	72,8M€			2,2M€	
Sous-total 2	74,2M€	89,0M€	86,8M€	0,0M€	0,0M€		0,0M€
TOTAL DEPENSES		167,0M€	137,5M€	9,0M€	18,3M€	2,2M€	?

Estimation financière du projet à fin mai 2018

Comparatif des différents scénarios

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Démolitions	4,0M€	8,6M€	12,0M€
Réhabilitations et résidentialisations	56,3M€	51,2M€	41,0M€
Aménagement d'espaces publics (yc plaine des sports)	14,0M€	14,6M€	15,5M€
Ingénierie AMO	1,5M€	1,5M€	1,5M€
Accompagnement des copropriétés (DomoFrance)	1,0M€	1,0M€	1,0M€
Centre commercial	A définir	A définir	A définir
Equipements de superstructures *	7,0M€	7,0M€	7,0M€
Sous-total 1	83,8M€	83,9M€	78,0M€

PIA 3	0,0M€	0,0M€	14,0M€
Reconstitution de l'offre hors site	18,0M€	38,0M€	75,0M€
Sous-total 2	18,0M€	38,0M€	89,0M€
TOTAL DEPENSES	101,8M€	121,9M€	167,0M€

Domianialité

Habitat

Phasage

Chiffrage

Modalités financières

41

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de



PLAN GUIDE SYNTHESE



DOC.N° 4/4 COMMUNICATION PHASE 3

JUILLET 2018



SOMMAIRE

1	•	Lignes fortes du projet: PLAN GUIDE
2	•	Zoom sur les secteurs complexes
3	•	Programmes d’actions hiérarchisées – phasées - chiffrées.
4	•	Plaquette de communication

Le logo

La plaquette de communication

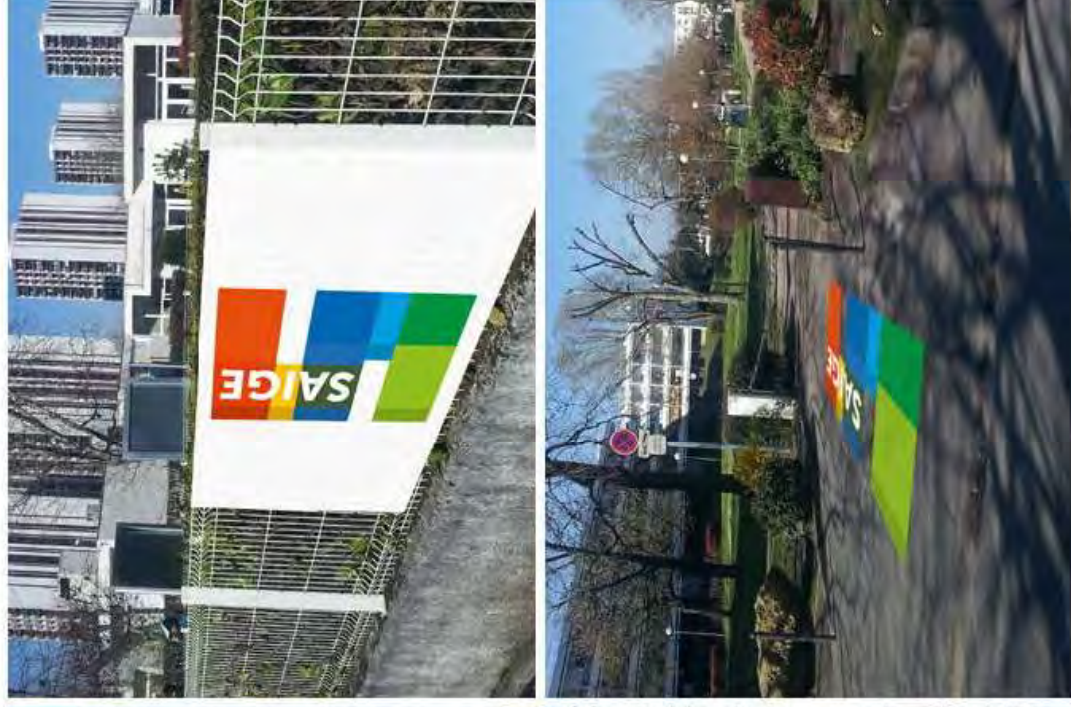
Préalable : Le document « Plan guide » se compose de quatre documents indépendants reprenant les chapitres du cahier des charges.

Plaquette de communication :

- 4.1 Le logo
- 4.2 La plaquette



Résonnance de l'image dans le quartier

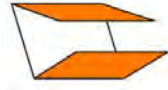


Résonnance de l'image en édition

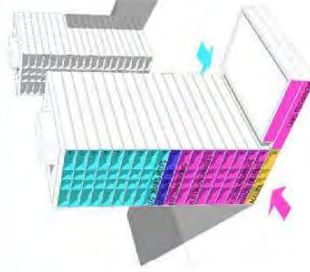


Le logo

La plaquette de communication



**RÉHABILITATION DE LA TOUR 8
POUR UN CHANGEMENT D'USAGE**
DES LOGEMENTS RÉHABILITÉS
DE NOUVEAUX PROGRAMMES
DES LOGEMENTS NEUFS



PARTENAIRES

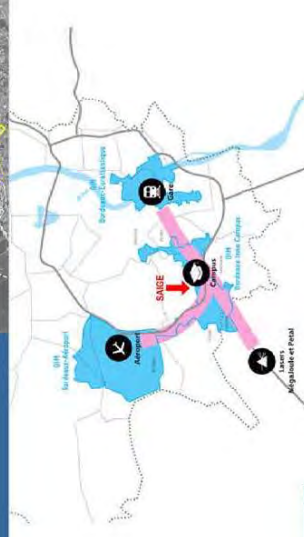
Domofrance
Etat
Bordeaux Métropole
Région Nouvelle-Aquitaine
Département de la Gironde
Caisse des Dépôts et Consignations
Ville de Pessac

40 ans plus tard, le quartier de Saige a une identité propre qui lui permet de continuer à écrire son histoire **sans renier son passé mais plutôt en s'appuyant sur ses atouts.**

L'ouverture à l'Est d'une entrée au quartier à partir du rond point d'Unitec permettra d'accéder au quartier sans pour autant engendrer des nuisances dues à une circulation de transit, permettant de développer l'activité notamment sur les thématiques de l'innovation – la Santé.

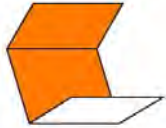


**SAIGE, UN QUARTIER
AU CŒUR DE
Bordeaux
Inno
Campus**



Direction du Développement Social Urbain - Tél. 05 57 93 66 70





Brochure : l'intérieur

Le logo

La plaquette de communication

9

AUJOURD'HUI



Actuellement, trois facteurs

principaux stigmatisent le quartier

- > La perception lointaine des tours pour leur morphologie et leur accumulation,
- > Une forte densité en partie centrale alternant tours et stationnement.
- > Le centre commercial par son image actuellement peu valorisante.

Des qualités sociales

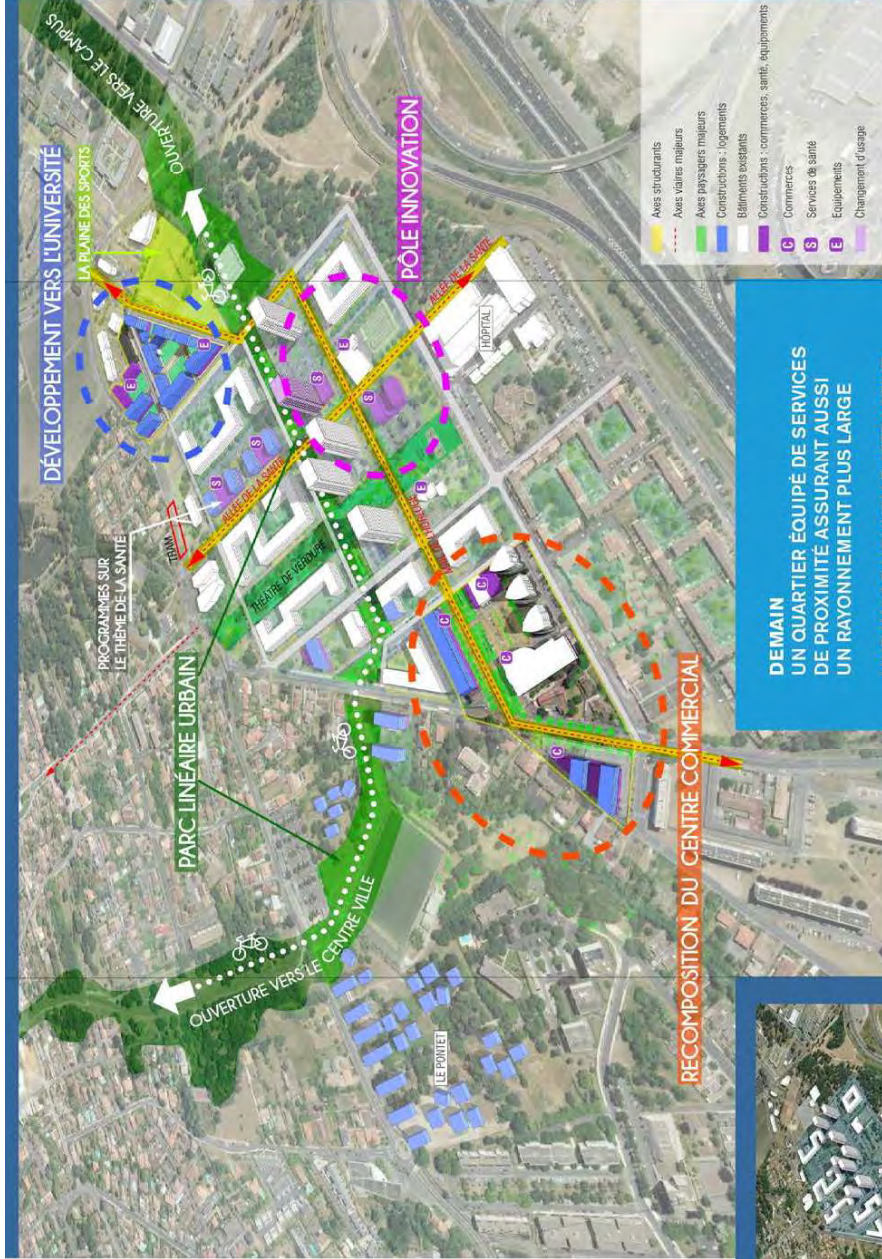
- > Un tissu associatif très structuré a permis de maintenir du lien dans le quartier.

SAÏGE, DEMAIN, CE SERA

Un quartier de Pessac au cœur d'une zone de développement et de l'innovation, Bordeaux Inno Campus.

Poser un regard sur ce que Saïge est devenu aujourd'hui avec ses atouts et ses difficultés.

Proposer une feuille de route pour valoriser ce quartier tout en respectant son identité.



DEMAIN
UN QUARTIER ÉQUIPÉ DE SERVICES
DE PROXIMITÉ ASSURANT AUSSI
UN RAYONNEMENT PLUS LARGE

UNE IMAGE NOUVELLE ATTRACTIVE
TOUT EN CONSERVANT
SON IDENTITÉ PROPRE

DEMAIN



Des qualités de site

Le quartier se situe à la rencontre de trois grands éléments de paysage :

- > Le Pontet à l'Ouest
- > Le Parc de Fontaudin au Nord,
- > le Campus et ses grands espaces paysagers dans le prolongement du Bois de Saïge.

Des qualités urbaines

Une trame urbaine très structurée (Nord Sud) s'appuie sur des qualités de site existantes : l'axe du Château, la proximité du Campus, le Tramway.

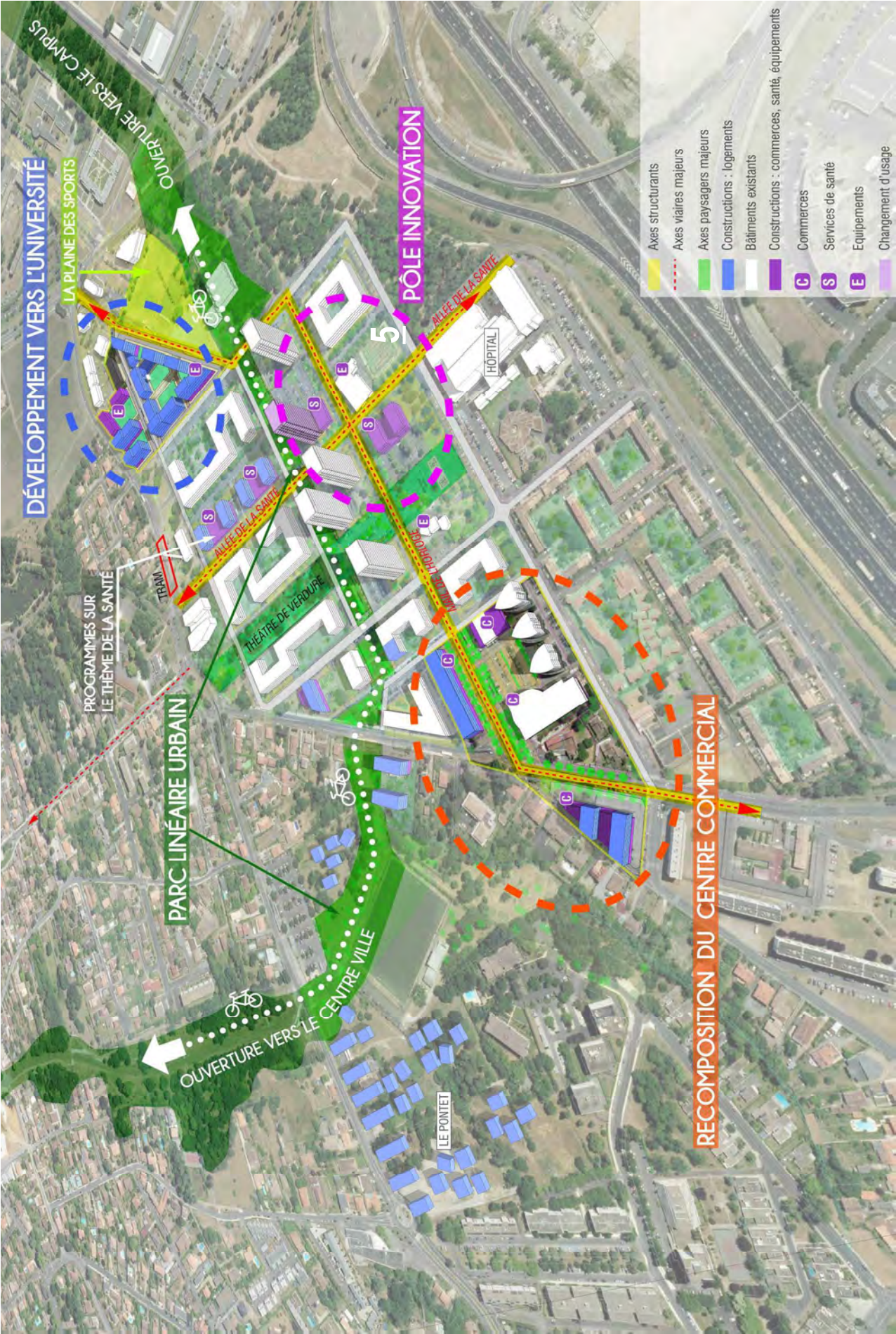
Des qualités architecturales

La trame urbaine rigoureuse accueille deux typologies de bâtiments ayant une écriture architecturale commune et sobre permettant une homogénéité de site.

Les tours, à l'écriture radicale ont une "signature" austère mais qui les personnalisent. Les bâtiments bas grâce à leurs loggias proposent une image plus apaisée et résidentielle.









**Grand territoire
d'innovation**