

SAIGE MONTAIGNE COMPOSTELLE

NOTICE EXPLICATIVE

ANNEXE N°3A

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

PHASE 1. DIAGNOSTIC



Grand territoire
d'innovation



Ce document comprend :

1/ La présentation au public du diagnostic - 13 sept 2017

2/ Le livrable du diagnostic

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige



PHASE 1 - diagnostic

Présentation du 13 Septembre 2017



arpentière
INGÉNIEUR & AMÉNAGEMENT URBAIN



INGÉNIEUR & AMÉNAGEMENT URBAIN



D > 2 H
Consultants Associés



Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.



Urban

Paysage

Patrimoine

Economie

Social

Concertation

Sureté

Enjeux

2



Des ateliers habitants :

- 16 mars : « Le quartier de Saige »
- 22 mars : « Le quartier de Saige »
- 23 mars : « Le quartier dans la ville »
- 29 mars « Services, commerces,... »



Atelier du 22/03 : dessin par l'un des participants



Atelier du 22/03 : exemples de cartes



Des ateliers professionnels :

- « Habitat »
- « Mobilité »
- « Economie, services, commerces »

Urban

Paysage

Patrimoine

Economie

Social

Concertation

Sûreté

Enjeux

3

SOMMAIRE

- 1 Diagnostic urbain
- 2 Paysage et espaces extérieurs
- 3 Diagnostic patrimoine
- 4 Diag. économie et commerces
- 5 Diagnostic fonctionnement social
- 6 Diagnostic sûreté
- 7 Enjeux

Urbain

Paysage

Patrimoine

Economie

Social

Concertation

Sûreté

Enjeux

4

1.

DIAGNOSTIC URBAIN

1.1. Histoire

- Evolution urbaine de Saige, de 1950 à aujourd'hui

1.2. Analyse urbaine à grande échelle

1.3. Analyse urbaine à l'échelle du quartier

- Evolution du quartier de Saige, de 1950 à aujourd'hui
- Que retenir : des permanences .
- L'emplacement du château sur la tour 3 et la tour 4
 - Le théâtre de verdure sur le vivier du château
 - La trame orthogonale existante



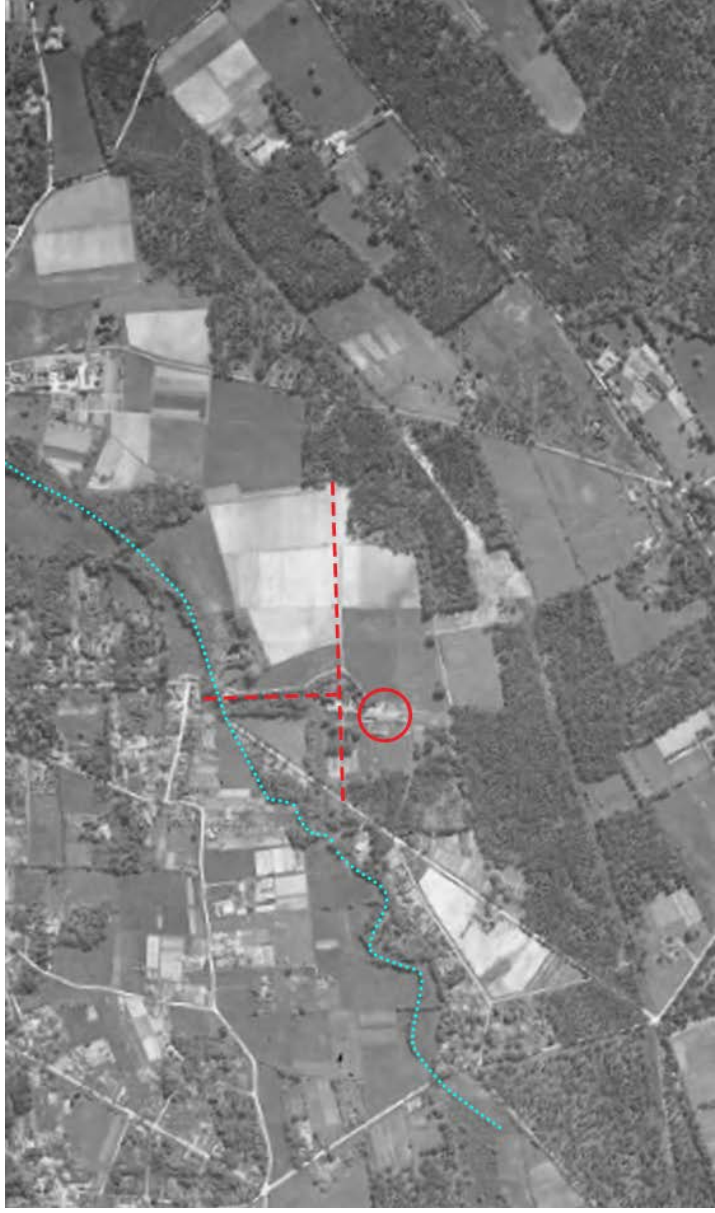
Photo aérienne 1950 – source Géoportail



Photo aérienne 2012 – source Géoportail

- Evolution du quartier de Saige, de 1950 à aujourd'hui

Photo de 1950 avec les axes structurants du château



1969 – construction du campus, de Bersol et début de construction des Acacias



1972 – construction des tours et du centre commercial. Les bâtiments 1 et 2 sont construits en 1970



1976 – construction de la rocade au sud et des derniers bâtiments à Saige

Source des photos aériennes Géoportail

1.

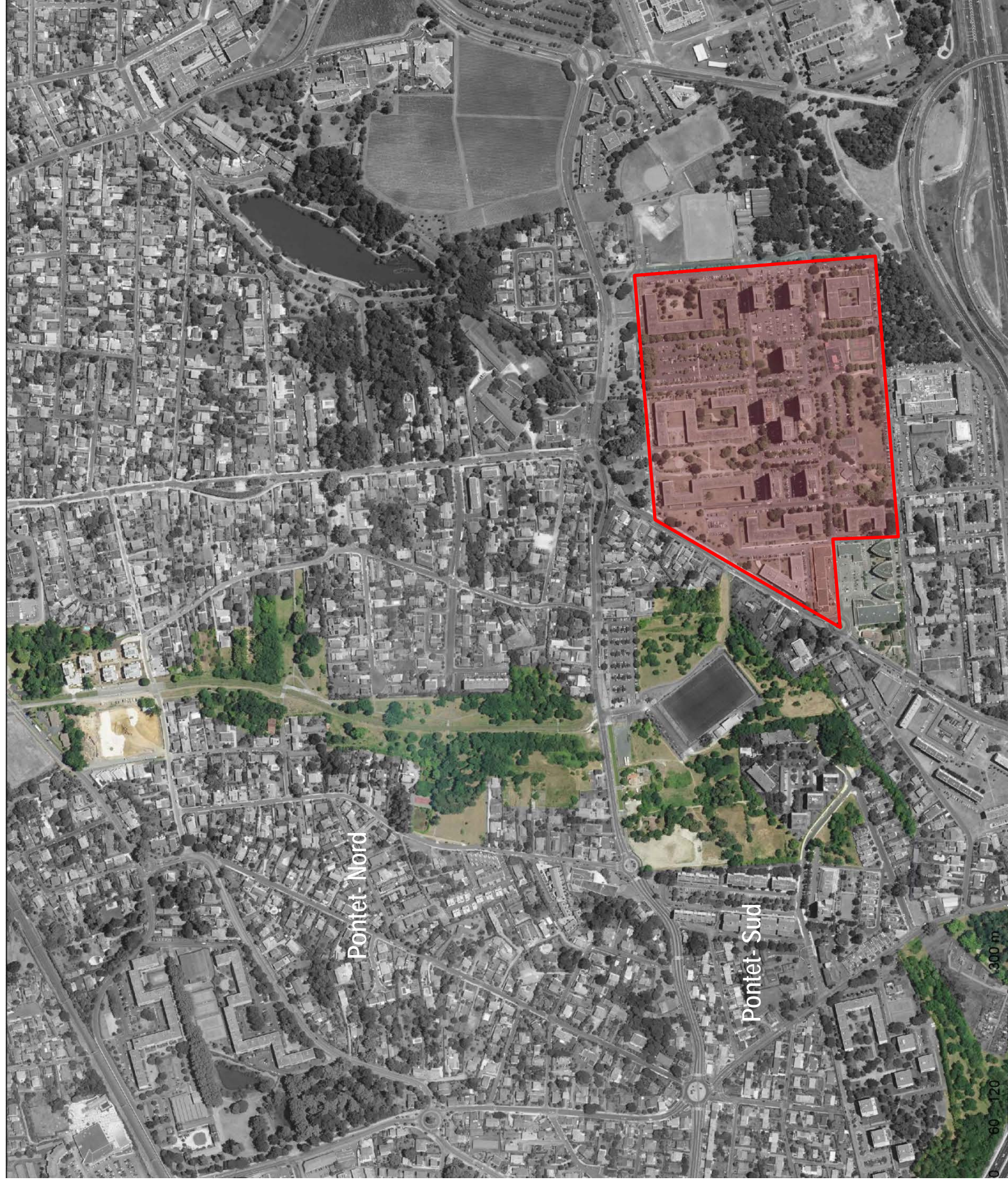
DIAGNOSTIC URBAIN

1.1. Histoire

1.2. Analyse urbaine à grande échelle

1.3. Analyse urbaine à l'échelle du quartier





Photographie aérienne – source Bing, retravaillé par Ellipse

Le Pontet

Vue aérienne du Pontet et de Saige

Le Pontet : 58 ha

Pontet Nord : 48 ha

Pontet Sud : 10 ha

Environ 790 logements, dont 300 au sud.

Le **Pontet Sud** va constituer une véritable accroche du quartier de Saige avec le centre-ville et la ligne de tram.

Actuellement l'avenue de Saige reste routière et crée une coupure entre ses deux rives.

A terme, on peut imaginer que l'avenue de Saige devienne plus urbaine, un **axe central** d'animation qui anime ses deux côtés.

Saige: QPV 15 ha

Périmètre élargi: 45 ha

Urbain

Paysage

Patrimoine

Economie

Social

Concertation

Sûreté

Enjeux

10

1.2. Analyse urbaine à grande échelle

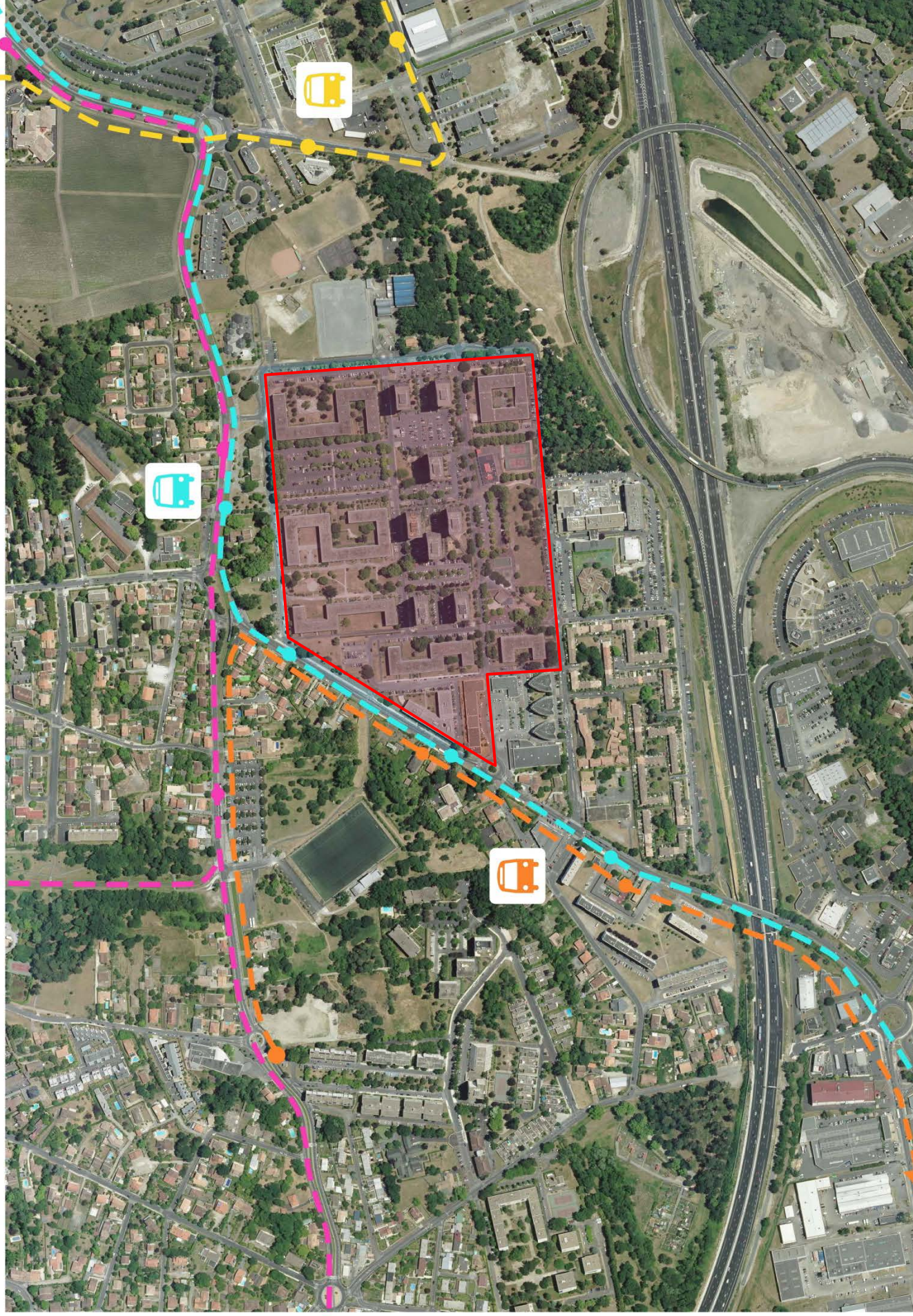
- Les transports en commun : le bus et le tramway

Un quartier bien desservi que l'on ne traverse pas.

35 et 58
Mérignac / Bordeaux Gare

34 et 44
Campus

Campus



24 et 54
Borsol
Pessac

34 et 44
Borsol
Pessac / Mérignac

1.

DIAGNOSTIC URBAIN

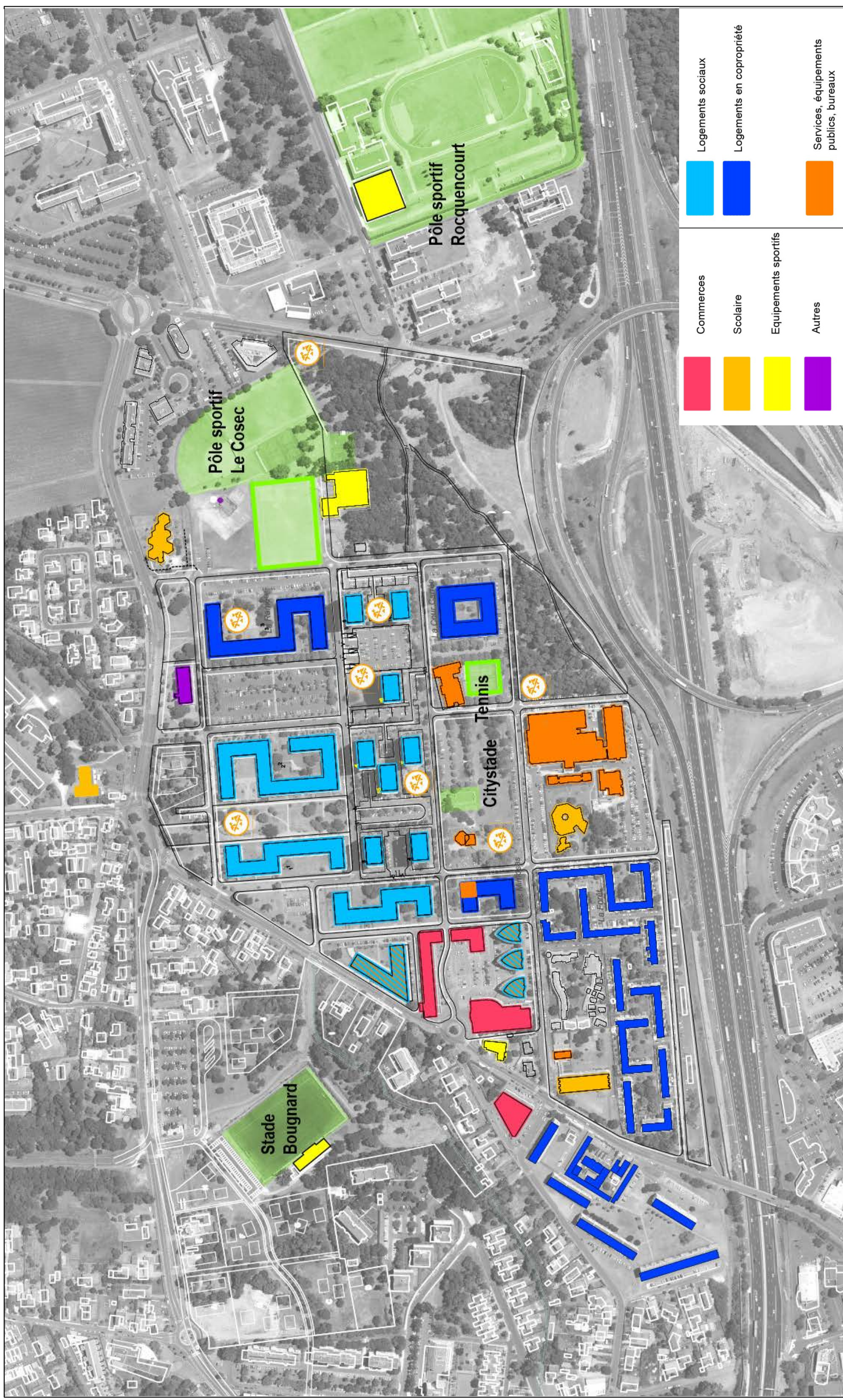
1.1. Histoire

1.2. Analyse urbaine à grande échelle

1.3. Analyse urbaine à l'échelle du quartier

- Les fonctions
- Répartition des logements
- La domanialité
- Les associations

- Un quartier résidentiel avec de multiples équipements et un centre commercial en entrée de quartier.
- Les fonctions



1.

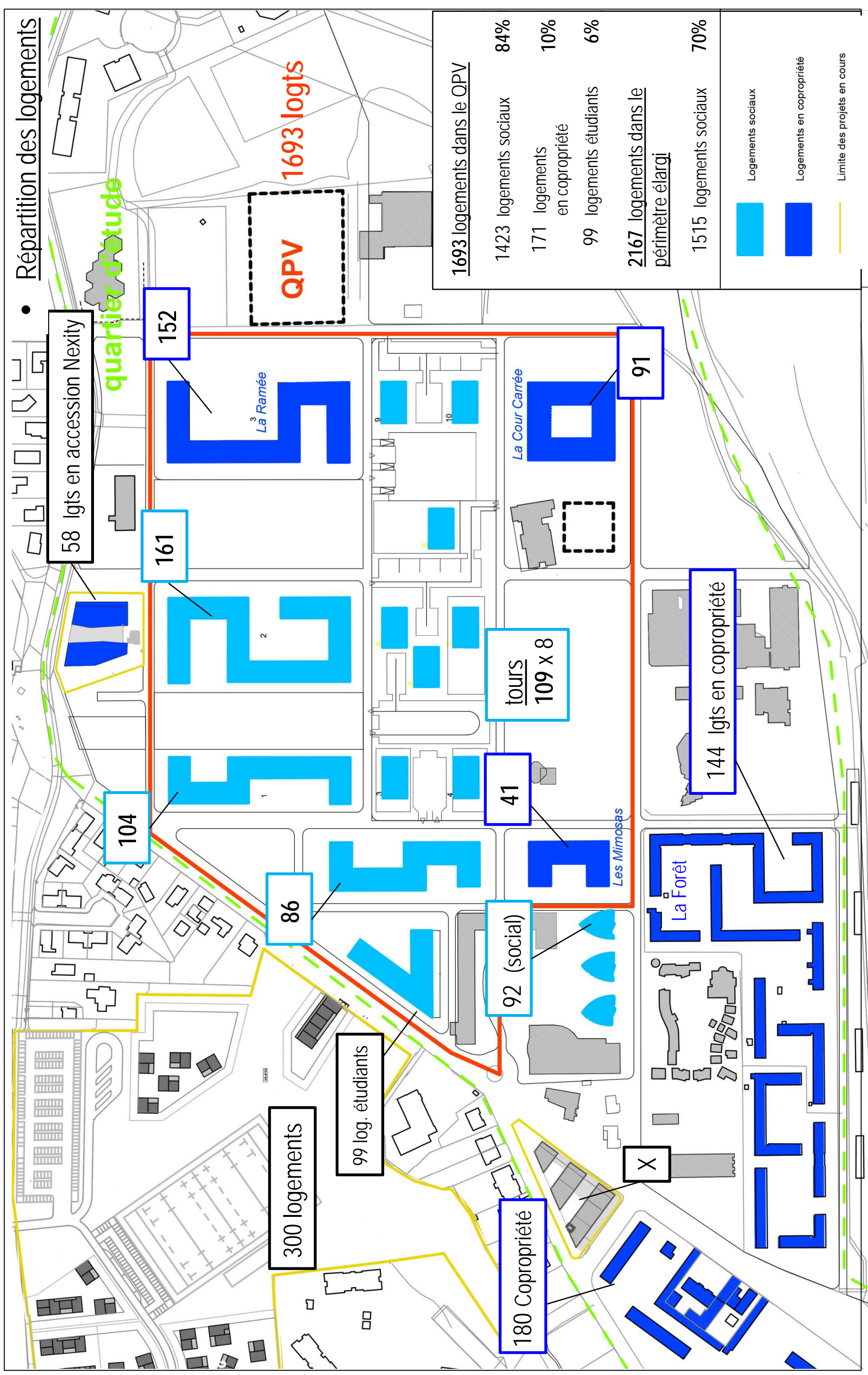
DIAGNOSTIC URBAIN

1.1. Histoire

1.2. Analyse urbaine à grande échelle

1.3. Analyse urbaine à l'échelle du quartier

- Les fonctions
- **Répartition des logements**
- La domanialité
- Les associations



1.

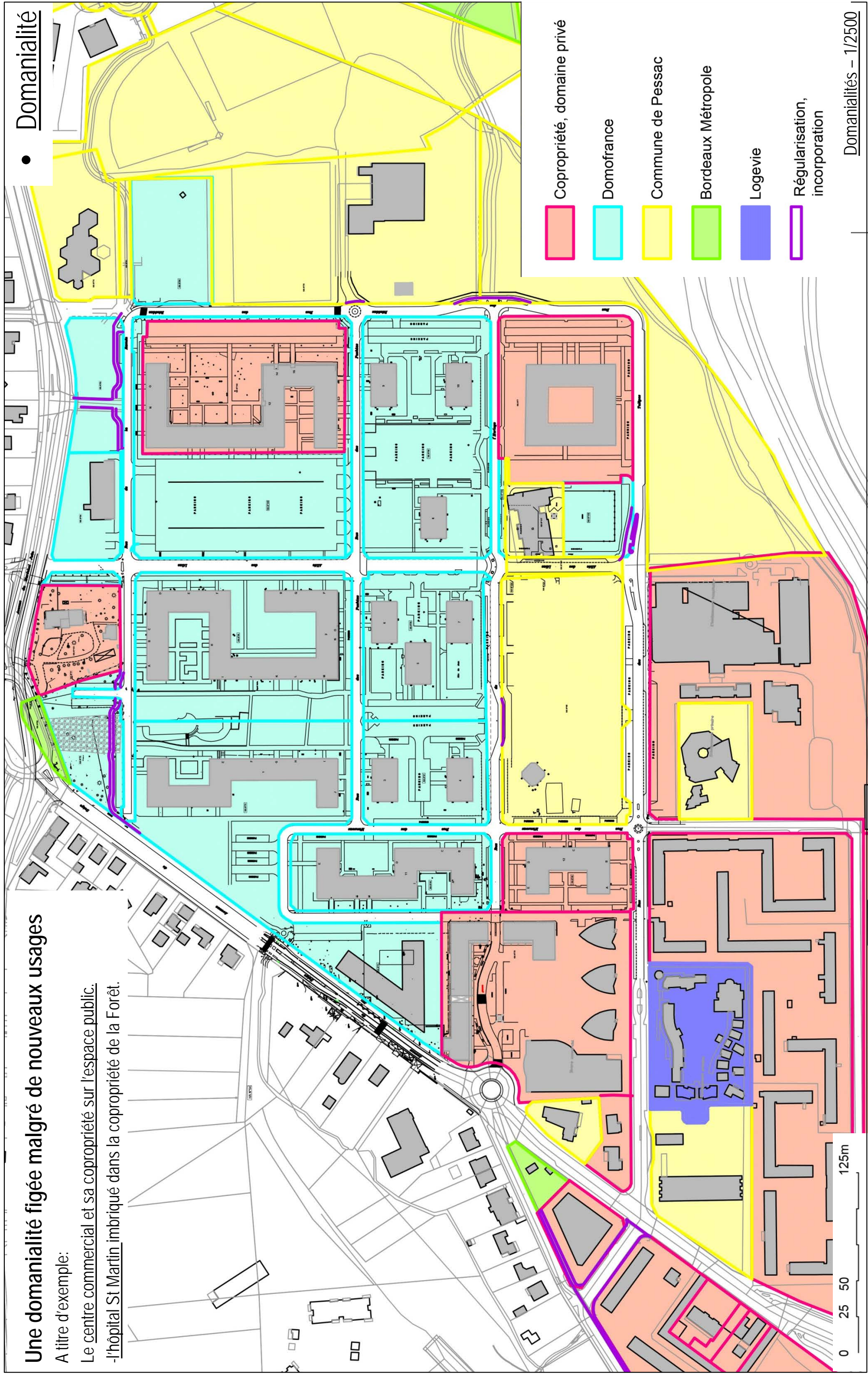
DIAGNOSTIC URBAIN

1.1. Histoire

1.2. Analyse urbaine à grande échelle

1.3. Analyse urbaine à l'échelle du quartier

- Les fonctions
- Répartition des logements
- **La domanialité**
- Les associations



1.

DIAGNOSTIC URBAIN

1.1. Histoire

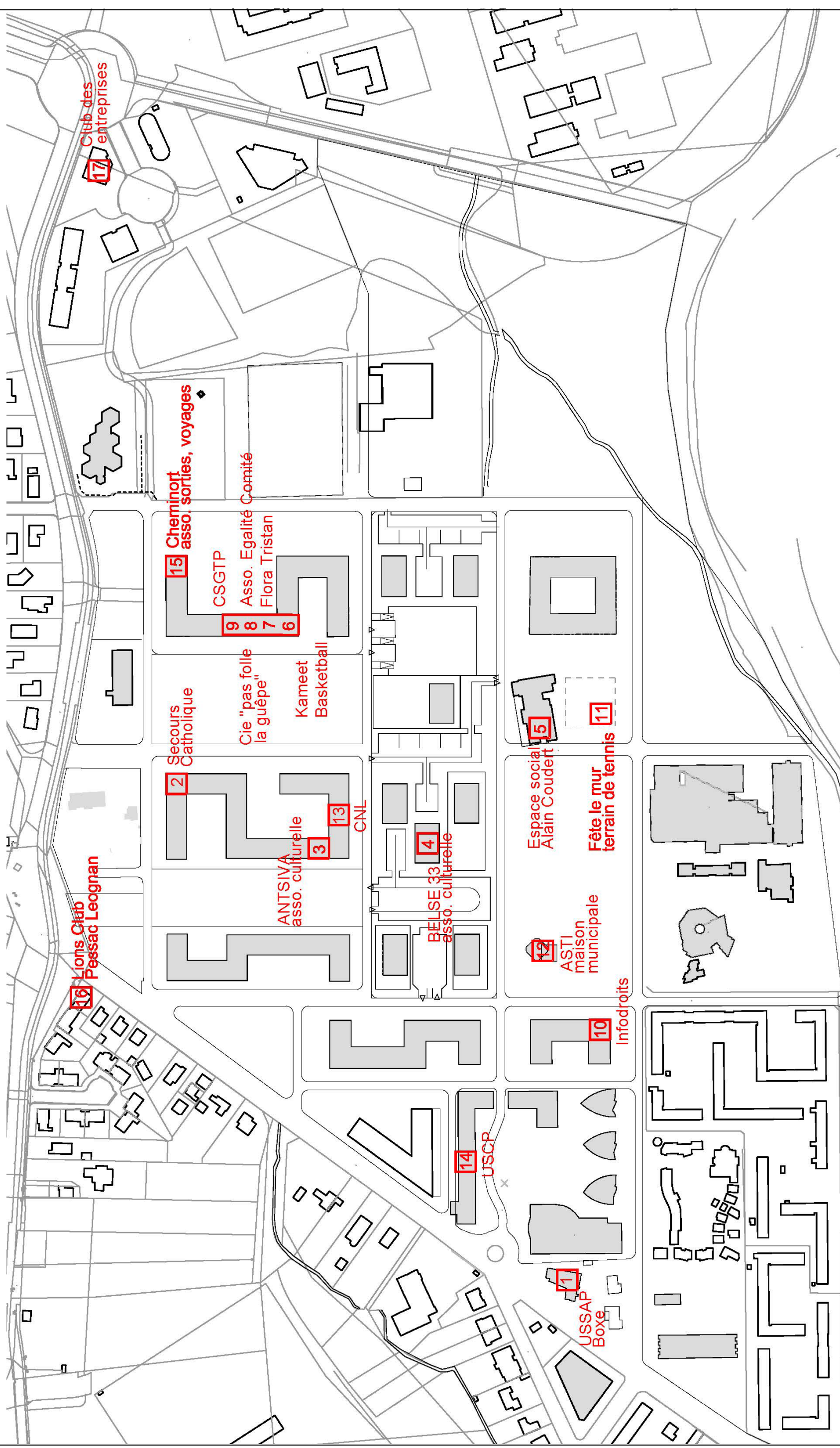
1.2. Analyse urbaine à grande échelle

1.3. Analyse urbaine à l'échelle du quartier

- Les fonctions
- Répartition des logements
- La domanialité
- Les associations

Un très fort maillage associatif sur le quartier

- Les associations



2.

DIAGNOSTIC PAYSAGE ET ESPACES PUBLICS

2.1. Analyse paysagère et espaces publics

- Les structures végétales
- Le stationnement

2.1. Analyse des réseaux

Un quartier structuré autour d'entités paysagères:



- Le Pontet
- Le bois de Saige
- Le théâtre de verdure
- Nombreux espaces de respiration dans le quartier.



1



2



3

2.1.1 Structures végétales : enjeux

Arbres remarquables

- **enjeu:** l'image du quartier
- **pistes:** repérer, protéger et mettre en valeur les arbres remarquables du quartier, mettre en place un parcours botanique, inscrire les arbres remarquables au PLU

Arbres d'alignement

- **enjeu:** requalifier les cheminements piétons
- **pistes:** établir un diagnostic phytosanitaire, compléter, pérenniser, renouveler les alignements

Haies

- **enjeu:** lutter contre les incivilités
- **pistes:** ouvrir les espaces trop fermés tout en conservant l'aspect végétal des lieux

Strate basse

- **enjeu:** favoriser la biodiversité
- **pistes:** requalifier certains coeurs d'îlot, diversifier les strates végétales dans les bois, et dans certains espaces ouverts; mettre en place une gestion différenciée (cf métropole)



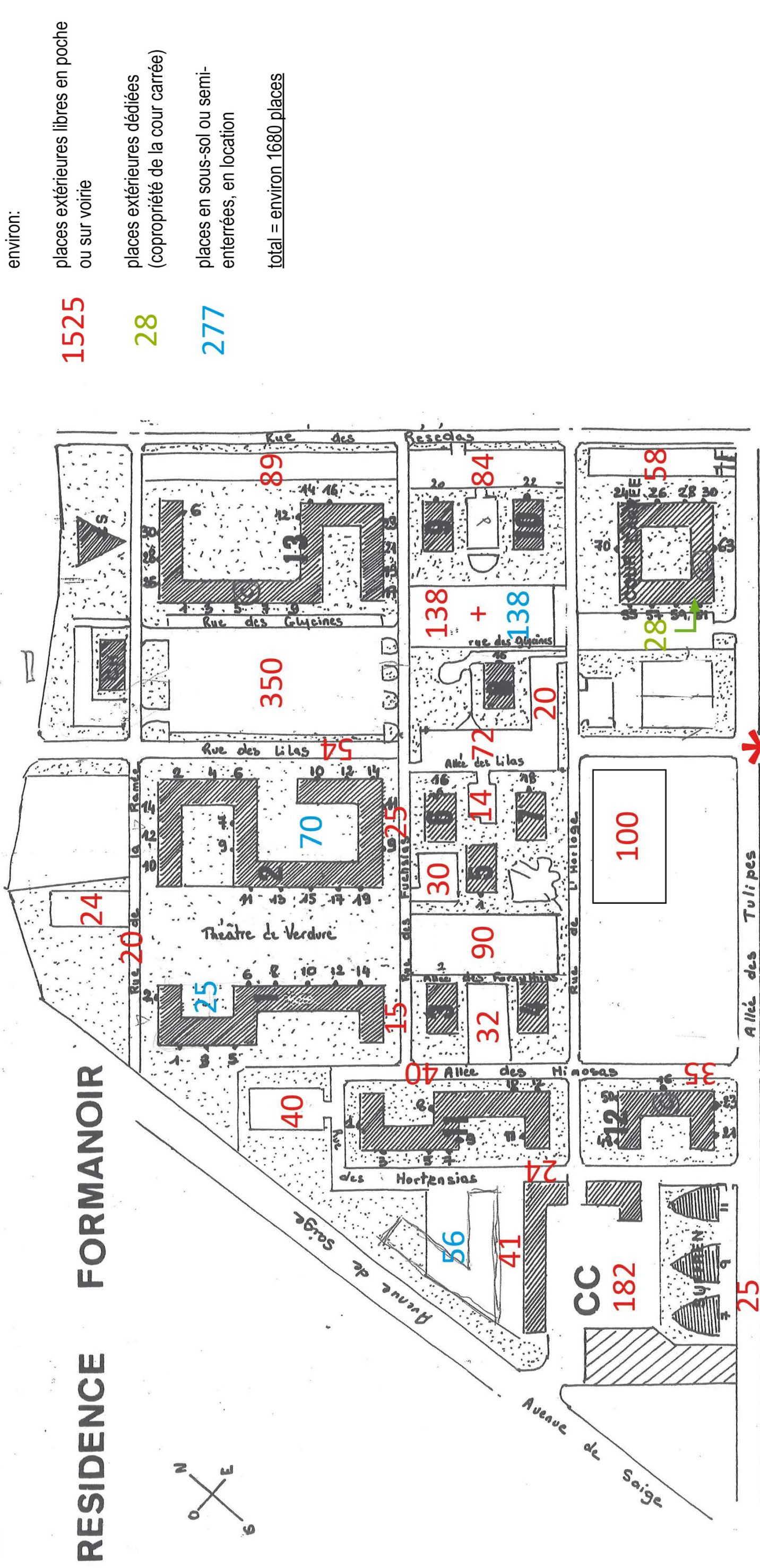
4

4

Un parc de stationnement:

- Consommateur d'espaces au sol
- Inégalement occupé
- Générateur de conflits à proximité de l'Hôpital

2.1.3 Les stationnements



saturation des parkings de la clinique

Les stationnements en petites poches



Les haies omniprésentes autour des zones de stationnement assurent une ambiance végétale au pied des tours tout en lui donnant un aspect labyrinthique. Ces haies favorisent également les incivilités: elles permettent par exemple de se débarasser de ses déchets incognito.

> voir enjeux dans le paragraphe sur les structures végétales du quartier



Les stationnements en nappe



La plus grande nappe de stationnement est sous-utilisée: les places centrales à elles font pour certaines office de garage en plein air plutôt que de stationnement ■■ restructurer le parking



Parking dans le prolongement du théâtre de verdure: le mix stationnement en épis et stationnement en bataille complique la lecture de l'espace public

■■ simplifier la composition, valoriser un axe piéton central vers le théâtre de verdure

L'engorgement côté clinique



■ enjeu: désengorger les parkings de la clinique

■ pistes: améliorer la visibilité de la clinique depuis la station de tramway (signalétique), profiter du projet d'extension pour engager une discussion avec la clinique sur la gestion de ce problème

Le stationnement à deux niveaux fonctionne visiblement bien mais apparaît comme aride, car sur dalle ■■ renforcer l'accompagnement des piétons



3.

DIAGNOSTIC PATRIMONIAL



3.1. Les bâtiments R+3 de Dubuisson

3.2. Les tours de Dubuisson

Urban

Paysage

Patrimoine

Economie

Social

Concertation

Sûreté

Enjeux

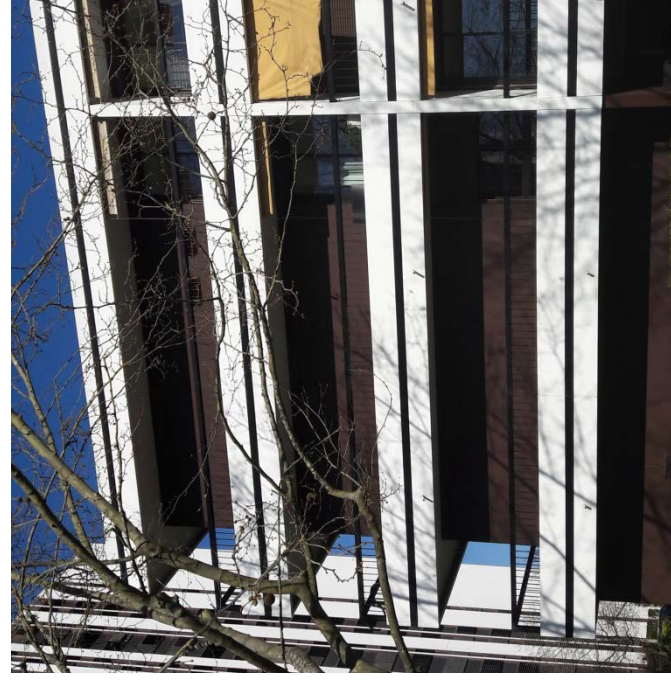
25



Vue des bâtiments bas en arrivant sur le quartier



Travail de la façade en linéarité



Fonds de coursives bruns



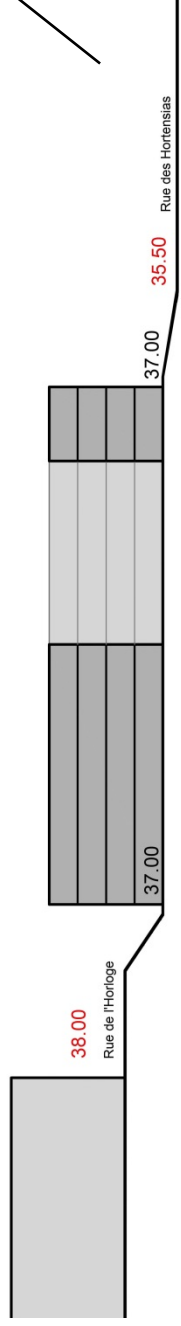
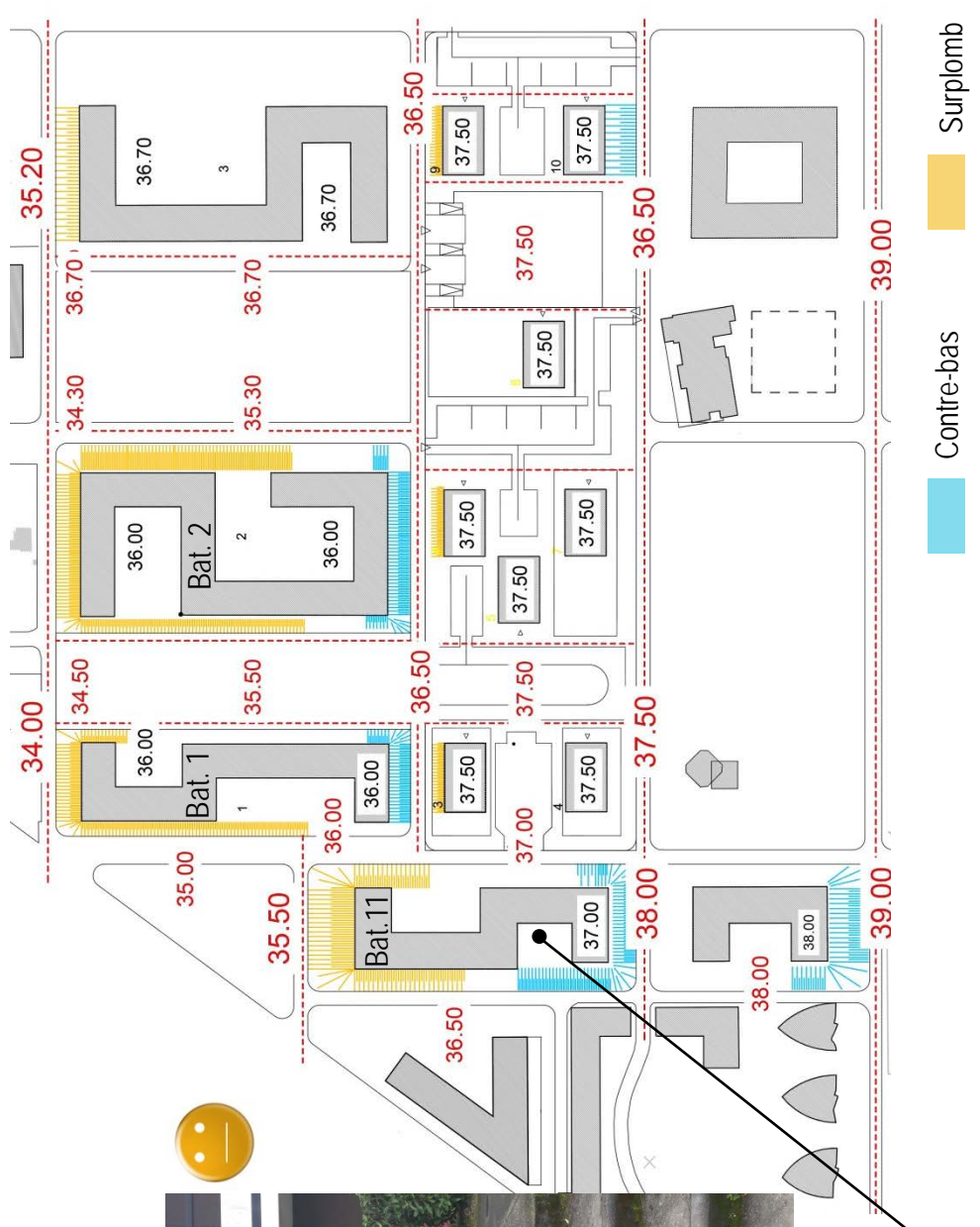
Fonds de coursives blancs (volets)

Les bâtiments R+3 de Dubuisson (Jean) présentent des qualités esthétiques et de confort spatial restant pertinents 40 ans après leurs constructions.

Une architecture sobre et accentuant l'horizontalité avec ses balcons filants et ses façades très vitrées donne une image de premier plan apaisante et en harmonie avec la végétation environnante.

Cependant, les façades nécessitent une réintervention (thermique et acoustique) notamment sur l'ensemble des menuiseries.

Implantation des bâtiments et topographie du site



Coupe topographique : exemple du bâtiment 11

Topographie :

Le site présente une déclivité progressive depuis l'Allée des Tulipes (39.00) jusqu'à la rue de la Ramée (34.00) avec de fortes incidences sur les bâtiments de grandes longueurs, ces derniers ayant une côte de RDC constante.

A titre d'exemple, les bâtiments 1 et 2 ont des entrées de halls situées en contre-haut côté rue de la Ramée et en contre bas côté rue des Fuchsias, avec des espaces en RDC plus difficilement appropriables.



3.

DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

3.1. Les bâtiments R+3 de Dubuisson

3.2. Les tours de Dubuisson





Silhouette lointaine des tours :

Elle est caractérisée par une forte concentration, une image monolithique et une écriture architecturale accentuant la verticalité.

Les trois façades : stores blancs, volets bruns et ailettes



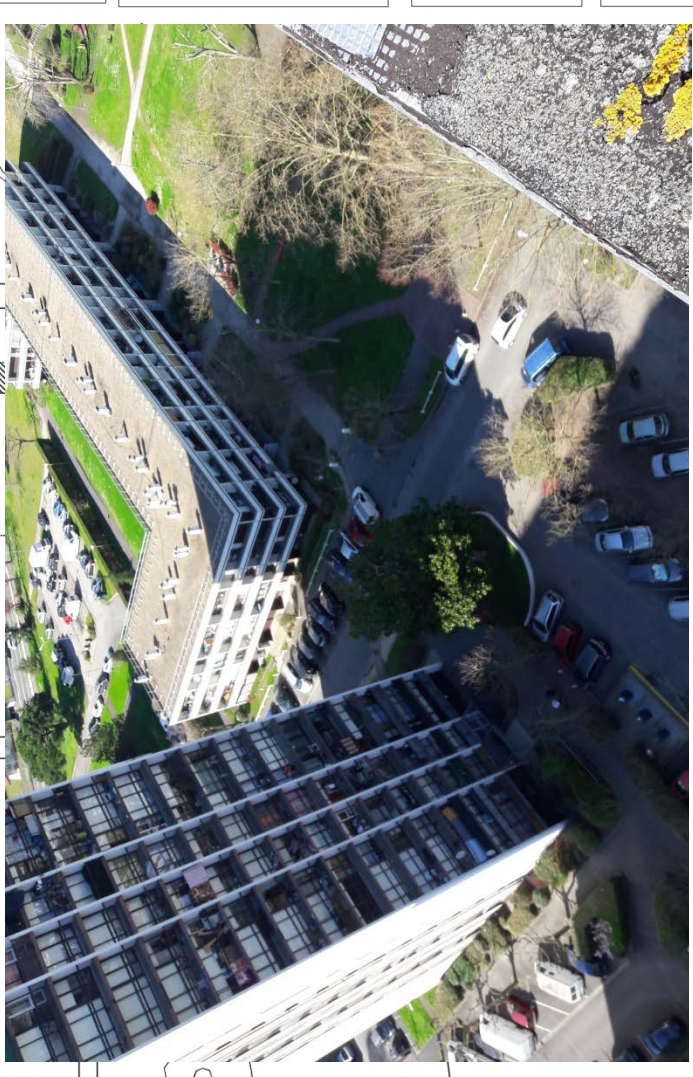
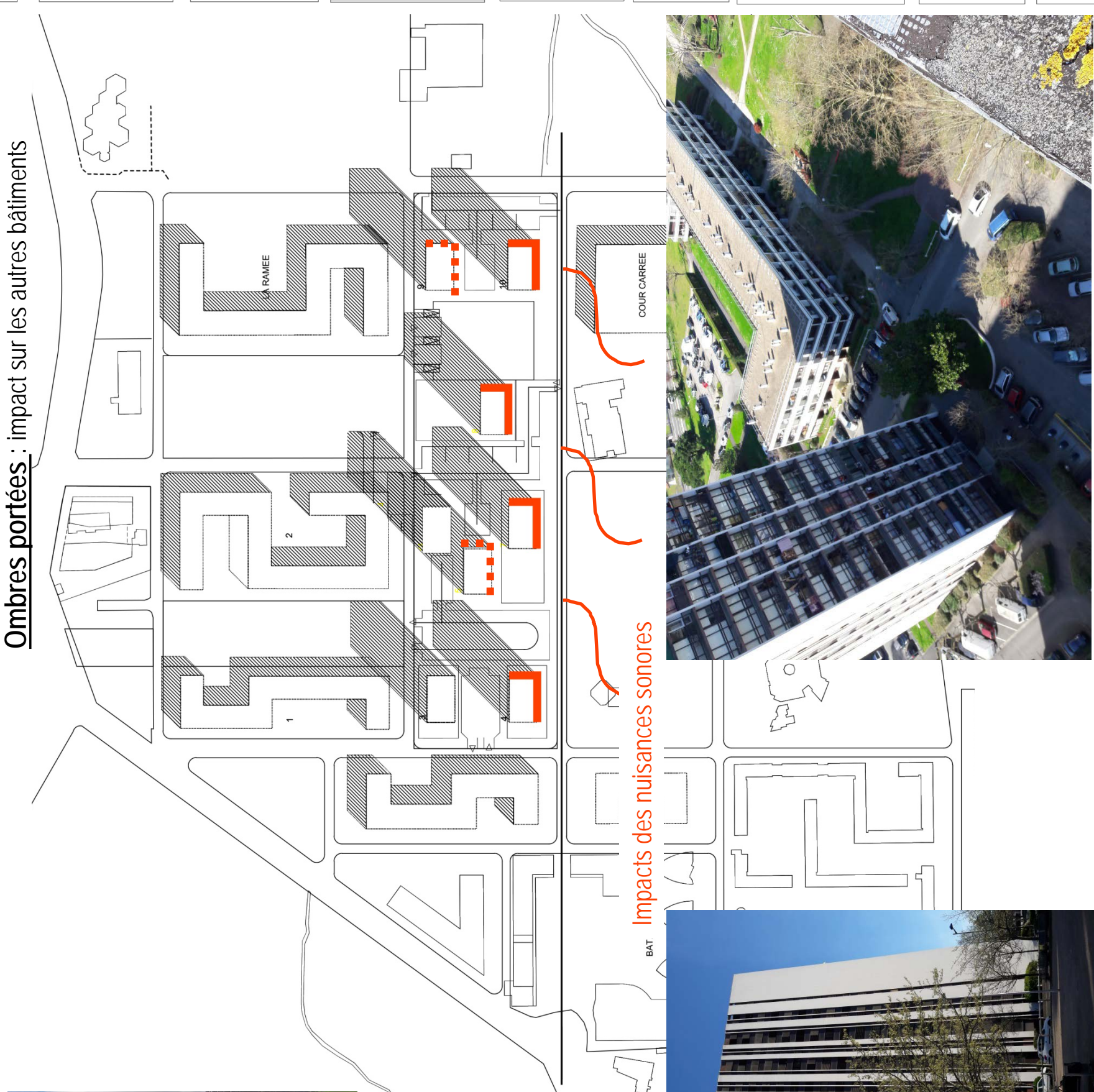
Façade « stores blancs »



Façade « brune » : volets roulants



Façade nord-sud : ailettes accentuant la verticalité



Les tours et leurs ombres portées

Urban

Paysage

Patrimoine

Economie

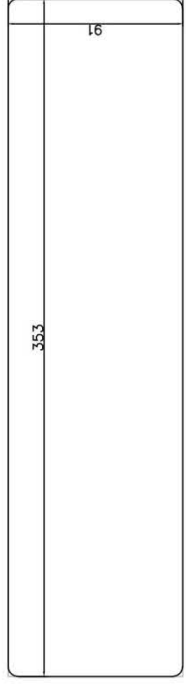
Social

Concertation

Sureté

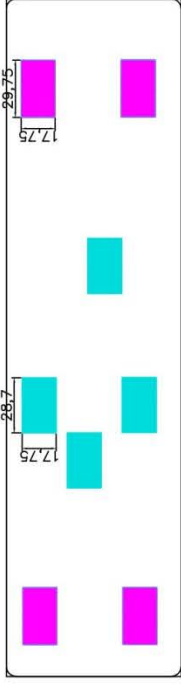
Enjeux

29



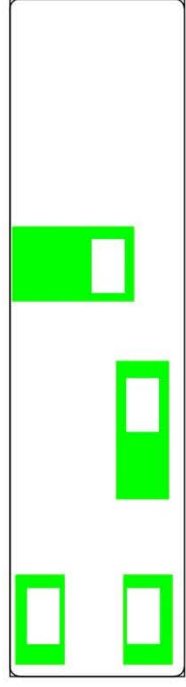
32 123 m2

Analyse urbaine du socle des tours :

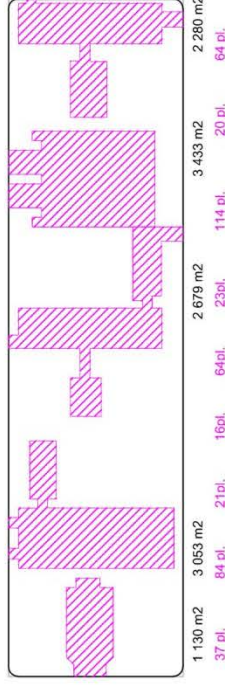


856 logements
emprise au sol: 37.52m2/lot

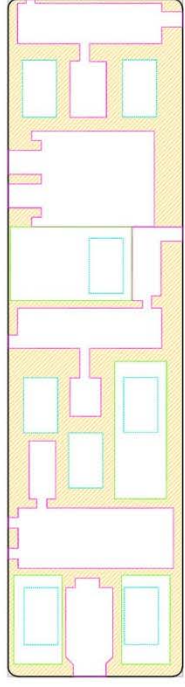
(528 m2* 4) + (510 m2* 4)
2112 m2 +2040 m2
4 152 m2
Soit env.12.9% de la surface
Soit 107 *8 tours = 856 lgts



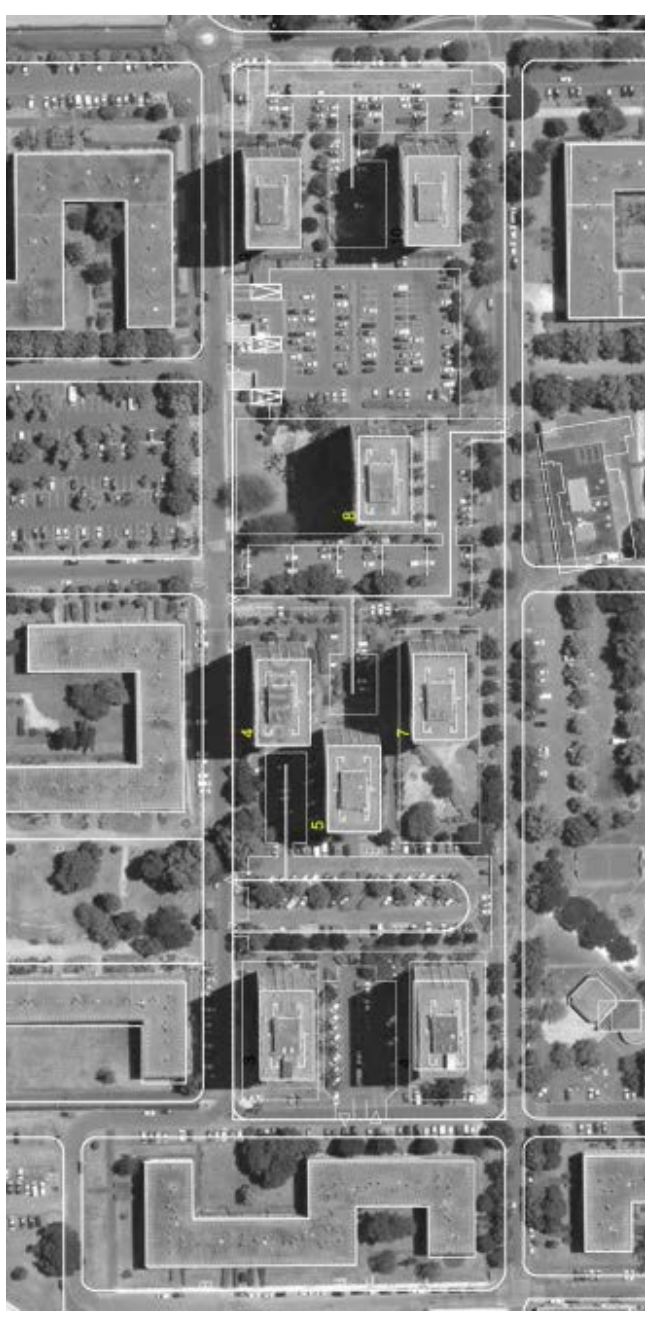
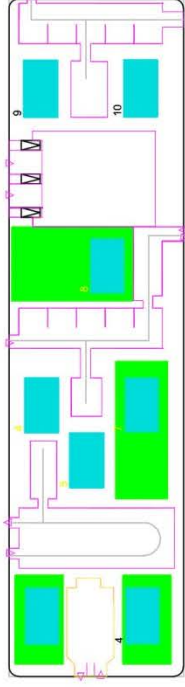
4 627 m2
Soit env.14.4% de la surface



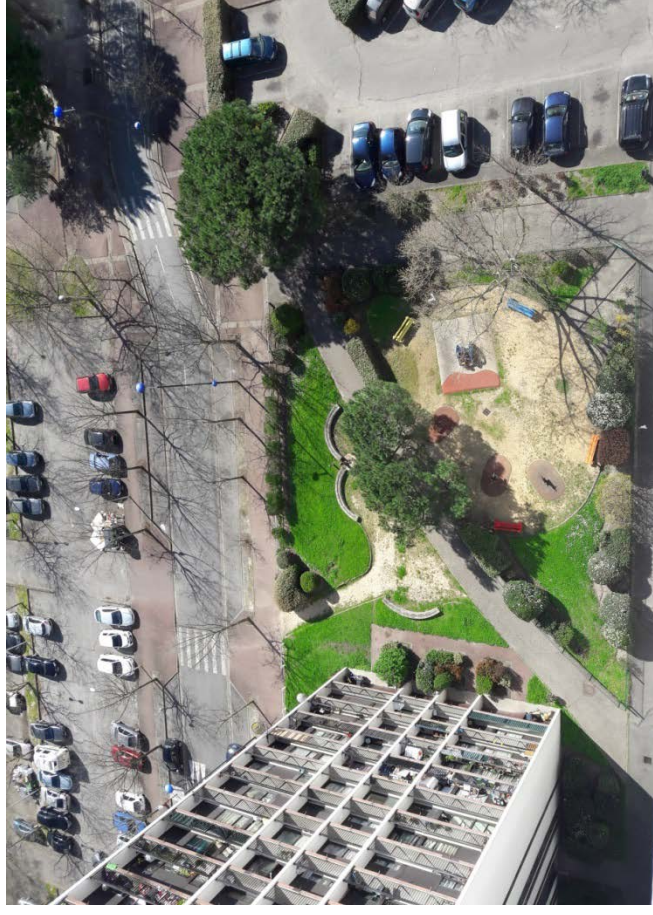
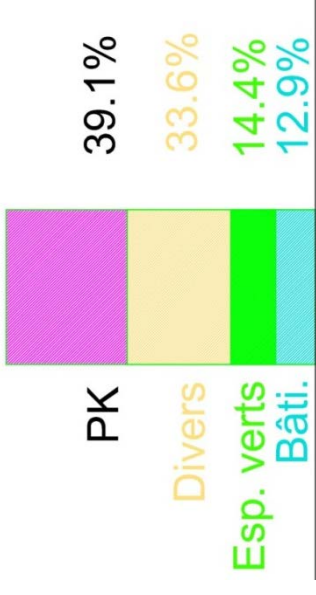
12 575 m2
Soit env.39.1% de la surface



10 769 m2
Soit env.33.6 % de la surface



- 8 tours sur un socle de 32 000 m² accueillant 872 logements



$$\begin{aligned}
 &1 \text{ tour de } 109 \text{ logements} \\
 &+ \\
 &54 \text{ places de stationnement} \\
 &\quad (0,5\text{pl./log.}) \\
 &= \\
 &\underline{1878 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

$$1878 \text{ m}^2 / 109 \text{ log.} = 17,23 \text{ m}^2 / \text{log.}$$

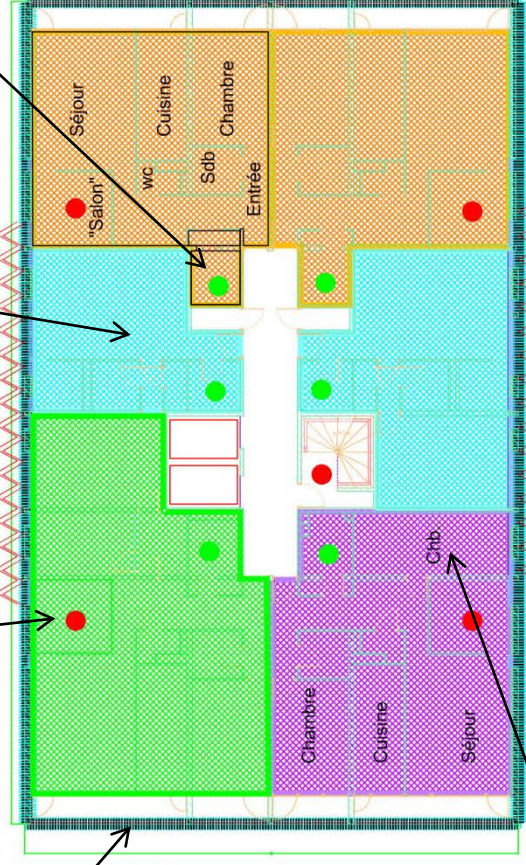


Pièce hybride
7,58m², peu éclairée

Logement T2 transformé en T1

T1/2 : 36.07

Celliers dans chaque logement



T2/3 : 66.21

T2/3 : 66.21

T4/5 : 92.70

T3/4 : 77.44

T2 : 51,82

Problématique des balcons :

Étroits, stockage, ruissellement de l'eau

Chambre de 2,30m de large
Surface correcte mais peu éclairée

Principe des ailettes
Façades peu éclairées



Nuisances sonores
Proximité rocade

Incompatibilité entre les nuisances sonores de la rocade et les bâtiments de grande hauteur.
NB : une campagne de mesure pourrait être réalisée.

4.

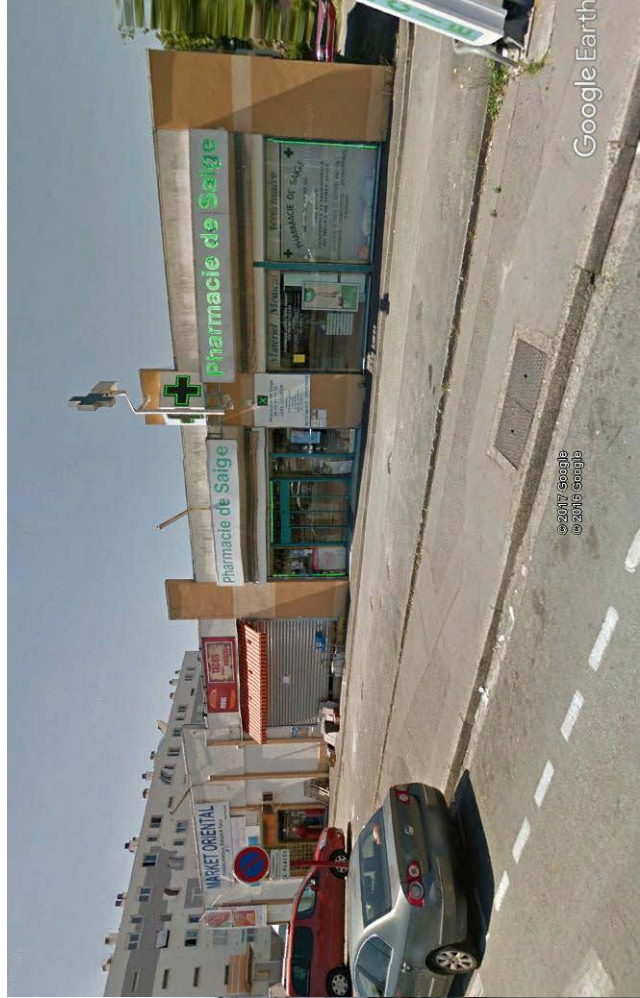
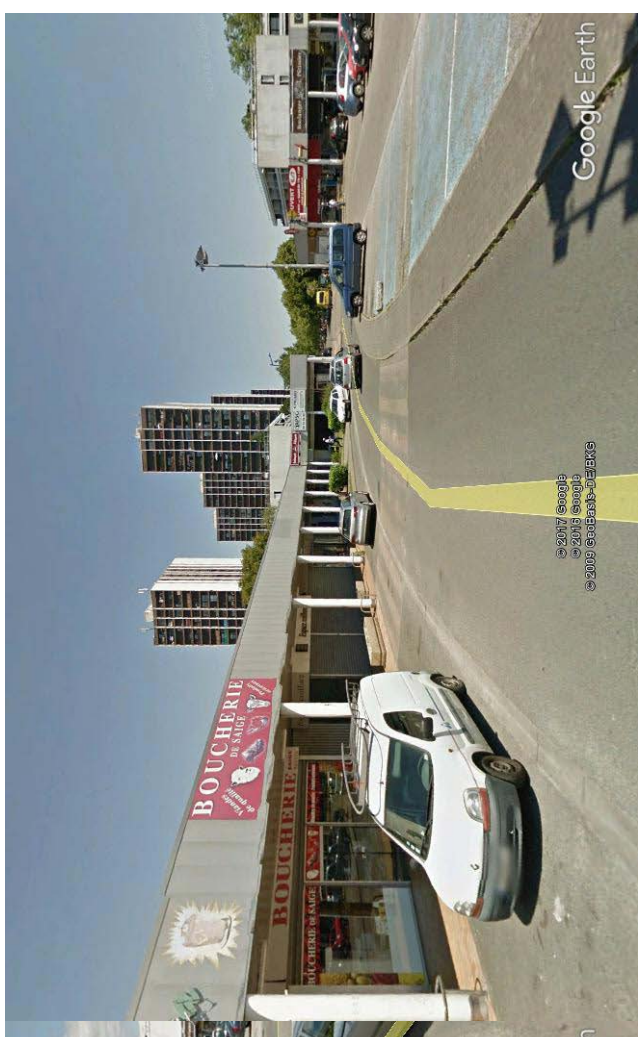
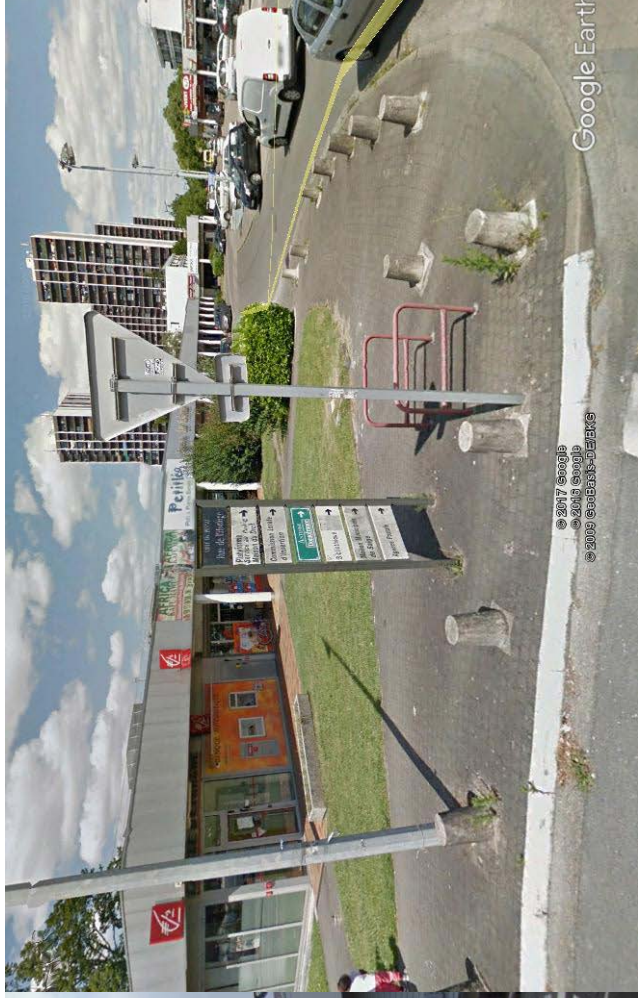
DIAGNOSTIC COMMERCES ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

4.1. Commerces et services

4.2. Développement économique, entrepreneuriat, immobilier d'entreprise

2 pôles de proximité:

- le centre commercial de Saige Formanoir, (**20 commerces**) commerces moteurs : Leader Price (SV 1150 m²) pharmacie, tabac presse.
- l'ensemble commercial de l'avenue Saige / rue du Serpent (**9 commerces**) ; commerces moteurs : pharmacie, supérette orientale.



Urban

Paysage

Patrimoine

Economie

Social

Concertation

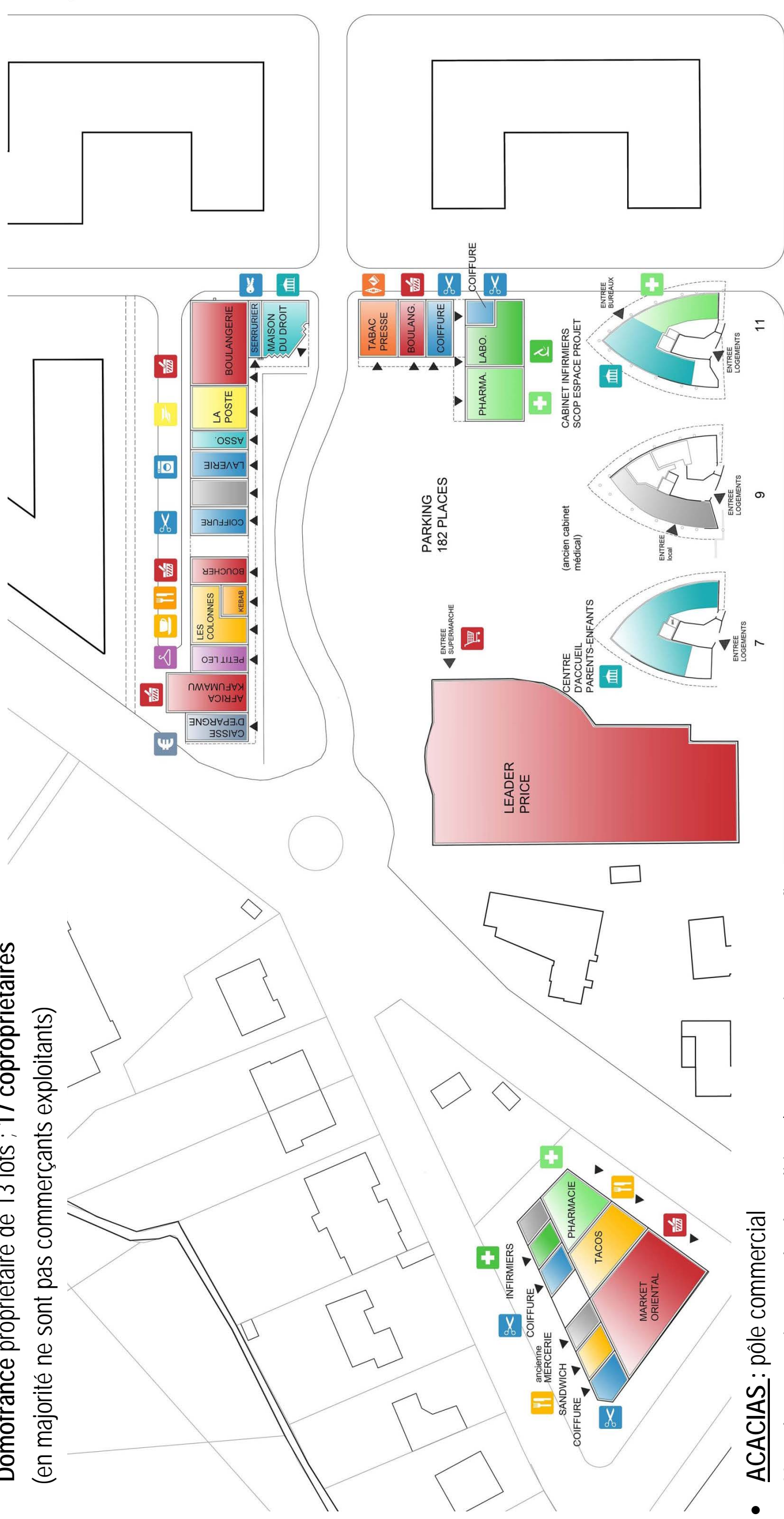
Sûreté

Enjeux

33

Un pôle commercial fermant le quartier et présentant un fort déficit d'image .

- **SAIGE FORMANOIR**, locaux commerciaux sur 4000m² ;
Domofrance propriétaire de 13 lots ; 17 copropriétaires
(en majorité ne sont pas commerçants exploitants)



- **ACACIAS**: pôle commercial
- Hypothèse envisagée de démolition / reconstruction au profit d'un ensemble de logements avec un **nouveau socle de commerces**.

4.

DIAGNOSTIC COMMERCES ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

4.1. Commerces et services

4.2. Développement économique, entrepreneuriat, immobilier d'entreprise

Urbain

Paysage

Patrimoine

Economie

Social

Concertation

Sureté

Enjeux

35

Un quartier en pivot de l'OIM

- Situé en pivot de l'OIM (10.000 emplois supplémentaires d'ici 2030), à l'interface du **campus TPG** et du **Grand Bersol**,
- Bien desservi à ses abords par tram (ligne B) et voiture (rocade)
- Au cœur duquel se localise **l'hôpital privé Saint-Martin**

Enjeu fort de créer une offre immobilière à destination des créateurs et petites entreprises

La dynamique entrepreneuriale interne au quartier

Taux de création de 68/10 000 habitants : moitié moins qu'à Pessac.

Activités **les plus développées** : services aux entreprises et transports, BTP, services aux personnes.

Ces données peuvent orienter la réflexion en termes de soutien à l'entrepreneuriat des habitants du quartier.

Potentialités de développement : l'Hôpital privé Saint-Martin

Cet établissement sur Saige rayonne sur la Grande Aquitaine. Il comprend plusieurs **filiales d'excellence chirurgicale**, dont la chirurgie orthopédique. 270 lits, 27000 patients / an, 600 salariés, médecins, intervenants sur site, mais peu d'interaction avec le quartier.

Projets de développement

- Création d'une maison médicale pour médecins généralistes et spécialistes
- Regroupement de ses services administratifs
- Implantation à proximité de l'établissement d'un hôtel pour patients en ambulatoire



Urbain

Paysage

Patrimoine

Economie

Social

Concentration

Sûreté

Enjeux

36

5.

DIAGNOSTIC HABITAT

5.1.1. Dynamiques démographiques

5.1.2. Caractéristiques du parc de logements

5.1.3. Adéquation offre/demande

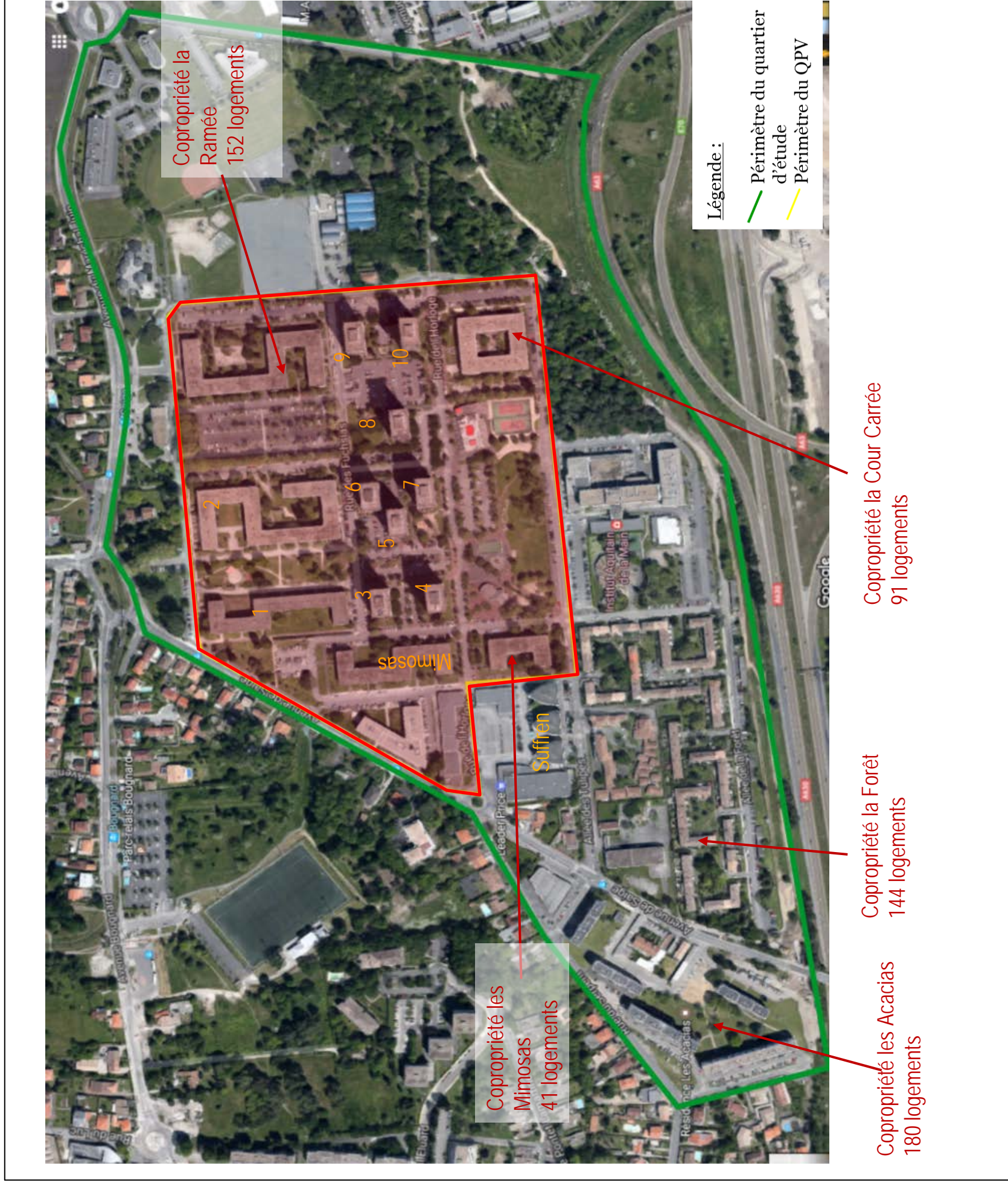
5.1.4. Le marché immobilier de Saige

Parc de logements

- **2016 logements** sur le quartier dont
- **1692 logements en QPV**
- Le plus grand quartier d'habitat social de Pessac, avec un monobailleur : DomoFrance

	Saige (périmètre élargi)
Total en logement	2016
Logements sociaux (SRU 2015)	1522
Dont	
Logements familiaux	1423
Logements étudiants	99
Logements privés	494
Dont	
Copro Acacias	180
Copro la Forêt	144
Issus vente HLM (3 bât)	170

Rappel : le logement social dans la Ville de Pessac au 01/01/2016 : **8 321 logements locatifs sociaux**.



5.

CONCERTATION

5.2.1. Enjeux de la concertation

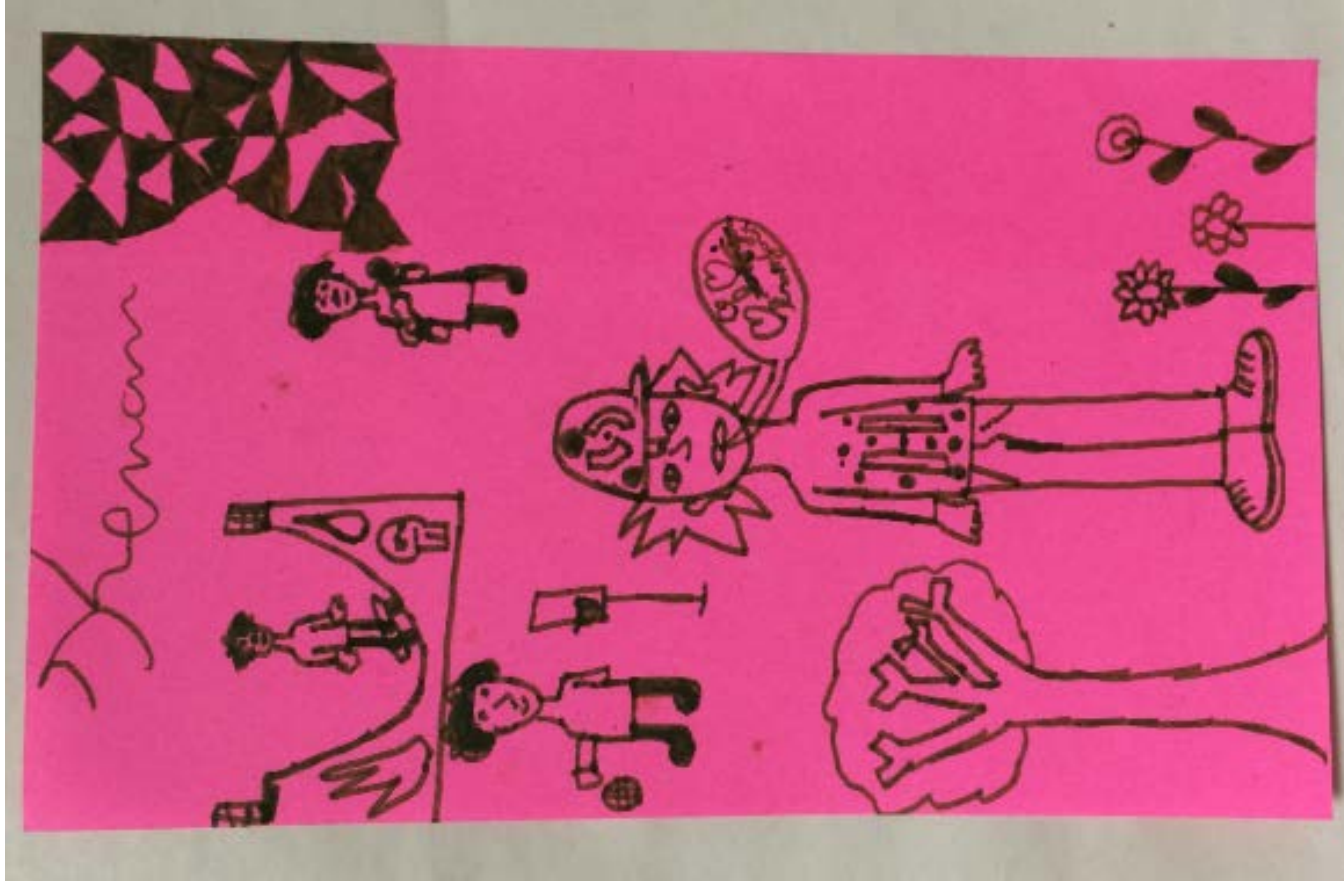
5.2.2. Déroulé des ateliers

5.2.3. Résultats des ateliers

5.2.4. Bilan des ateliers

Ateliers habitants

Ateliers Habitat et cadre de vie - productions



Atelier du 22/03 : dessin par l'un des participants



Atelier du 22/03 : exemples de cartes



Urban

Paysage

Patrimoine

Economie

Social

Concertation

Sureté

Enjeux

40

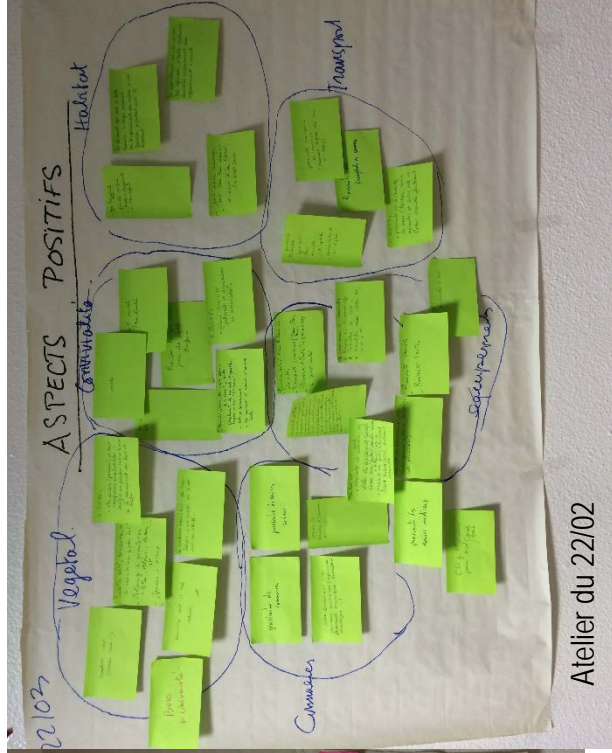
Résultats des ateliers habitants

Ateliers Habitat et cadre de vie

Les aspects positifs



Atelier du 16/02

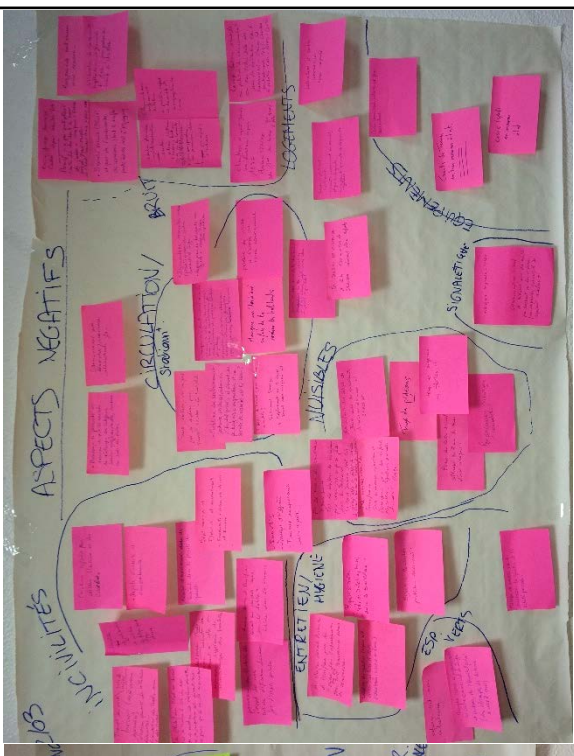


Atelier du 22/02

Les aspects négatifs



Atelier du 16/02



Atelier du 22/02

➤ Habitat/Logement

- Loyer peu cher
- Grandes surfaces des logements
- Bâtiments bas à taille humaine
- Vie sociale/ convivialité
 - Mixité de populations
 - Convivialité, sociabilité
 - Dynamisme des associations
- Transports en commun

- Bonne desserte en transports et proximité du tramway

➤ Espaces verts

- Beaucoup de verdure
- Quartier aéré
- Espaces de promenades agréables et fréquentés
- Commerces, Equipements et services publics
 - Commerces de proximité
 - Nombreux équipements, notamment le Centre Social
 - Proximité des écoles, et université
 - Proximité de la clinique St-Martin

➤ Hygiène/Entretien

- Propreté des espaces extérieurs (autour des PAVE, déchets, espaces verts...)
- Propreté des parties communes intérieures (halls, escaliers, ascenseurs...)
- Méconnaissance des responsabilités de gestion (Ville, Domofrance)

➤ Incivilités : Dépôts sauvages, crachats, urine

➤ Circulations/Stationnement/ Voirie

- Manque de stationnement localisé - Report de stationnement autour de la clinique
- Vitesse trop élevée dans certaines rues
- Mauvais état de la voirie et des trottoirs

➤ Nuisibles : Pigeons, rats, cafards

➤ Logement : Mauvaise isolation phonique et thermique (bruit de la rocade)

➤ Equipements et services de santé

- Médecins non remplacés – problème d'accès aux soins
- Une offre d'activités associatives importante mais peu visible
- Vétusté du COSEC, centre commercial, courts de tennis
- Manque d'une salle pour les événements privés

➤ Urbain – Image du quartier : image des tours

➤ Précarité : Pas de débouchés professionnels / soutien à l'entrepreneuriat local

➤ Manque de Signalétique



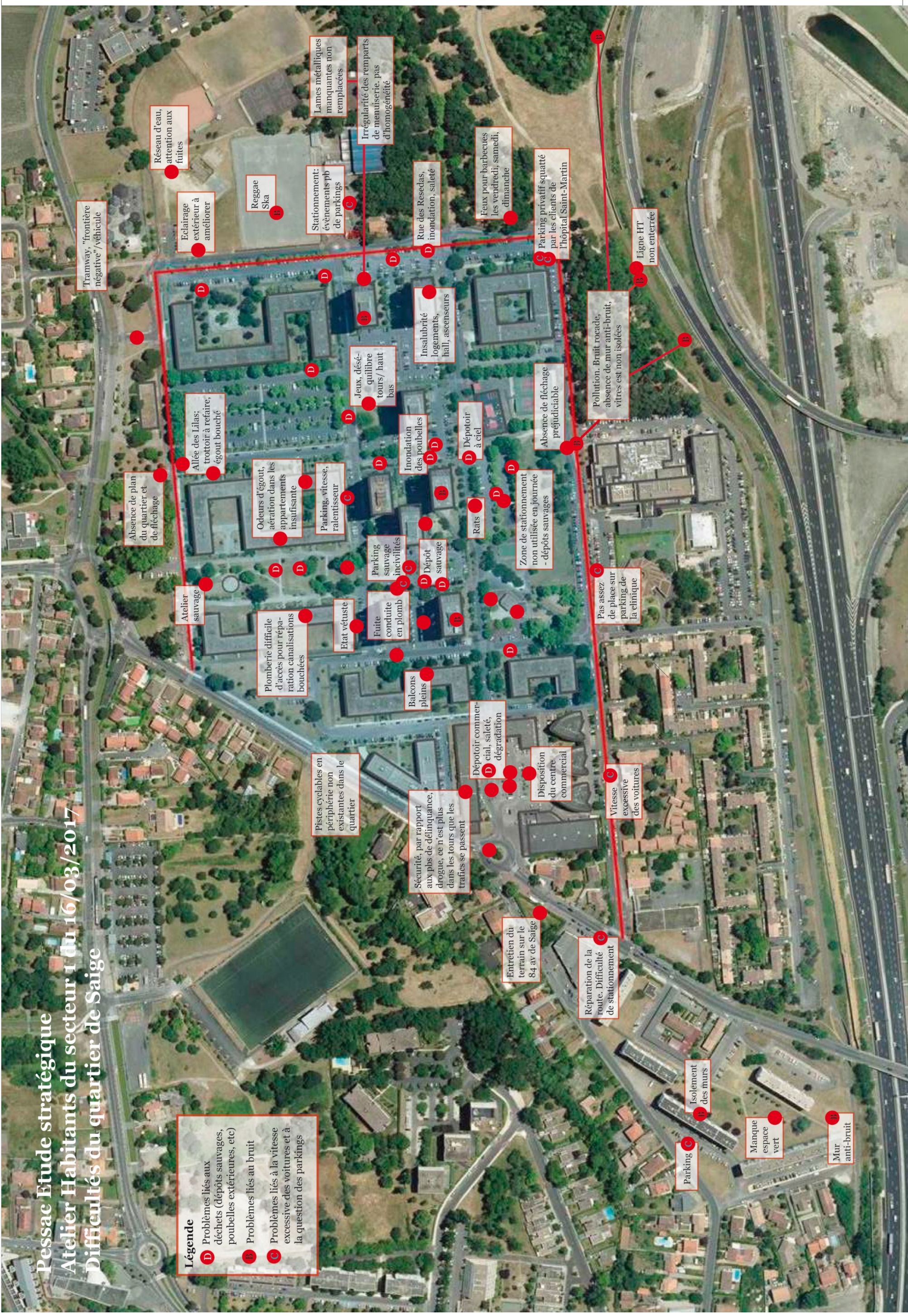
Pessac Etude stratégique

Atelier Habitants du secteur 1 du 16/03/2017

Difficultés du quartier de Saige

Légende

- D** Problèmes liés aux déchets (dépôts sauvages, poubelles extérieures, etc)
- B** Problèmes liés au bruit
- C** Problèmes liés à la vitesse excessive des voitures et à la question des parkings



Tramway, "frontière négative" /véhicule

Absence de plan du quartier et de fléchage

Réseau d'eau, attention aux fuites

Allée des Lilas; trottoir à refaire, égout bouché

Eclairage extérieur à améliorer

Odeurs d'égout, aération dans les appartements insuffisante

Reggae Ska

Plomberie difficile d'accès pour réparation canalisations bouchées

Parking, vitesses, ralentisseur

Stationnement: événements pb de parkings

Etat vétuste

Parking sauvage incivilités

Lames métalliques manquantes non remplacées

Fuite conduite en plomb

Dépôt sauvage

Irrégularité des remparts de menuiserie, pas d'homogénéité

Balcons pleins

Rats

Rue des Resedas, inondation, saleté

Pistes cyclables en périphérie non existantes dans le quartier

Dépot commercial, saleté, dégradation

Feux pour barbecues les vendredi, samedi, dimanche

Sécurité, par rapport aux pls de délinquance, ce n'est plus dans les tours que les trafics se passent

Disposition du centre commercial

Insalubrité logements, hall, ascenseurs

Entretien du terrain sur le 84 av de Saige

Vitesse excessive des voitures

Jeux, déséquilibre tours/ haut bas

Dépotoir commercial, saleté, dégradation

Absence de fléchage préjudiciable

Inondation des poubelles

Dépotoir à ciel

Pollution. Bruit rocade, absence de mur anti-bruit, vitres est non isolées

Zone de stationnement non utilisée en journée - dépôts sauvages

Atelier sauvage

Pas assez de place sur parking de la clinique

Stationnement: événements pb de parkings

Atelier sauvage

Manque espace vert

Stationnement: événements pb de parkings

Reparation de la route. Difficulté de stationnement

Mur anti-bruit

Stationnement: événements pb de parkings

Reparation de la route. Difficulté de stationnement

Manque espace vert

Stationnement: événements pb de parkings

Reparation de la route. Difficulté de stationnement

Manque espace vert

Stationnement: événements pb de parkings

Reparation de la route. Difficulté de stationnement

Manque espace vert

Stationnement: événements pb de parkings

Reparation de la route. Difficulté de stationnement

Manque espace vert

Stationnement: événements pb de parkings

Reparation de la route. Difficulté de stationnement

Manque espace vert

Stationnement: événements pb de parkings

Reparation de la route. Difficulté de stationnement

Manque espace vert

Stationnement: événements pb de parkings

Reparation de la route. Difficulté de stationnement

Manque espace vert

Stationnement: événements pb de parkings

Reparation de la route. Difficulté de stationnement

Manque espace vert

Stationnement: événements pb de parkings

Reparation de la route. Difficulté de stationnement

Manque espace vert

Stationnement: événements pb de parkings

Reparation de la route. Difficulté de stationnement

Manque espace vert

Stationnement: événements pb de parkings

Reparation de la route. Difficulté de stationnement

Manque espace vert

Stationnement: événements pb de parkings

Reparation de la route. Difficulté de stationnement

Manque espace vert

Stationnement: événements pb de parkings

Reparation de la route. Difficulté de stationnement

Manque espace vert

Stationnement: événements pb de parkings

Reparation de la route. Difficulté de stationnement

Manque espace vert

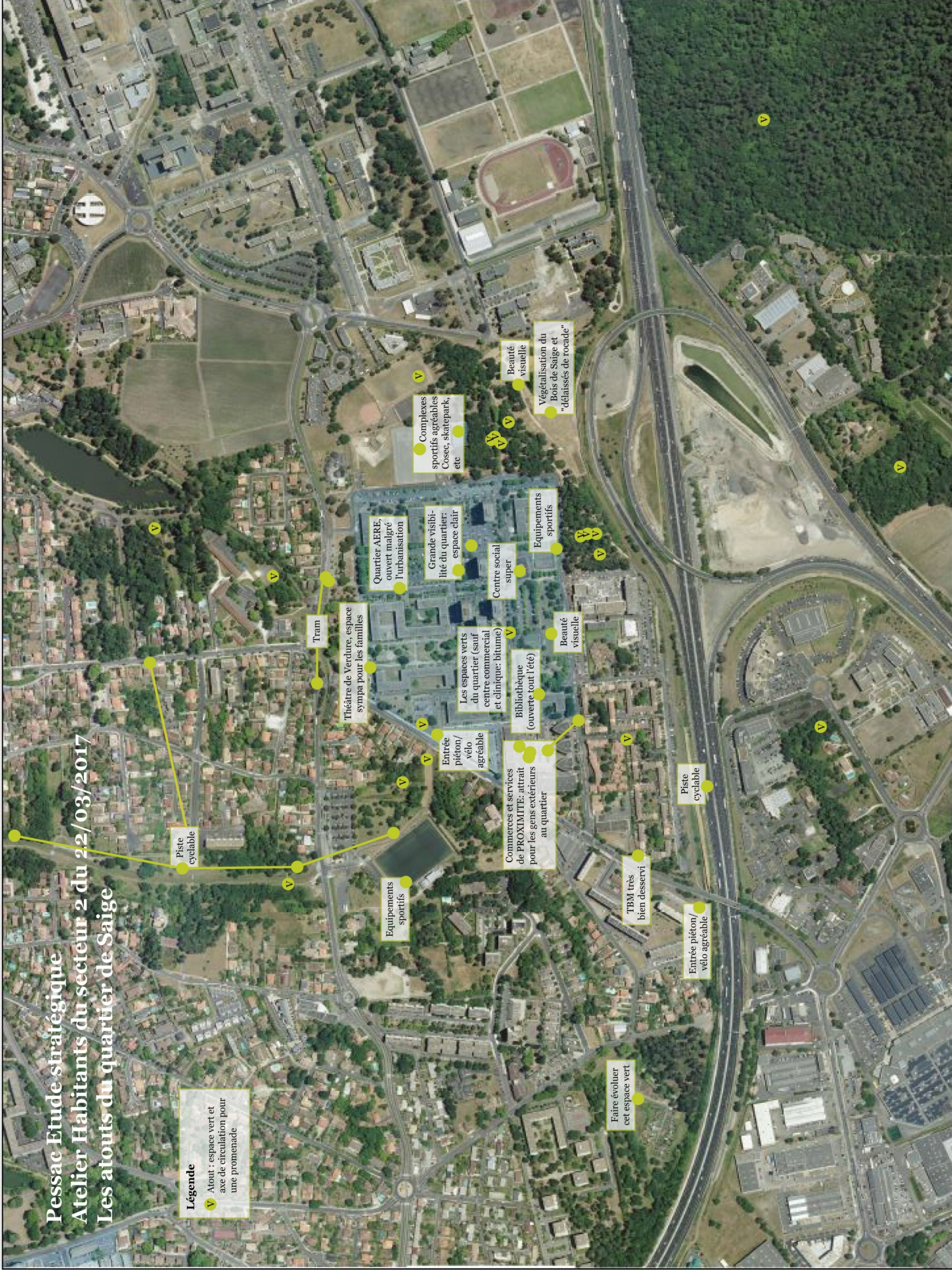
Stationnement: événements pb de parkings

Reparation de la route. Difficulté de stationnement

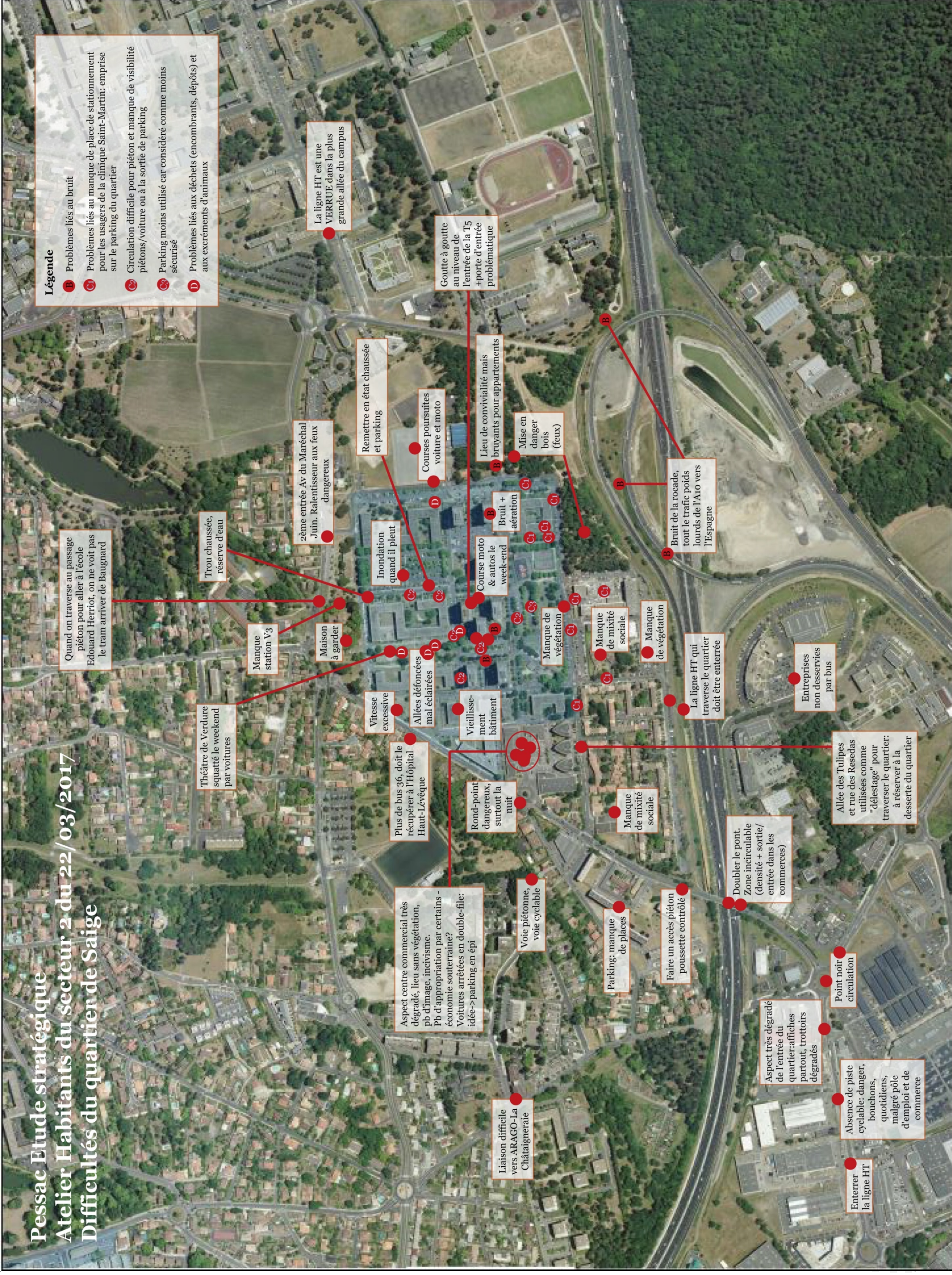
Manque espace vert

Stationnement: événements pb de parkings

Pessac Etude stratégique Atelier Habitants du secteur 2 du 22/03/2017 Les atouts du quartier de Saige



Pessac Etude stratégique Atelier Habitants du secteur 2 du 22/03/2017 Difficultés du quartier de Saige



6.

DIAGNOSTIC SURETE

- Facteurs de sécurité
- Enjeux

Urban

Paysage

Patrimoine

Economie

Social

Concertation

Sureté

Enjeux

46



Facteurs de sécurité

Niveau d'équipements et tissu associatif

- Les équipements : quantité+ locaux+ et animation
... scolaire, cosec, centre social, ...
- Un niveau de desserte et de services (tramway, bus) conférant une autonomie de proximité sans enfermement.



tramway



bus



pôle commerces/services



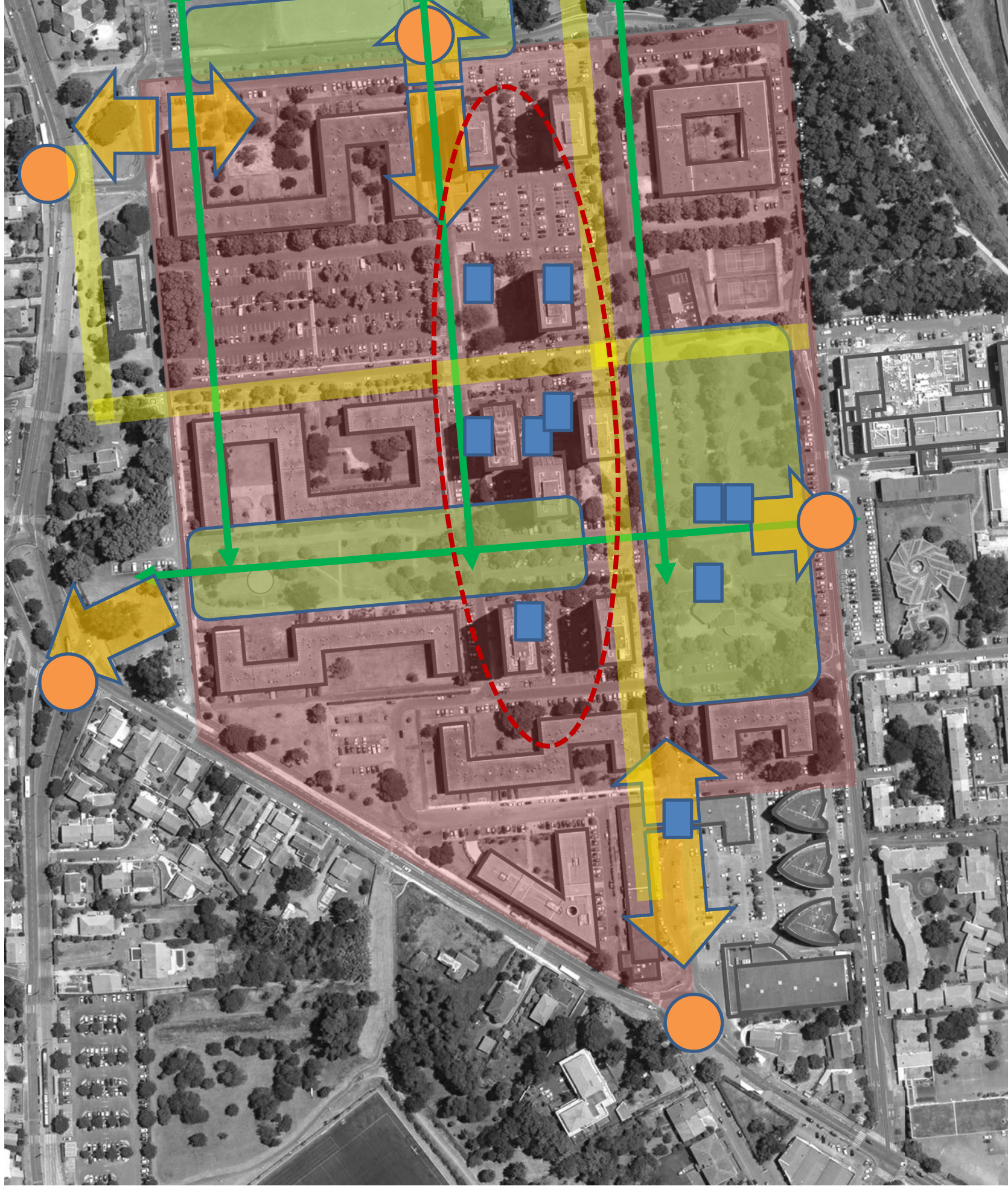
lieu de regroupements et/ou espaces peu appropriés.



- La concentration d'une majorité d'équipements publics rue de l'horloge favorise leur lisibilité, et crée surtout aux deux extrémités des liens d'accroche et d'usages facilités.

A contrario, le relatif éloignement des voies périphériques et des transports- qui desservent Saige par sa périphérie, crée une **moins attraction externe des équipements les plus centraux.**

Il n'y a pas d'insécurité ressentie aux abords des équipements ni du pôle commercial, malgré quelques points de regroupement ou espaces peu appropriés.



EN SYNTHÈSE

PISTES ET ENJEUX

- S'appuyer sur le réseau viaire pour baliser et favoriser les traversées, depuis des points d'entrée, d'accès principaux au quartier.
- Hiérarchiser les espaces publics et continuités majeures
- Gommer les effets de frontière avec l'extérieur
- Gommer les effets de frontières internes en travaillant particulièrement sur les abords et les espaces collectifs des tours
- Valoriser les espaces publics et sportifs qui ne sont pas aujourd'hui lisibles comme trame verte du secteur

0 25 50 125m

Photo aérienne – 1/2500

7

ENJEUX

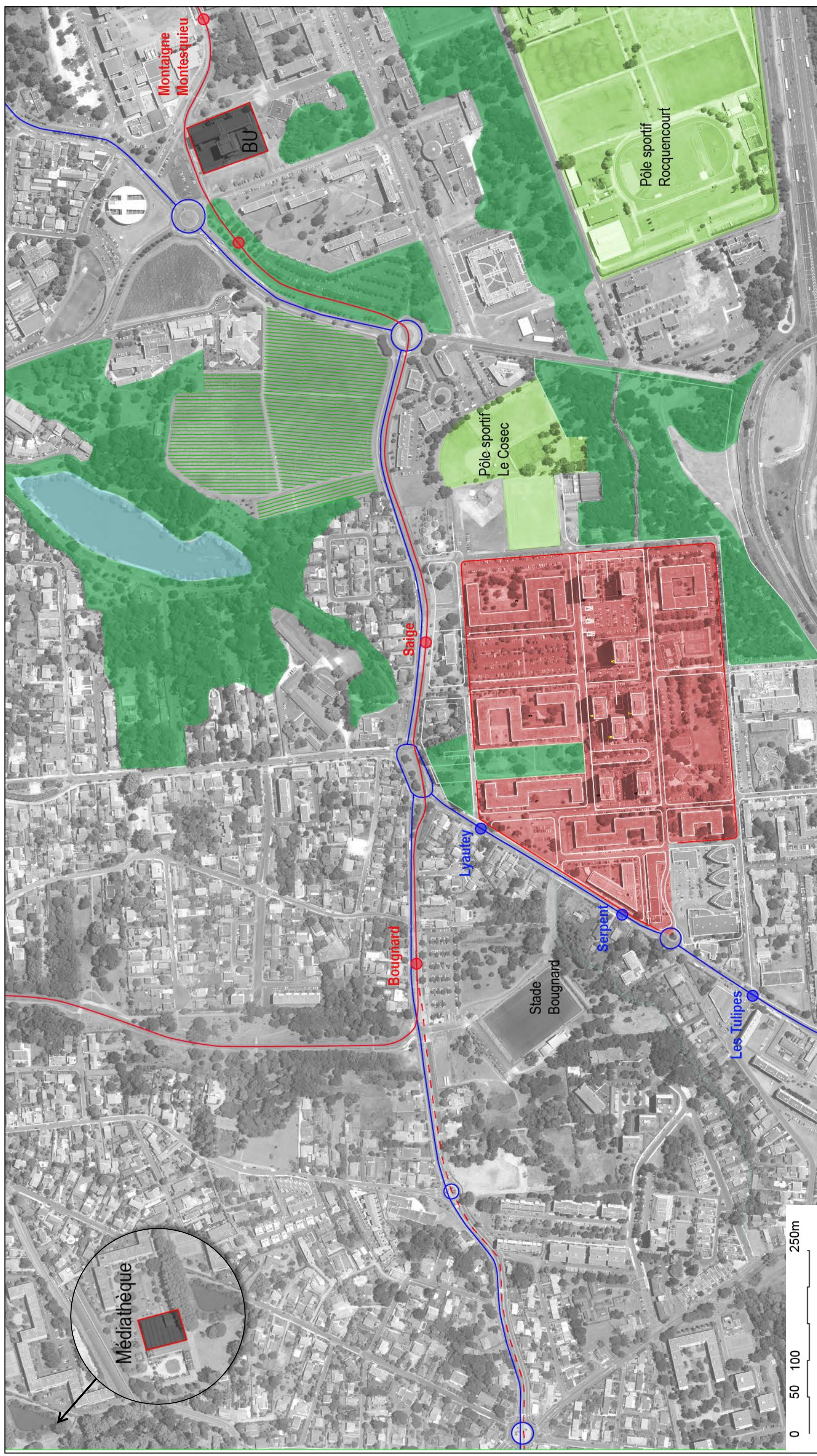
8.1. Les enjeux

- A - Enjeux d'ouverture, de désenclavement et d'insertion dans le grand paysage
- B- Enjeux d'image
- C- Enjeux de mixité sociale et fonctionnelle
- D- Enjeux de patrimoine
- E- Enjeux de clarification foncière et du stationnement
- F- Enjeux d'innovation

8.2. Les actions à court terme

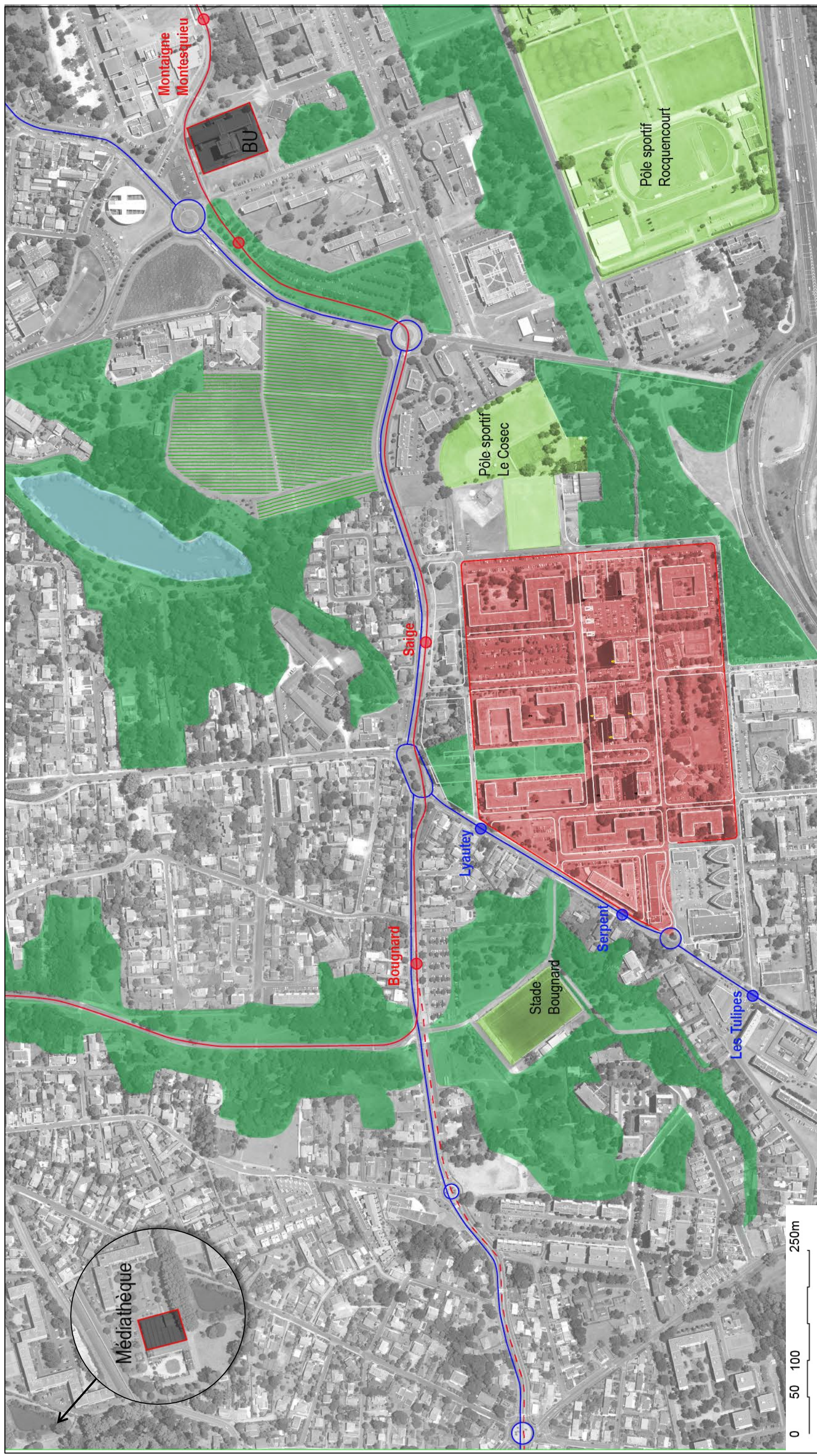
- A- Enjeux d'ouverture, de désenclavement et d'insertion dans le grand paysage

L'arc vert, la desserte viaire, les trames urbaines, les flux, les connections physiques, les transports en communs



- A- Enjeux d'ouverture, de désenclavement et d'insertion dans le grand paysage

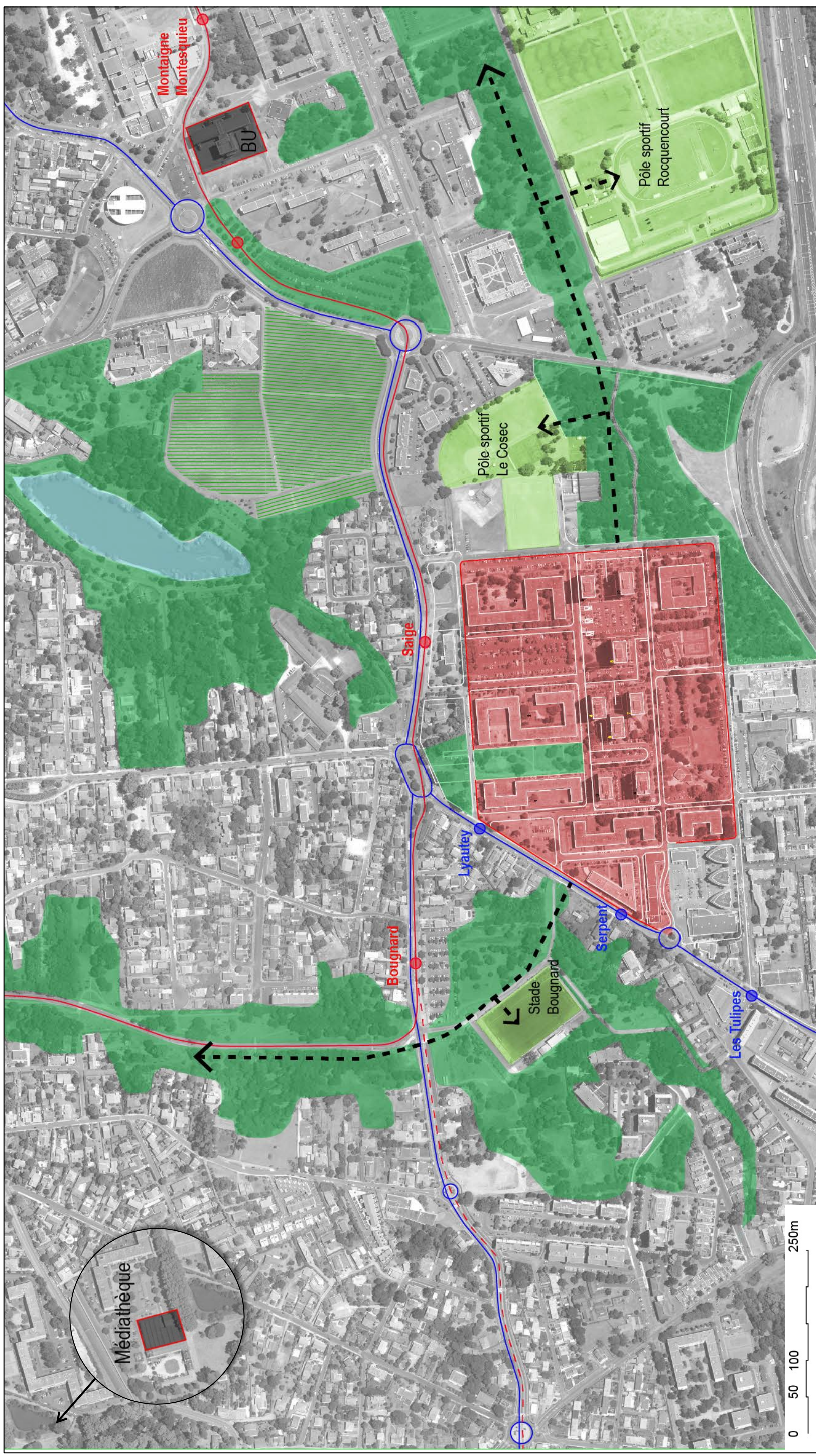
L'arc vert, la desserte viaire, les trames urbaines, les flux, les connections physiques, les transports en communs



8.1. Les enjeux

- A- Enjeux d'ouverture, de désenclavement et d'insertion dans le grand paysage

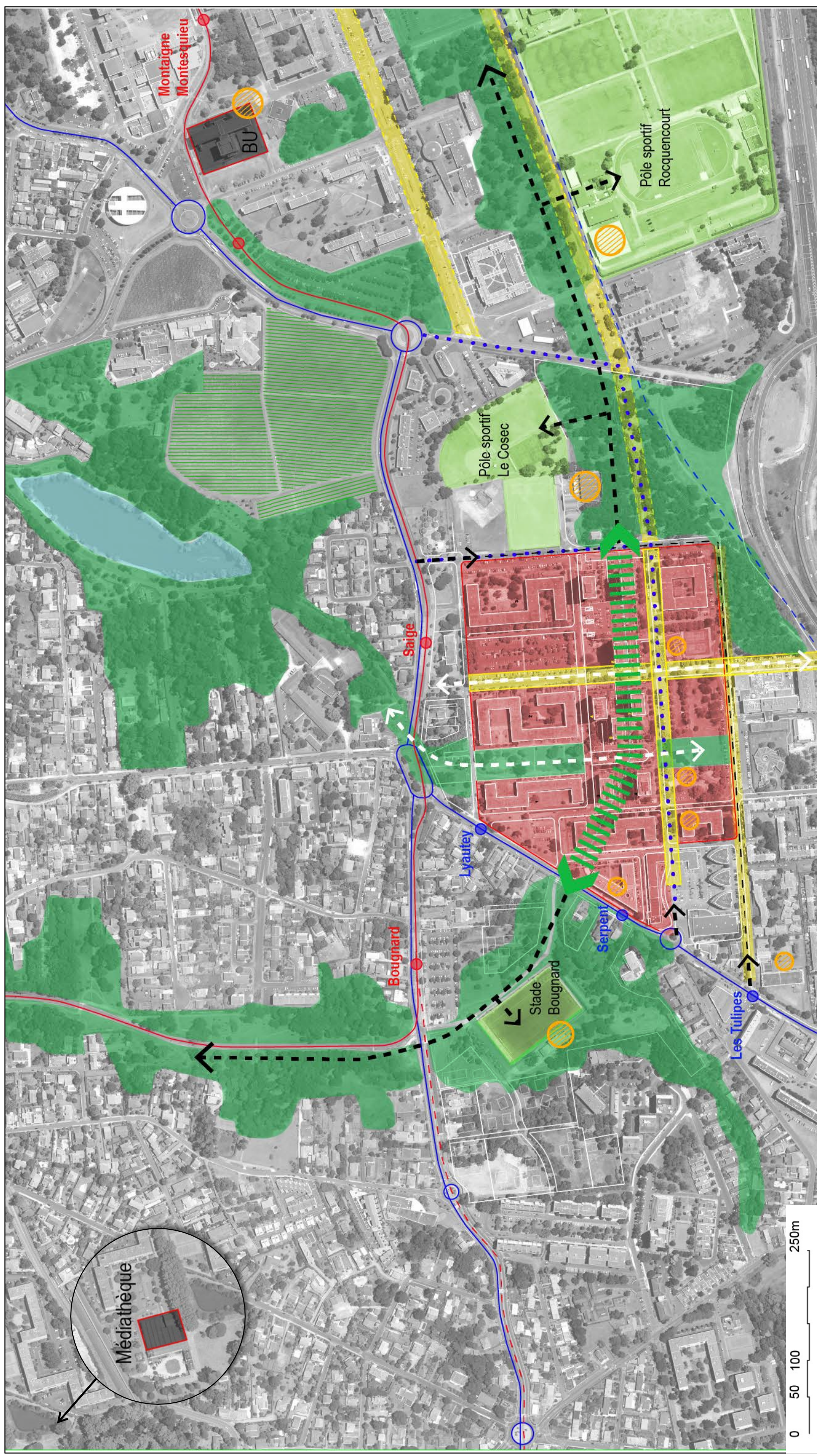
L'arc vert, la desserte viaire, les trames urbaines, les flux, les connections physiques, les transports en communs



8.1. Les enjeux

- A- Enjeux d'ouverture, de désenclavement et d'insertion dans le grand paysage

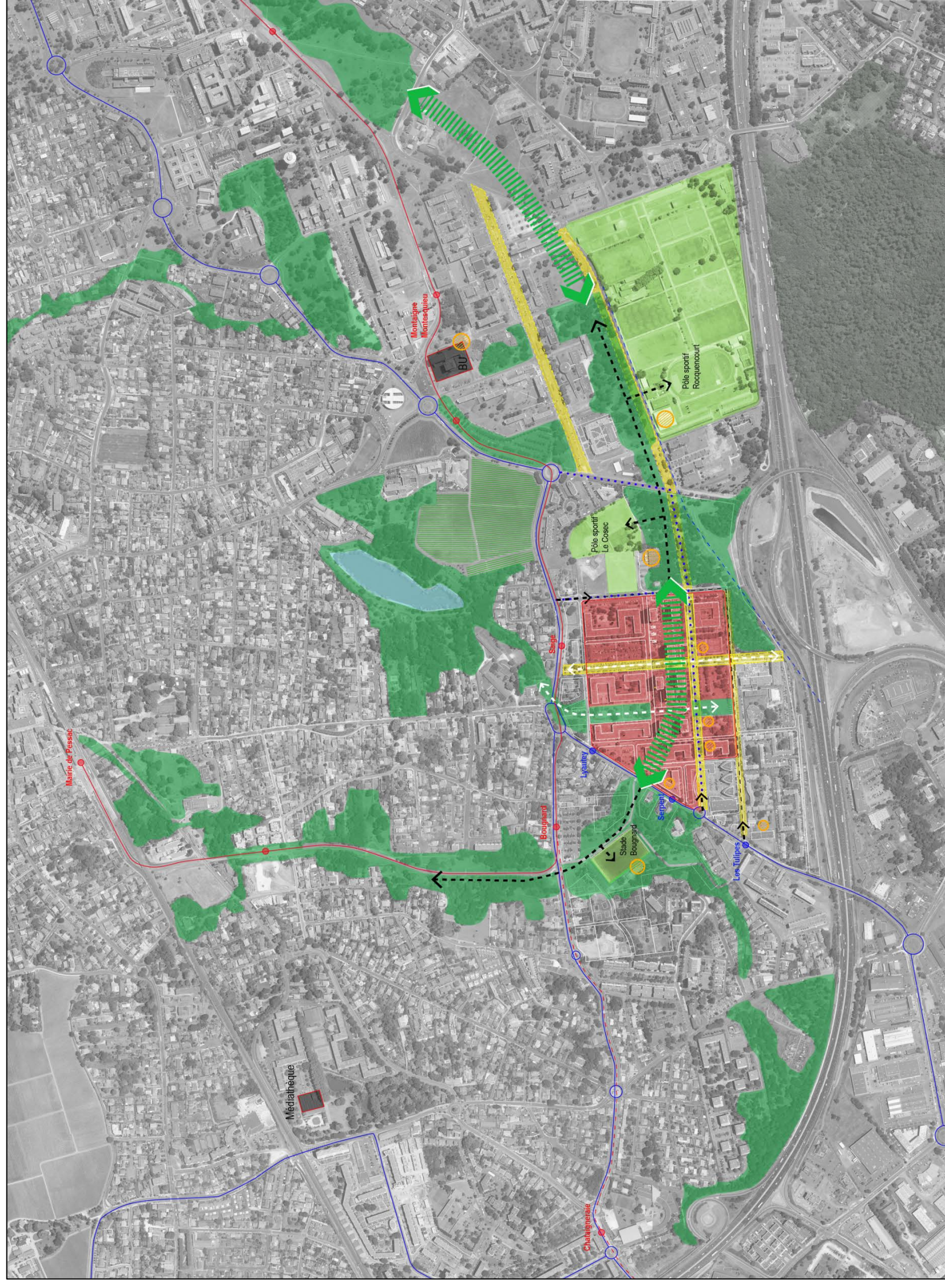
L'arc vert, la desserte viaire, les trames urbaines, les flux, les connections physiques, les transports en communs



8.1. Les enjeux

- A- Enjeux d'ouverture, de désenclavement et d'insertion dans le grand paysage

L'arc vert, la desserte viaire, les trames urbaines, les flux, les connections physiques, les transports en communs

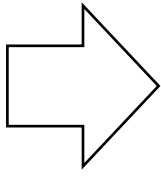


- 2 grands axes de nature traversent le quartier :
 - l'axe est-ouest (l'Arc Vert) relie le campus au Pontet en traversant le quartier de Saige
 - 1 axe nord-sud relie le secteur du Citystade au parc de Fontaudin en passant par le théâtre de Verdure
- 2 axes majeurs de déplacements doux structurent le quartier :
 - un axe est-ouest autour de la rue de l'horloge
 - un axe nord-sud reliant le tramway à l'hôpital privé St Martin
- La question de la desserte en transports en commun du quartier reste ouverte

8.1. Les enjeux

- B- Enjeux d'image du quartier et de ses abords

IMAGE LOINTAINE

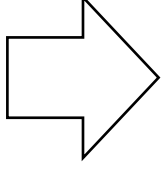


Perception de la silhouette des tours :
sentiment de densité



- Evolution de la silhouette
- Végétal dans le quartier

IMAGE PROCHE



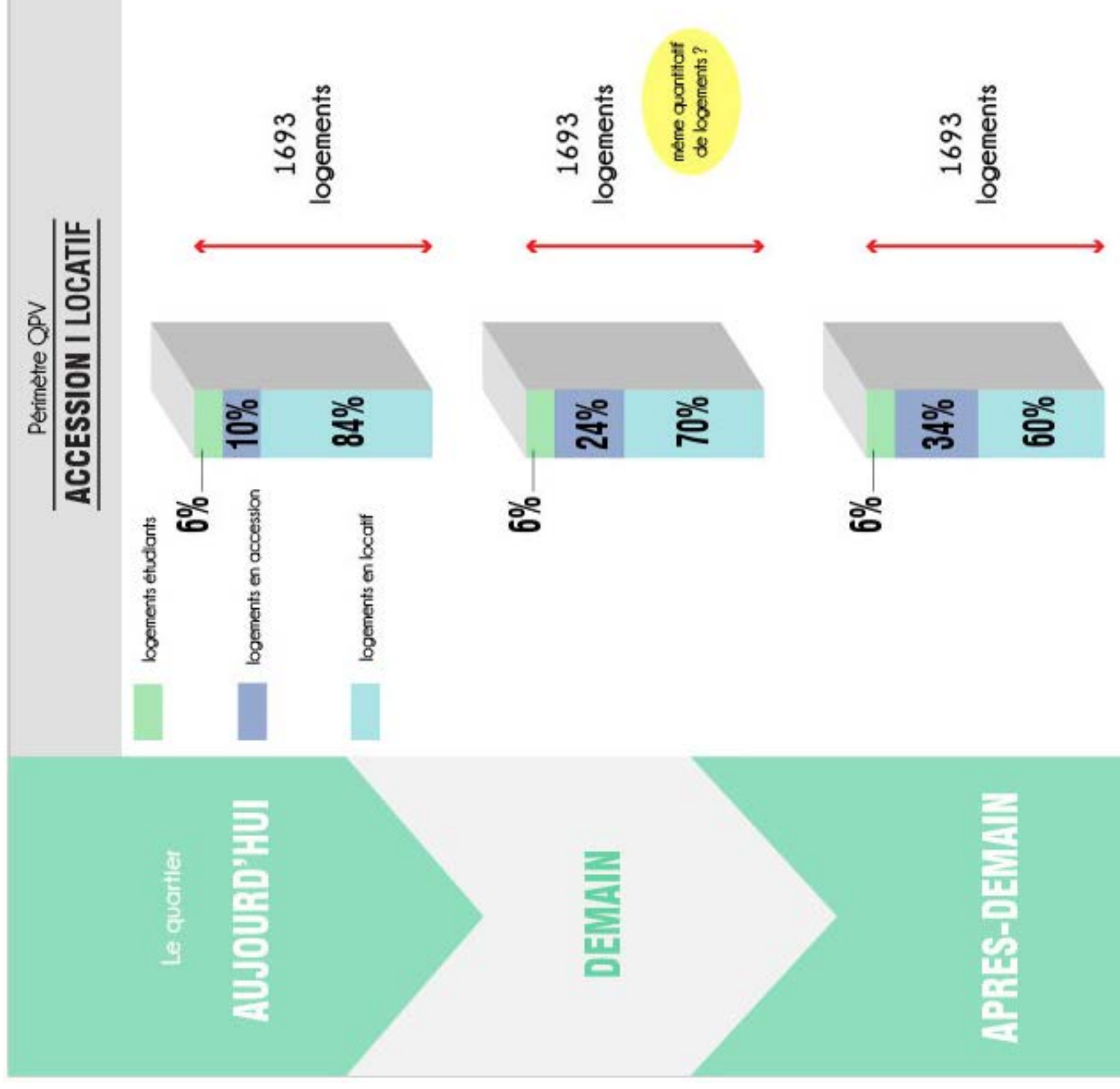
Entrées dans le quartier
peu nombreuses et peu
lisibles



- Evolution du centre commercial
- Accès au quartier et traversées du quartier

Image négative du centre
commercial et de l'avenue
de Saige très routières





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

Urban

Paysage

Patrimoine

Economie

Social

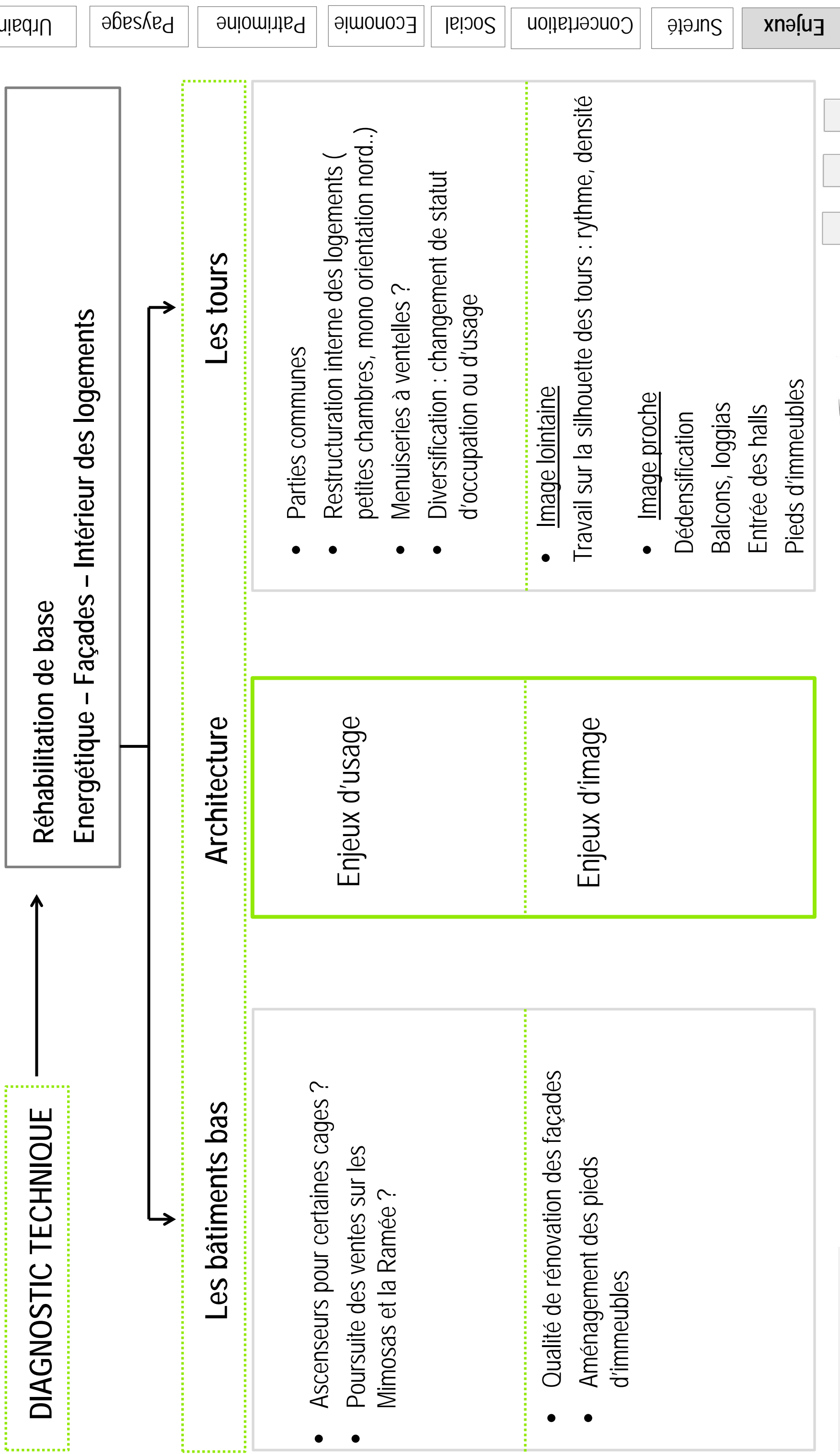
Concertation

Sureté

Enjeux

56

- D- Enjeux de patrimoine



DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Rehabilitation de base
Energétique – Façades – Intérieur des logements

Les bâtiments bas

Architecture

Les tours

- Ascenseurs pour certaines cages ?
- Poursuite des ventes sur les Mimosas et la Ramée ?

Enjeux d'usage

- Qualité de rénovation des façades
- Aménagement des pieds d'immeubles

Enjeux d'image

- Parties communes
- Restructuration interne des logements (petites chambres, mono orientation nord..)
- Menuiseries à ventelles ?
- Diversification : changement de statut d'occupation ou d'usage

• Image lointaine

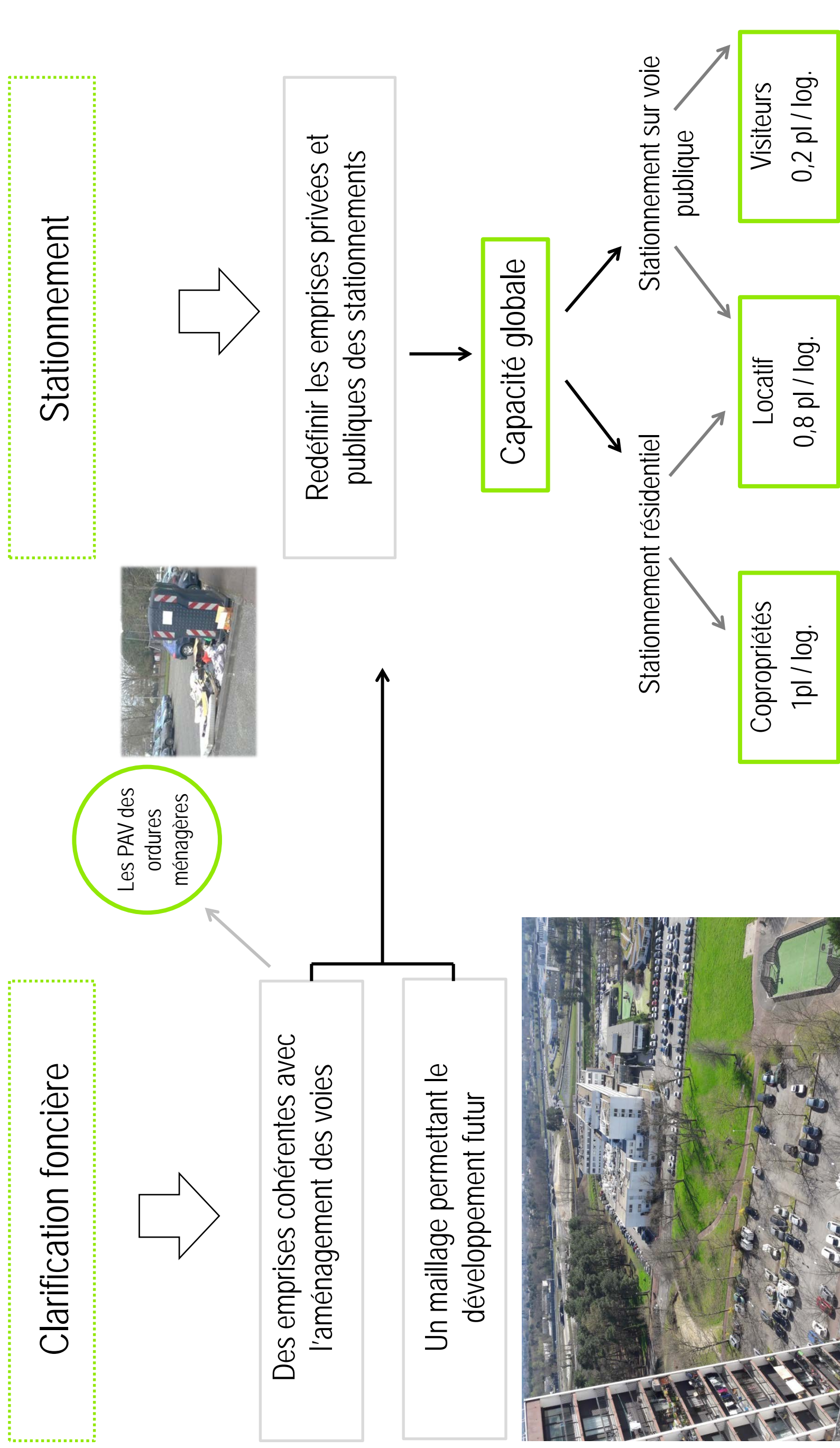
Travail sur la silhouette des tours : rythme, densité

• Image proche

- Dédensification
- Balcons, loggias
- Entrée des halls
- Pieds d'immeubles

8.1. Les enjeux

- E- Enjeux de clarification foncière et d'organisation du stationnement

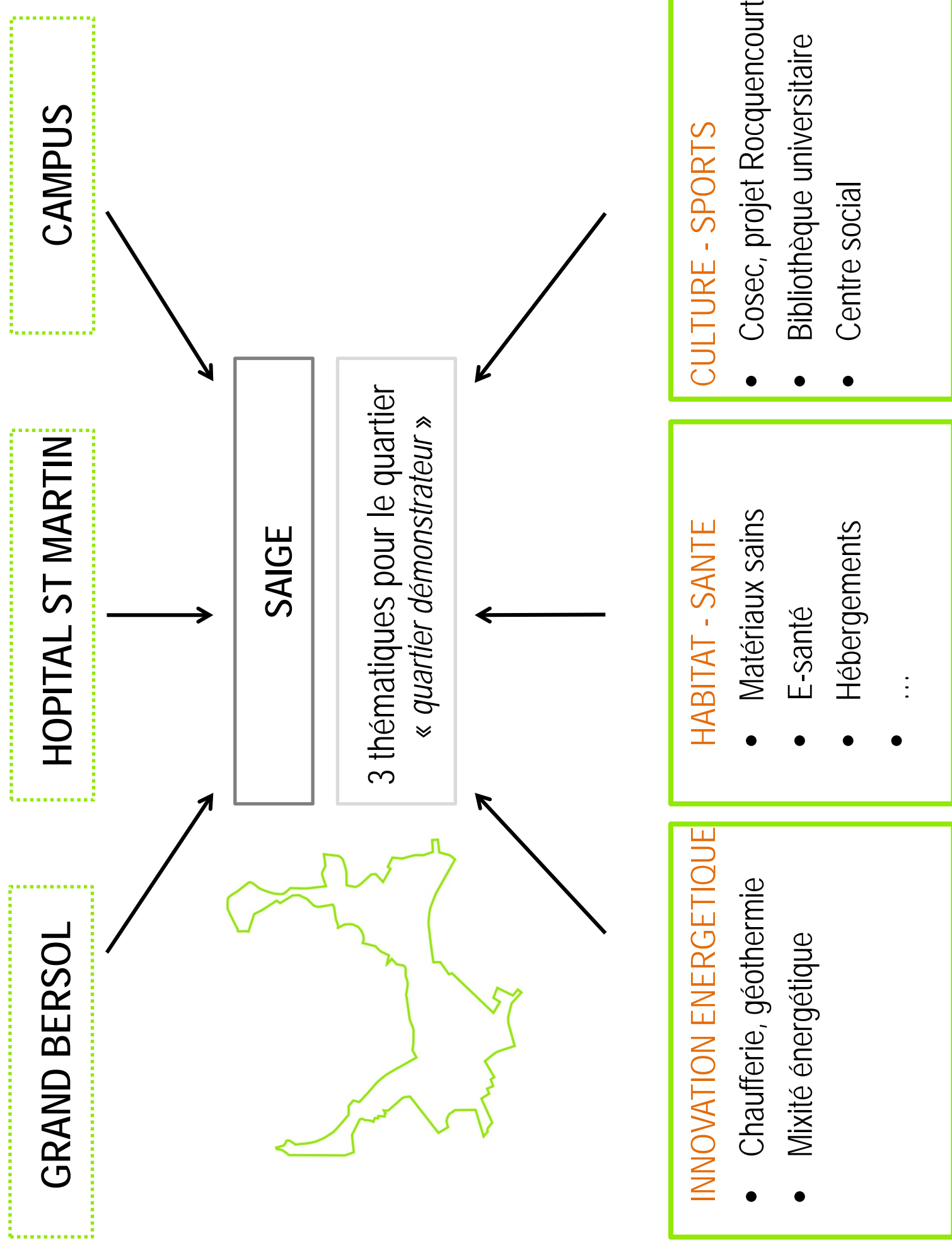


* PLU : 1 pl. pour 65 m² de surface de plancher (logement en locatif et en copropriété)

Le quartier de Saige se situe au cœur du territoire de l'OIM Innocampus. C'est le « corps du papillon ».

A ce titre, le quartier peut se retrouver à l'intersection de trois stratégies d'innovation :

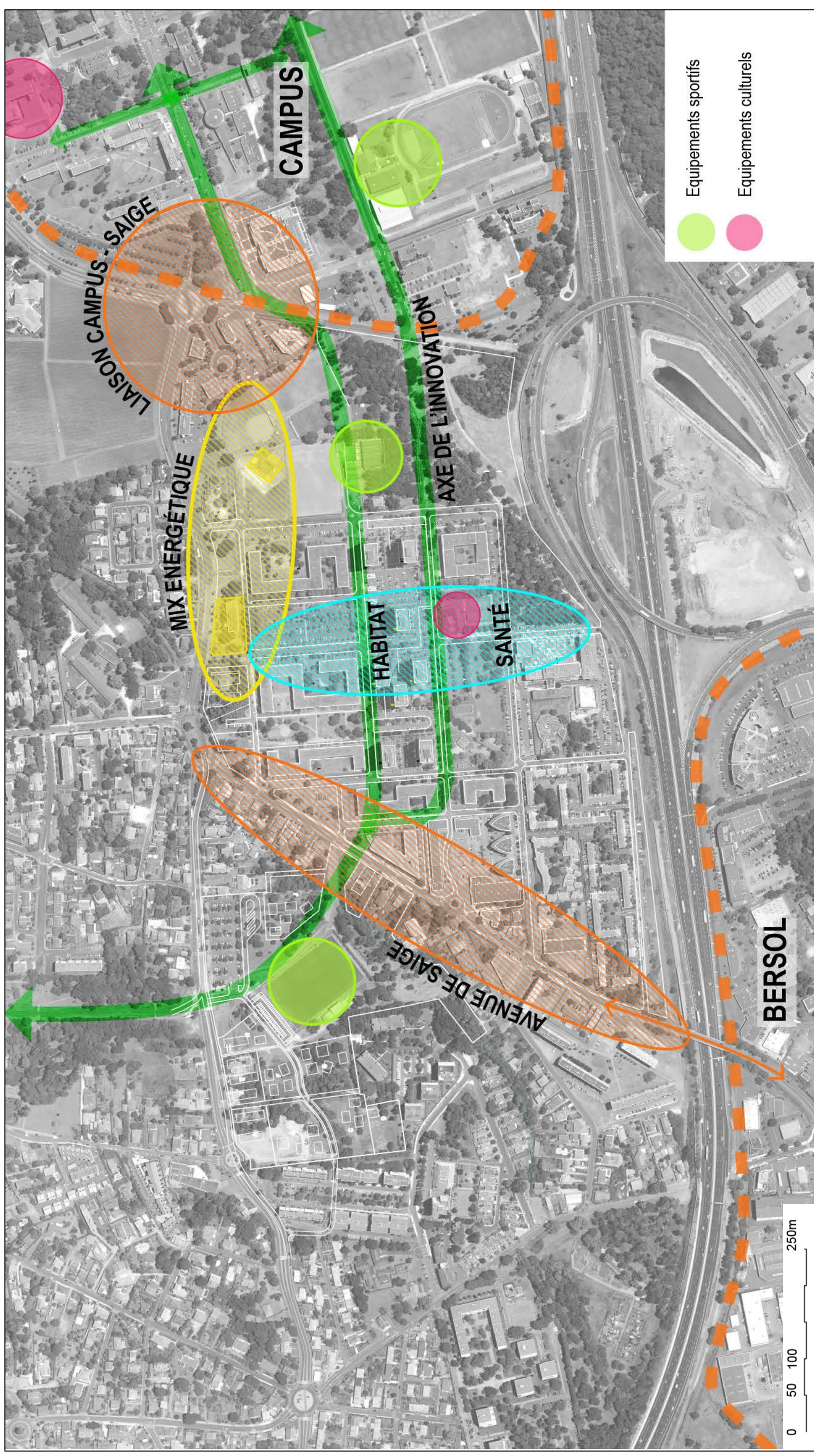
- F- Enjeux d'innovation



8.1. Les enjeux

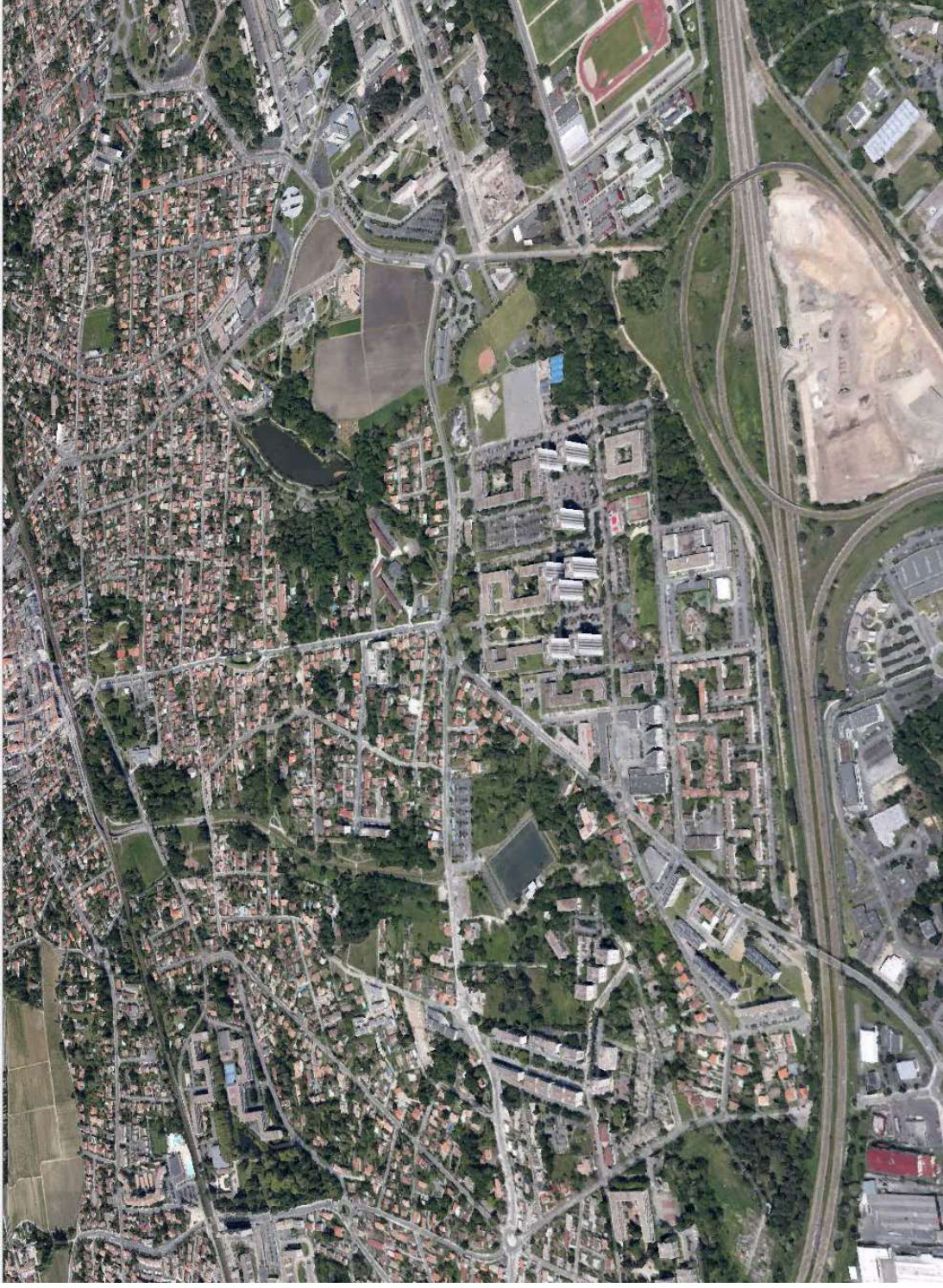
- F- Enjeux d'innovation

Innovations sociales et techniques, mix énergétique.



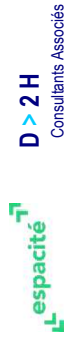


Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de



S A I G E

Phase 1 : DIAGNOSTIC



SOMMAIRE

- 1 Diagnostic urbain
- 2 Paysage et espaces extérieurs
- 3 Diagnostic patrimoine
- 4 Diag. économie et commerces
- 5 Diagnostic fonctionnement social
- 6 Diagnostic sûreté
- 7 Diagnostic communication

Urbain

Paysage

Patrimoine

Economie

Social 1 et 2

Sûreté

Communication

2

1.

DIAGNOSTIC URBAIN

1.1. Histoire

- Evolution de Saige et de ses alentours, de 1950 à aujourd'hui
- Evolution urbaine de Saige, de 1950 à aujourd'hui

1.2. Analyse urbaine à grande échelle

1.3. Analyse urbaine à petite échelle

• 1950



Photo aérienne 1950 – source Géoportail

- 1950 : la masse boisée et le Serpent

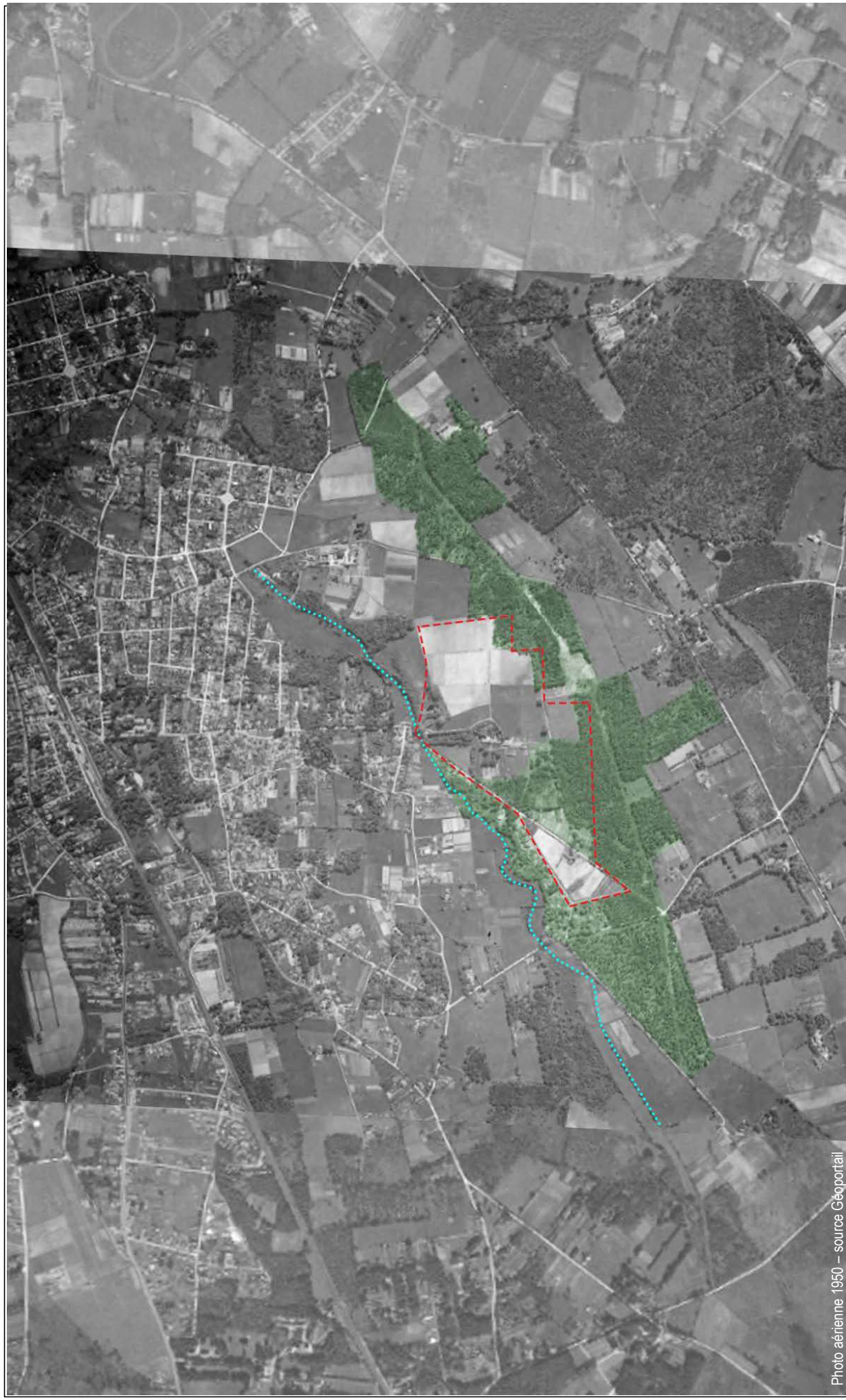


Photo aérienne 1950 – source Géoportail

- De 1950 à 1970...

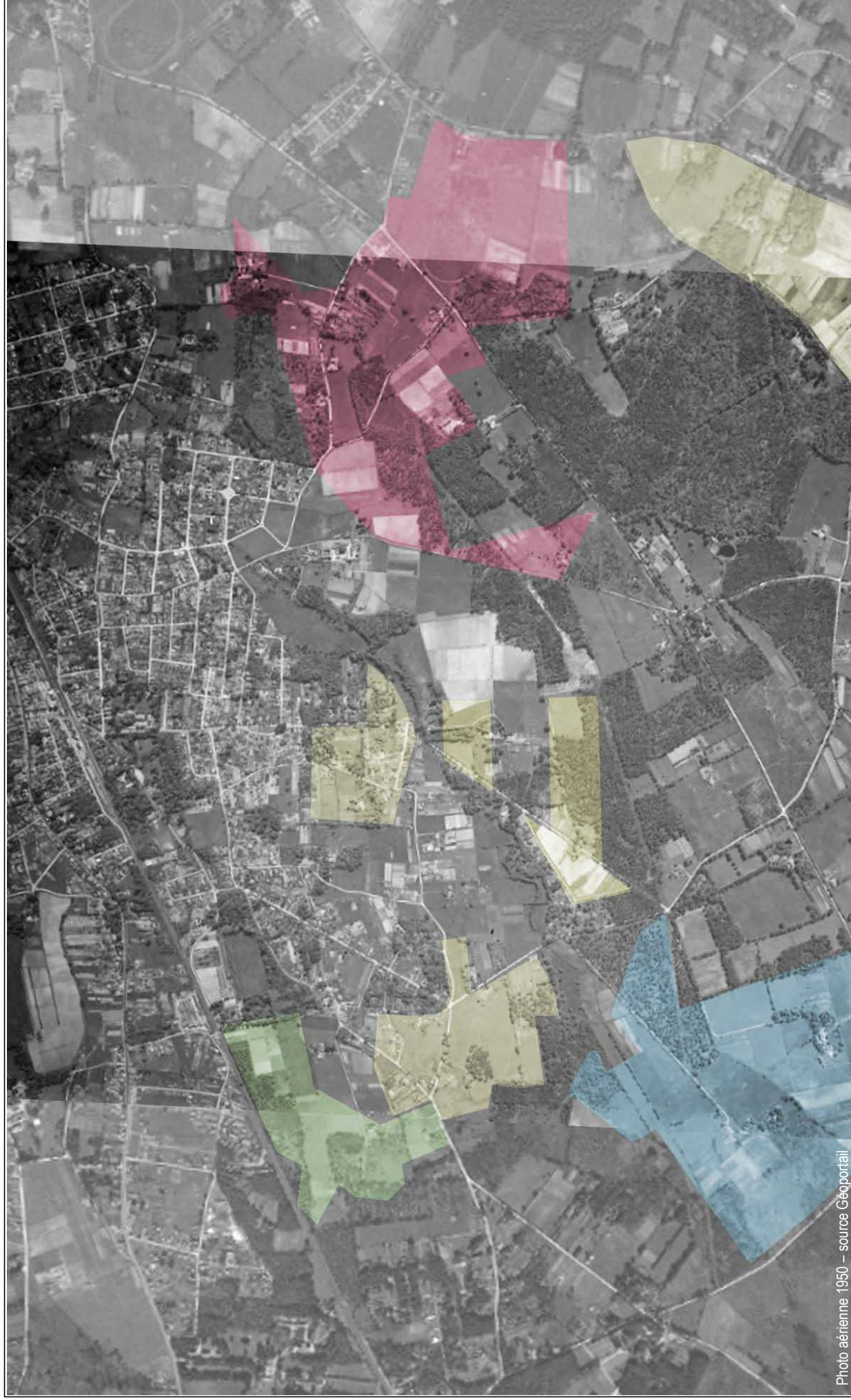


Photo aérienne 1950 – source Géoportail

- 1970 : construction du campus, de Bersol et des quartiers de Saige et de la Chataignerai



Photo aérienne 1970 – source Géoportail

- 1970 : construction du campus, de Bersol et des quartiers de Saige et de la Chataignerai



Photo aérienne 1970 – source Géoportail

- De 1970 à 1979

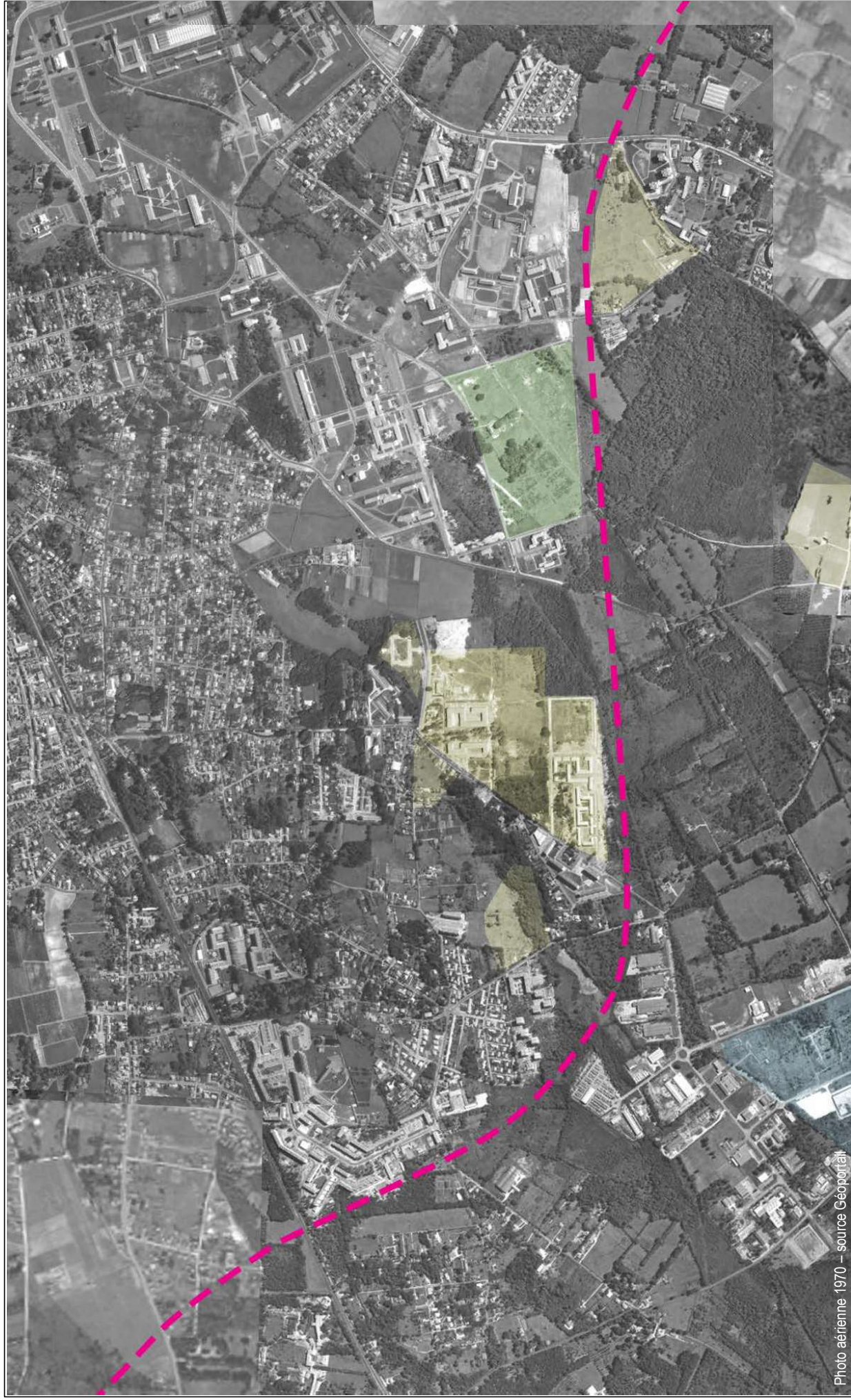


Photo aérienne 1970 – source Géoportail

- 1979 : construction de la rocade

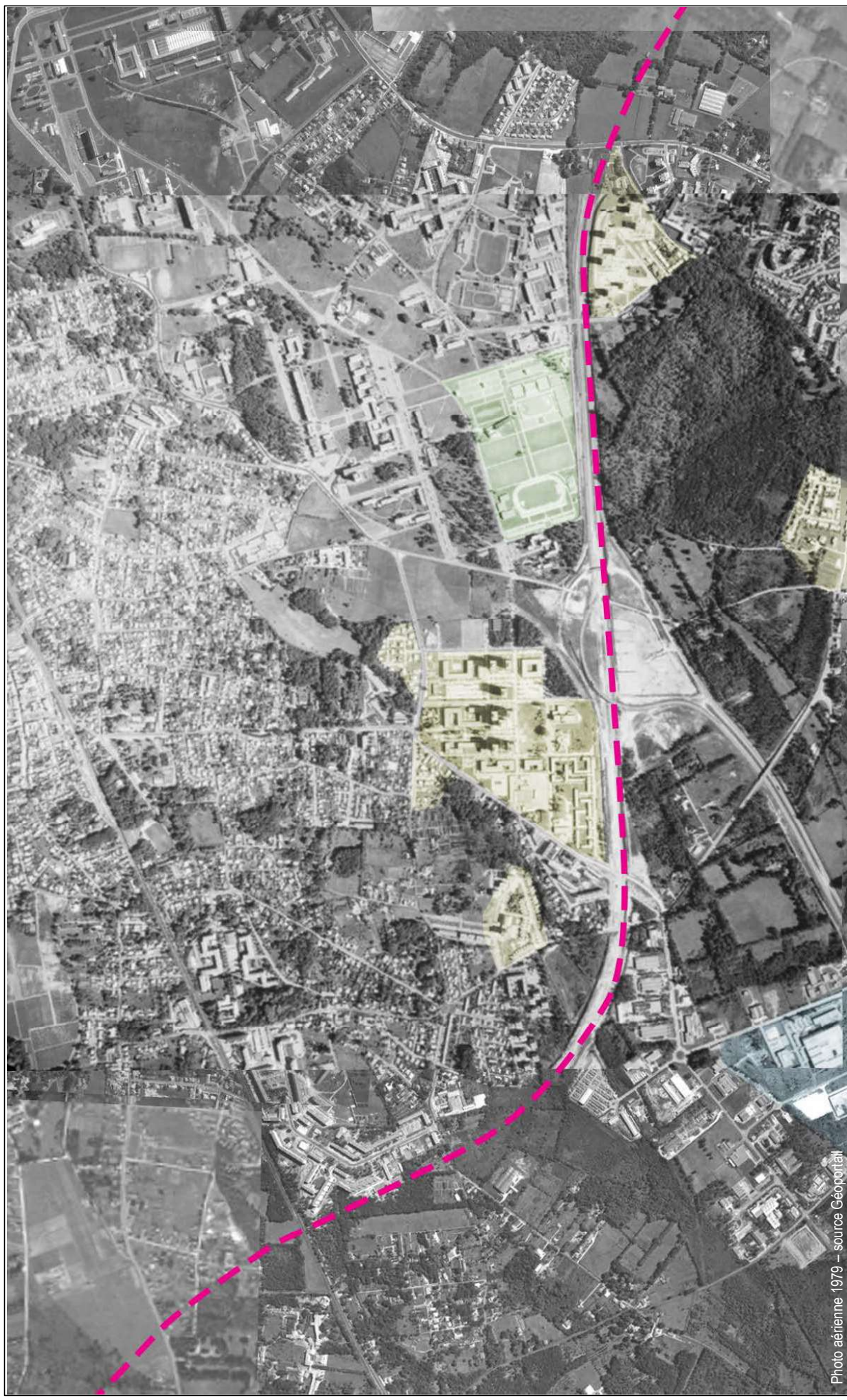


Photo aérienne 1979 - source Géoportail

- 1979 : construction de la rocade



Photo aérienne 1979 – source Géoportail

• 2012



Photo aérienne 2012 – source Céoportail

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.

1.1 Histoire

- Evolution de Saige et de ses alentours, de 1950 à aujourd'hui
Le voyage à travers ces cartes montre la transformation de ce secteur de Pessac pendant la période où l'essentiel de la façade sud s'urbanise et où la réalisation de la rocade crée deux entités urbaines distinctes : intra rocade et extra rocade.
L'université et le quartier de Saige se développent indépendamment l'un de l'autre.



Photo aérienne 1950 — source Géoportail

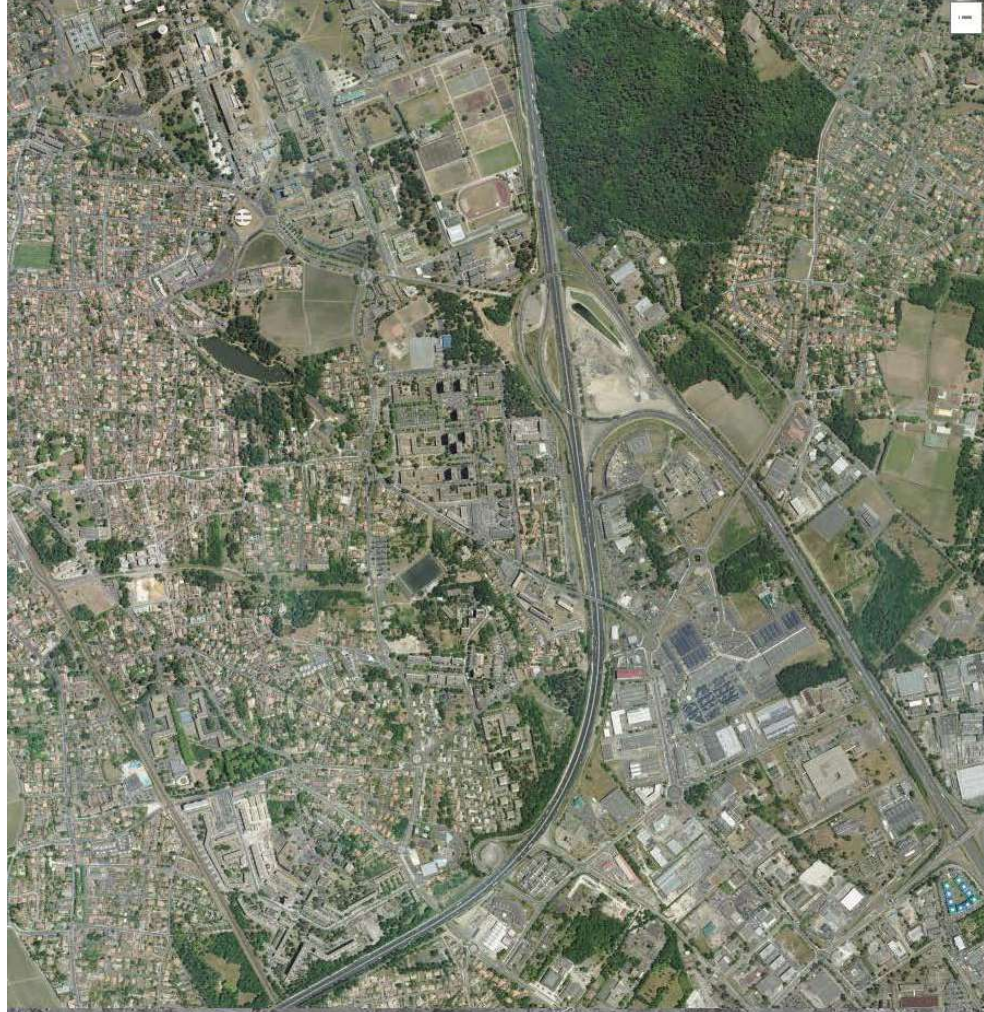


Photo aérienne 2012 — source Géoportail

1.

DIAGNOSTIC URBAIN

1.1. Histoire

- Evolution de Saige et de ses alentours, de 1950 à aujourd'hui
- Evolution urbaine de Saige, de 1950 à aujourd'hui

1.2. Analyse urbaine à grande échelle

1.3. Analyse urbaine à petite échelle

- 1950



Photo aérienne 1950 – source Géoportail

- 1950 : Le château et le cours d'eau, « le Serpent »



Photo aérienne 1950 – source Géoportail

- 1950 : Les axes menant au château



Photo aérienne 1950 – source Géoportail

- 1950 : superposition du futur quartier de Saige et de la photo aérienne de 1950



Photo aérienne 1950 – source Géoportail

1.1 Histoire

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.

- 1950 : superposition du futur quartier de Saige et de la photo aérienne de 1950



Photo aérienne 1950 – source Géoportail

1.1 Histoire

- De 1950 à 1969



Photo aérienne 1950 – source Géoportail

- 1969 : construction du campus, de Bersol et de la copropriété des Acacias. Les travaux commencent sur la copropriété de la Forêt



Photo aérienne 1969 – source Géoportail

- 1969 : construction du campus, de Bersol et de la copropriété des Acacias. Les travaux commencent sur la copropriété de la Forêt



Photo aérienne 1969 – source Géoportail

- De 1969 à 1970



Photo aérienne 1969 – source Géoportail

- 1970 : premiers bâtiments construits sur le quartier de Saige



Photo aérienne 1970 – source Géoportail

- De 1970 à 1972



Photo aérienne 1970 – source Géoportail

- 1972 : construction des tours et du centre commercial sur le quartier de Saïge



Photo aérienne 1972 – source Géoportail

- De 1972 à 1976



Photo aérienne 1972 – source Géoportail

- 1976 : construction de la rocade, au sud du quartier, et de l'hôpital.

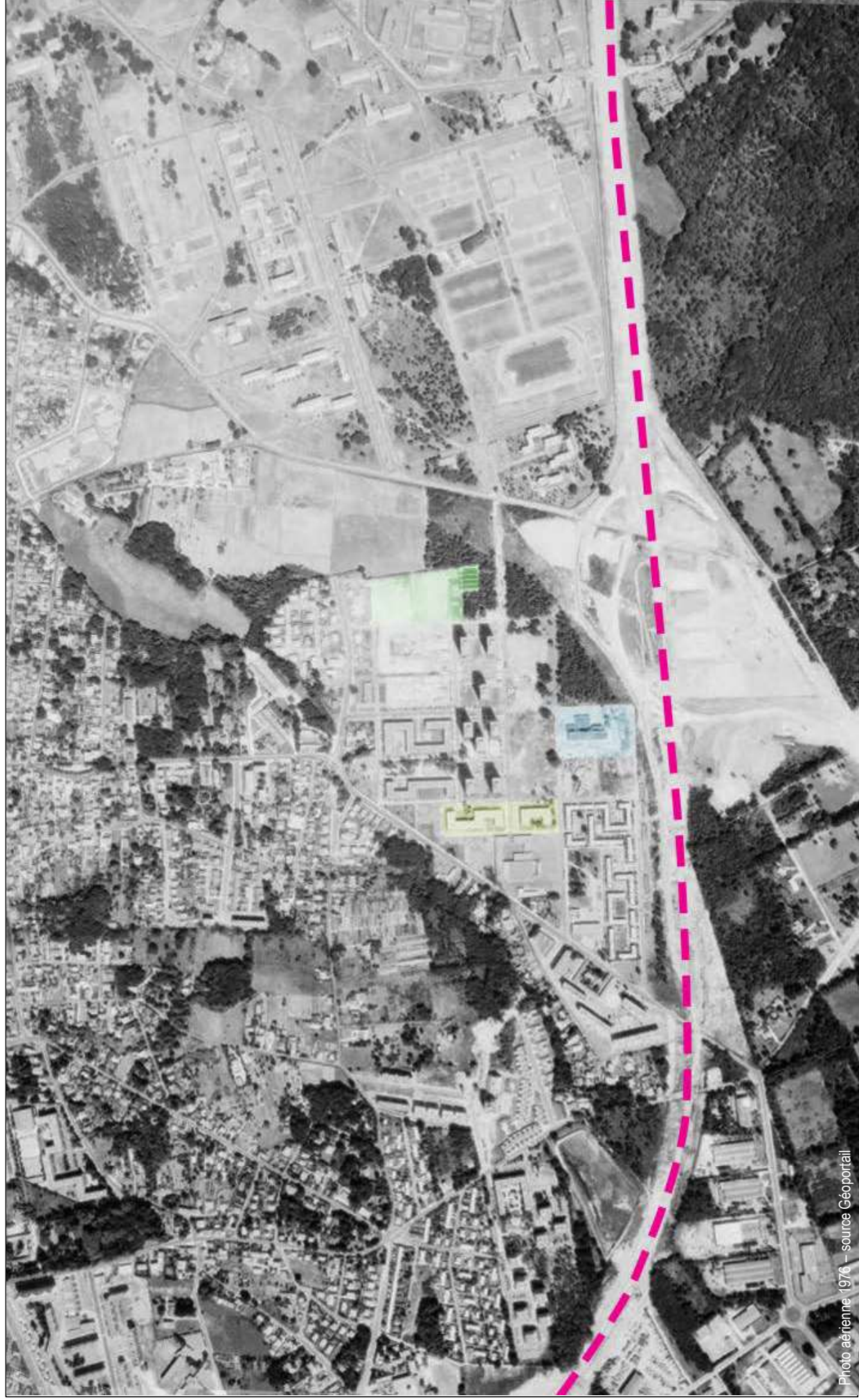


Photo aérienne 1976 – source Géoportail

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.

- De 1976 à 1995



Photo aérienne 1976 – source Géoportail

1.1 Histoire

Urbain

Paysage

Patrimoine

Economie

Social 1 et 2

Sureté

Communication

29

- 1995 : démolition partielle du centre commercial et construction des logements Sufresne, de la salle municipale, du centre social et de la résidence Les Tulipes.



Photo aérienne 1995 - source Géoportail



Photo aérienne 2012 – source Géoportail

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.

1.1 Histoire

- Evolution du quartier de Saige, de 1950 à aujourd'hui

Que retenir : des permanences .

- L'emplacement du château sur la tour 3 et la tour 4
- Le théâtre de verdure sur le vivier du château
- La trame orthogonale existante



Photo aérienne 1950 — source Géoportail

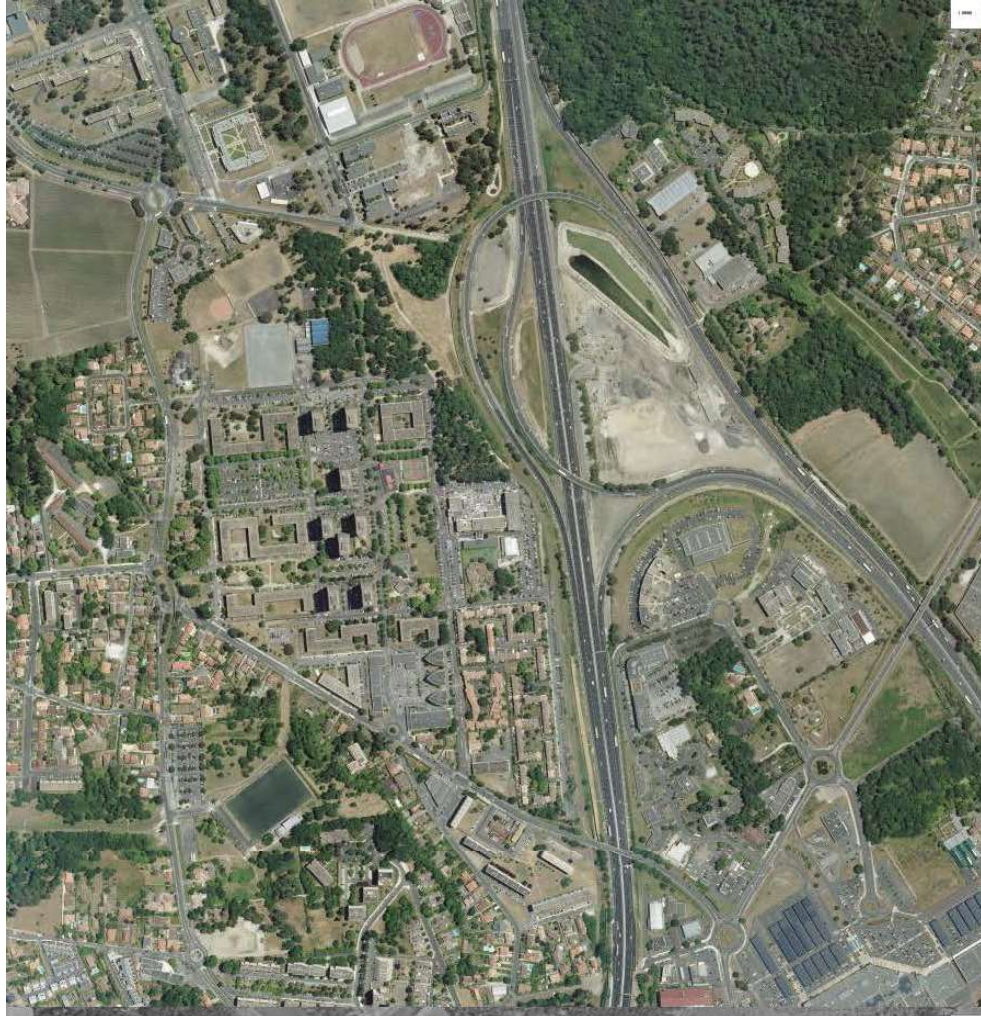


Photo aérienne 2012 — source Géoportail

- Evolution du quartier de Saige, de 1950 à aujourd'hui

Photo de **1950** avec les axes structurants du château

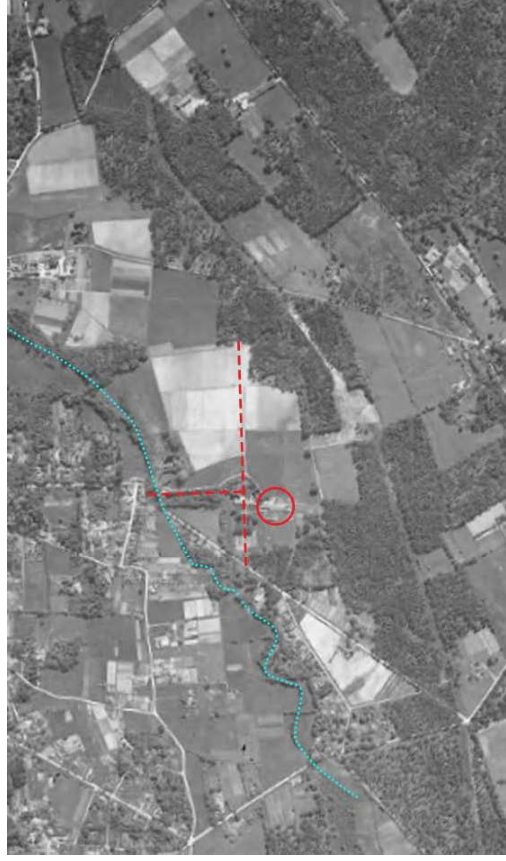


Photo de **1950** avec superposition du quartier de Saige construit 20 ans plus tard



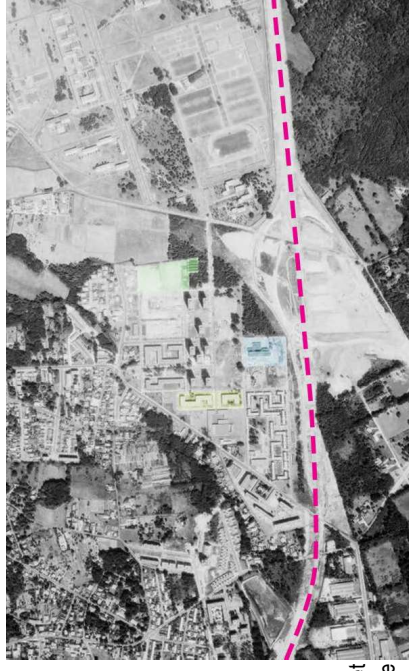
Source des photos aériennes Géoportail



1969 — construction du campus, de Beisot et début de construction des Acacias



1972 — construction des tours et du centre commercial. Les bâtiments 1 et 2 sont construits en 1970



1976 — construction de la rocade au sud et des derniers bâtiments à Saige

1.

DIAGNOSTIC URBAIN

1.1. Histoire

1.2. Analyse urbaine à grande échelle

- Innocampus
- La Vallée Créative
- Le Campus
- Le Pontet
- Répartition des équipements
- Carte des transports

1.3. Analyse urbaine à petite échelle

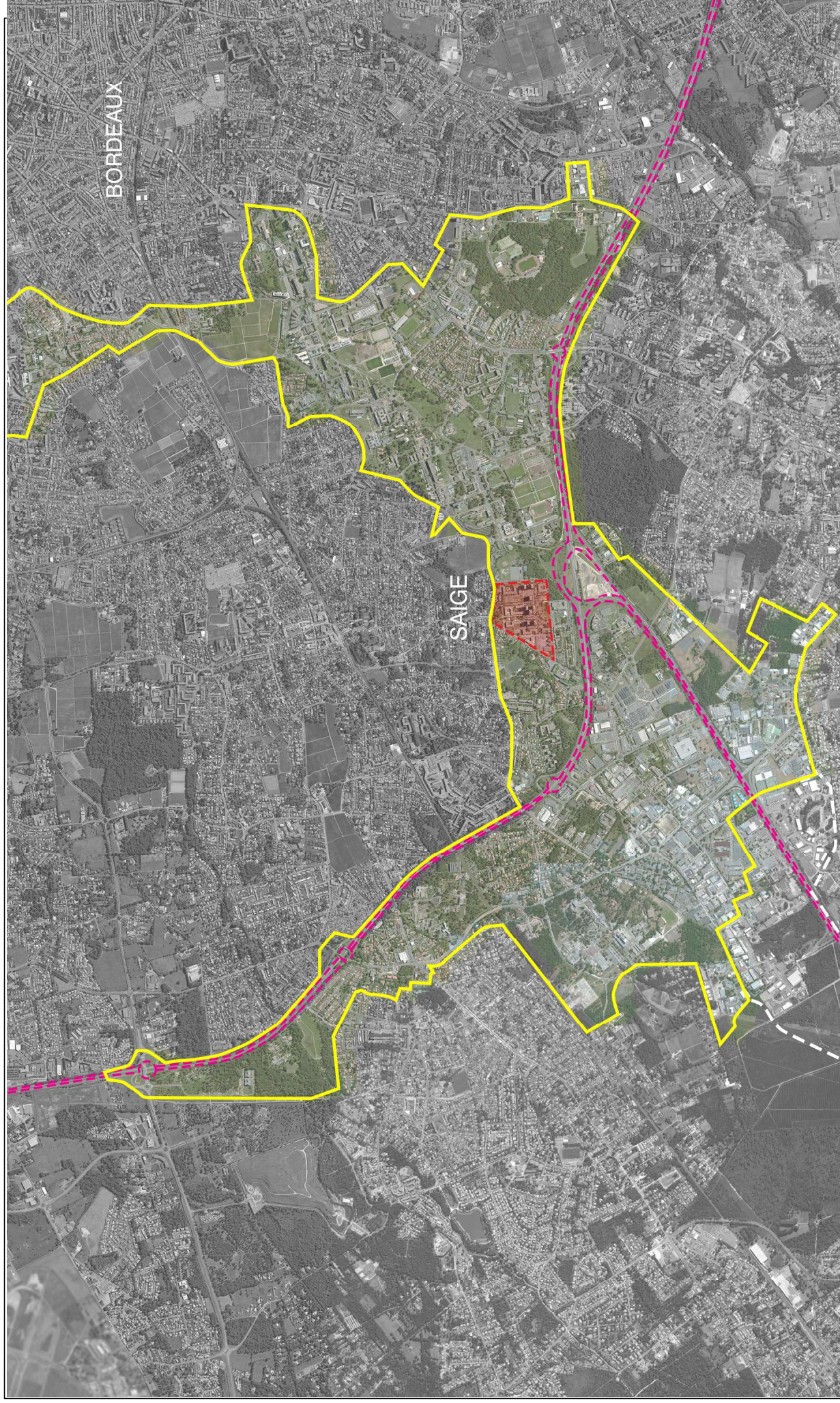
- Innocampus : le papillon



Photographie aérienne : source Bing

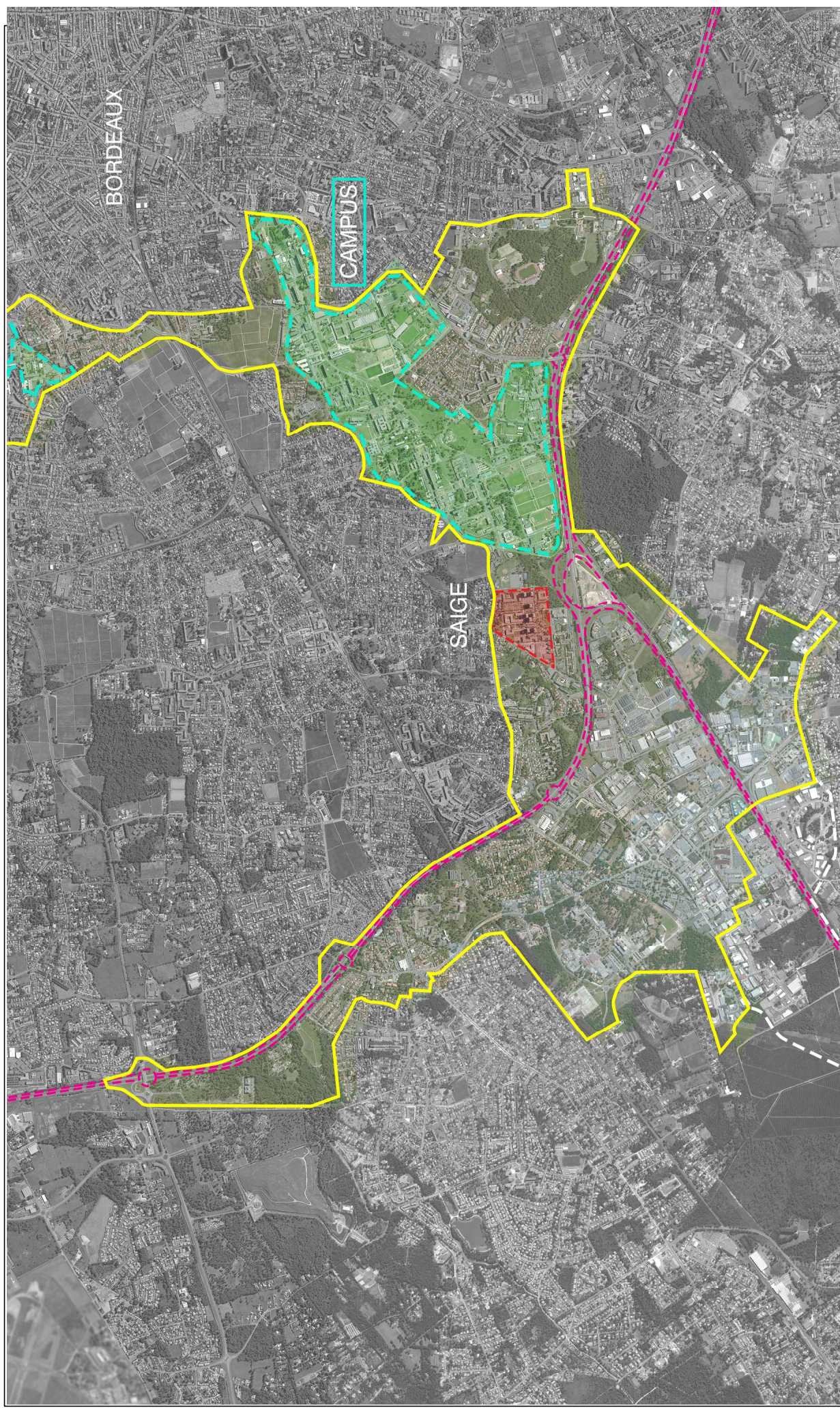
1.2. Analyse urbaine à grande échelle

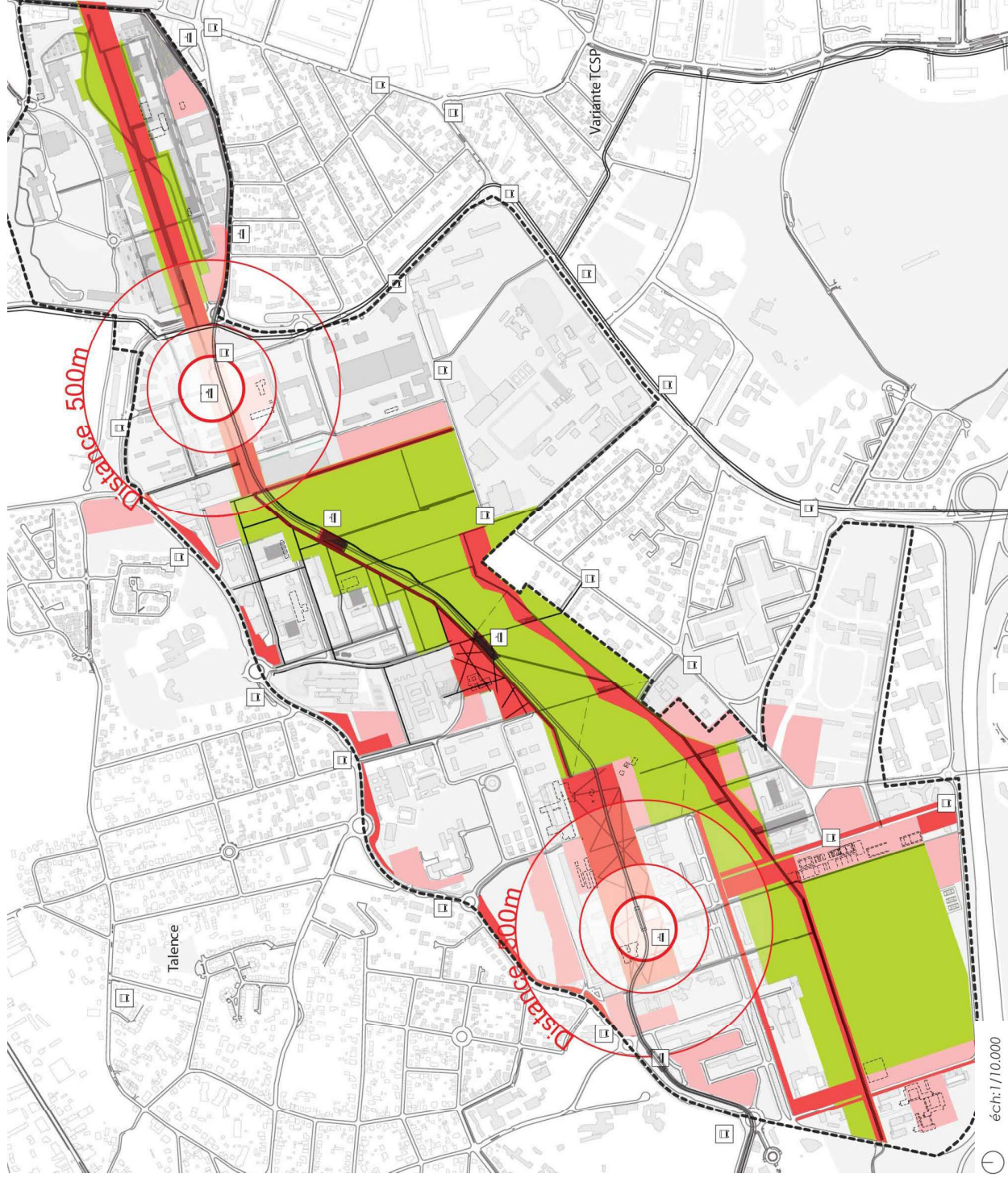
- Innocampus : Saige, le corps du Papillon



1.2. Analyse urbaine à grande échelle

- Le campus





Le Campus

Programmation générale (horizon 2030)

Programmation générale

- Limite du campus
- Limite du parc
- Espaces publics à aménager
- Espaces programmatiques
- Voies publiques (cheminement, voie...)
- ☐ Arrêt de BUS
- ☐ Arrêt de TRAM
- ☐ Futur réseau TCSP
- ☉ Intensité urbaine
- ☉ Bâti à démolir

Campus I'UG – Dossier de cohérence – octobre 2013
(Agence TER – Architecture Studio et NP2F – Office KGVDS)

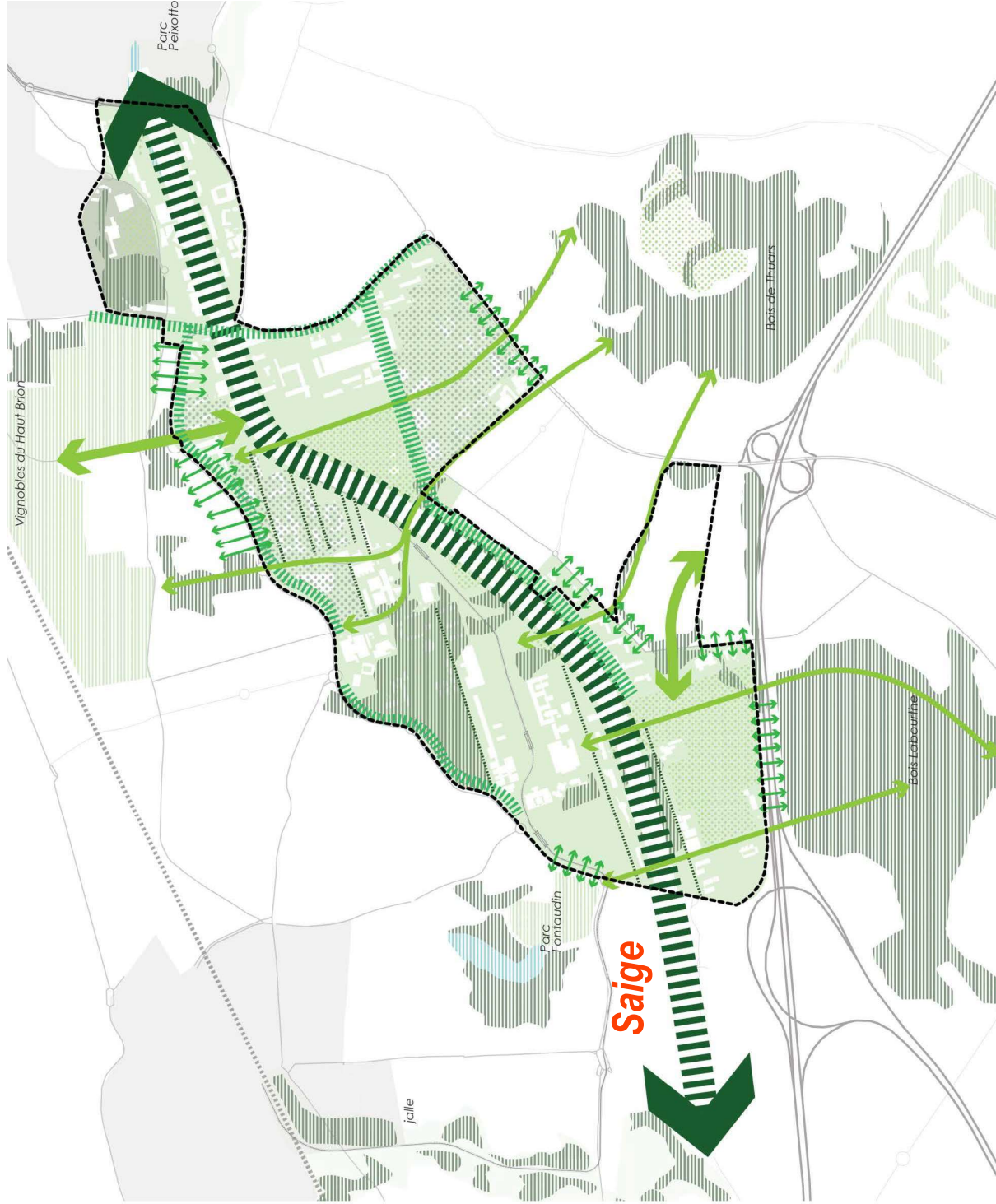
1 éch:1/10.000

Le Campus

Continuité paysagère

Le domaine TPG s'inscrit dans les trames vertes et bleues de la CUB:

- Continuité écologique possible depuis le Bois de Thuars jusqu'aux vignobles du Haut Brion.
- Continuité depuis le Bois de Saige et le Bois de Laburthe jusqu'au Parc de Peixotto



Continuités paysagères

--- Limite campus



Continuité à l'échelle métropolitaine:
PARC LINEAIRE



Continuité à l'échelle locale:
CONTINUITÉ PAYSAGÈRE



Alignement des milieux constitués:
ALIGNEMENT PLANTÉ



Lisière urbaine-naturelle sans rupture:
PLANTATION DES HAIES/CREATION DE NOUËS



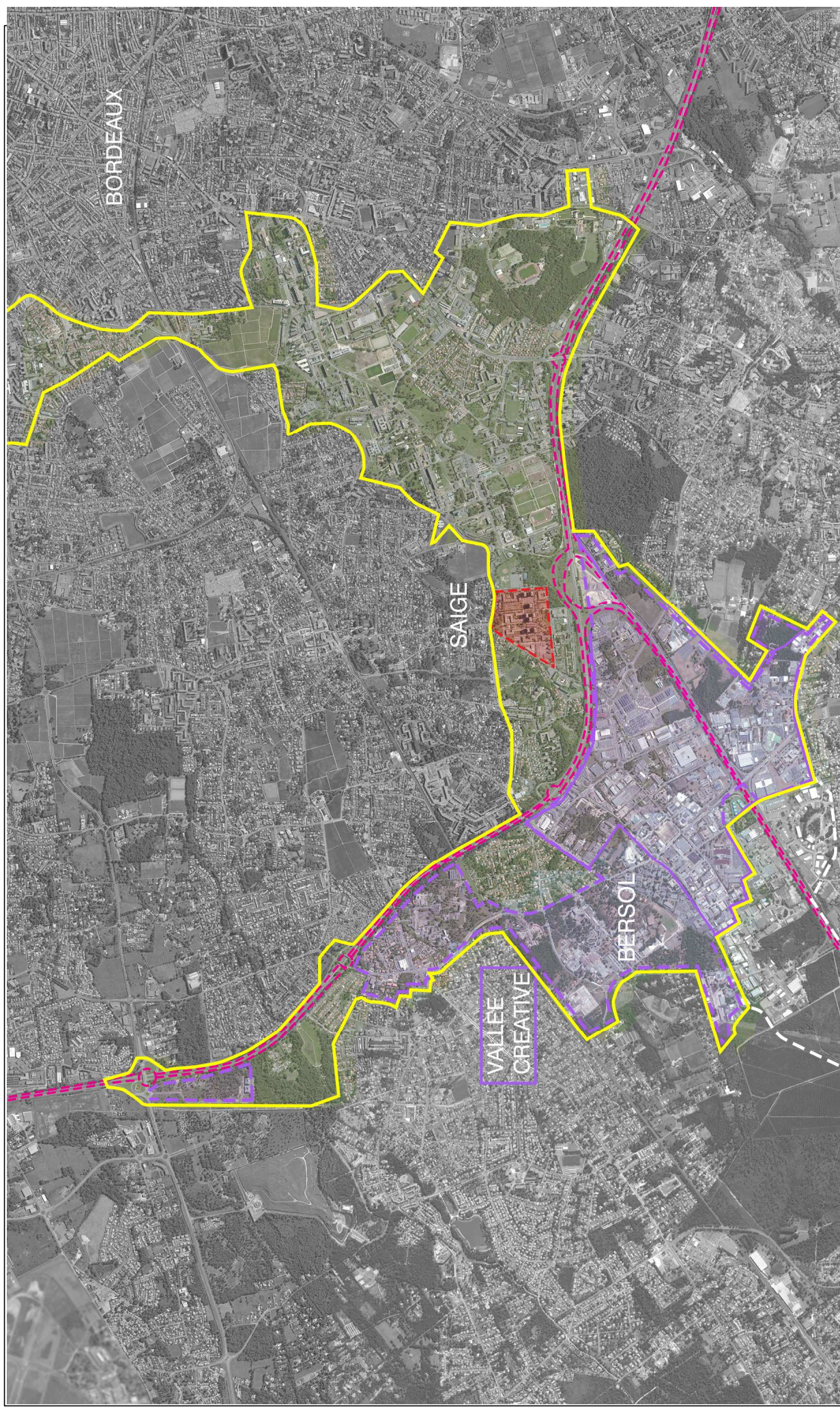
Lisière urbaine-naturelle avec rupture:
IMPLANTATION DE PASSAGES A FAUNE

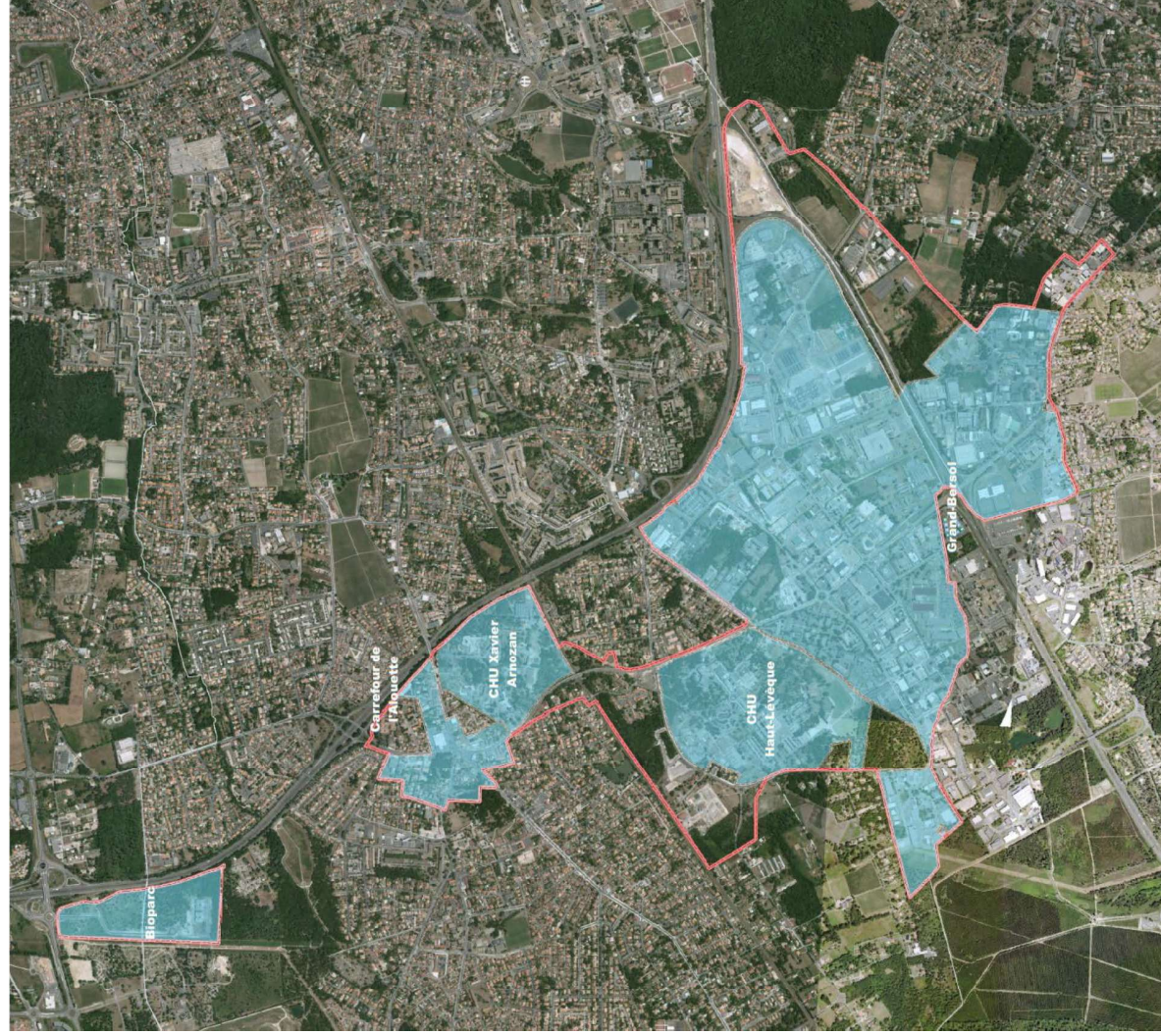


Continuité milieux rgn constitués:
ALIGNEMENT PLANTÉ

1.2. Analyse urbaine à grande échelle

- La Vallée Créative comprenant Bersol





Source SIG CUB 2014
© cadastre DGFIP 2011
© Ortho photo plan 2012 à haute résolution de la CUB

0 250 500 1 000 1 500 2 000
Mètres

La Vallée Créative

Vue aérienne de Bersol et de Saige

Urbain

Paysage

Patrimoine

Economie

Social 1 et 2

Sureté

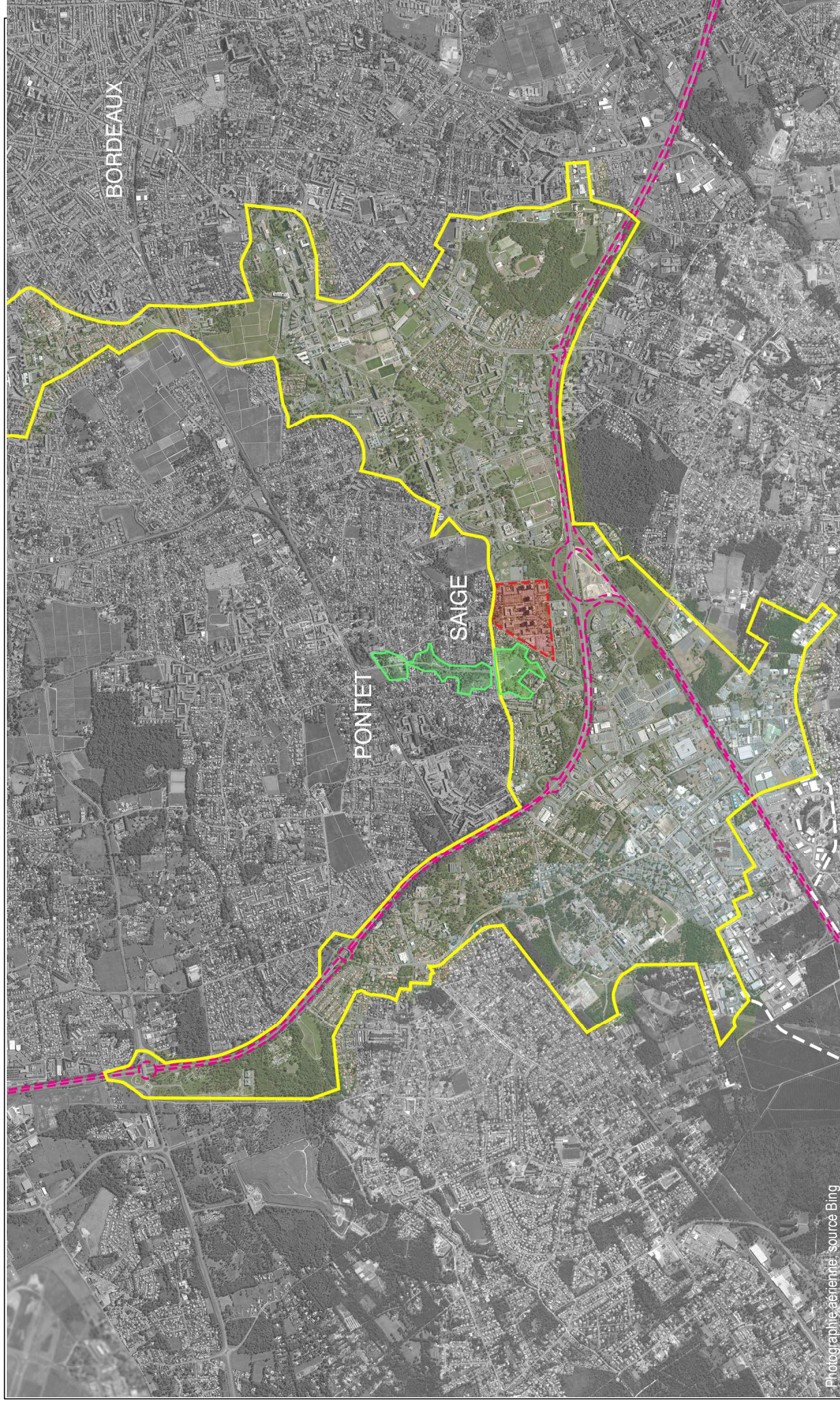
Communication

41

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.

1.2. Analyse urbaine à grande échelle

- Le Pontet



Urban

Paysage

Patrimoine

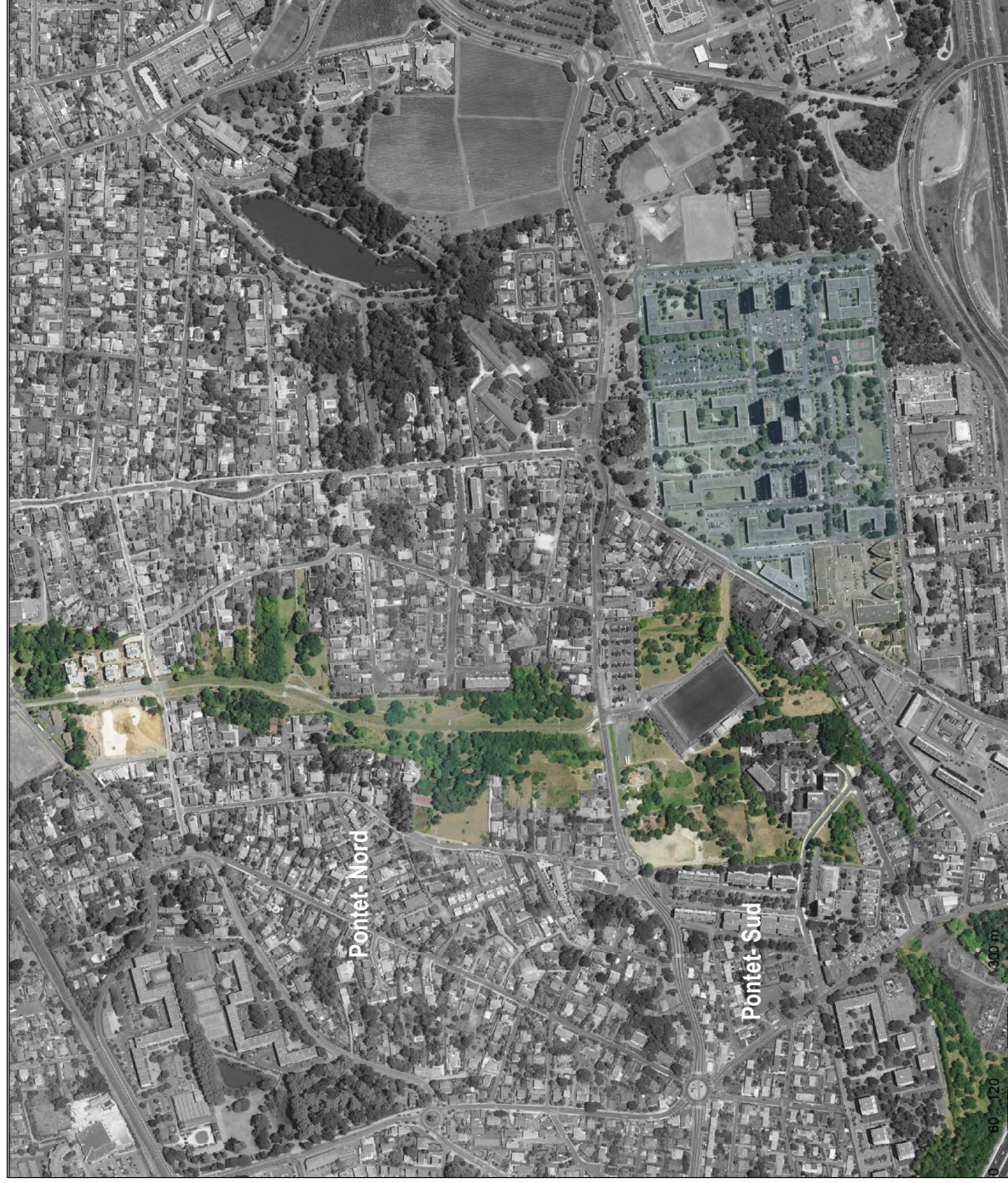
Economie

Social 1 et 2

Sûreté

Communication

42



Le Pontet

Vue aérienne du Pontet et de Saige

Le Pontet : 58 ha

- Pontet Nord : 48 ha
- Pontet Sud : 10 ha

Environ **790 logements**, dont 300 au sud.

Le **Pontet Sud** va constituer une véritable accroche du quartier de Saige avec le centre-ville et la ligne de tram.

Actuellement l'avenue de Saige reste routière et crée une *coupure* entre ses deux rives.

A terme, on peut imaginer que l'avenue de Saige devienne plus urbaine, un **axe central** d'**animation** qui anime ses deux côtés.

Photographie aérienne – source Bing, retravaillé par Ellipse

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.

1.2. Analyse urbaine à grande échelle

- Le Pontet



Pontet-Sud : 10 hectares
300 logements

Continuité paysagère

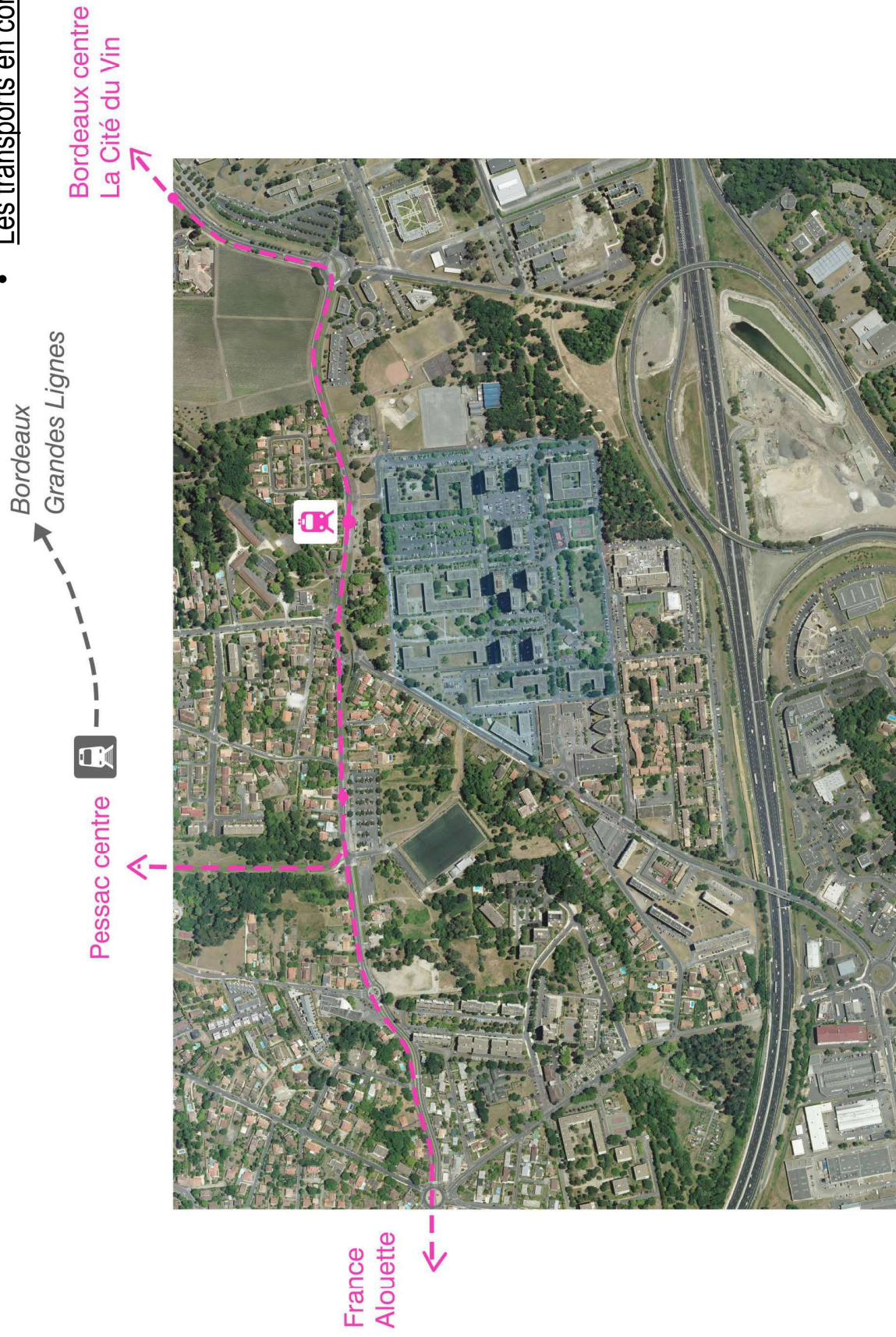
Continuité paysagère

Le Serpent

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.

1.2. Analyse urbaine à grande échelle

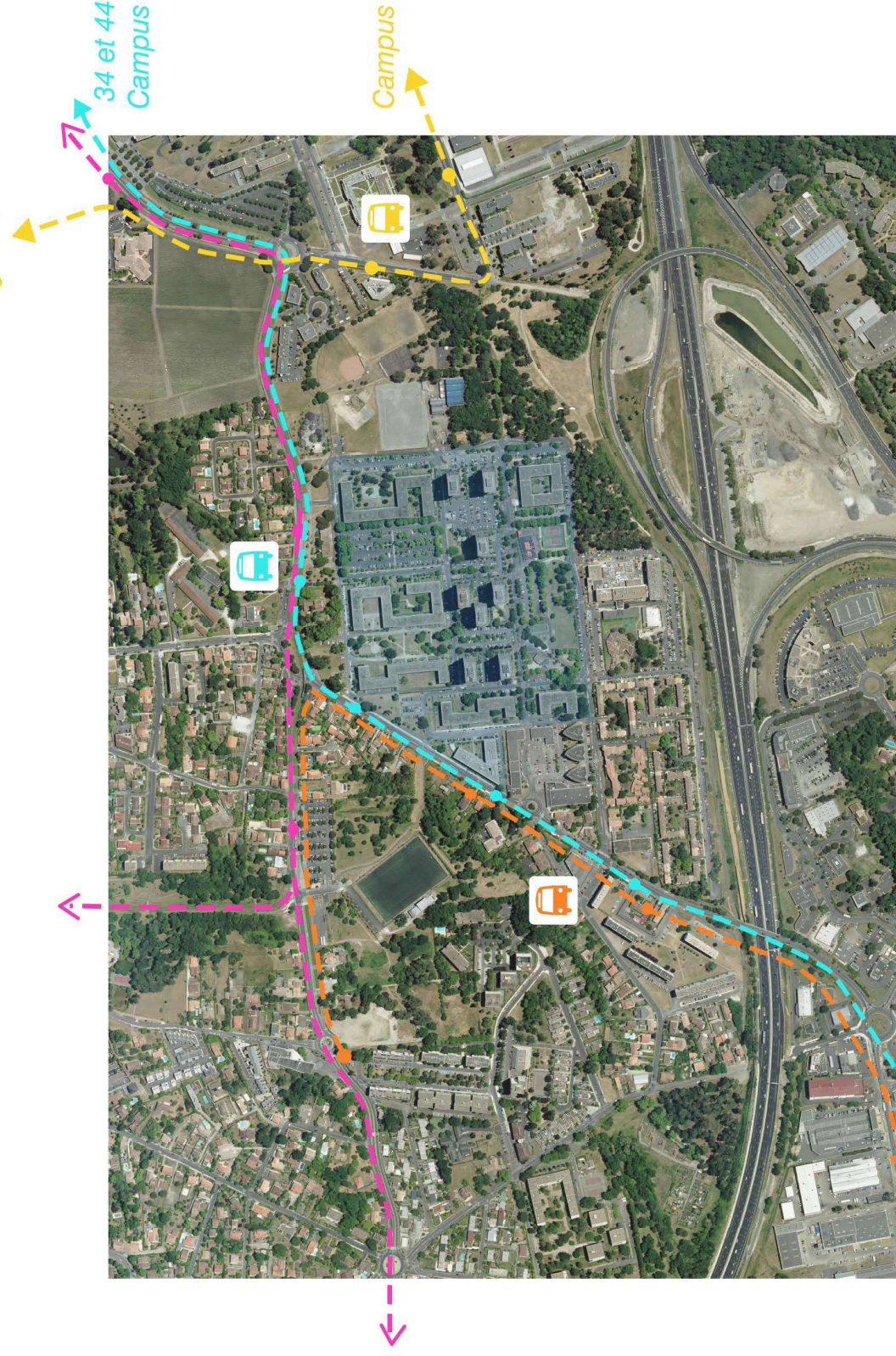
- Les transports en commun : le tramway



1.2. Analyse urbaine à grande échelle

- Les transports en commun : le bus

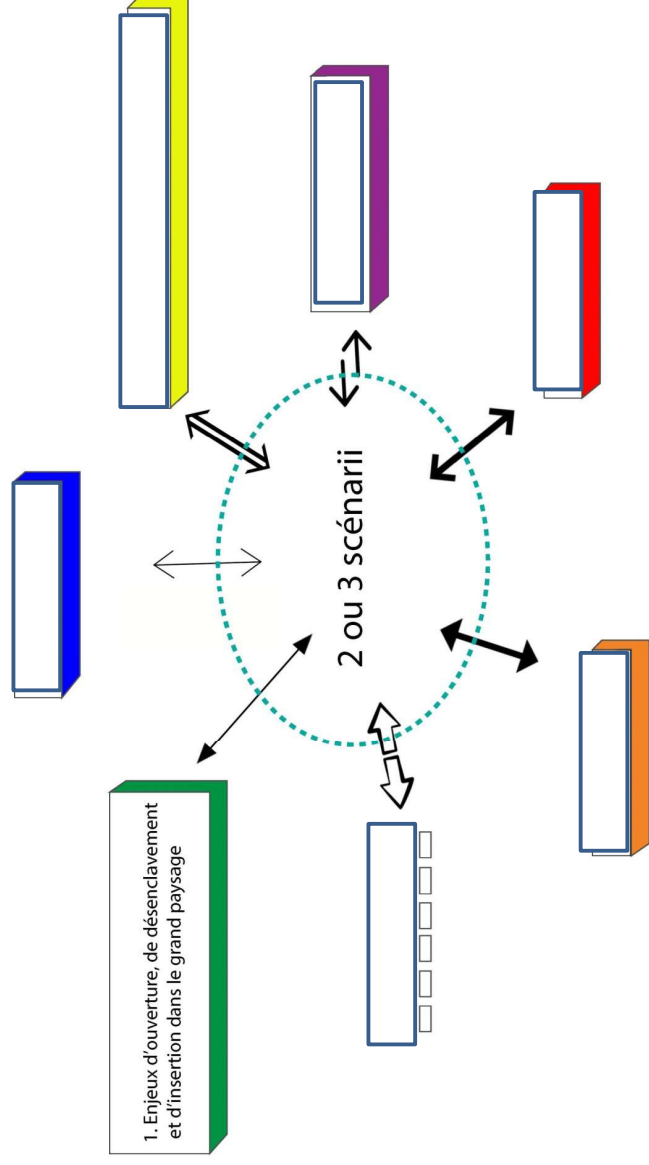
35 et 58
Mérignac / Bordeaux Gare



24 et 54
Bersol
Pessac

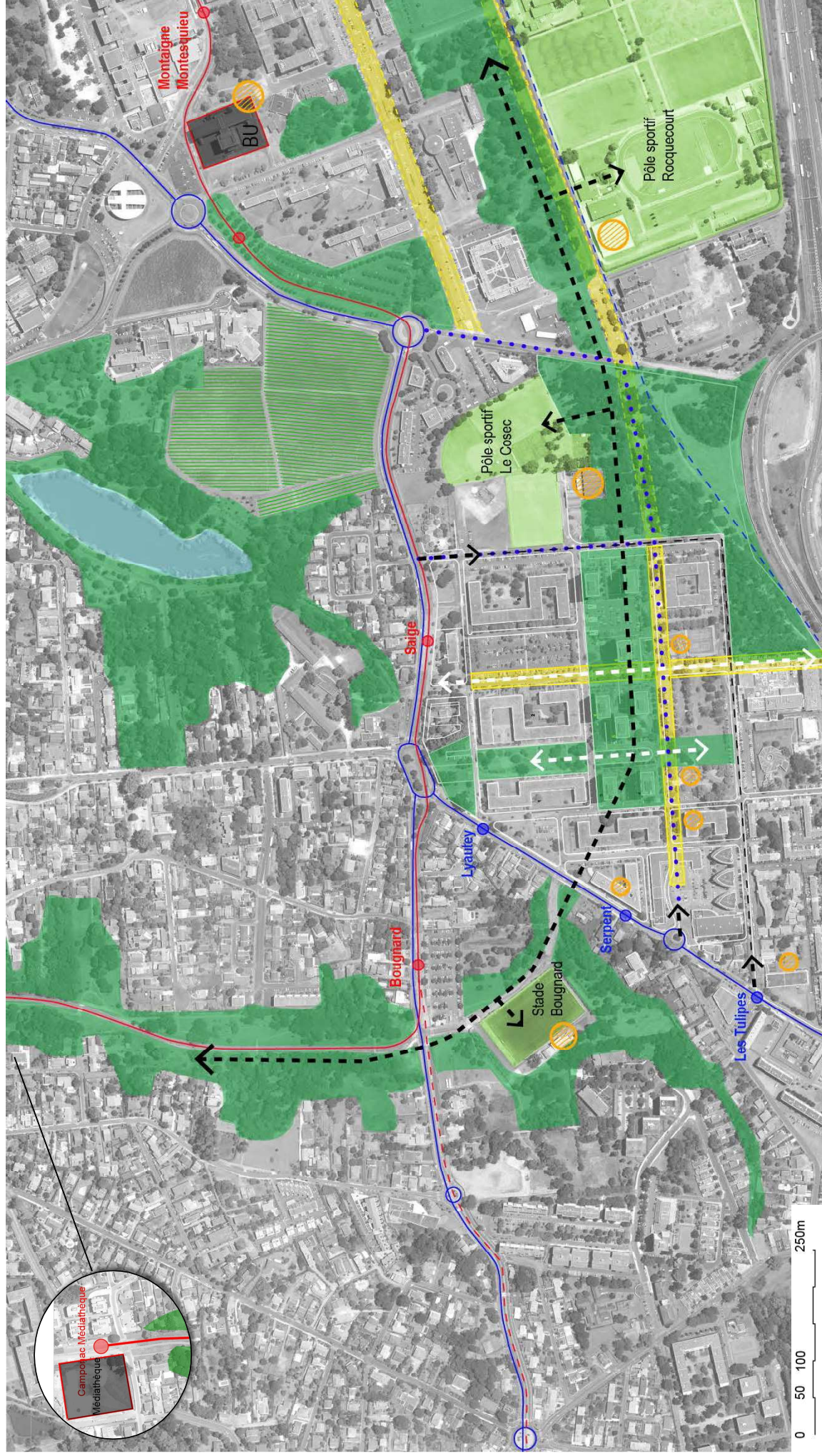
34 et 44
Bersol
Pessac / Mérignac

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.



1.2. Analyse urbaine à grande échelle

- Enjeux d'ouverture, de désenclavement et d'insertion dans le grand paysage
- L'arc vert, la desserte viaire, les trames urbaines, les flux, les connections physiques, les transports en communs



1.

DIAGNOSTIC URBAIN

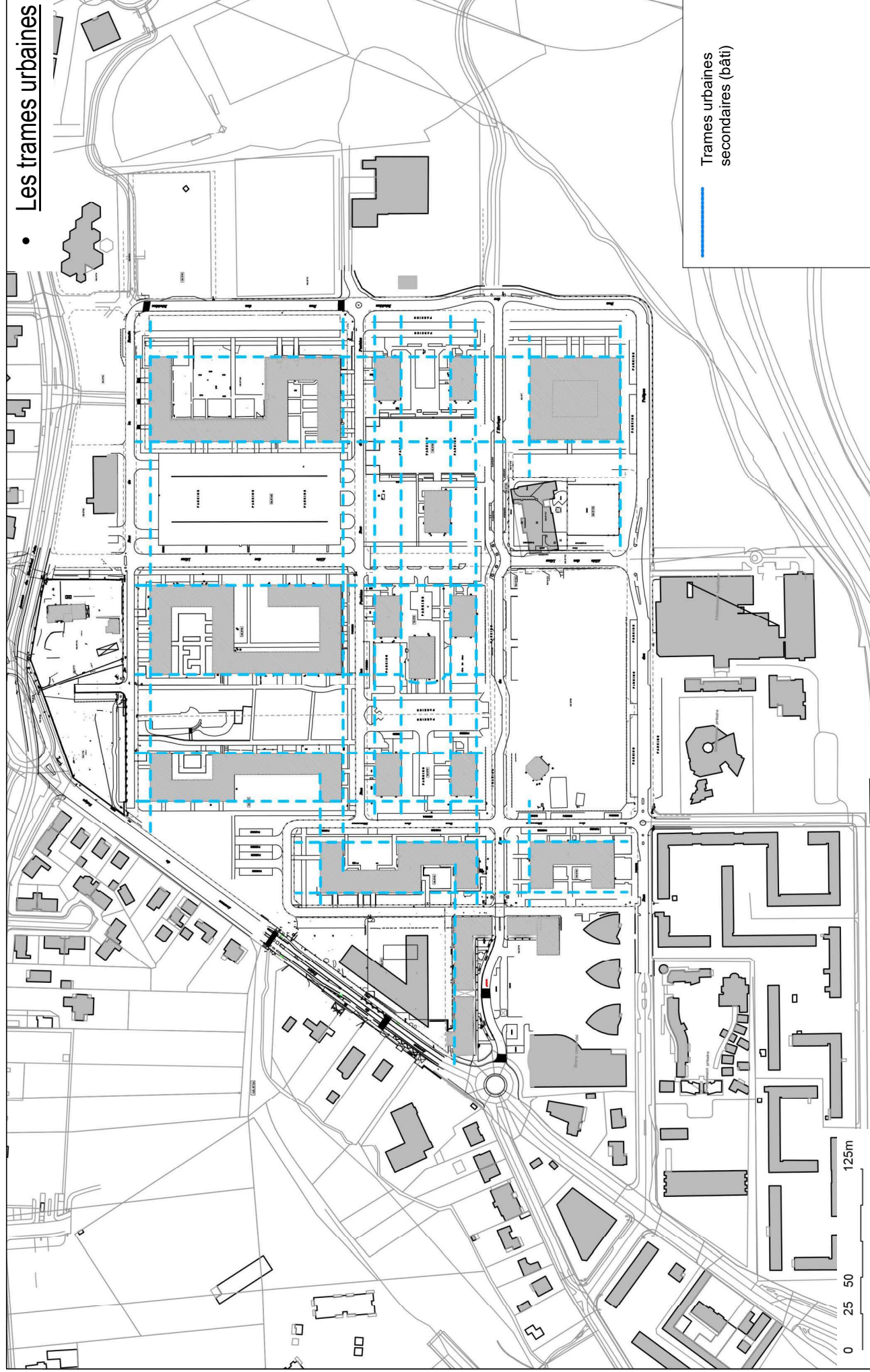
1.1. Histoire

1.2. Analyse urbaine à grande échelle

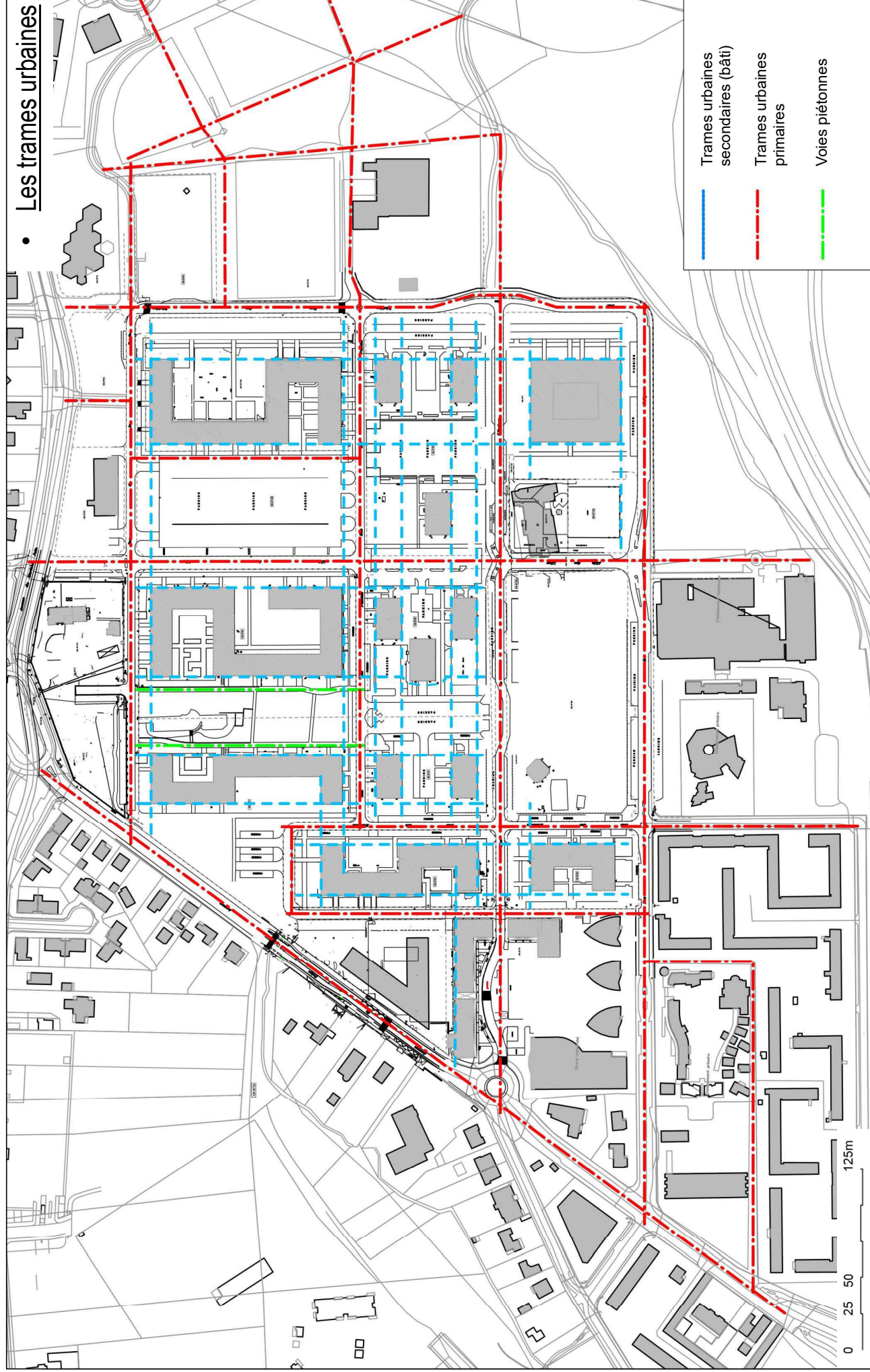
1.3. Analyse urbaine à échelle du quartier

- Les trames urbaines
- Les fonctions
- Répartition des logements
- La domanialité
- Les équipements sportifs
- Les associations
- Les coups partis

1.3. Analyse à l'échelle du quartier



1.3. Analyse à l'échelle du quartier



1.

DIAGNOSTIC URBAIN

1.1. Histoire

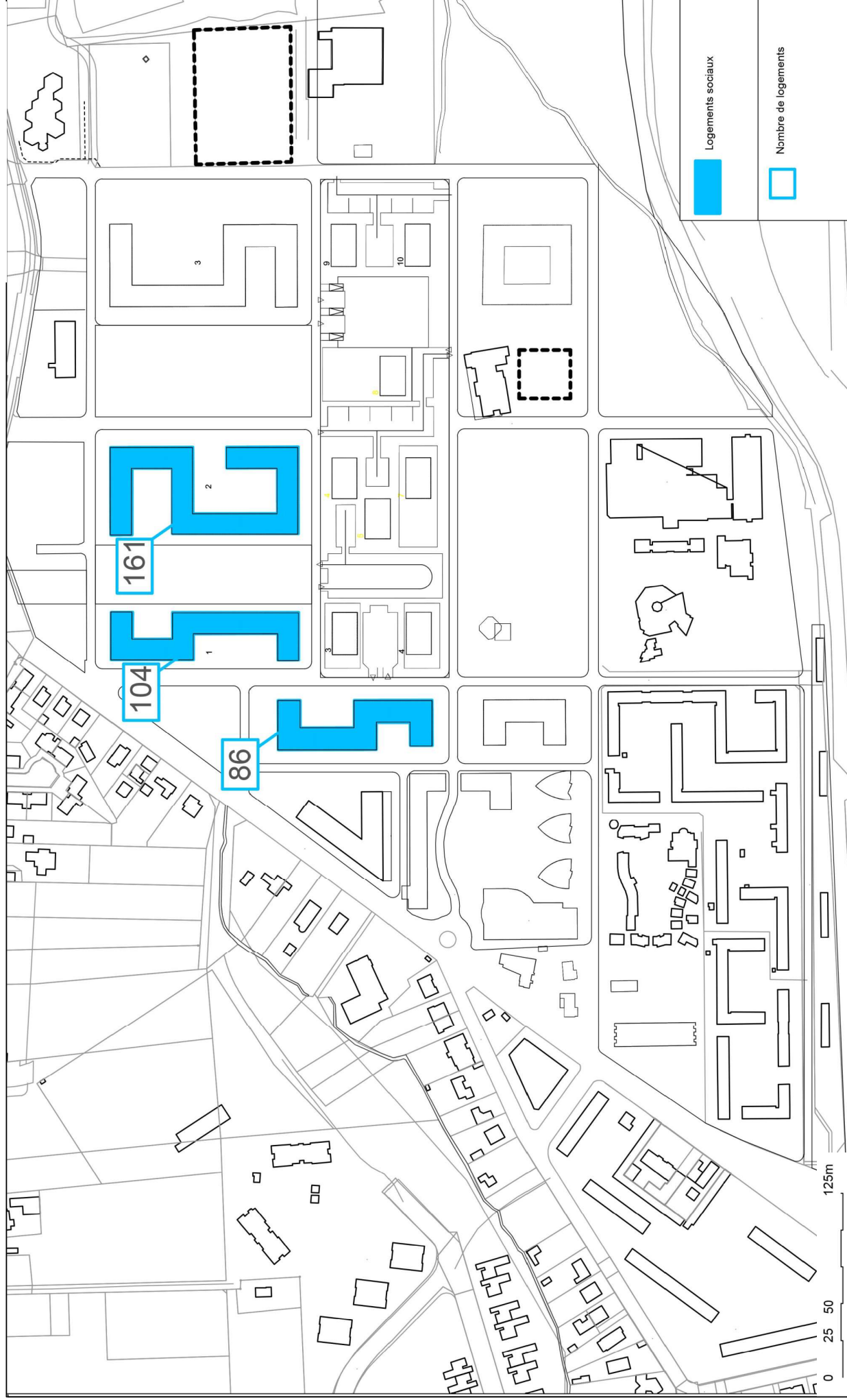
1.2. Analyse urbaine à grande échelle

1.3. Analyse urbaine à petite échelle

- Les trames urbaines
- **Les fonctions**
- Répartition des logements
- La domanialité
- Les équipements sportifs
- Les associations
- Les coups partis

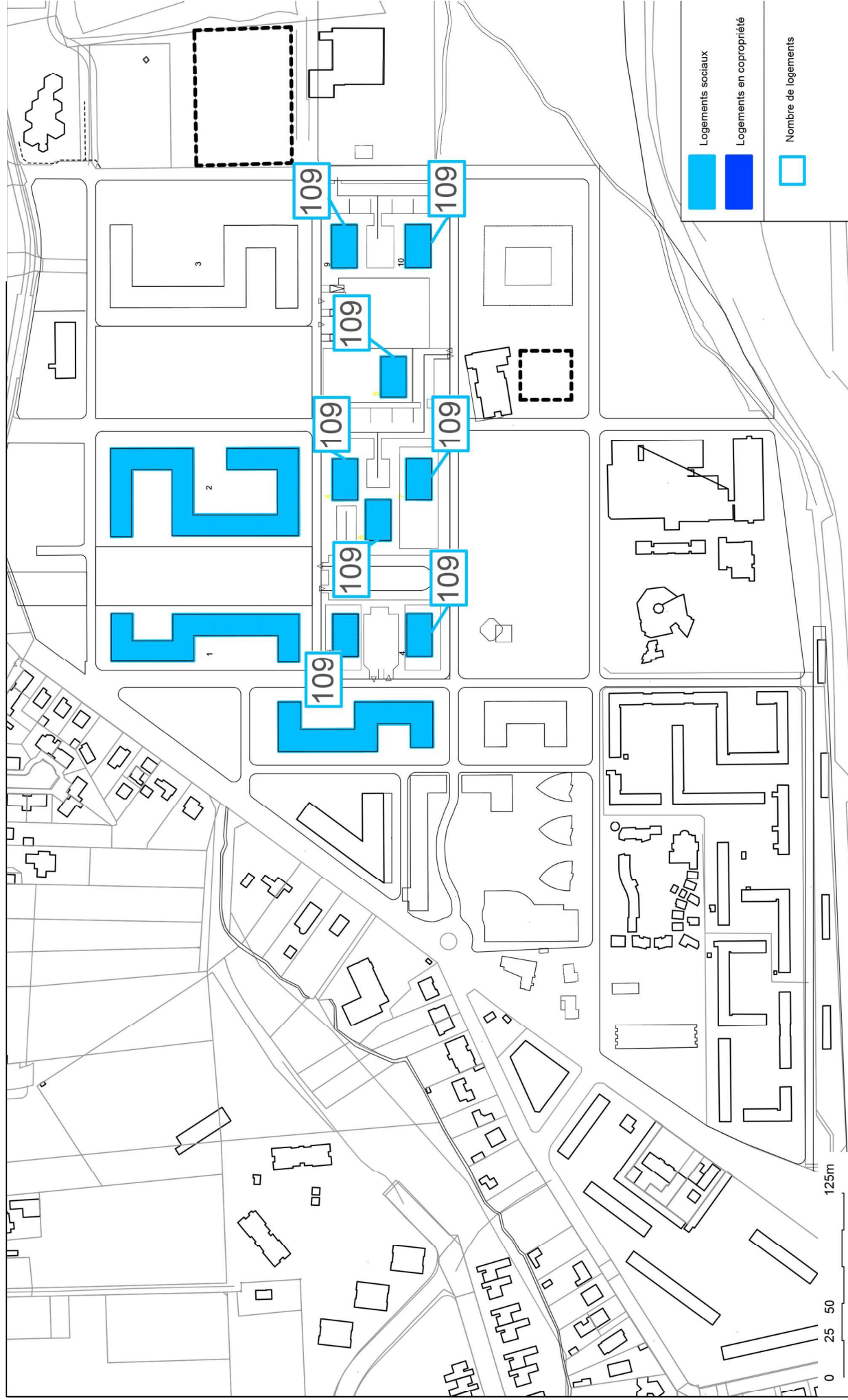
1.3. Analyse à l'échelle du quartier

- Les fonctions



1.3. Analyse à l'échelle du quartier

- Les fonctions



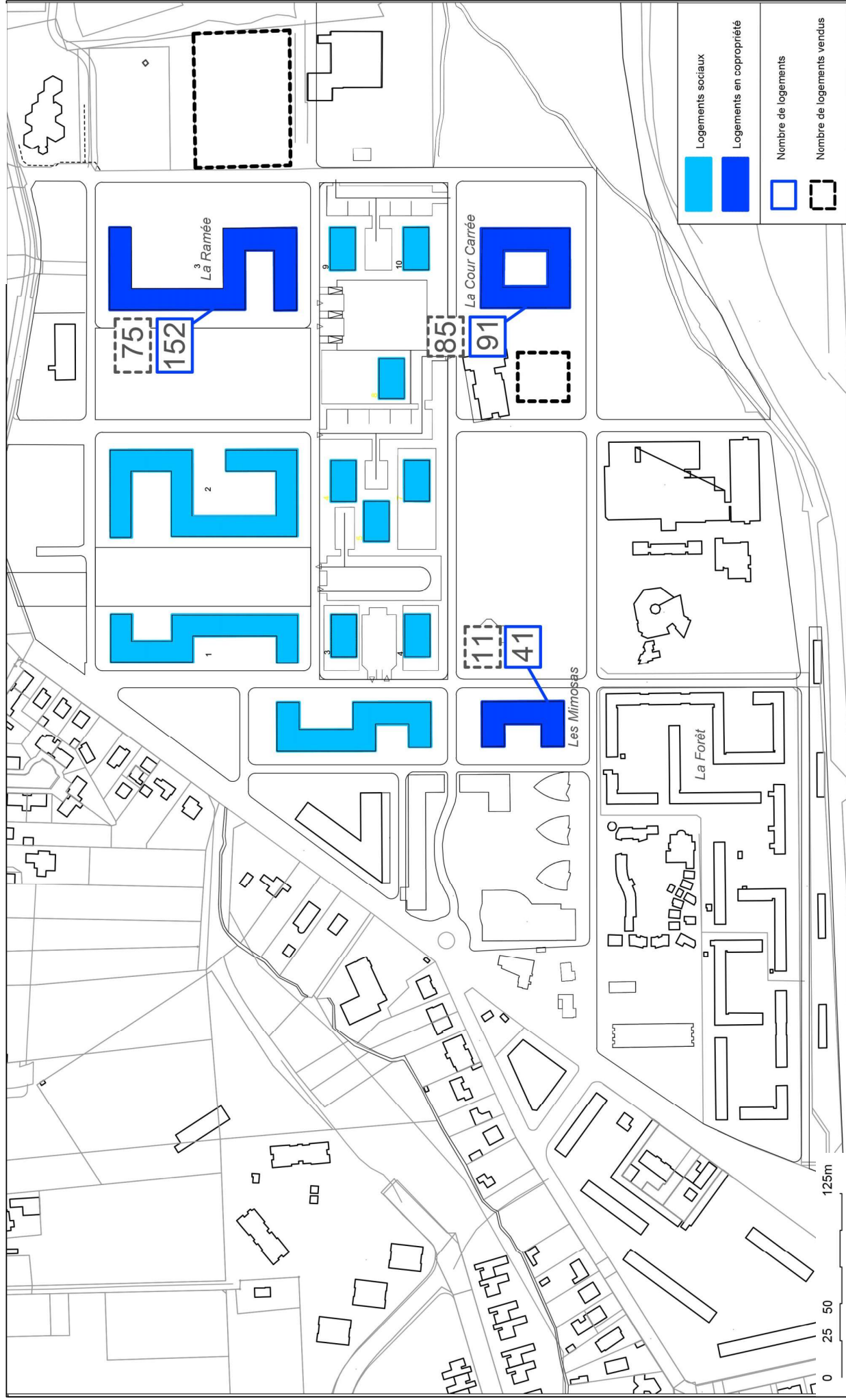
1.3. Analyse à l'échelle du quartier

- Les fonctions



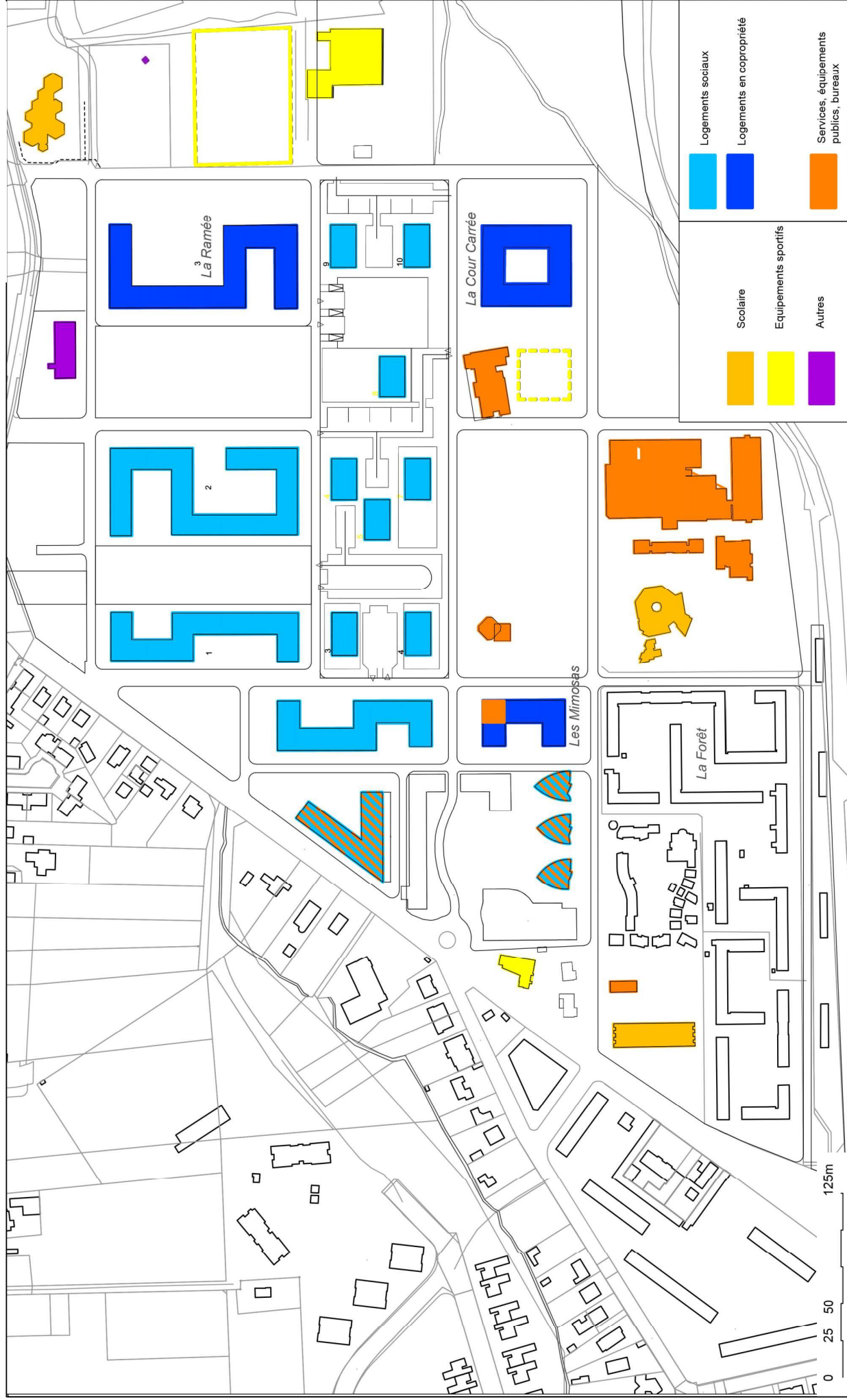
1.3. Analyse à l'échelle du quartier

- Les fonctions



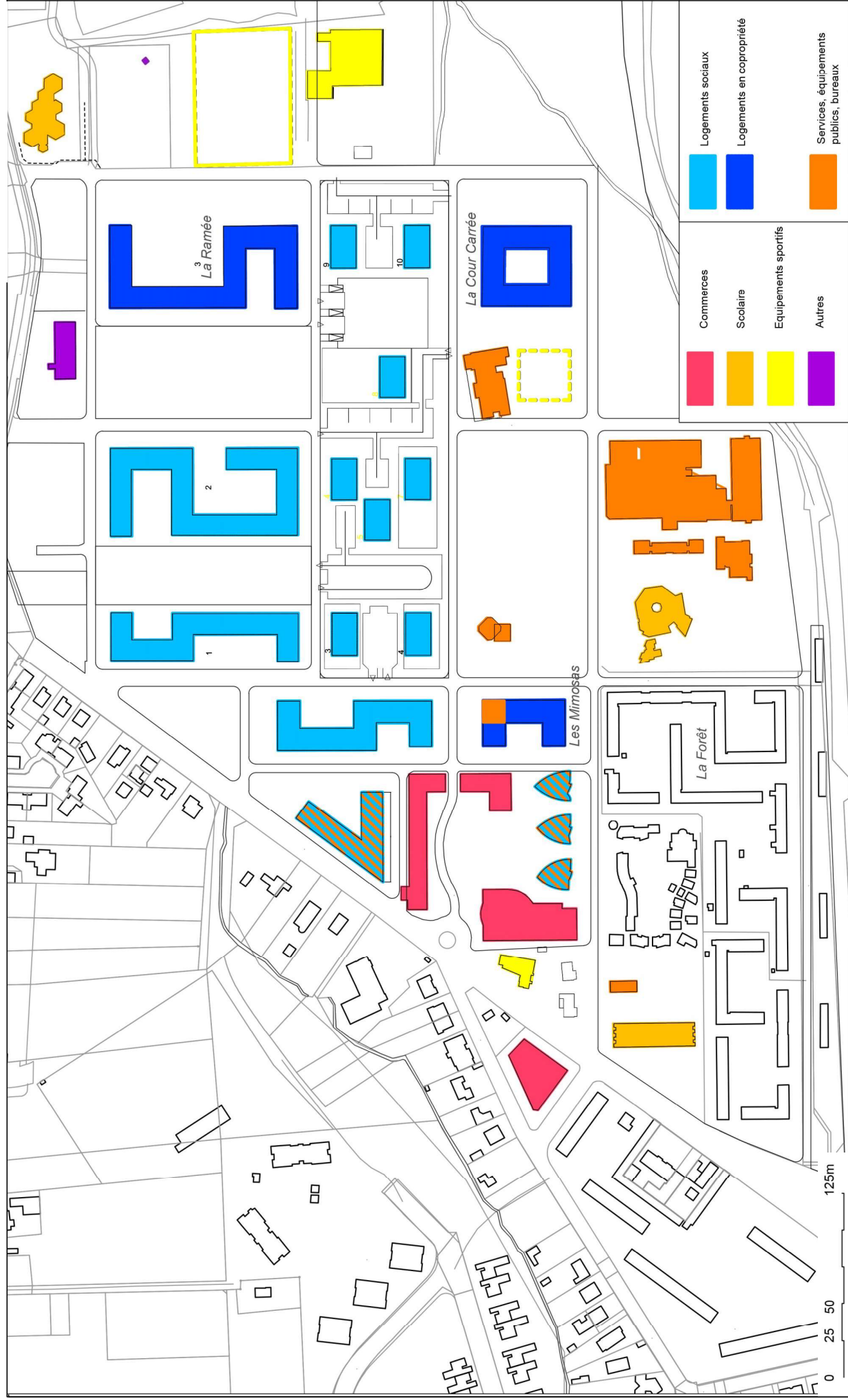
1.3. Analyse à l'échelle du quartier

- Les fonctions

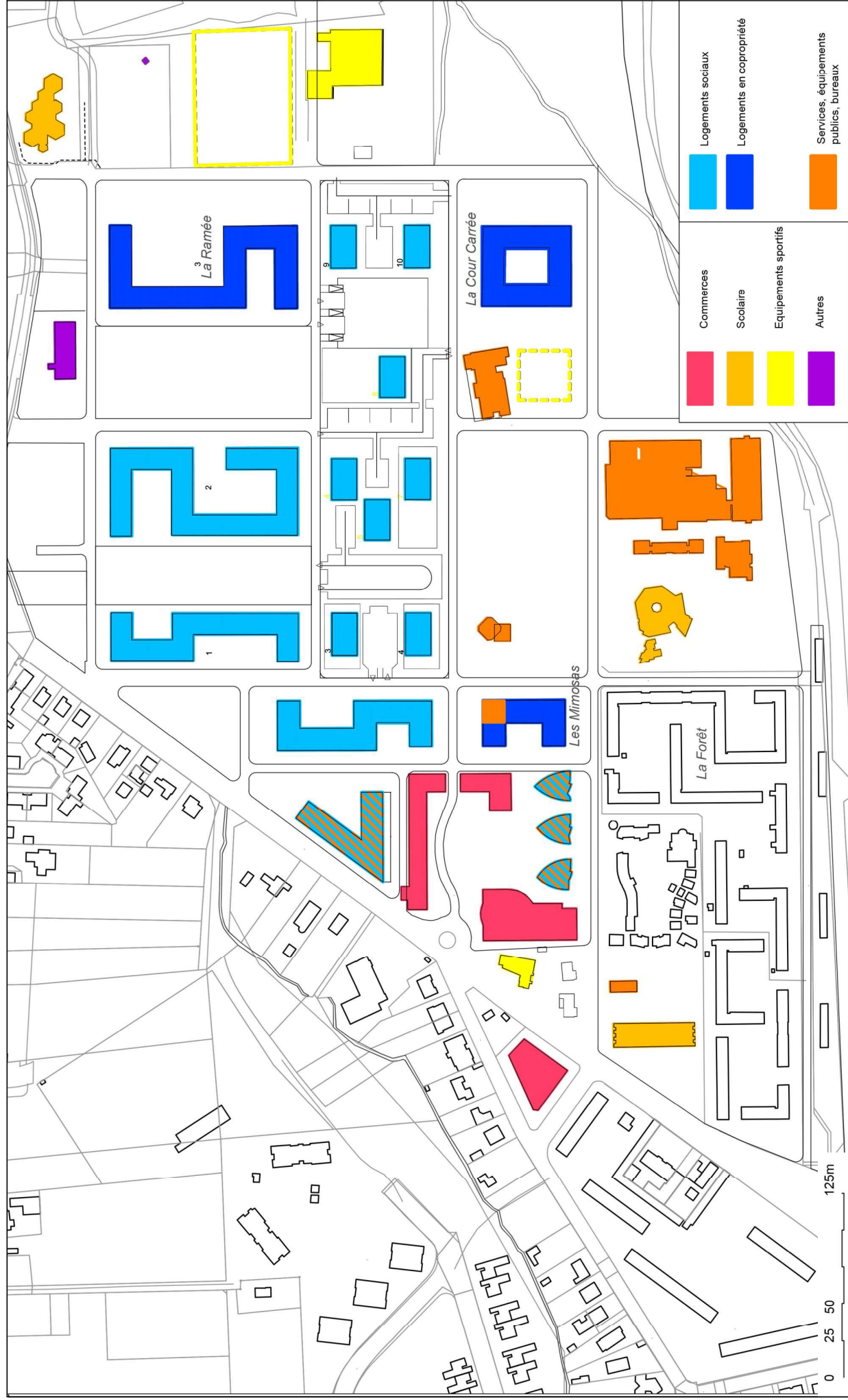


1.3. Analyse à l'échelle du quartier

- Les fonctions

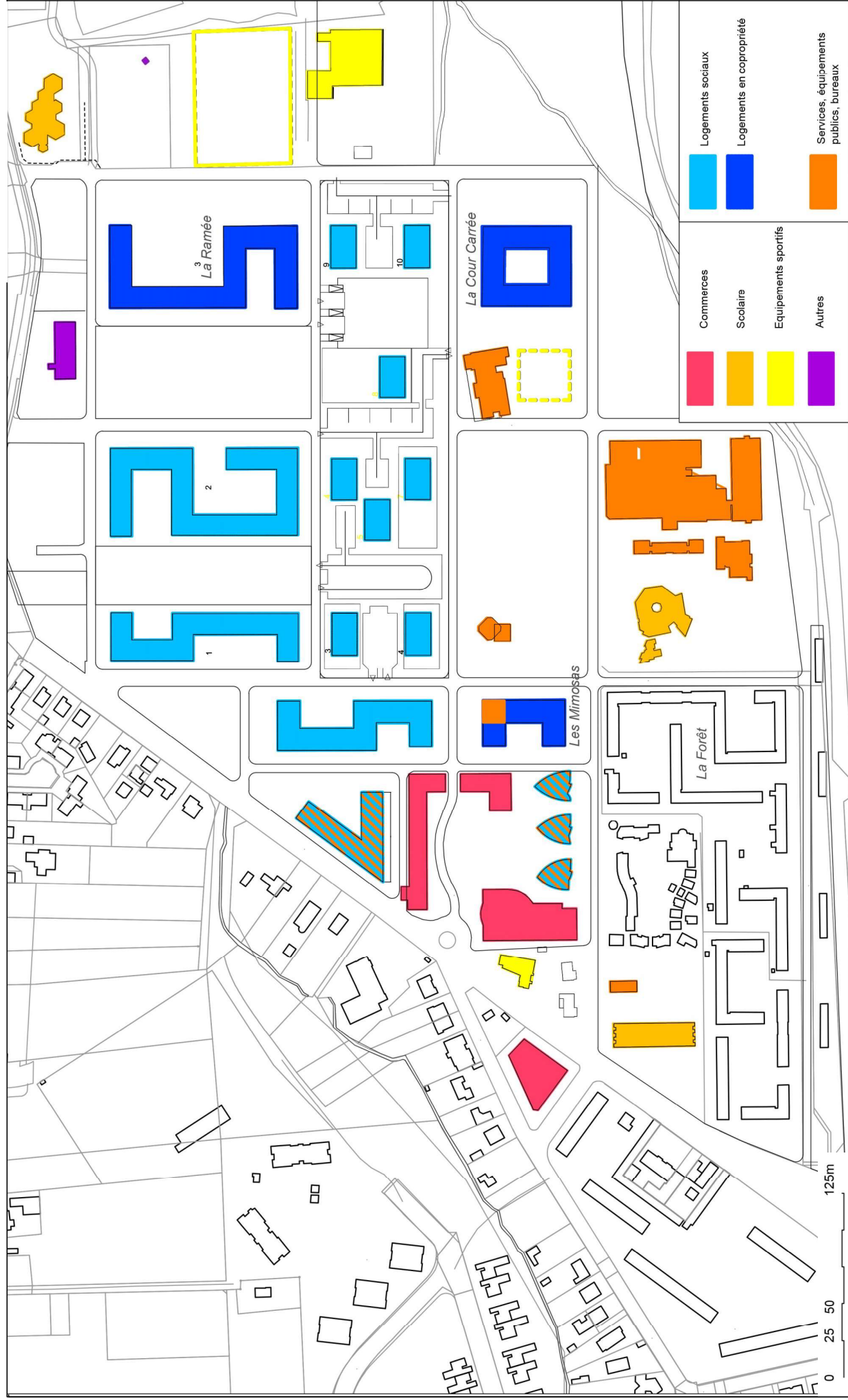


1.3. Analyse à l'échelle du quartier



1.3. Analyse à l'échelle du quartier

- Les fonctions



1.

DIAGNOSTIC URBAIN

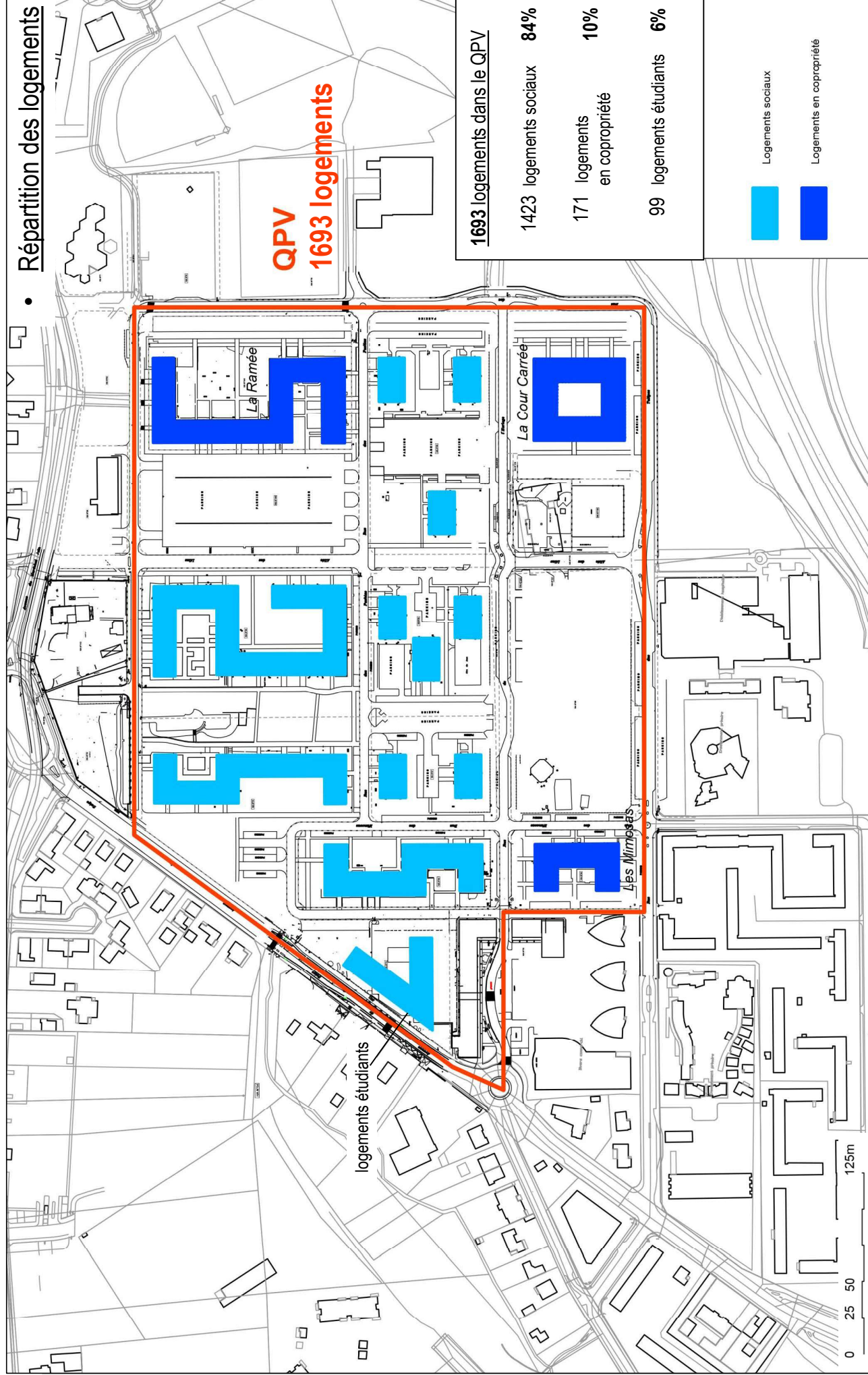
1.1. Histoire

1.2. Analyse urbaine à grande échelle

1.3. Analyse urbaine à petite échelle

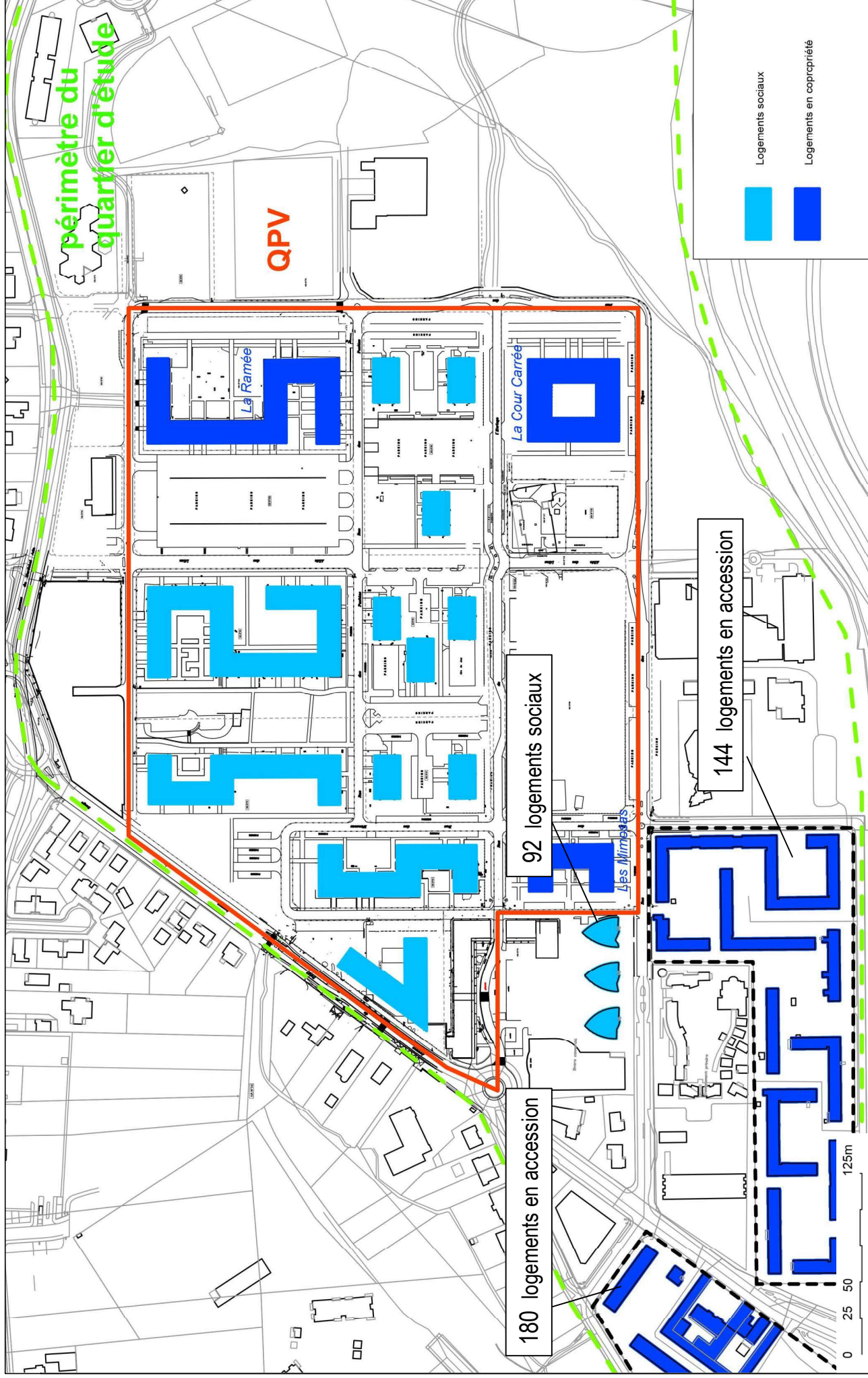
- Les trames urbaines
- Les fonctions
- **Répartition des logements**
- La domanialité
- Les équipements sportifs
- Les associations
- Les coups partis

1.3. Analyse à l'échelle du quartier

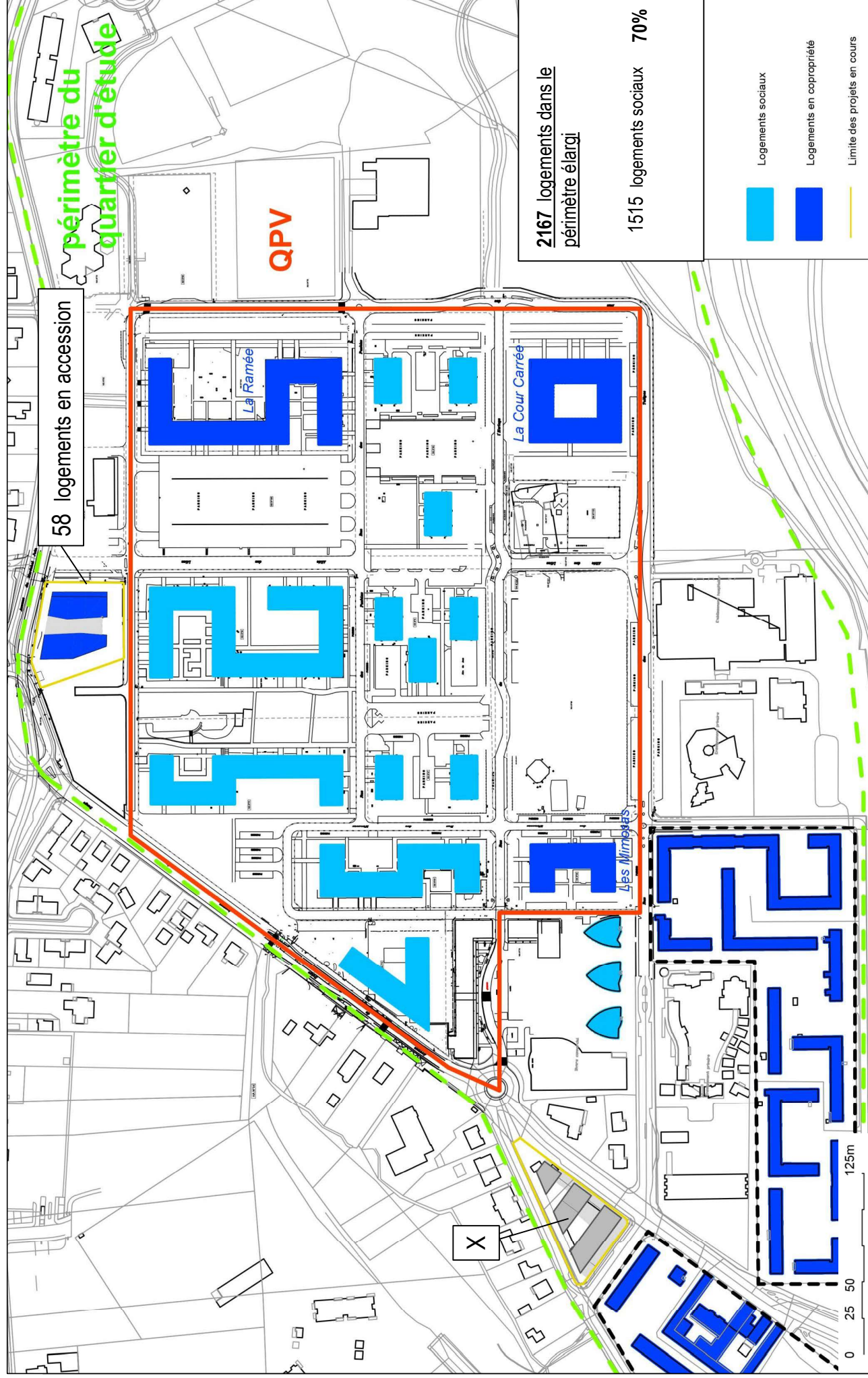


1.3. Analyse à l'échelle du quartier

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.

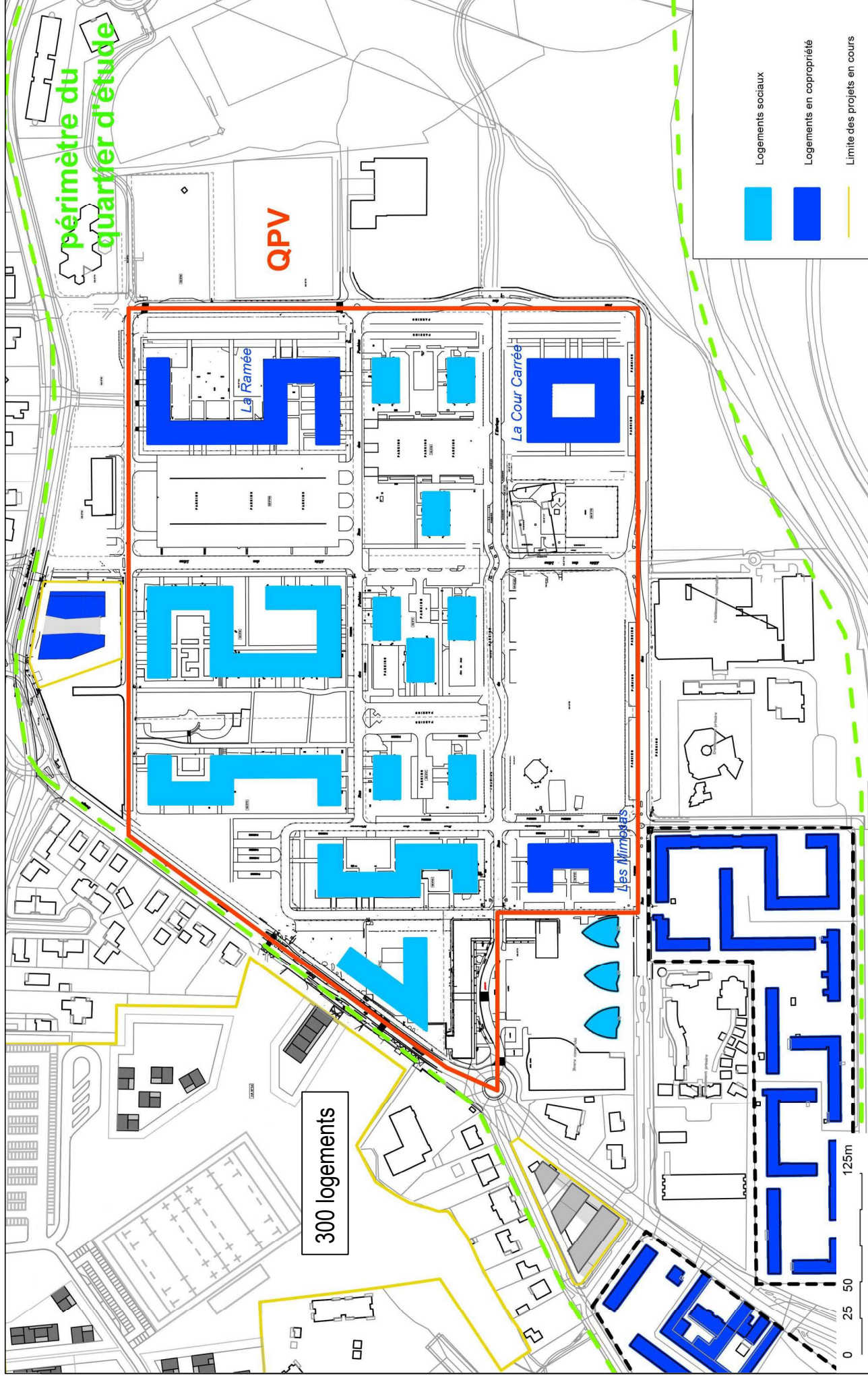


1.3. Analyse à l'échelle du quartier



1.3. Analyse à l'échelle du quartier

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.



1.

DIAGNOSTIC URBAIN

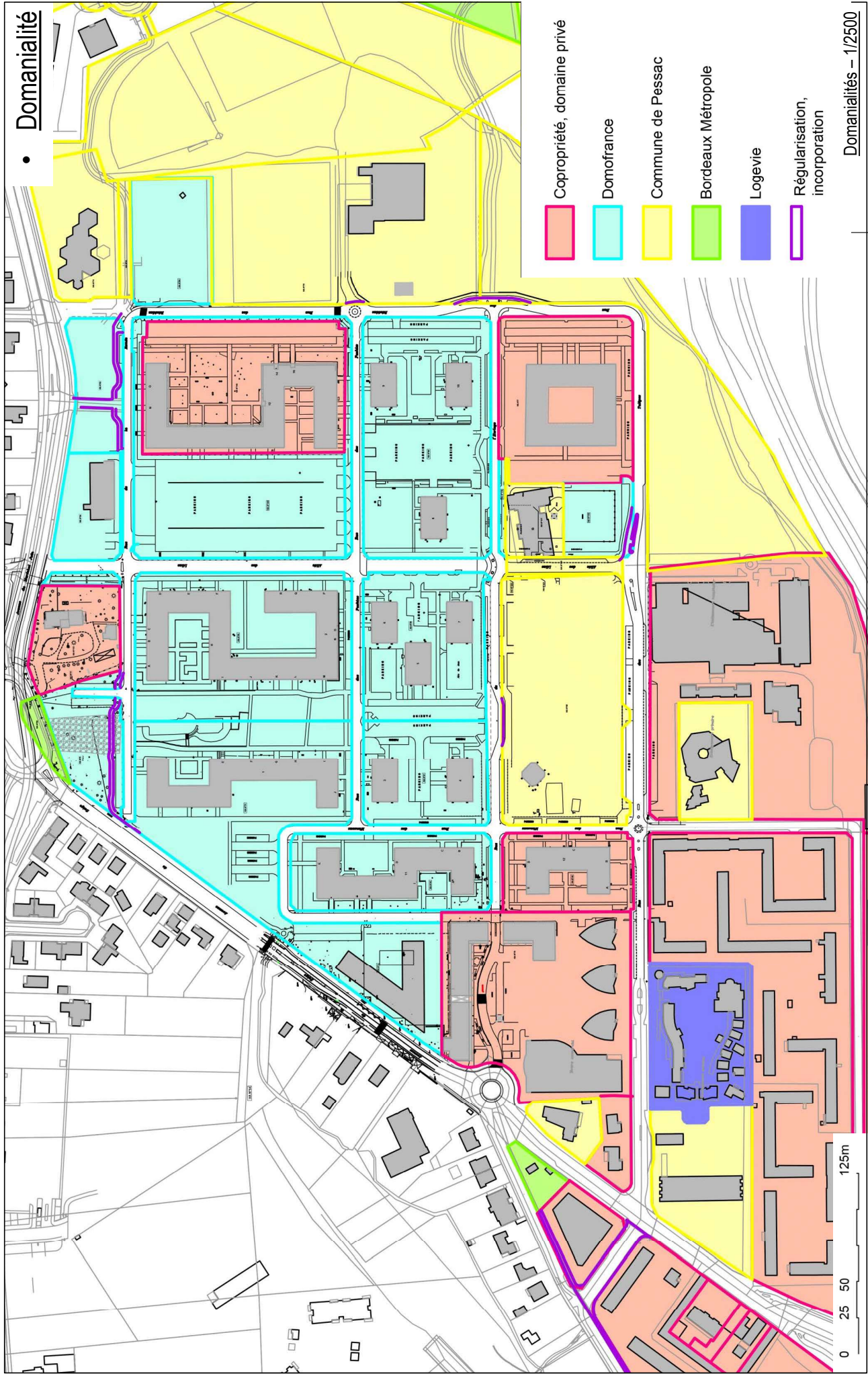
1.1. Histoire

1.2. Analyse urbaine à grande échelle

1.3. Analyse urbaine à petite échelle

- Les trames urbaines
- Les fonctions
- Répartition des logements
- **La domanialité**
- Les équipements sportifs
- Les associations
- Les coups partis

1.3. Analyse à l'échelle du quartier



1.

DIAGNOSTIC URBAIN

1.1. Histoire

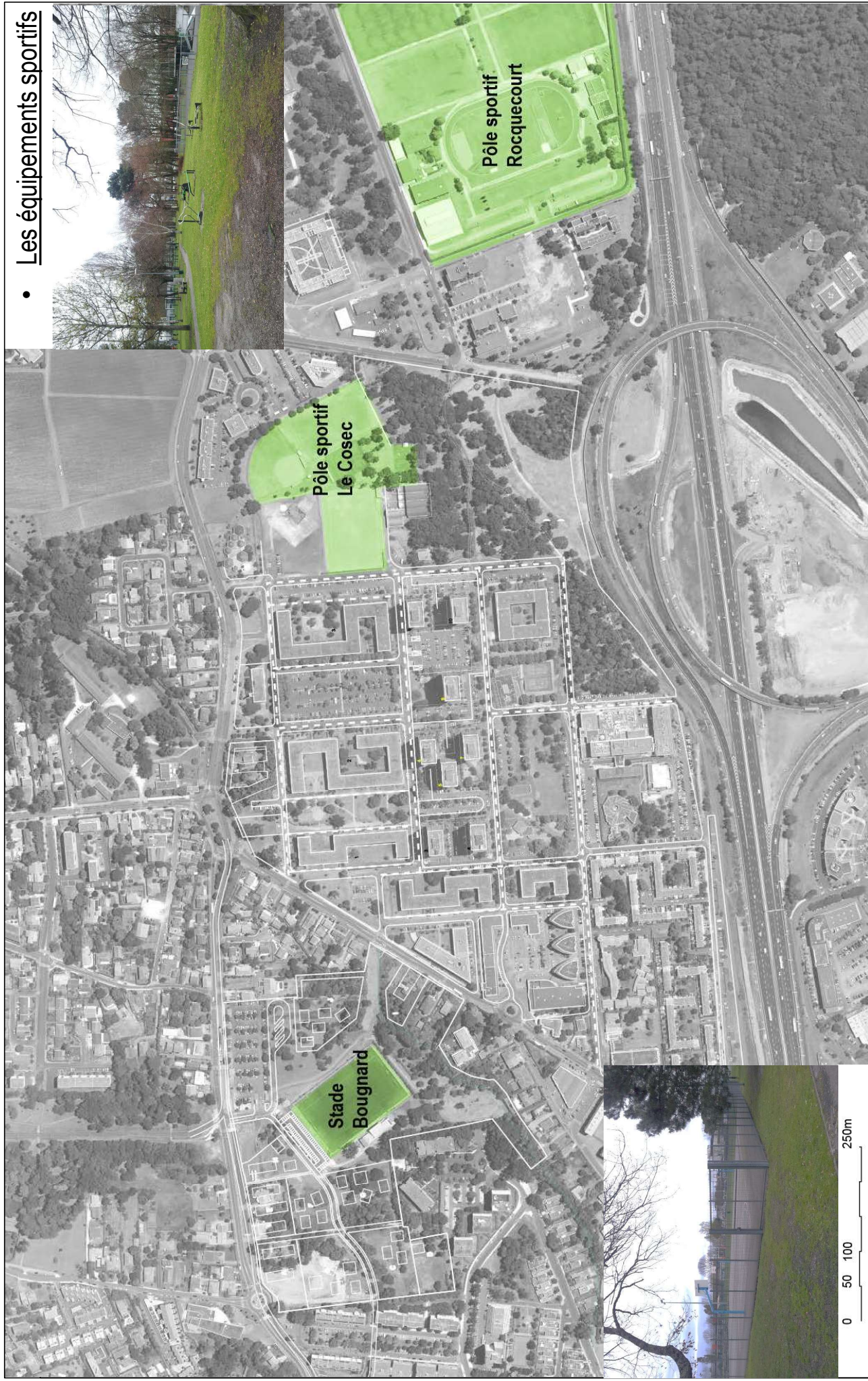
1.2. Analyse urbaine à grande échelle

1.3. Analyse urbaine à petite échelle

- Les trames urbaines
- Les fonctions
- Répartition des logements
- La domanialité
- **Les équipements sportifs**
- Les associations
- Les coups partis

1.3. Analyse à l'échelle du quartier

- Les équipements sportifs



1.

DIAGNOSTIC URBAIN

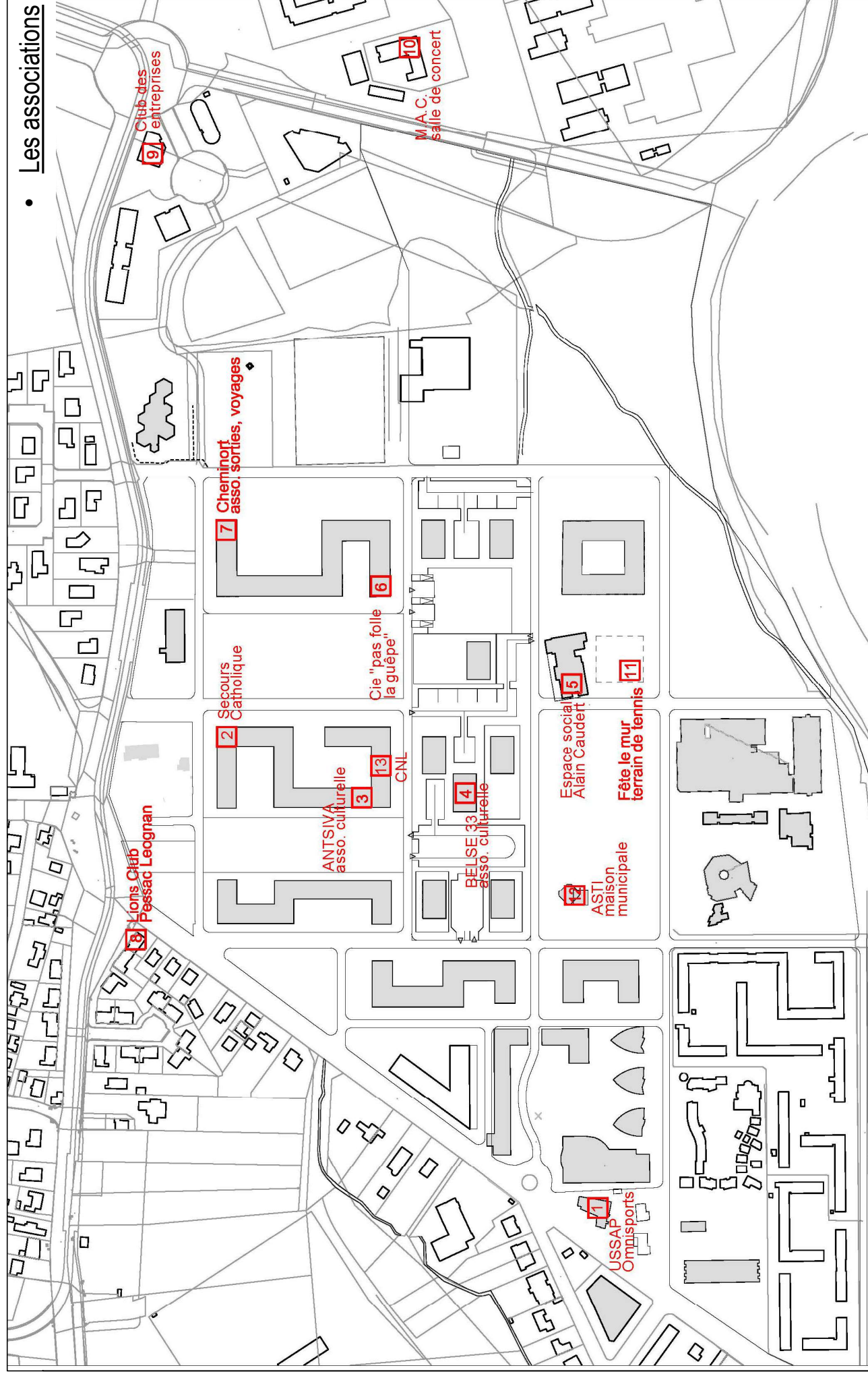
1.1. Histoire

1.2. Analyse urbaine à grande échelle

1.3. Analyse urbaine à petite échelle

- Les trames urbaines
- Les fonctions
- Répartition des logements
- La domanialité
- Les équipements sportifs
- **Les associations**
- Les coups partis

1.3. Analyse à l'échelle du quartier



• Les associations

1.

DIAGNOSTIC URBAIN

1.1. Histoire

1.2. Analyse urbaine à grande échelle

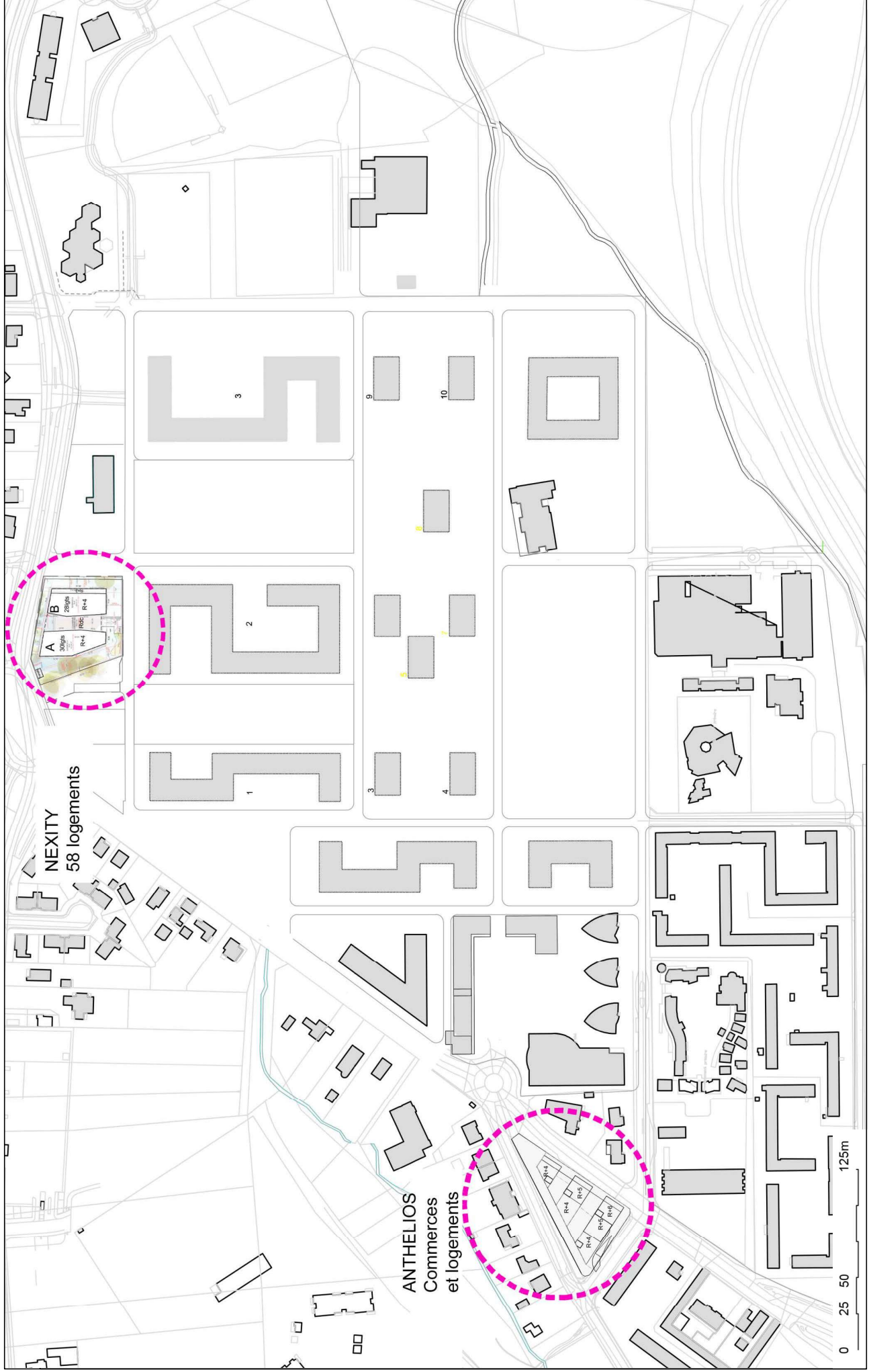
1.3. Analyse urbaine à petite échelle

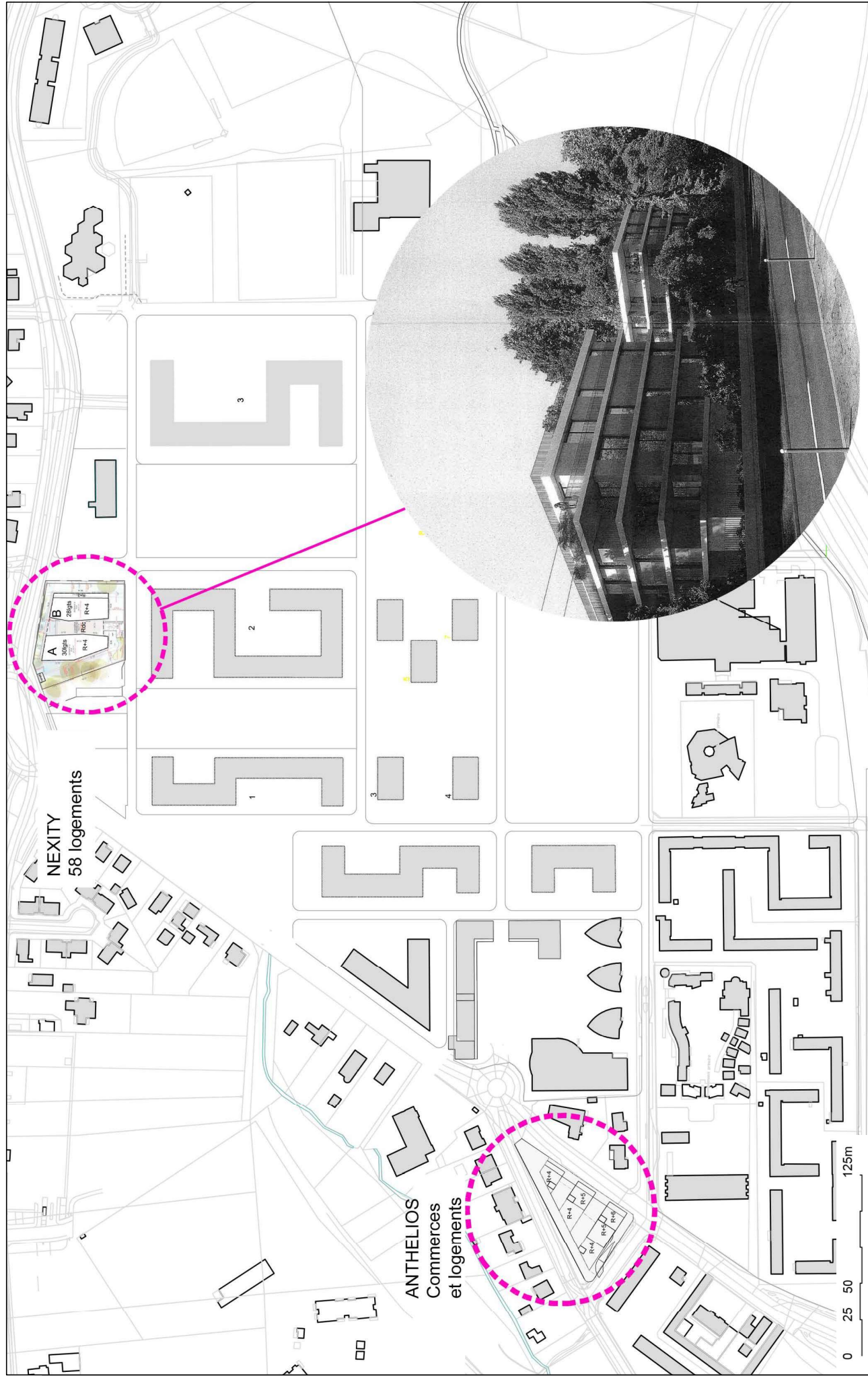
- Les trames urbaines
- Les fonctions
- Répartition des logements
- La domanialité
- Les équipements sportifs
- Les associations
- **Les coups partis**

1.3. Analyse à l'échelle du quartier



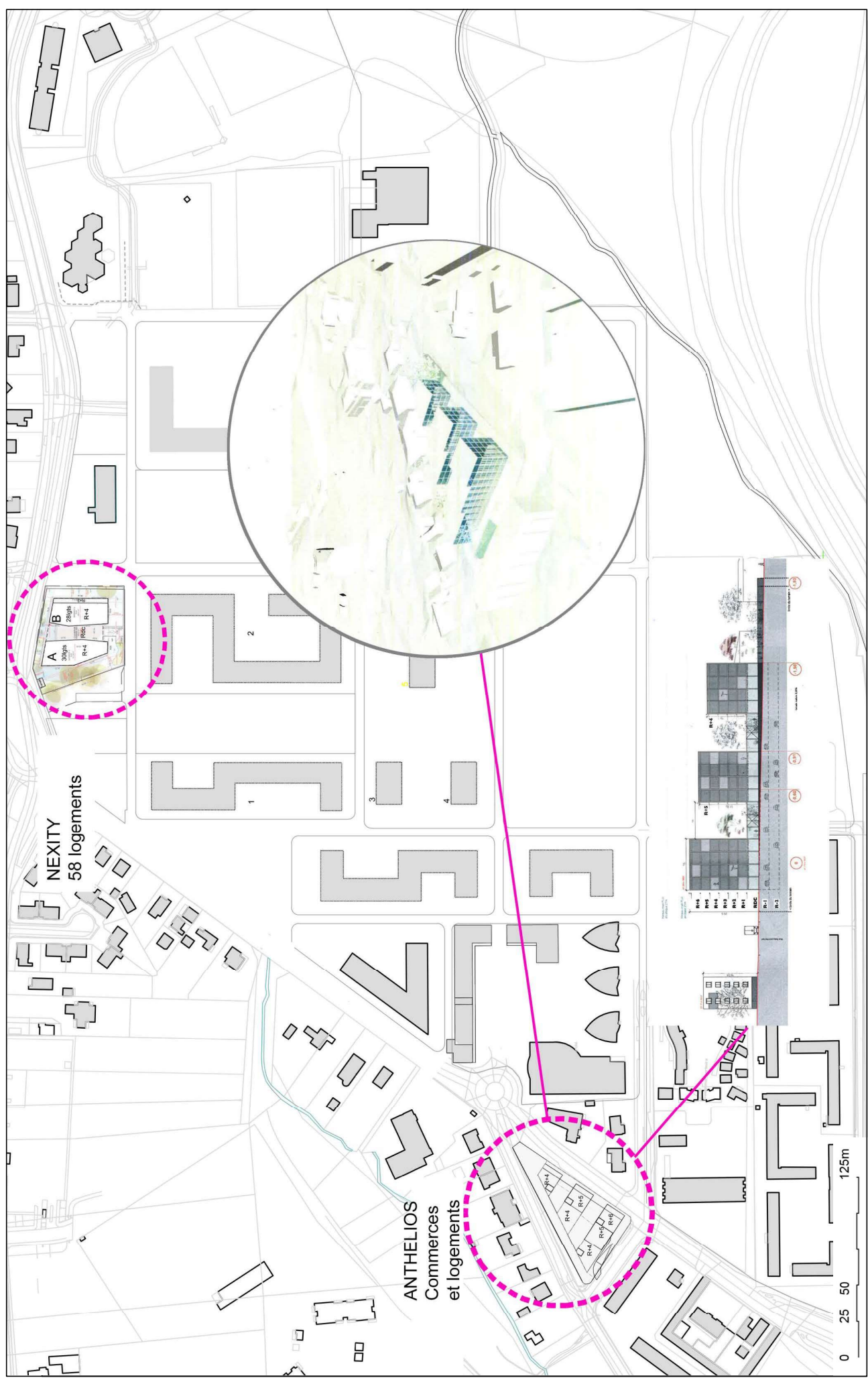
Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.



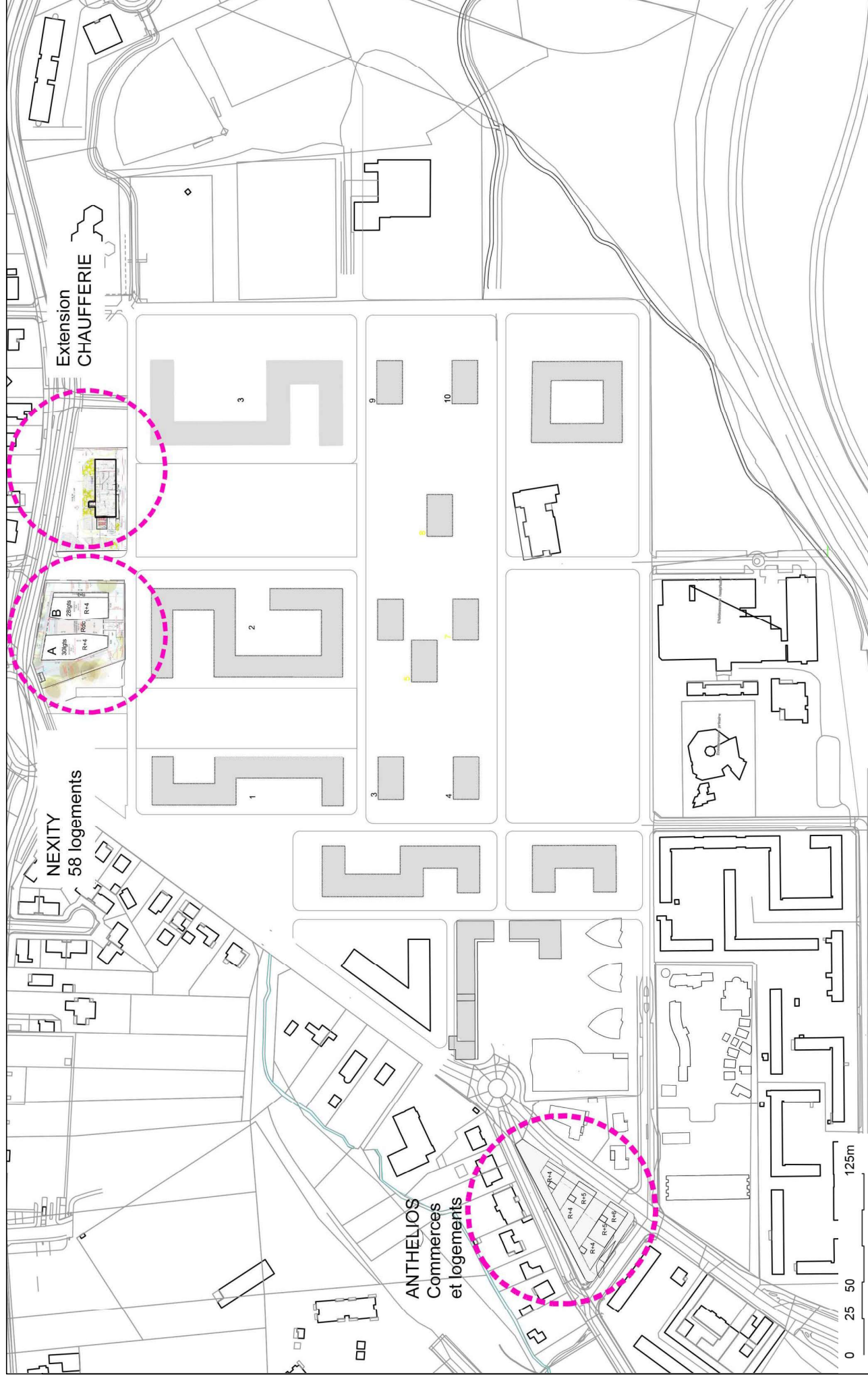


1.3. Analyse à l'échelle du quartier

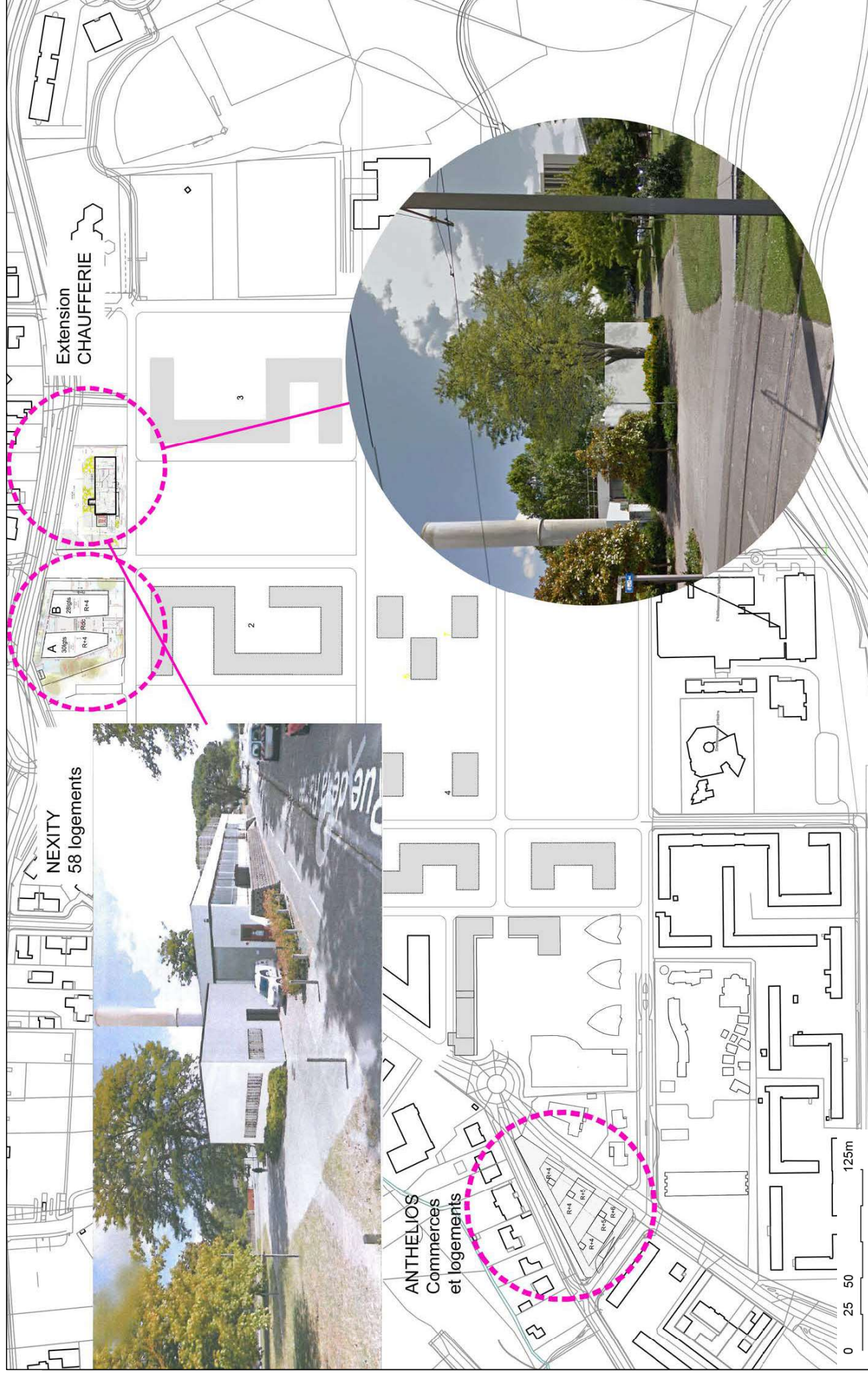
Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.



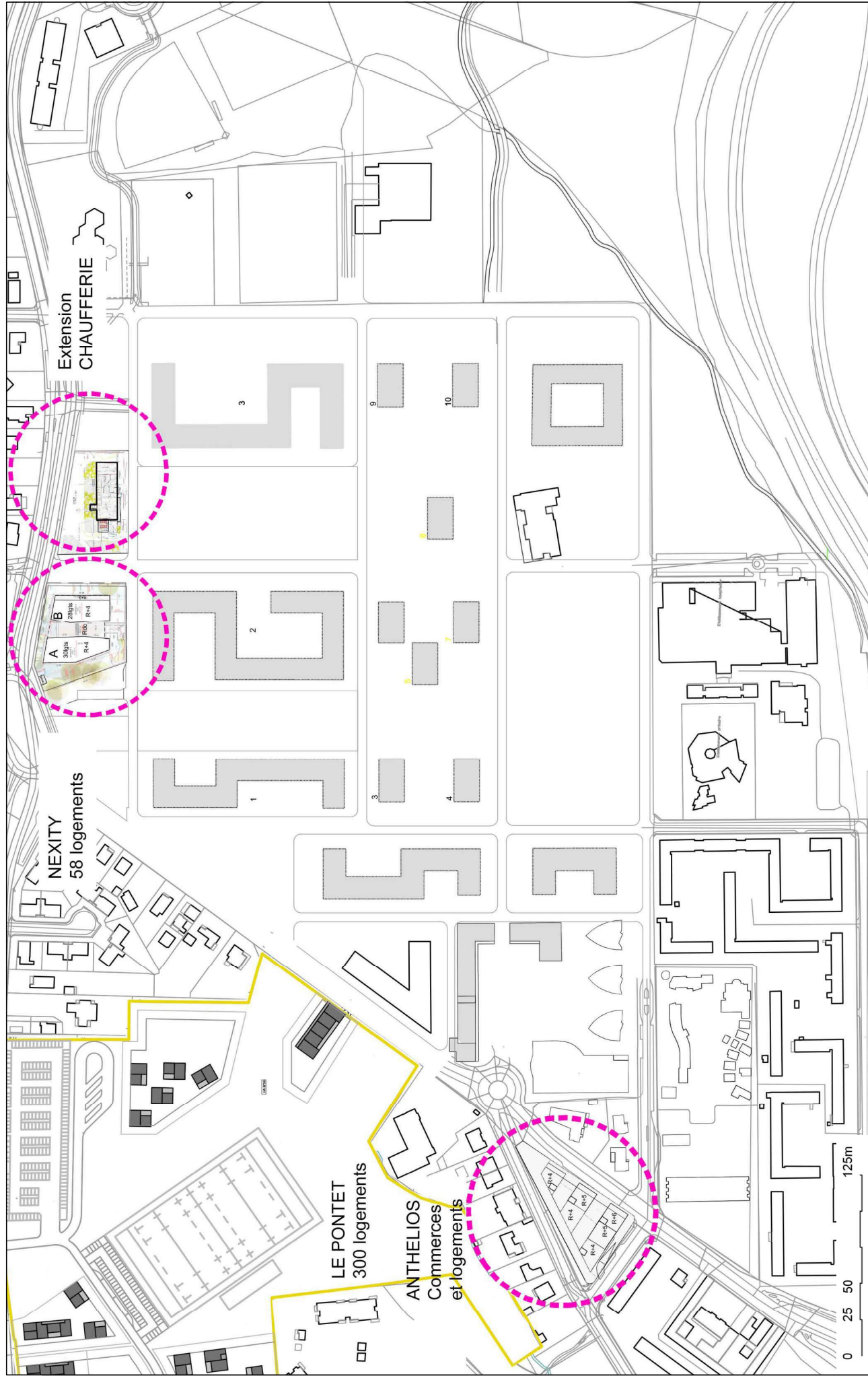
1.3. Analyse à l'échelle du quartier



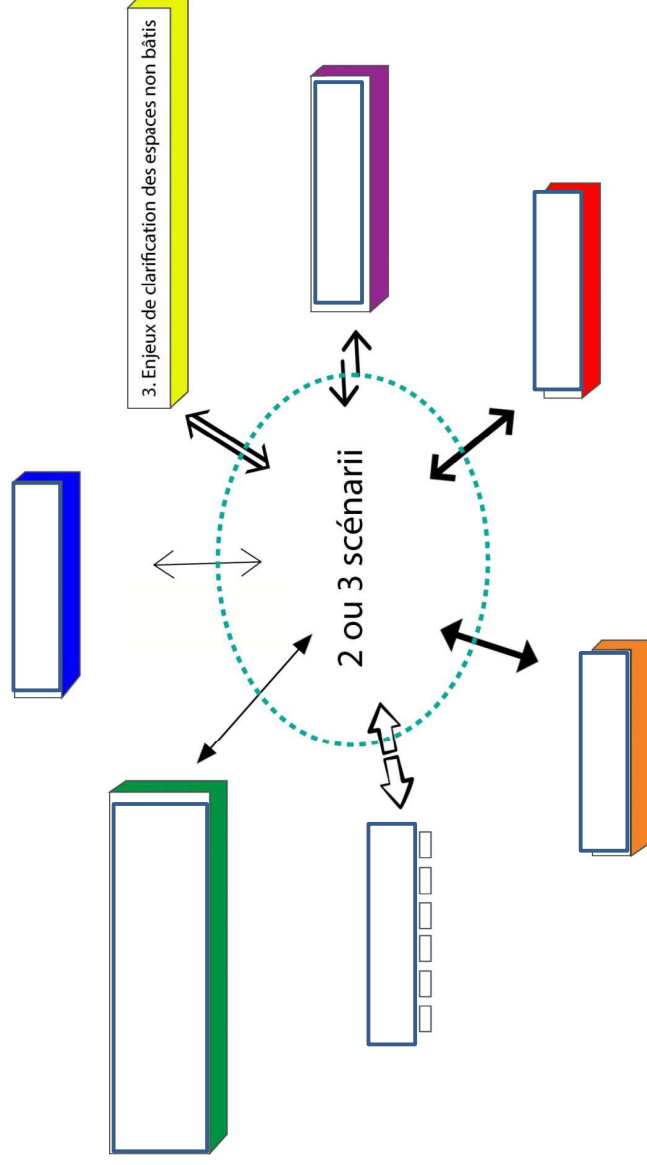
1.3. Analyse à l'échelle du quartier



1.3. Analyse à l'échelle du quartier

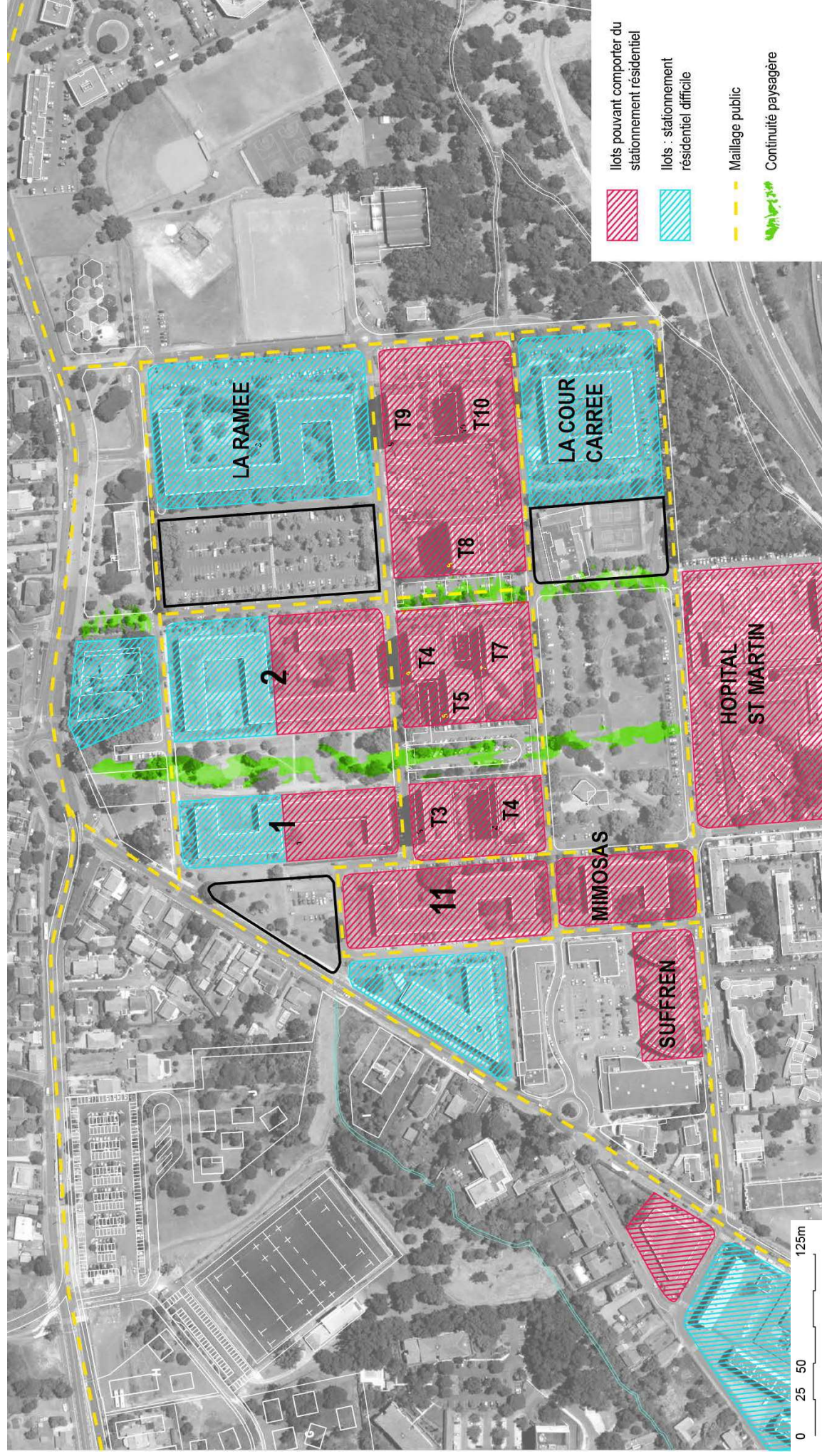


Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.



1.3. Analyse à l'échelle du quartier

- Enjeux de clarification foncière et d'organisation du stationnement
Clarification foncière, stationnement, espaces résidentiels.



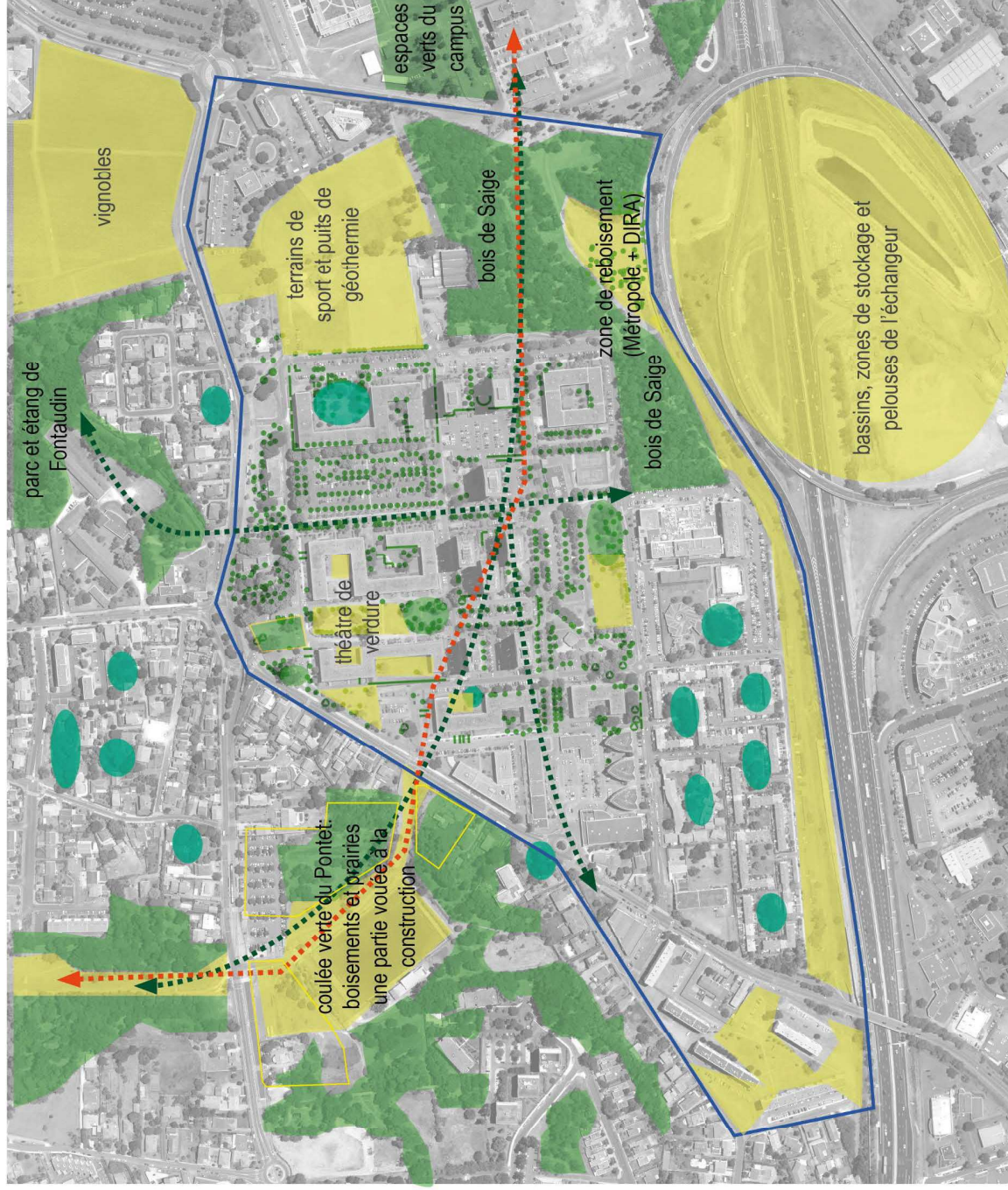
2.

DIAGNOSTIC PAYSAGE ET ESPACES PUBLICS

2.1. Analyse paysagère et espaces publics

- Les entités paysagères
- Les structures végétales
- Les sols
- Le mobilier
- Le stationnement
- Synthèse

2.1. Analyse des réseaux



1.3.1. Carte des entités paysagères :

site large

espaces ouverts

espaces arborés

bosquets résidentiels ou privés



trame arborée du quartier prioritaire

enjeu: la connexion du quartier à son environnement

pistes: une signalétique à travers le quartier qui guide de la coulée verte du Pontet au bois de Saige, la mise en oeuvre dans le bois de Saige d'une promenade du type de celle du Pontet; la mise en place d'une liaison douce nord-sud



2.

DIAGNOSTIC PAYSAGE ET ESPACES PUBLICS

2.1. Analyse paysagère et espaces publics

- Les entités paysagères
- **Les structures végétales**
- Les sols
- Le mobilier
- Le stationnement
- Synthèse

2.1. Analyse des réseaux

1.3.2. Structures végétales :

échelle du quartier prioritaire []



Arbres remarquables: platane, pin parasol, acacia...

Alignements

Arbres isolés ou en groupes

Bosquet résidentiel

Bosquet non-résidentiel

Coeur d'îlot pauvre en esp. végétales

Espace Boisé Classé (EBC)

Espace jardiné

Haies taillées

Domanialité/gestionnaires :

- Copropriété, domaine privé
- Domofrance
- Commune de Pessac
- Bordeaux Métropole
- Logevie
- Régularisation incorporation

Première évaluation quantitative (périmètre du quartier prioritaire).

ARBRES	quantité
arbre alignement	364 u
arbre groupe	304 u
arbre remarquable	16 u
total nombre d'arbres	684 u
STRATE BASSE	quantité
pelouses	> 50'000 m ²
masse arbustive	> 2'200 ml



1



1.3.2. Structures végétales : enjeux

Arbres remarquables

- enjeu: l'image du quartier
- pistes: repérer, protéger et mettre en valeur les arbres remarquables du quartier, mettre en place un parcours botanique, inscrire les arbres remarquables au PLU

2



Arbres d'alignement

- enjeu: requalifier les cheminements piétons
- pistes: établir un diagnostic phytosanitaire, compléter, pérenniser, renouveler les alignements

3

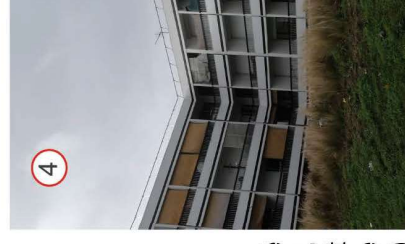


Haies

- enjeu: lutter contre les incivilités
- pistes: ouvrir les espaces trop fermés tout en conservant l'aspect végétal des lieux

Strate basse

- enjeu: favoriser la biodiversité
- pistes: requalifier certains coeurs d'îlot, diversifier les strates végétales dans les bois, et dans certains espaces ouverts; mettre en place une gestion différenciée (cf métropole)



2.

DIAGNOSTIC PAYSAGE ET ESPACES PUBLICS

2.1. Analyse paysagère et espaces publics

- Les entités paysagères
- Les structures végétales
- **Les sols**
- Le mobilier
- Le stationnement
- Synthèse

2.1. Analyse des réseaux



1.3.3. Les sols poreux

Certains trottoirs sont constitués d'un sol relativement poreux.

Avantages:

- un sol plus vivant, plus intéressant du point de vue écologique qu'un asphalte (1)
- un sol légèrement plus perméable
- dans la forêt, un cheminement plus libre
- une alternance intéressante en termes de composition avec des sols classiques (2)



Inconvénients:

- demande une mise en oeuvre fine et un entretien qui évite l'apparition de flaches (3)
- une limite plus floue avec les espaces plantés qui peut faire «mal entretenu» (1)



Sols et chemins:
(4) (5) (6) exemples de chemins «de mulet»

- enjeu: hiérarchiser les cheminements, rénover certains trottoirs
- pistes: redéfinir les limites de domanialité au droit de la chaussée pour une retrocession au domaine public des trottoirs et une gestion globale de ces espaces au niveau du quartier

1.3.4. Les sols imperméables

Parmi les sols minéraux, ils sont majoritaires: enrobé rouge, enrobé noir et parfois patchwork des deux, que l'on retrouve sur voirie et dans les espaces piétons.

- 1) la placette au pied de la salle municipale
- 2) trottoir sur l'allée des Lilas
- 3) au carrefour allée en face de l'Institut de la Main
- 4) allée des Mimosas / allée des Tulipes

(5) (6) quelques pavés à certains carrefours et un sol carrelé dégradé autour du centre commercial;

le mélange de pavés gris et roses fonctionne bien avec les deux teintes d'enrobés.



1



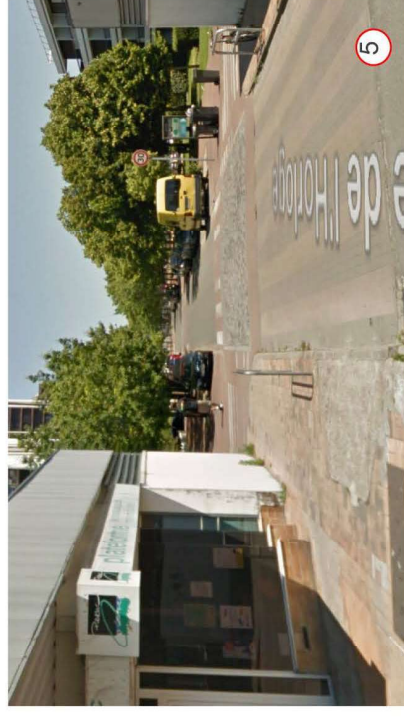
2



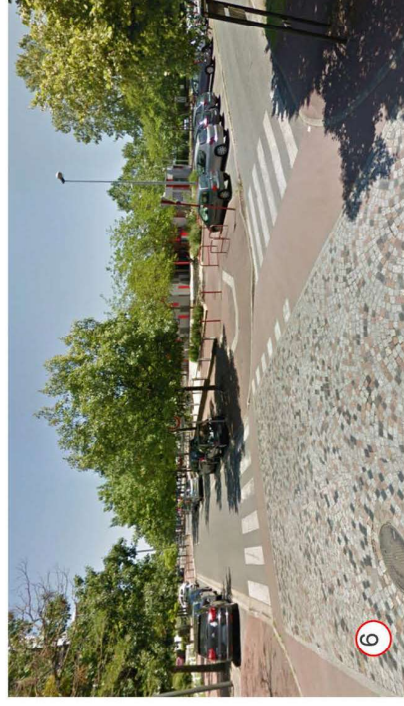
3



4



5



6

- enjeu: rénover les sols
- pistes: introduire des matériaux qualitatifs dans des lieux stratégiques comme la place commerciale et l'espace devant le centre Alain Coudert; remettre à neuf les tapis d'enrobé dégradés; question de domanialité, comme pour les trottoirs

2.

DIAGNOSTIC PAYSAGE ET ESPACES PUBLICS

2.1. Analyse paysagère et espaces publics

- Les entités paysagères
- Les structures végétales
- Les sols
- **Le mobilier**
- Le stationnement
- Synthèse

2.1. Analyse des réseaux



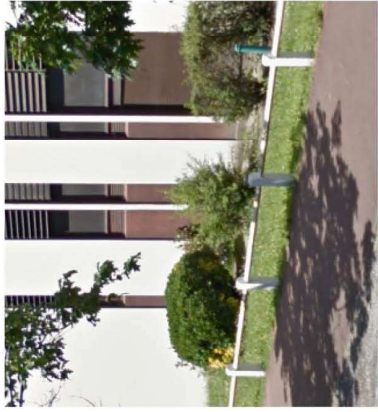
moblier propre au quartier: bancs repeints dans le cadre d'ateliers d'habitants, lisses béton anciennes

■ **enjeu:** intégrer le quartier dans le reste de la commune tout en lui attribuant une certaine identité

■ **pistes:** harmoniser les différents mobiliers du quartier en se basant sur le type de mobilier mis en place sur la commune, tout en travaillant avec les habitants sur un mobilier qu'ils puissent s'approprier et qui soit propre au quartier



moblier courant: barrières diverses, tables de pique-nique, bancs et poubelles installés sur le quartier dans le cadre des nouveaux aménagements



1.3.5. Mobilier : assises, signalétique

une signalétique courante hétéroclite: noms des rues, aires de jeux, circulation...



■ **enjeu:** faciliter les déplacements dans le quartier, notamment depuis le tramway

■ **pistes:** signaler le parcours de la coulée verte du Pontet au campus; mettre en valeur le patrimoine végétal; différencier la signalétique entre un vocabulaire communal qui inclut le quartier dans son environnement et une signalétique spécifique qui met en valeur le quartier



1.3.5. Mobilier, suite : aires de jeux, éclairage

7 petites aires de jeux sont dispersées sur le quartier; la plupart sont sous-utilisées et vétustes. Seule l'aire de jeu située à proximité de la maison de quartier bénéficie actuellement d'une rénovation.
Le skate parc est quant à lui peu visible.
Le potentiel d'attraction du bois de Saige semble sous-exploité.

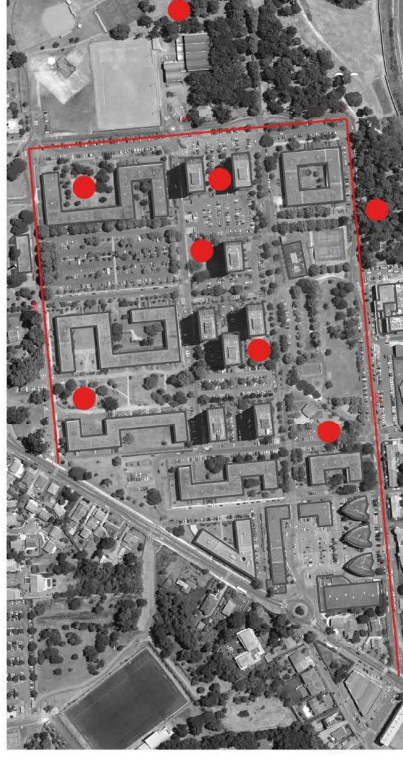
- **enjeu:** diversifier l'offre d'activités en plein air, valoriser la présence du bois de Saige
- **pistes:** mettre en place un lieu d'activités plus important, fédérateur à l'échelle du quartier, par exemple dans le bois de Saige ou dans le théâtre de verdure; transformer les petites aires vétustes en lieux de convivialité: bancs, chaises et tables, voire jardins d'association

Eclairage



un matériel d'éclairage vieillissant sur le quartier, hormis devant le tramway

- **enjeu:** intégrer le quartier dans le reste de la commune; diminuer le sentiment d'insécurité dans le bois de Saige, mettre en valeur certains lieux tels que la place commerciale
- **pistes:** se baser sur la charte communale pour remplacer peu à peu le matériel; passer aux leds et travailler sur les points d'insécurité pour établir le plan des intensités d'éclairage (en partenariat avec les fournisseurs officiels de la ville)



2.

DIAGNOSTIC PAYSAGE ET ESPACES PUBLICS

2.1. Analyse paysagère et espaces publics

- Les entités paysagères
- Les structures végétales
- Les sols
- Le mobilier
- **Le stationnement**
- Synthèse

2.1. Analyse des réseaux

1.3.6. Les stationnements

environ:

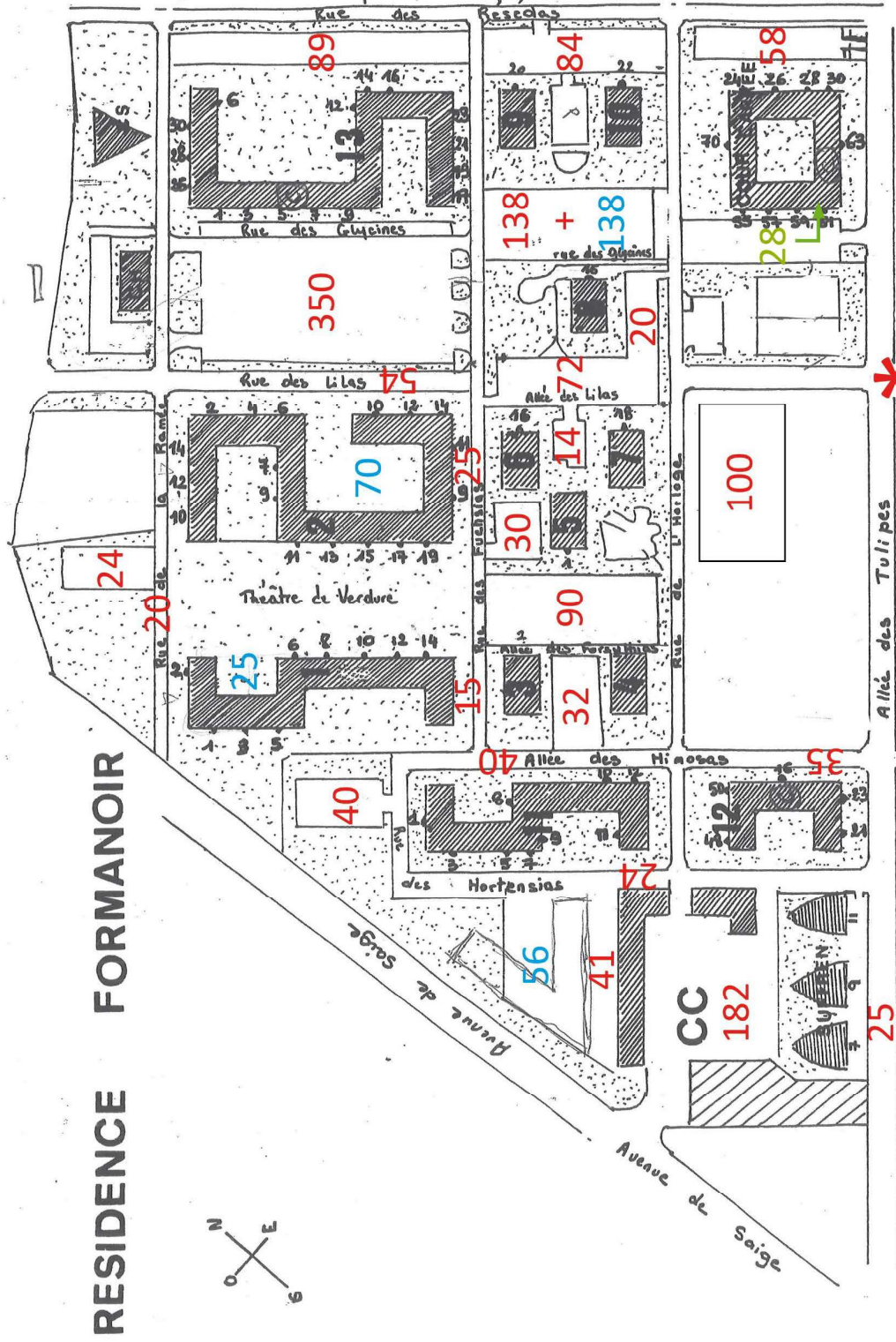
- 1525 places extérieures libres en poche ou sur voirie
- 28 places extérieures dédiées (copropriété de la cour carrée)
- 277 places en sous-sol ou semi-enterrées, en location
- total = environ 1680 places

Répartition des 277 garages en location :

- 126 en travées sous la dalle des tours
- 95 sous les bâtiments 1 et 2
- 56 sous le bâtiment étudiants

Actuellement 107 places sont vacantes, dont 47 sur les batiments 1 et 2, notamment dues à des difficultés de maintenance sur les contrôles d'accès (système CHUBB, ancien) pour lequel il n'existe plus de service de maintenance ni la possibilité de créer des badges, d'où une vacance «forcée».

Une remise à plat de l'ensemble de ces contrôles d'accès est programmée pour 2017 (environ 30.000 euros) ce qui devrait inverser à terme cette tendance .



saturation des parkings de la clinique

Les stationnements en petites poches



Les haies omniprésentes autour des zones de stationnement assurent une ambiance végétale au pied des tours tout en lui donnant un aspect labyrinthique. Ces haies favorisent également les incivilités: elles permettent par exemple de se débarasser de ses déchets incognito.

> voir enjeux dans le paragraphe sur les structures végétales du quartier



L'engorgement côté clinique



■ enjeu: désengorger les parkings de la clinique

■ pistes: améliorer la visibilité de la clinique depuis la station de tramway (signalétique), profiter du projet d'extension pour engager une discussion avec la clinique sur la gestion de ce problème

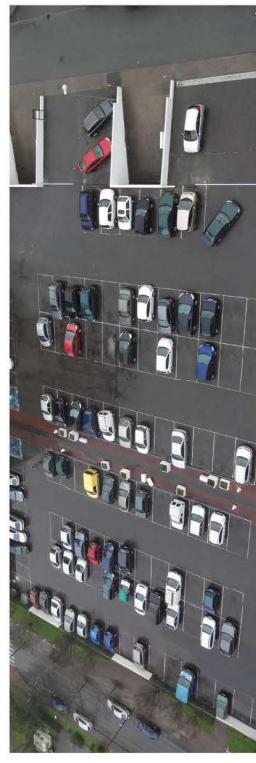
Les stationnements en nappe



La plus grande nappe de stationnement est sous-utilisée: les places centrales à elles font pour certaines office de garage en plein air plutôt que de stationnement ■■ restructurer le parking



Parking dans le prolongement du théâtre de verdure: le mix stationnement en épis et stationnement en bataille complique la lecture de l'espace public ■■ simplifier la composition, valoriser un axe piéton central vers le théâtre de verdure



Le stationnement à deux niveaux fonctionne visiblement bien mais apparaît comme aride, car sur dalle ■■ renforcer l'accompagnement des piétons

2.

DIAGNOSTIC PAYSAGE ET ESPACES PUBLICS

2.1. Analyse paysagère et espaces publics

- Les entités paysagères
- Les structures végétales
- Les sols
- Le mobilier
- Le stationnement
- **Synthèse**

2.1. Analyse des réseaux

1.3.7. Synthèse des enjeux de paysage



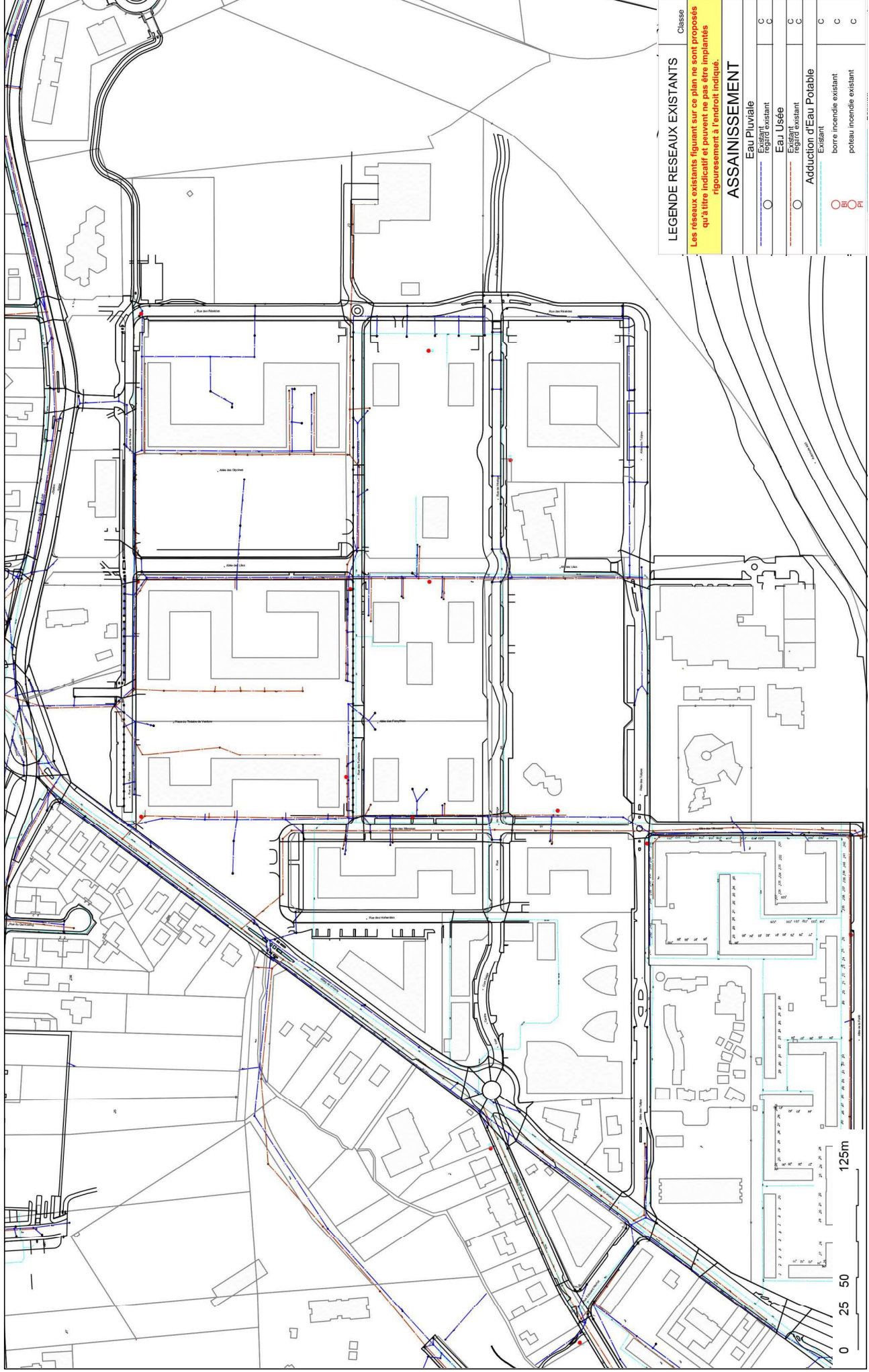
2.

DIAGNOSTIC PAYSAGE ET ESPACES PUBLICS

2.1. Analyse paysagère et espaces publics

2.1.1. Analyse des réseaux

- Chauffage urbain
- Assainissement
- Éclairage



Chauffage Urbain :

Le propriétaire du réseau est Domofrance et son exploitant est Engie

Le réseau de chauffage actuel est d'origine (depuis la création du quartier dans les années 60-70) et il reste en mauvais état (vétusté).

Domofrance a communiqué à Urbatec un schéma de la position du réseau existant, qui met en évidence un réseau passant très peu sous l'espace public, avec l'artère principal passant sous l'allée des Lilas. En effet, les raccordements des lots se font par une canalisation passant elle-même sous le sous-sol des autres lots rendant complexe l'exploitation et l'accès au réseau. Il existe 12 sous-stations sur le quartier (les sous-stations des tours sont neuves)



Caractéristique du Puit géothermique

- profondeur totale de 1000m
- pompe située à 150m de profondeur
- Débit : 80 à 90m³/h
- Température de l'eau à 49°C environ

- **Réseau d'assainissement :**

L'agglomération est gestionnaire du réseau d'assainissement

Le réseau est de type séparatif (un réseau pour les eaux usées et un réseau pour les eaux pluviales). Un diagnostic sur l'état du réseau d'assainissement (inspection télévisée) a été réalisé par le service d'assainissement et communiquera les résultats à l'équipe Moe. Le réseau semble être en bon état après une premier retour oral

- **Eaux pluviales :**

Le quartier est assainit via 2 canalisations principales situées sous l'allée des Lilas/Rue de la Ramée et sous l'allée des Mimosas avec un diamètre respectif 1000mm et 800mm, se raccordant dans un réseau diamètre 1400mm sous l'avenue de Saige et avenue du Maréchal Juin.

- **Eaux usées :**

Le quartier est assainit via 3 canalisations principales situées sous l'allée des Lilas/Rue de la Ramée et 2 réseaux situés sous l'allée des Mimosas avec un diamètre respectif 300mm et 2 x200mm, se rejetant dans un réseau diamètre 300mm sous l'avenue de Saige et avenue du Maréchal Juin.

- **Eclairage Public :**

L'agglomération est gestionnaire de l'éclairage public

La source lumineuse actuelle est en SHP (Sodium) et la ville souhaite mettre en place une source LED dans les projets d'éclairage à venir. Le réseau est en basse tension et alimenté depuis les armoires de commande raccordées aux Postes DP (Distribution Publique) Le ville transmettra la fiche technique des matériels d'éclairage installés.

3.

DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

3.1. Les bâtiments R+3 de Dubuisson

3.2. Les tours de Dubuisson

3.

DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

3.1. Les bâtiments R+3 de Dubuisson

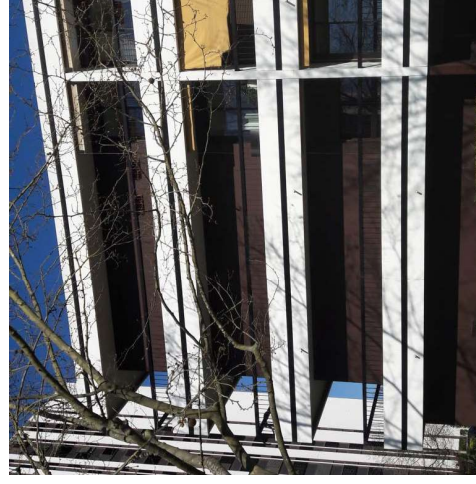
3.2. Les tours de Dubuisson



Vue des bâtiments bas en arrivant sur le quartier



Travail de la façade en linéarité



Fonds de coursives bruns

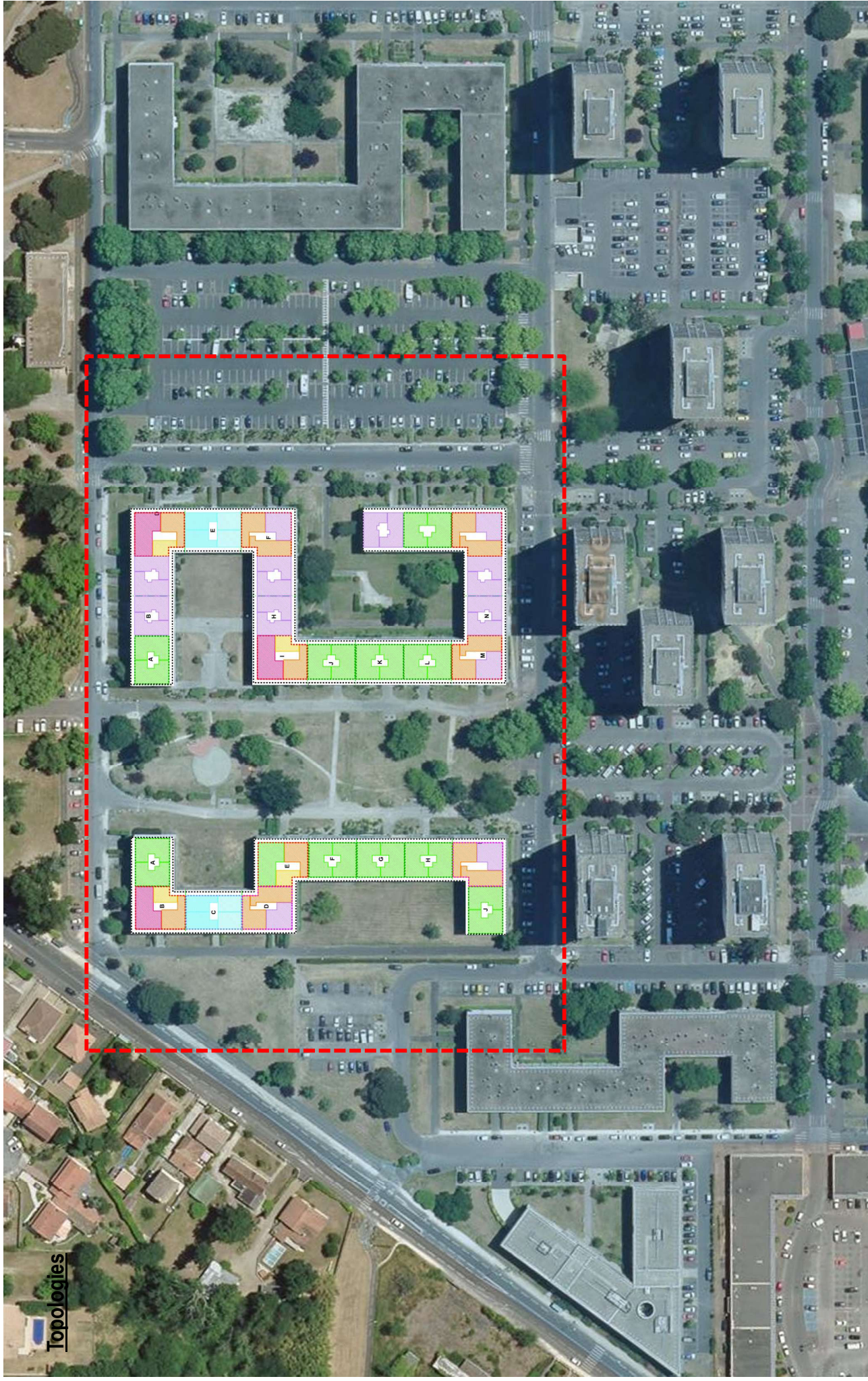


Fonds de coursives blancs (volets)

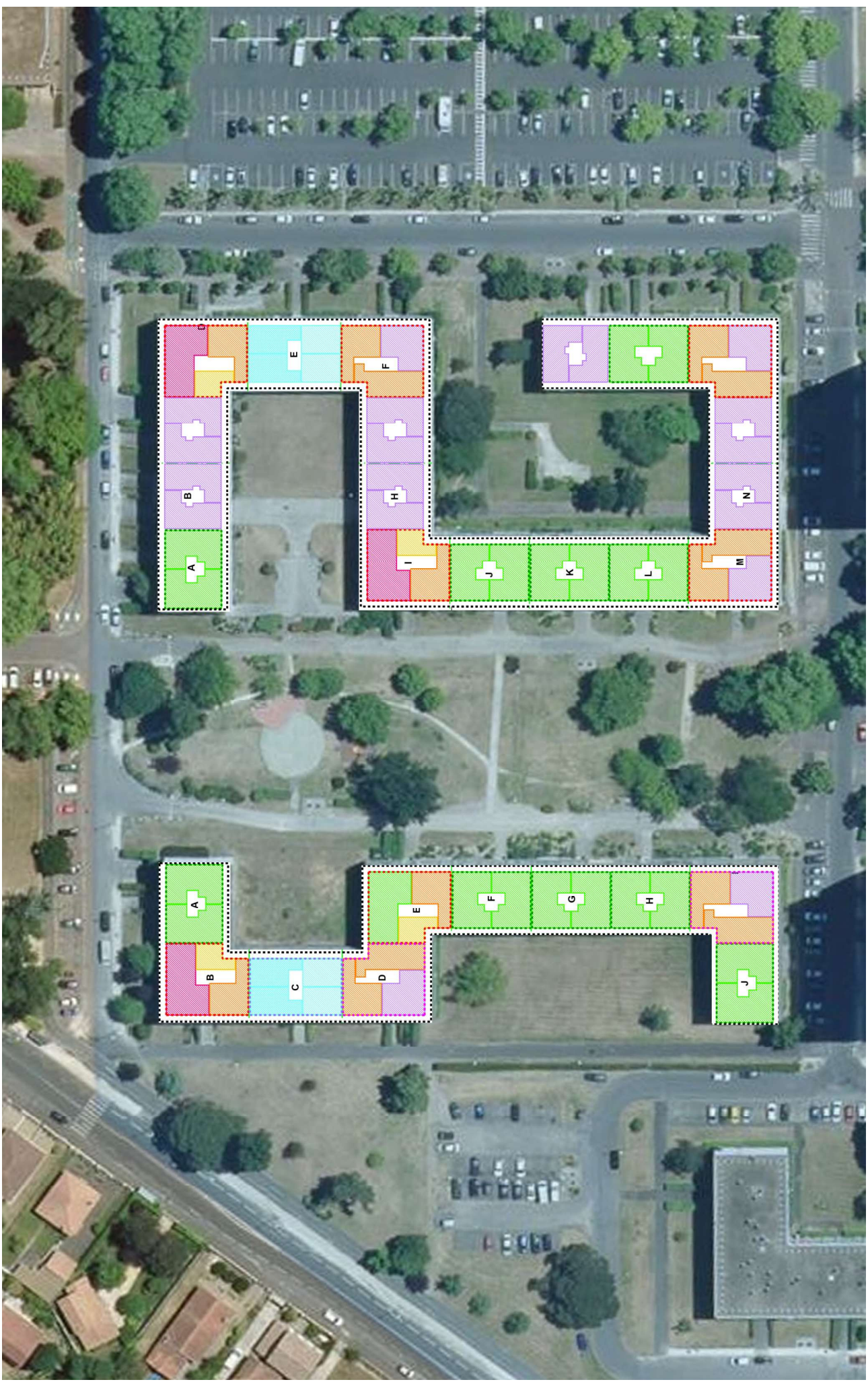
Les bâtiments R+3 de Dubuisson (Jean) présentent des qualités esthétiques et de confort spatial restant pertinents 40 ans après leurs constructions.

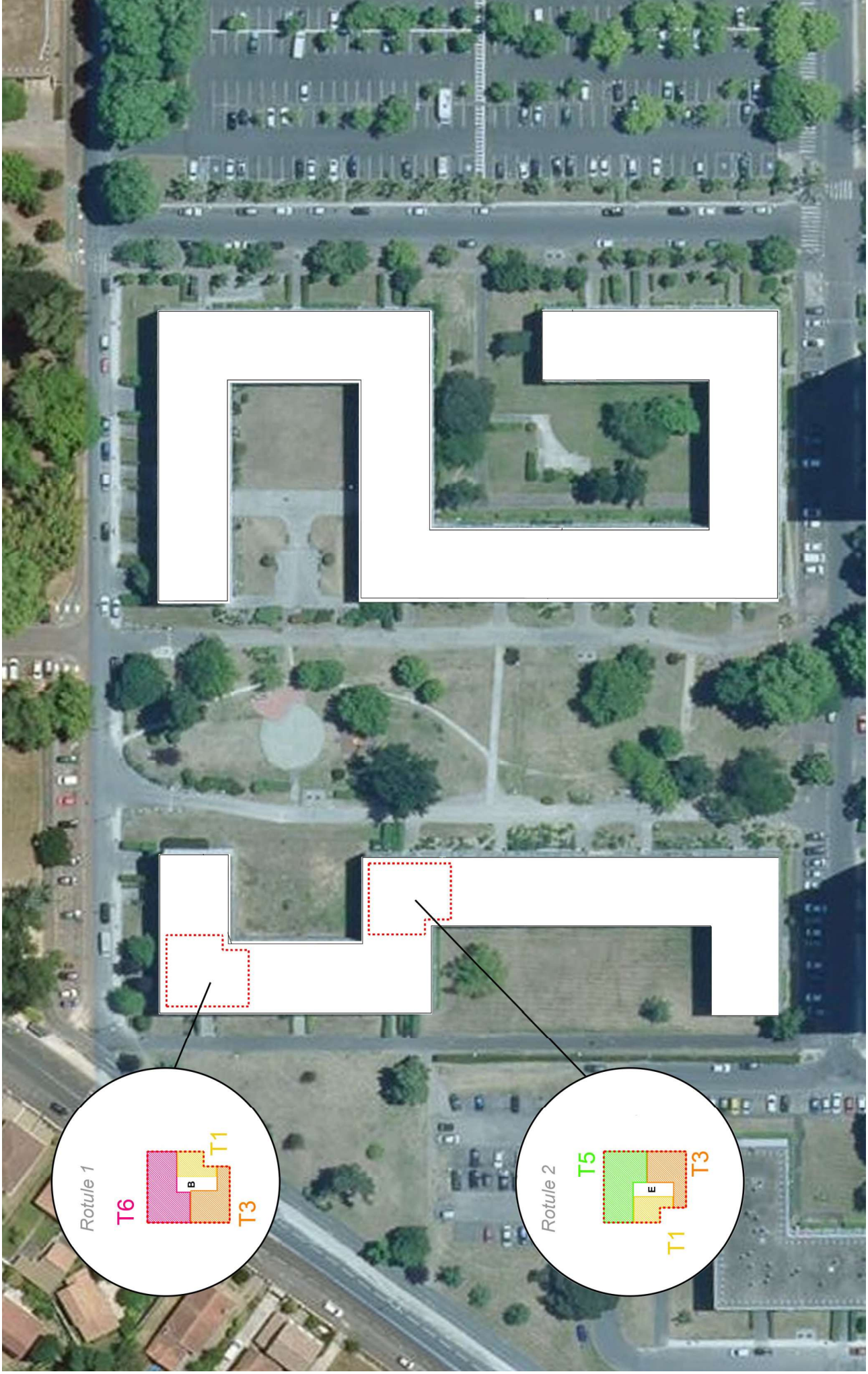
Une architecture sobre et accentuant l'horizontalité avec ses balcons filants et ses façades très vitrées donne une image de premier plan apaisante et en harmonie avec la végétation environnante.

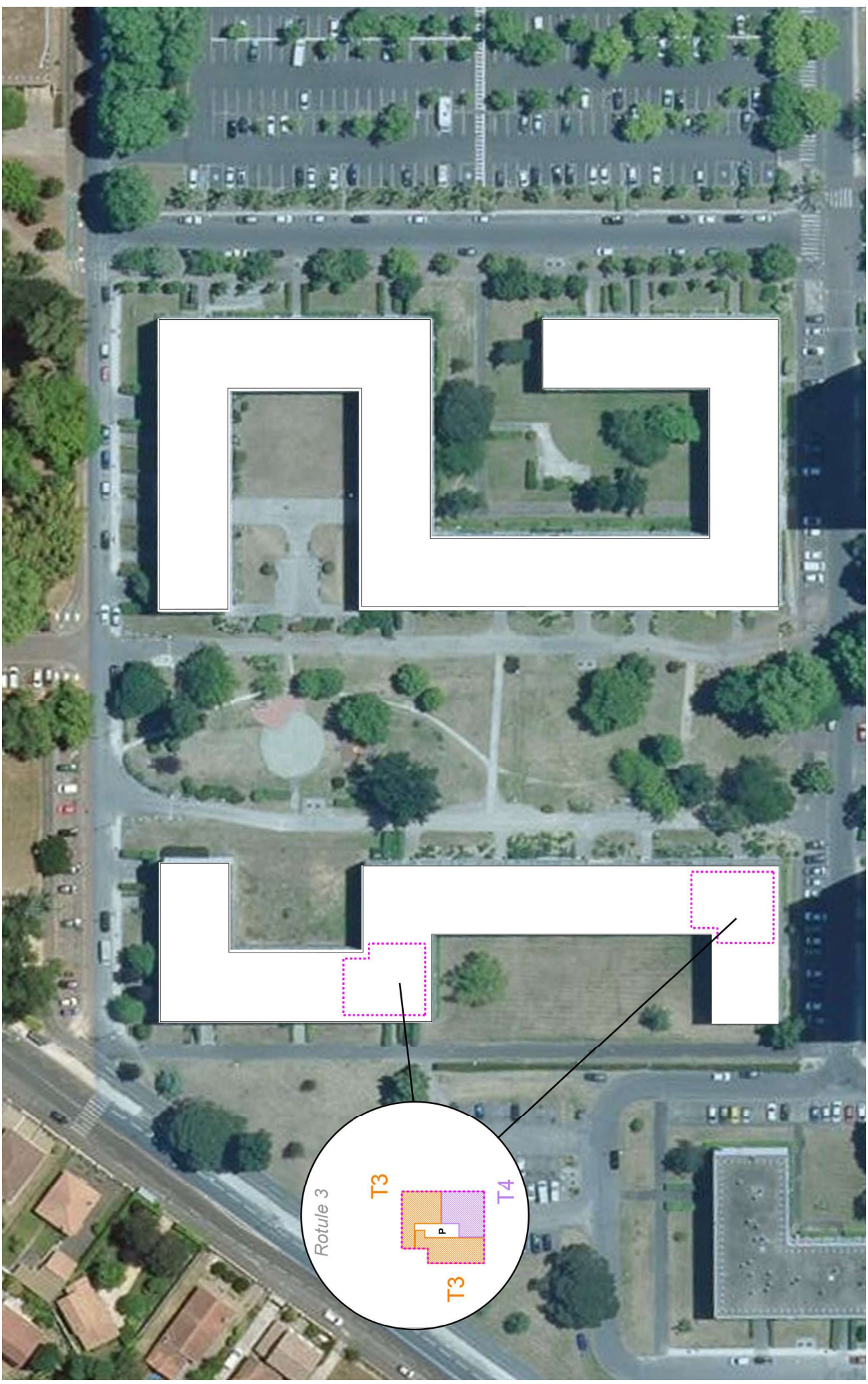
Cependant, les façades nécessitent une réintervention (thermique et acoustique) notamment sur l'ensemble des menuiseries.

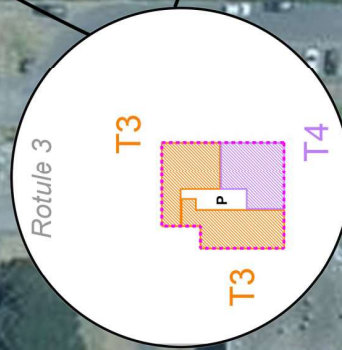
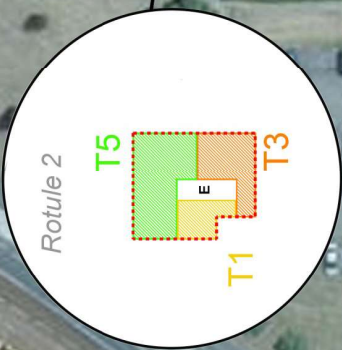
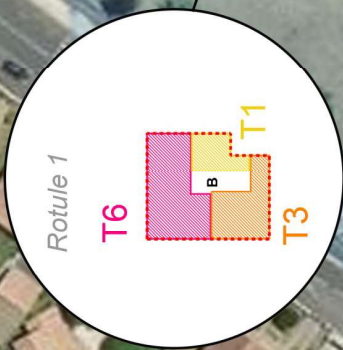
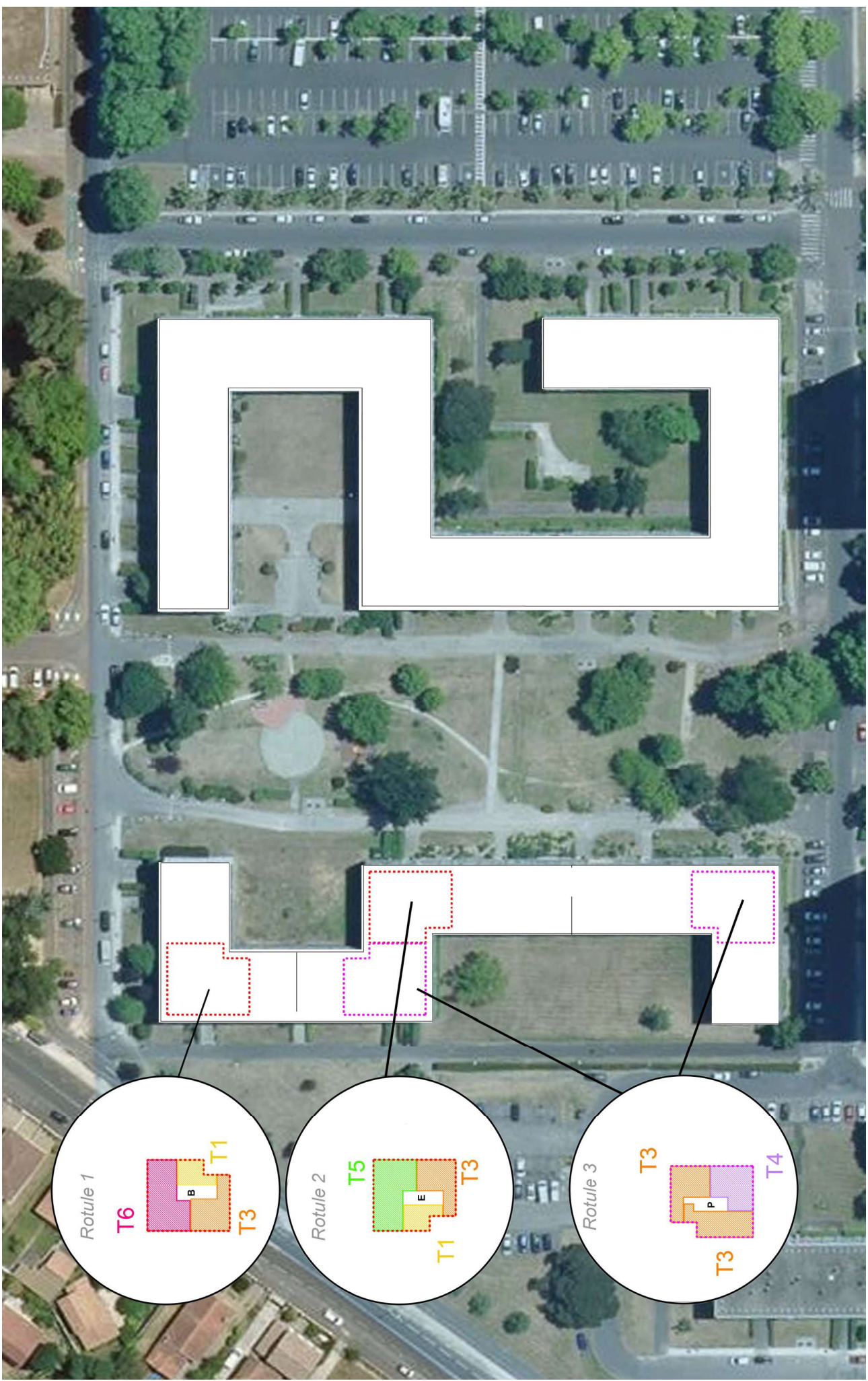


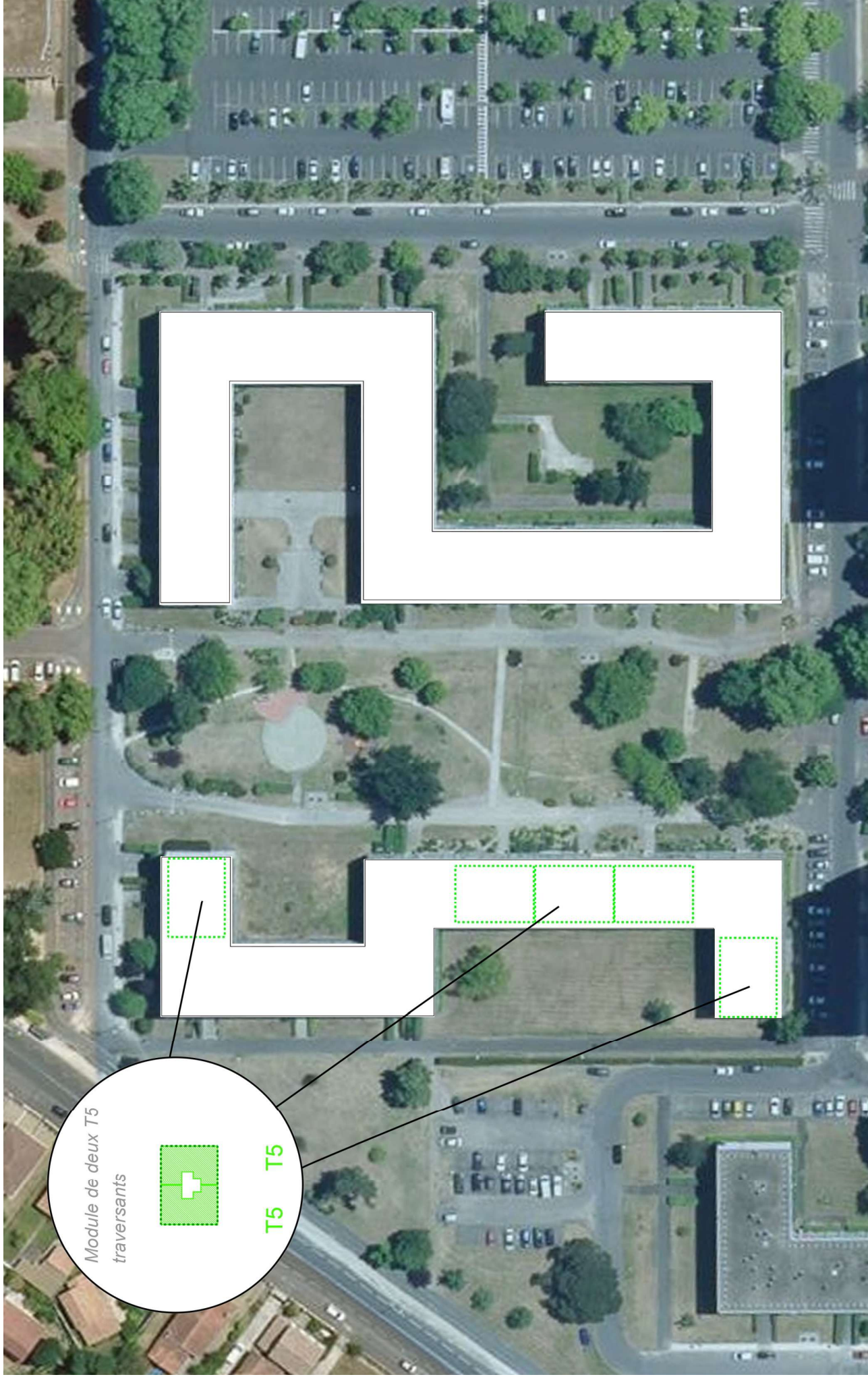
Topologies

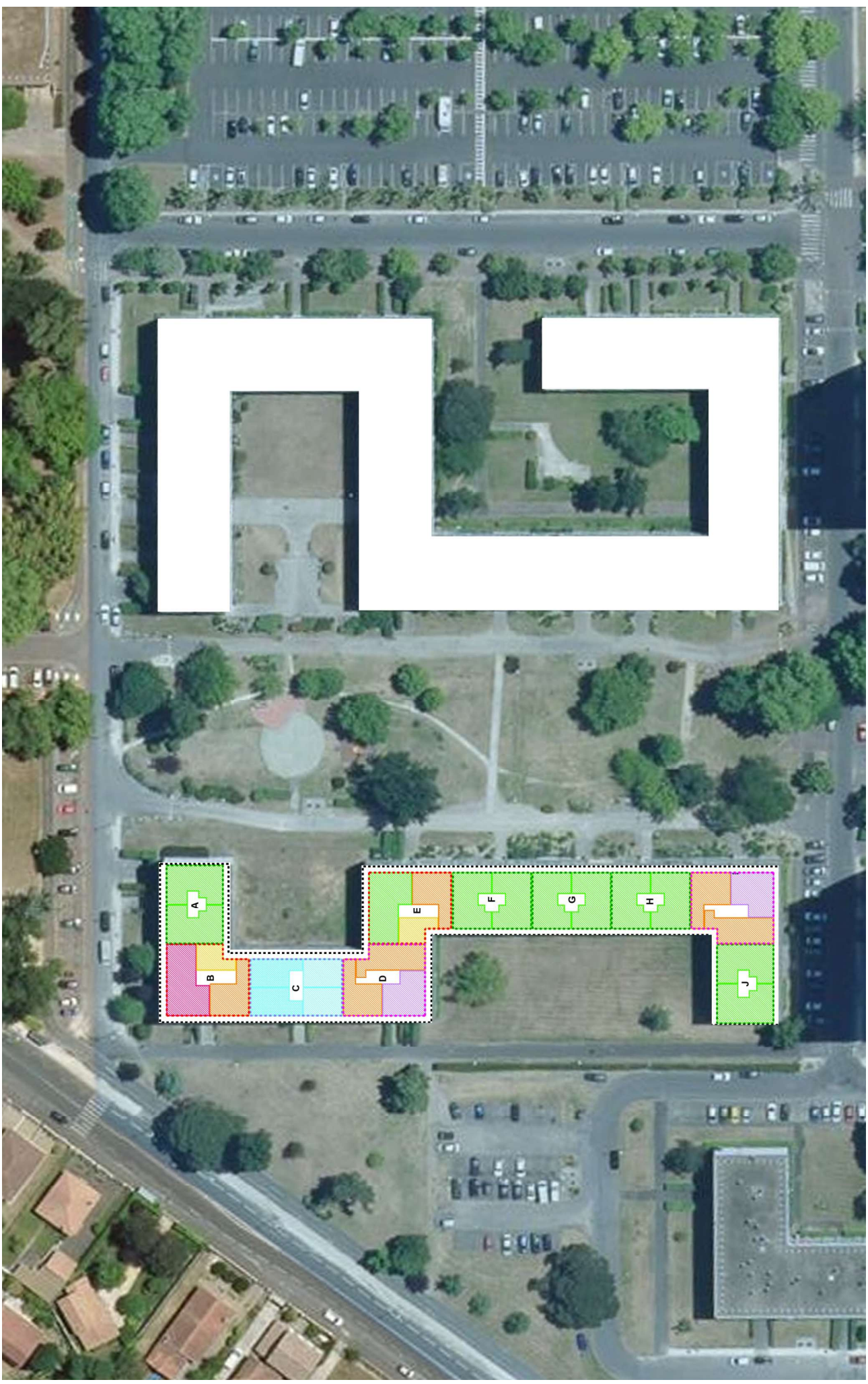


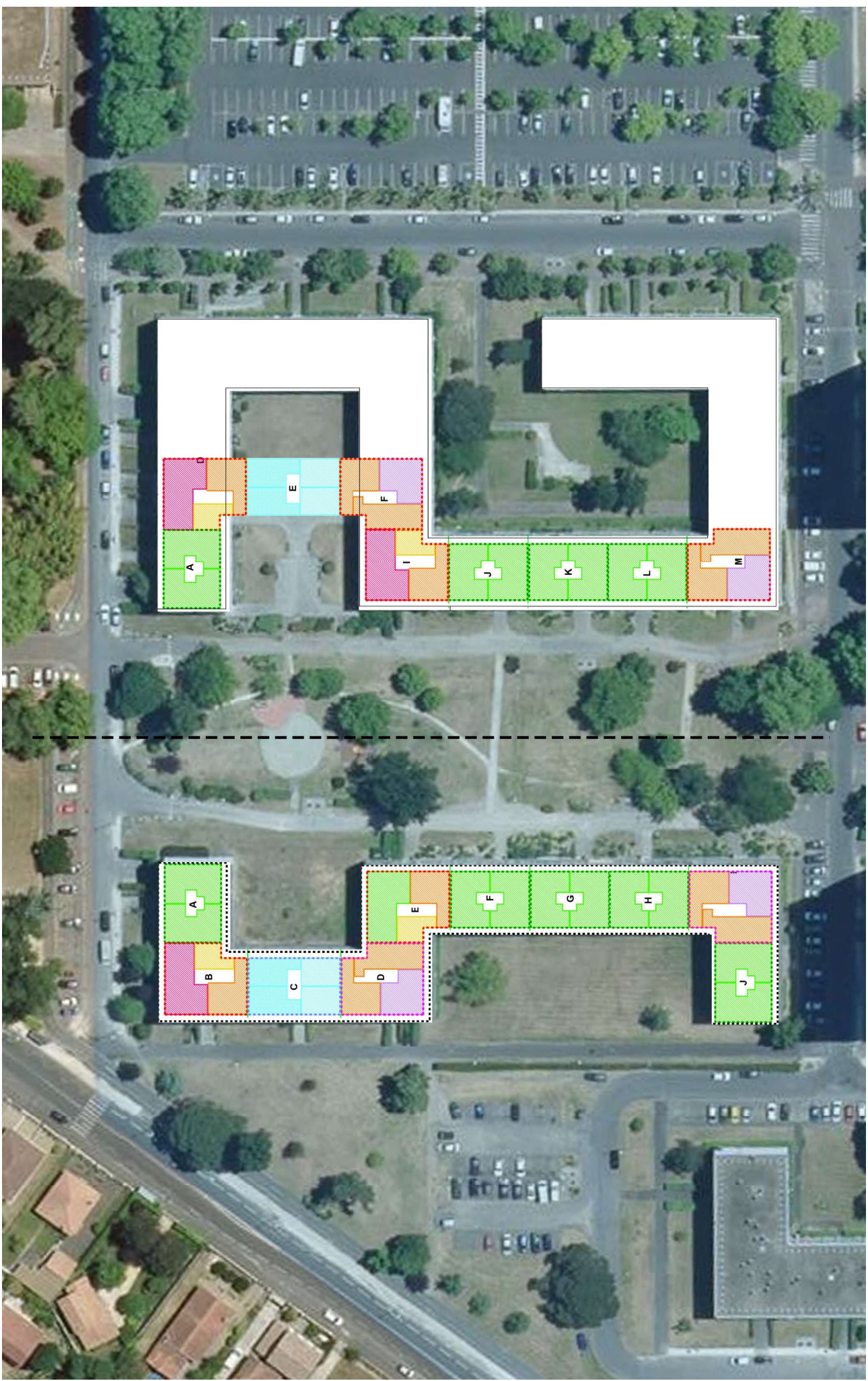


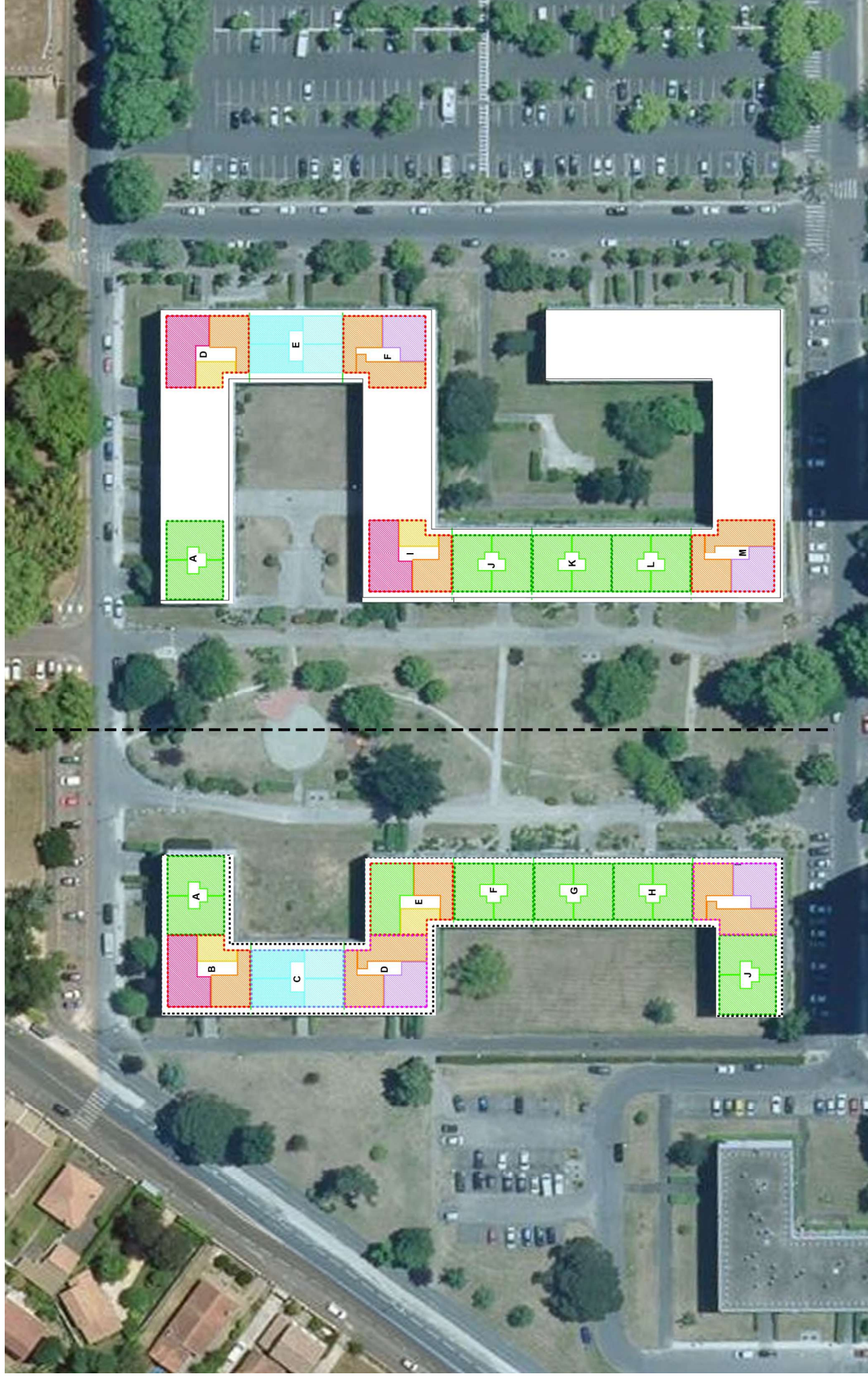


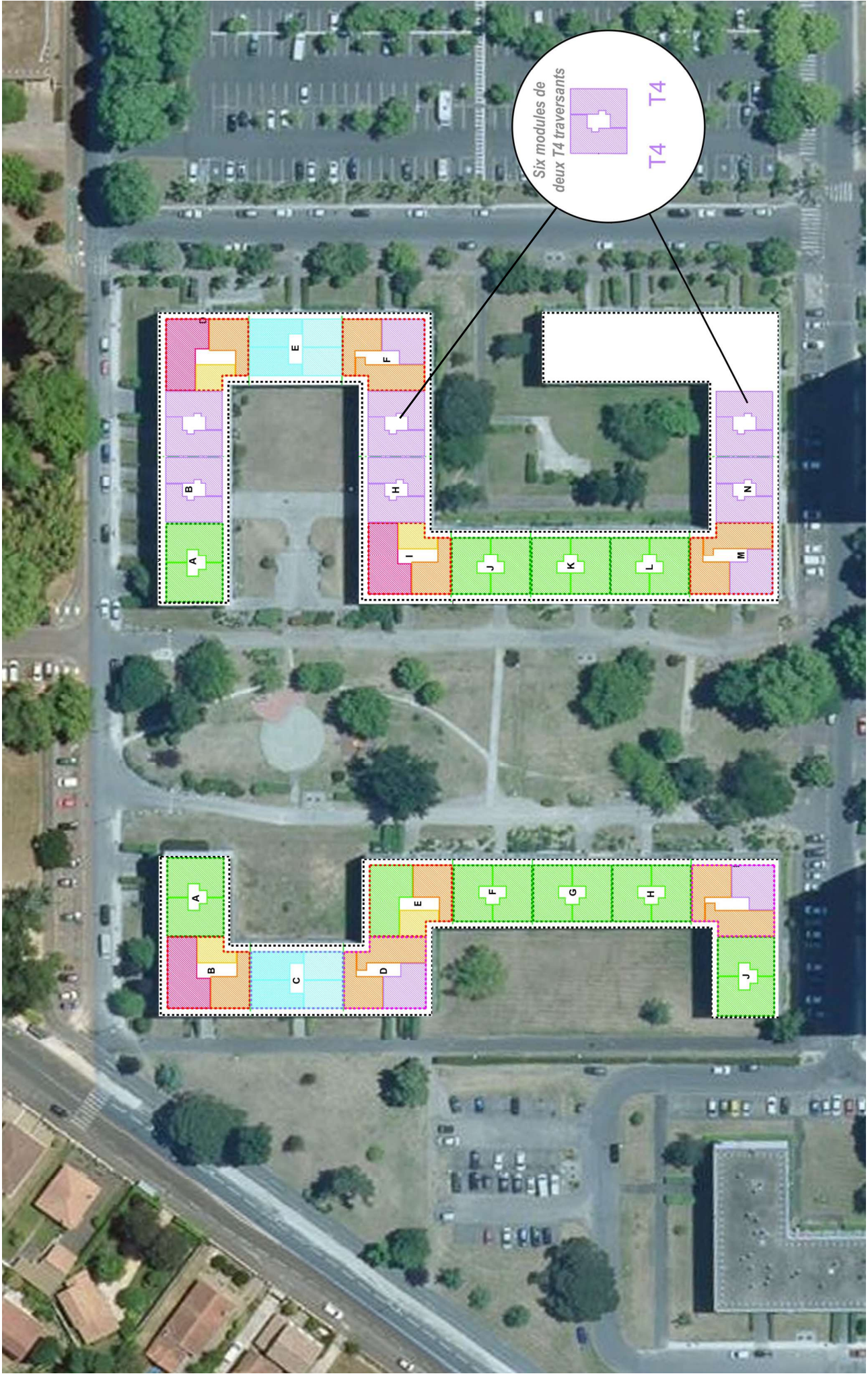


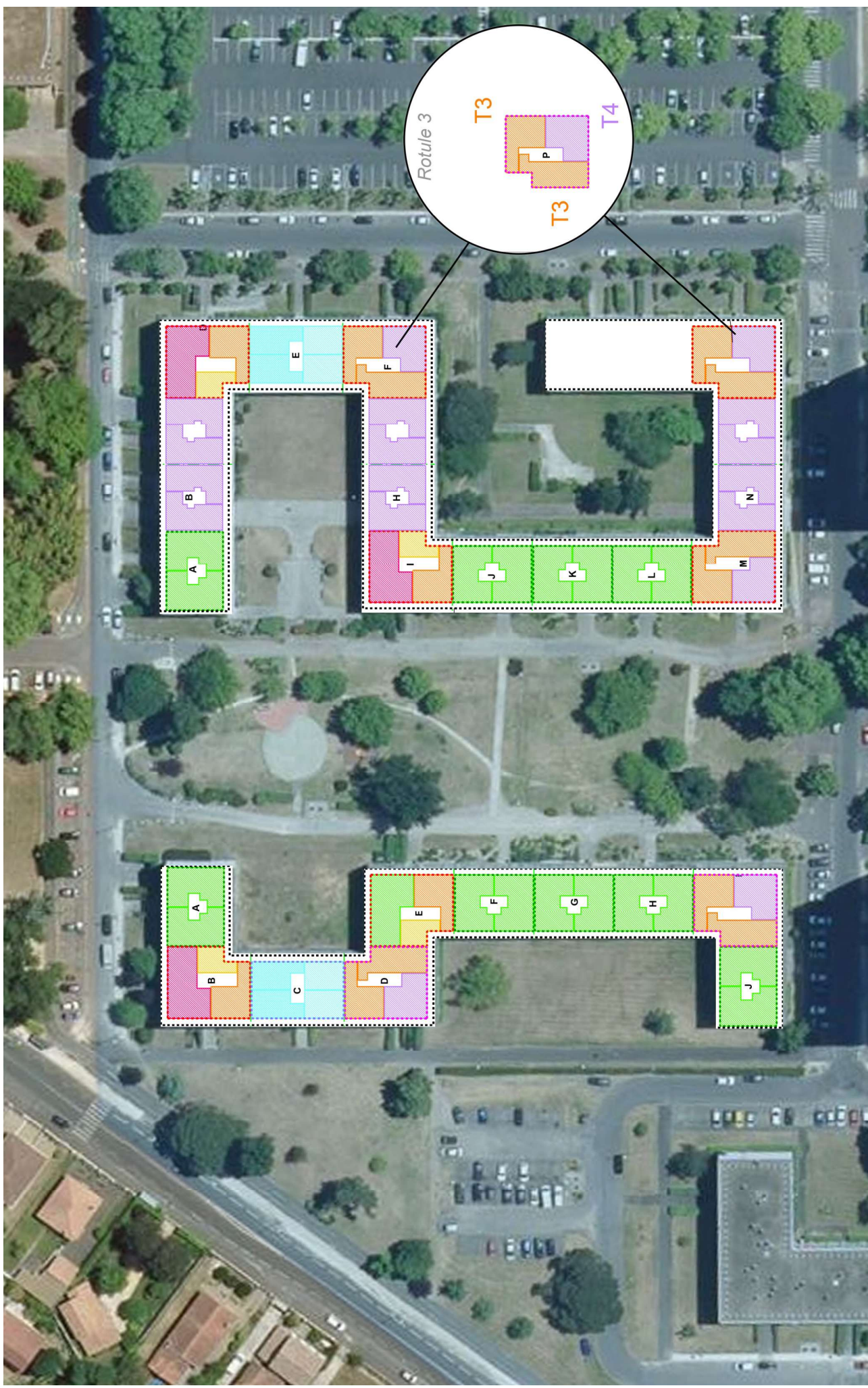


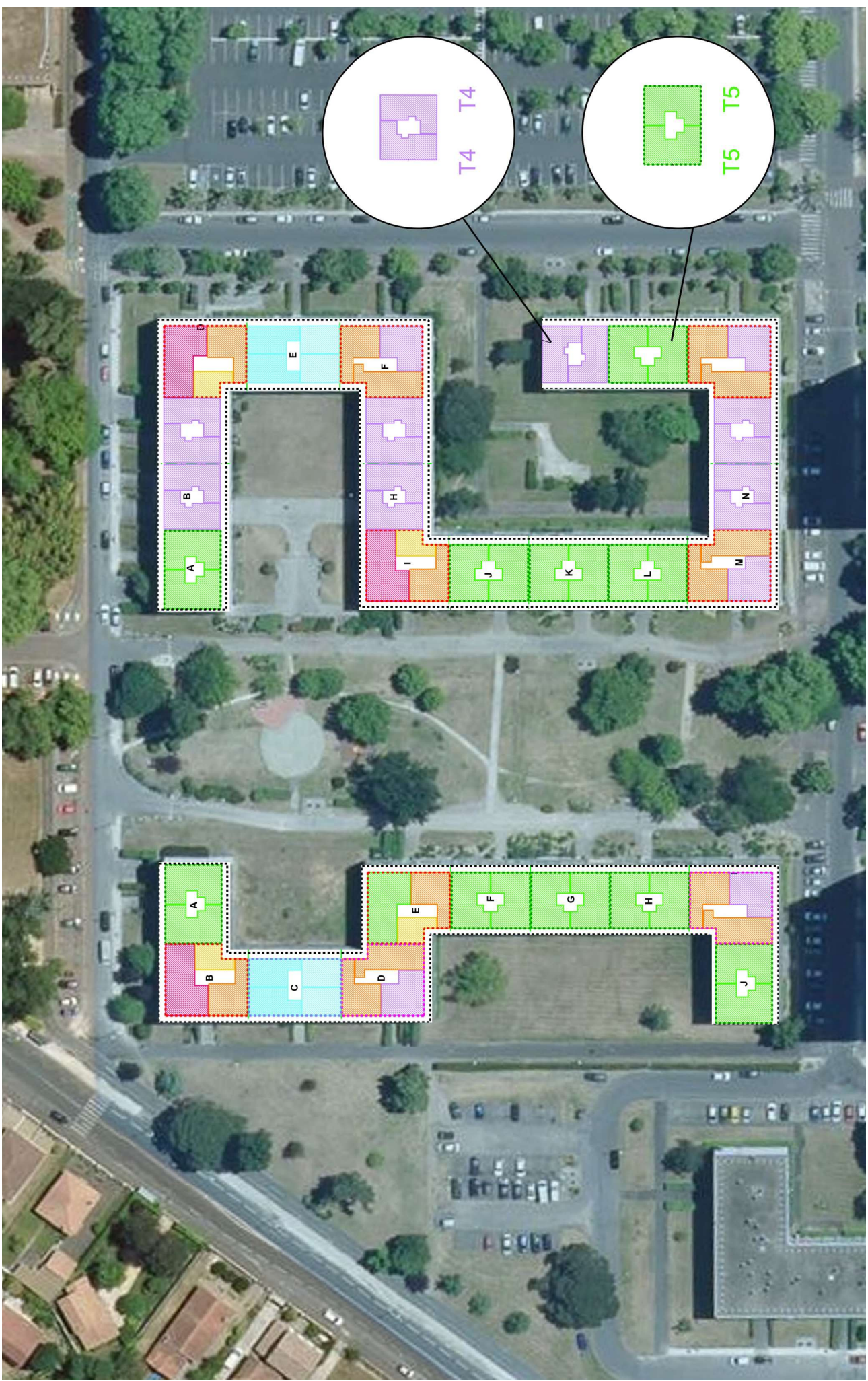




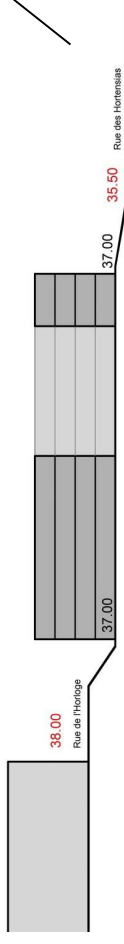
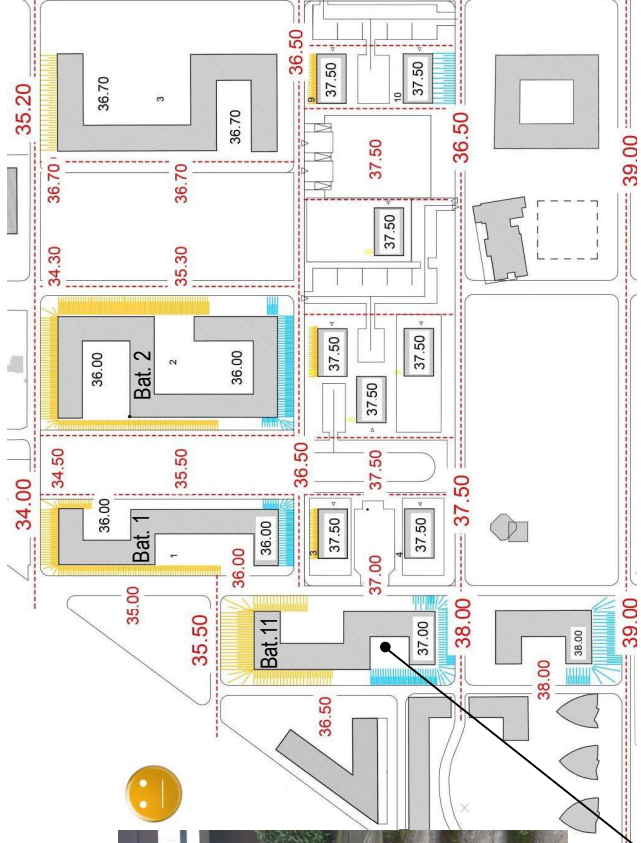








Implantation des bâtiments et topographie du site



Coupe topographique : exemple du bâtiment 11



Topographie :

Le site présente une déclivité progressive depuis l'Allée des Tulipes (39.00) jusqu'à la rue de la Ramée (34.00) avec de fortes incidences sur les bâtiments de grandes longueurs, ces derniers ayant une côte de RDC constante.

A titre d'exemple, les bâtiments 1 et 2 ont des entrées de halls situées en contre-haut côté rue de la Ramée et en contre bas côté rue des Fuchsias, avec des espaces en RDC plus difficilement appropriables.

Les cœurs d'îlots



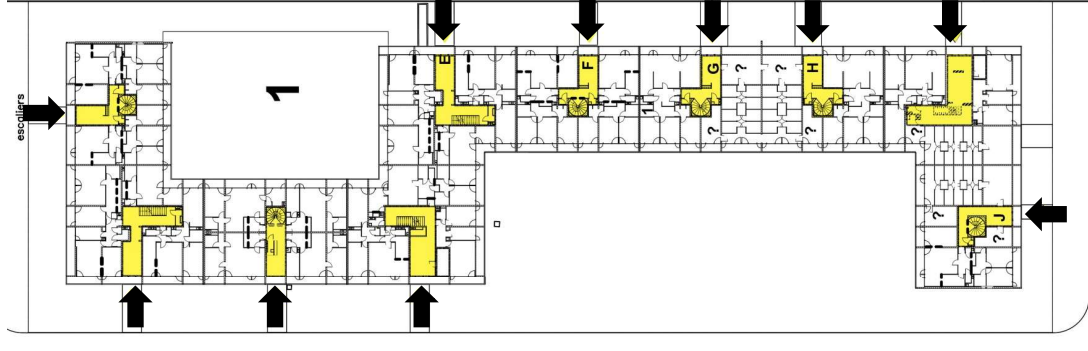
Les cœurs d'îlot sont pour la plupart paysagers et renforcent le caractère végétal du quartier. Cependant, les îlots avec parkings en sous-sol présentent un défaut d'image du fait de la présence de la dalle.



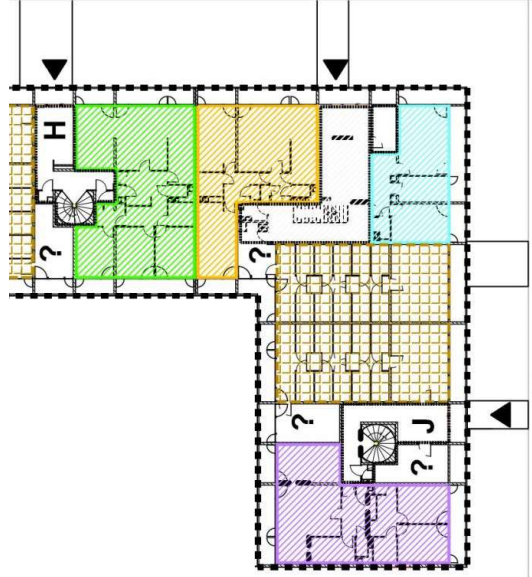
Les accès : Bâtiments de grande longueur offrant des halls sur les différentes rues et permettant ainsi un adressage personnalisé.





Un passage traversant bien approprié (bâtiment 2)



La desserte des logements et les halls



-  Locaux communs nombreux
-  Pas d'ascenseurs

Les halls des bâtiments R+3, sans être de grande dimension, présentent un aspect sobre. Un peu trompeur cependant puisque, grâce au miroir reflétant la végétation, les halls apparaissent comme traversants au premier regard.



Balcons présents sur l'ensemble de la façade
Donnant une unité linéaire et confortant l'horizontalité.



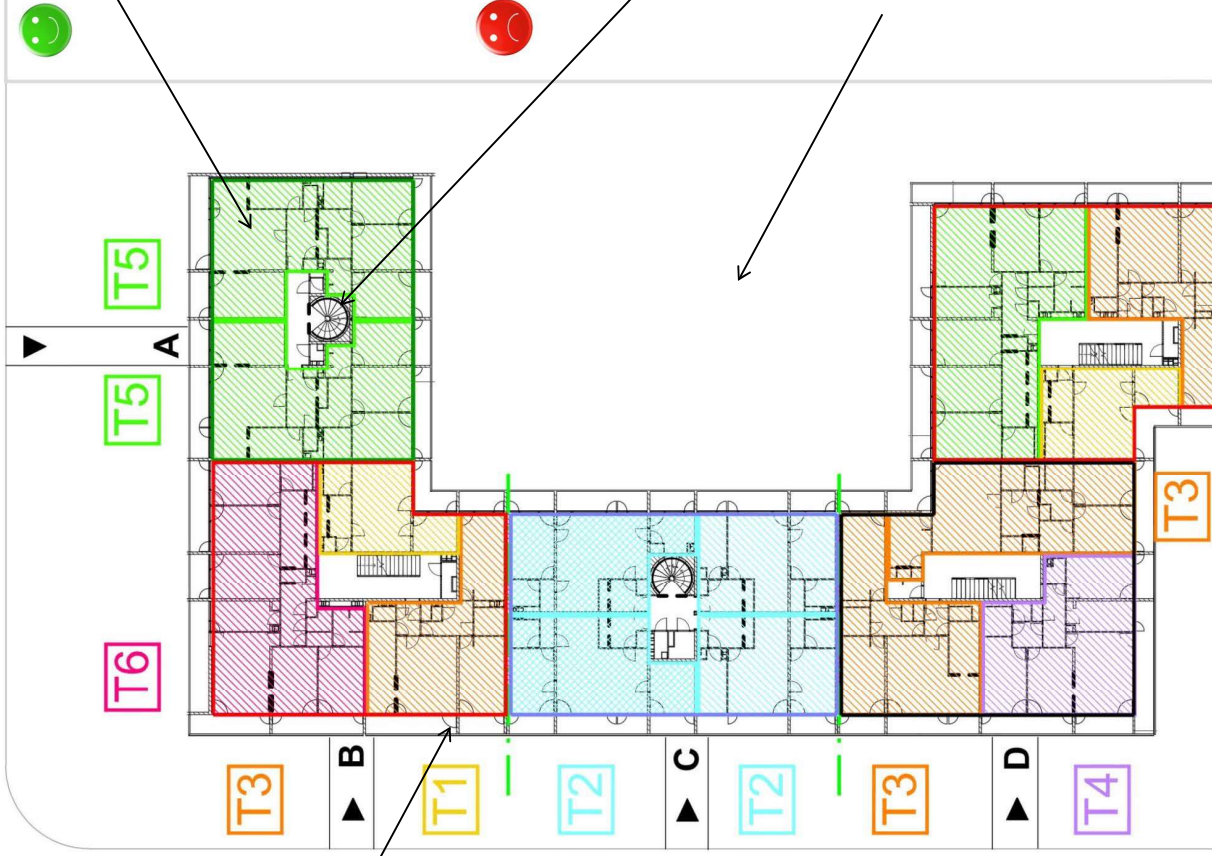
Trop étroit pour une réelle appropriation.



Mais esthétique de linéarité permettant une « mise à distance » des façades et une profondeur grâce aux ombres portées.



Les acrotères des balcons semblent avoir fait l'objet d'une réintervention avec pose de parties métalliques ou en plexiglas.



Surfaces des logements et des pièces cohérentes par rapport aux standards actuels



Séjours indifféremment orientés au nord, au sud, suivant les différentes combinaisons



Cages d'escaliers avec des typologies identiques (cages de T2, cages de T5) sauf dans les articulations. Ce procédé aurait pu entraîner des difficultés d'habitabilité avec une concentration de grandes familles dans certaines cages.

Intérieur d'ilot



Pour les logements, plus que des recloisonnement, il s'agit plutôt d'une mise à jour de l'ensemble des prestations (plomberie, électricité, etc...).

3.

DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

3.1. Les bâtiments R+3 de Dubuisson

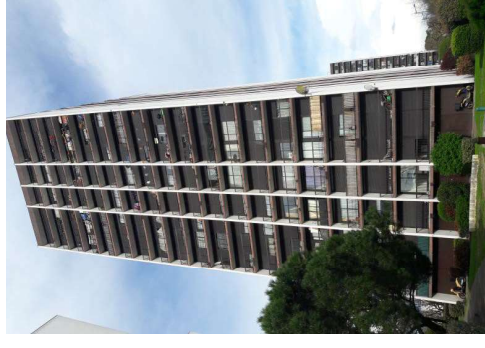
3.2. Les tours de Dubuisson



Silhouette lointaine des tours :

Elle est caractérisée par une forte concentration, une image monolithique et une écriture architecturale accentuant la verticalité.

Les trois façades : stores blancs, volets bruns et ailettes

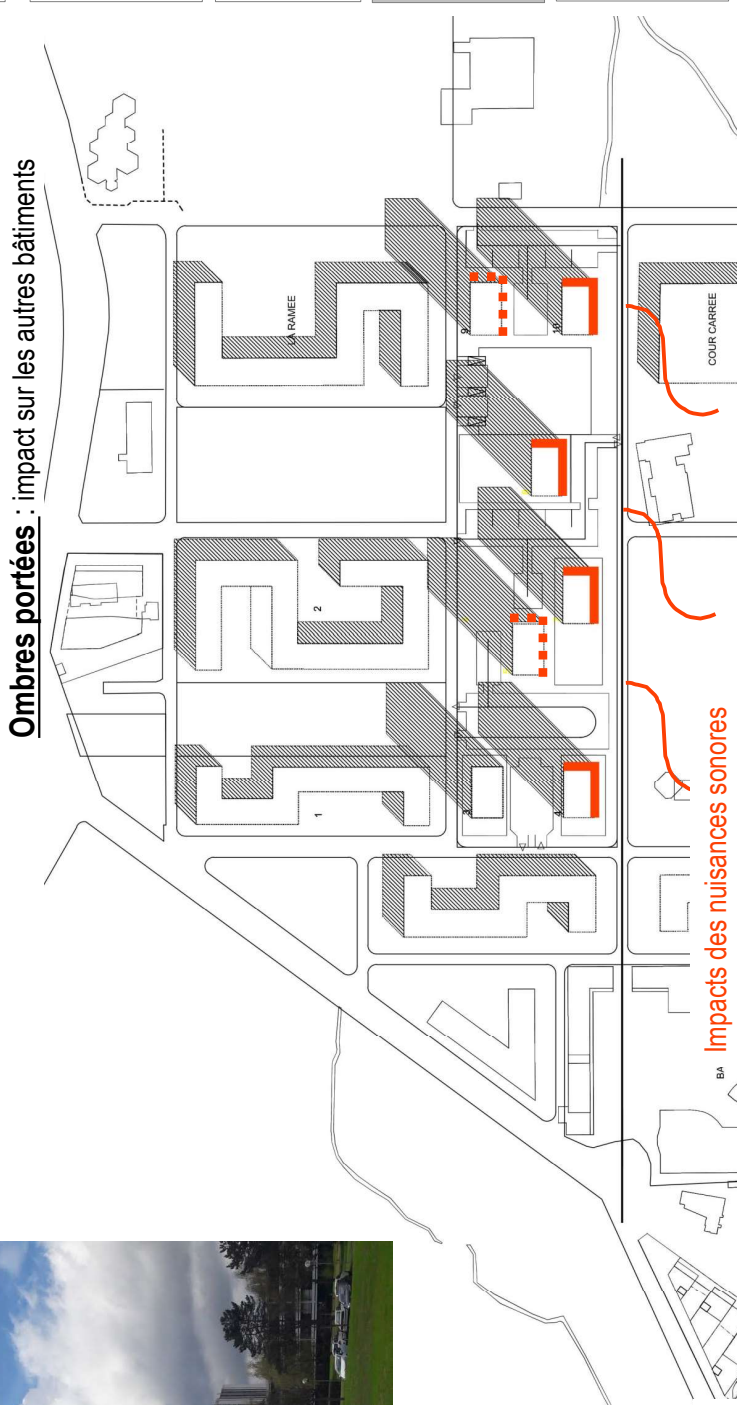


Façade « stores blancs »

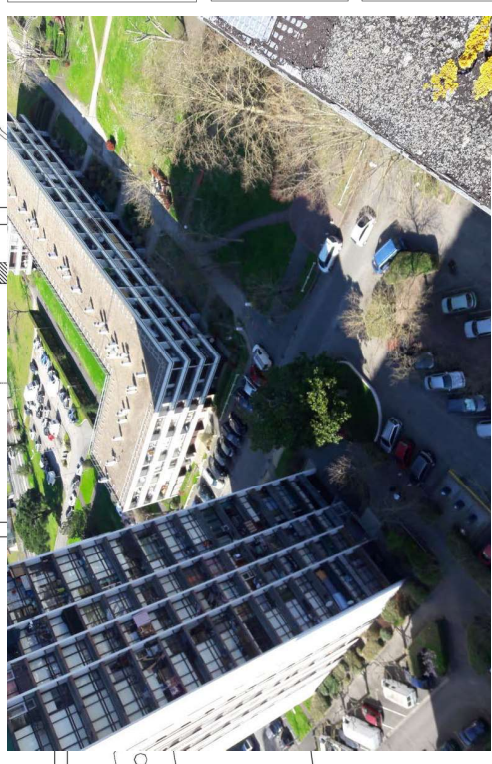
Façade « brune » : volets roulants

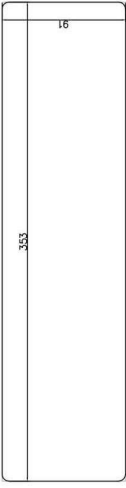
Façade nord-sud : ailettes accentuant la verticalité

Les tours et leurs ombres portées

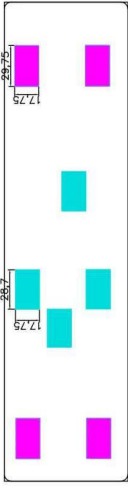


Ombres portées : impact sur les autres bâtiments





32 123 m²

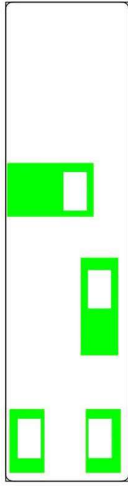


(528 m²* 4) + (510 m²* 4)
2112 m² + 2040 m²

4 152 m²

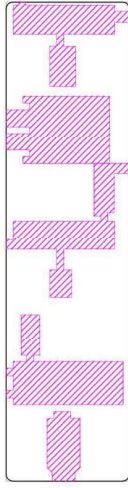
Soit env.12.9% de la surface
Soit 107*8 tours = 856 lgts

856 logements
emprise au sol: 37.52m²/lgt



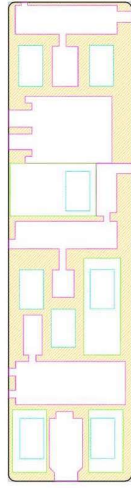
4 627 m²

Soit env.14.4% de la surface



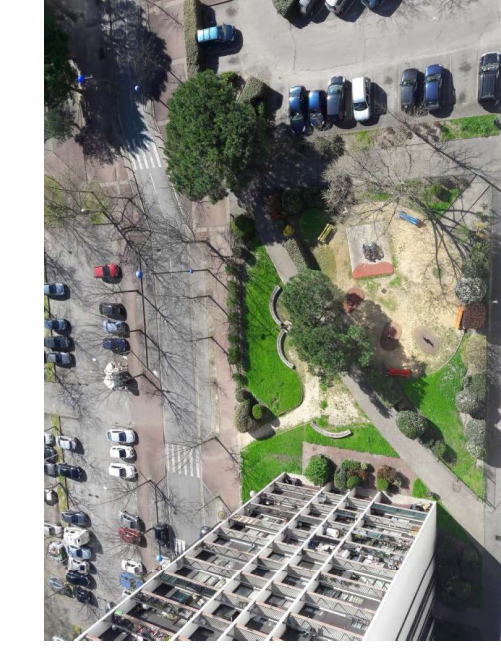
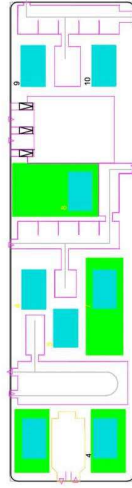
12 575 m²

Soit env.39.1% de la surface



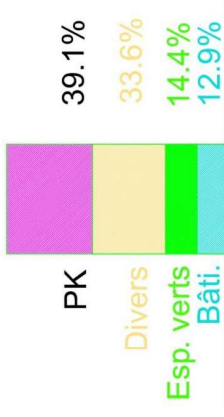
10 769 m²

Soit env.33.6 % de la surface



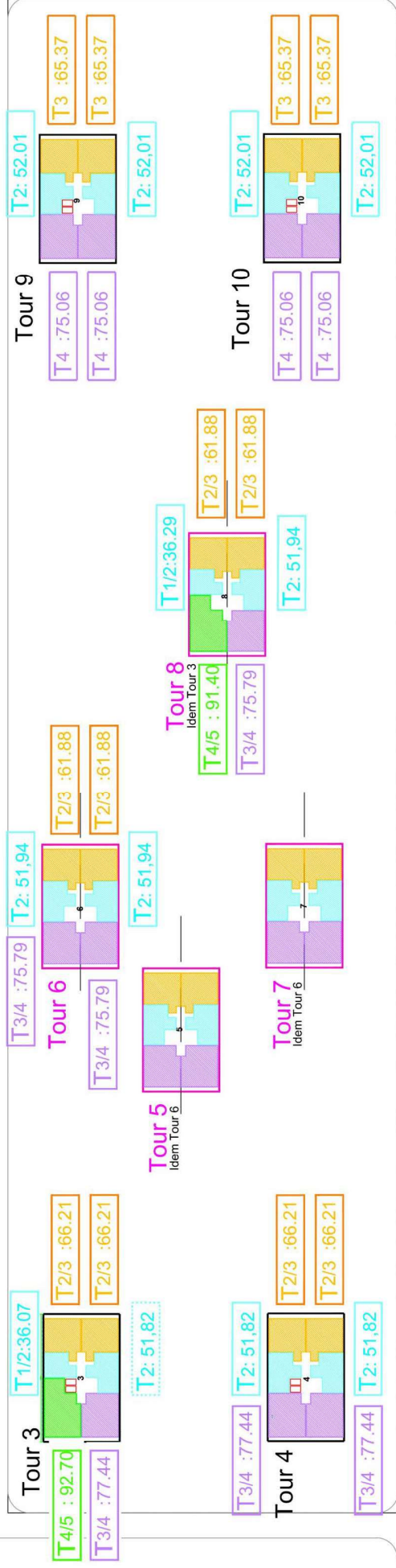
Analyse urbaine du socle des tours :

- Les huit tours reposent sur un **socle** d'une superficie d'environ 32 000 m² et accueillent 872 logements
- L'**emprise du bâti** représente moins de **13%** de la surface alors que le **stationnement** (1/2 pl. par logement) occupe près de **40%** de la surface (environ 440 places situées dans la parcelle)
- Les **espaces verts** clairement identifiés (tapis verts au sol, espaces de jeux...) sont de l'ordre de **15%** tandis que les cheminement, les haies, les **abords** plus ou moins lisibles représentent plus de **33%** du socle.



1 tour de 109 logements
+
54 places de stationnement
(0,5pl./log.)
=
1878 m²

1878 m² / 109 log. = 17,23 m² / log.



	T1	T1/T2	T2	T2 BIS	T3	T3/T4	T4 T4/T5	T5/T6
SYNTHESE TOURS LOCATIFS								
Tours								
872 LGTS								
Un équilibre entre les différentes typologies mais avec des logements hybrides								
			36	252	216	72	254	42
			4%	29%	25%	8%	29%	5%
			33%		33%		34%	
			T1/T2		T2 BIS et T3		T3/T4 et T4/T5	



- **Une typologie de logements** assez équilibrée entre petits et grands logements. Cependant, malgré des surfaces cohérentes (ex. un T3 : 65 à 66m²), des pièces hybrides de 7,58m² impliquent un déclassement des logements (un T3 devient un T2/T3).
- **Les parties communes** : les halls et les entrées ne sont pas accueillants et non proportionnels au nombre de logements desservis. Les escaliers sont très vétustes, peu salubres, exigües.
- **Les parties privées** : les logements et les façades nécessitent une remise aux normes complète : normes acoustiques, thermiques, de confort.



Problématique des balcons :

Étroits, stockage, ruissellement de l'eau

Pièce hybride

7,58m², peu éclairée

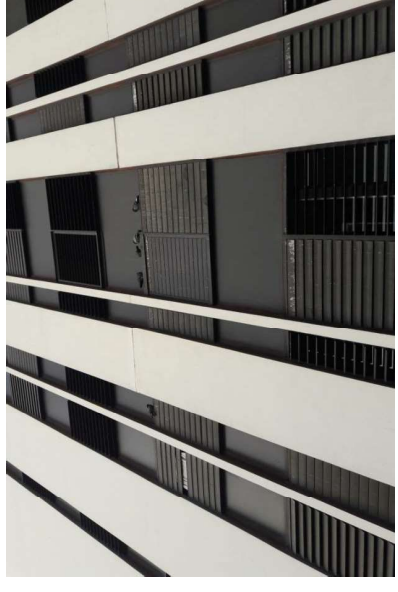
Logement T2 transformé en T1

Celliers dans chaque logement

Chambre de 2,30m de large

Surface correcte mais peu éclairée

Principe des ailettes
Façades peu éclairées

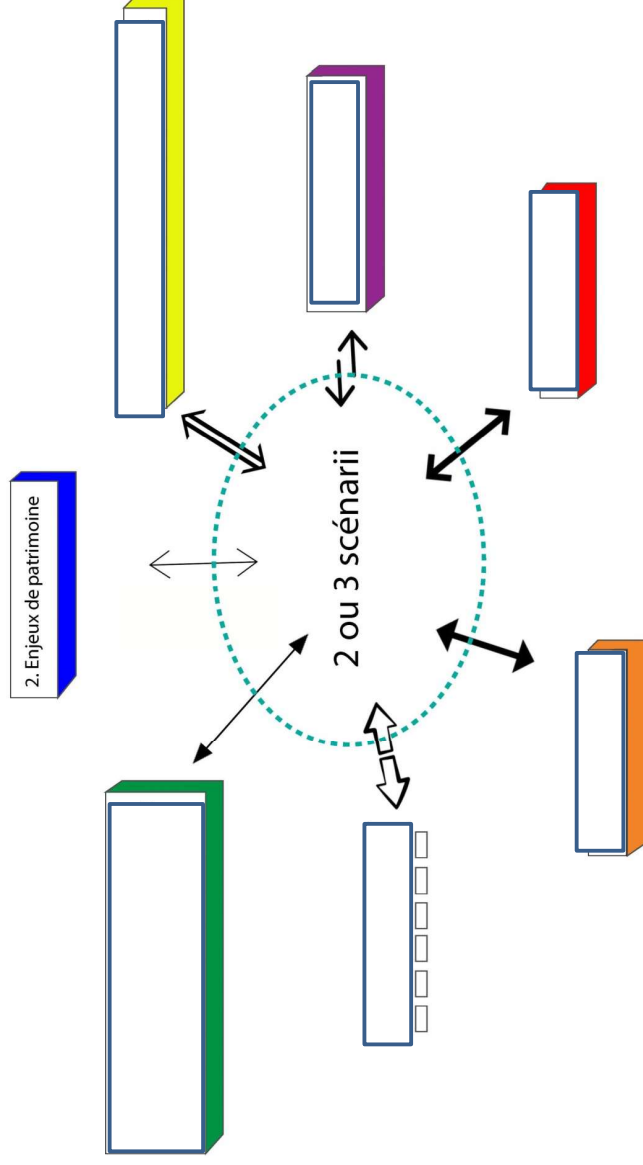


Nuisances sonores
Proximité rocade

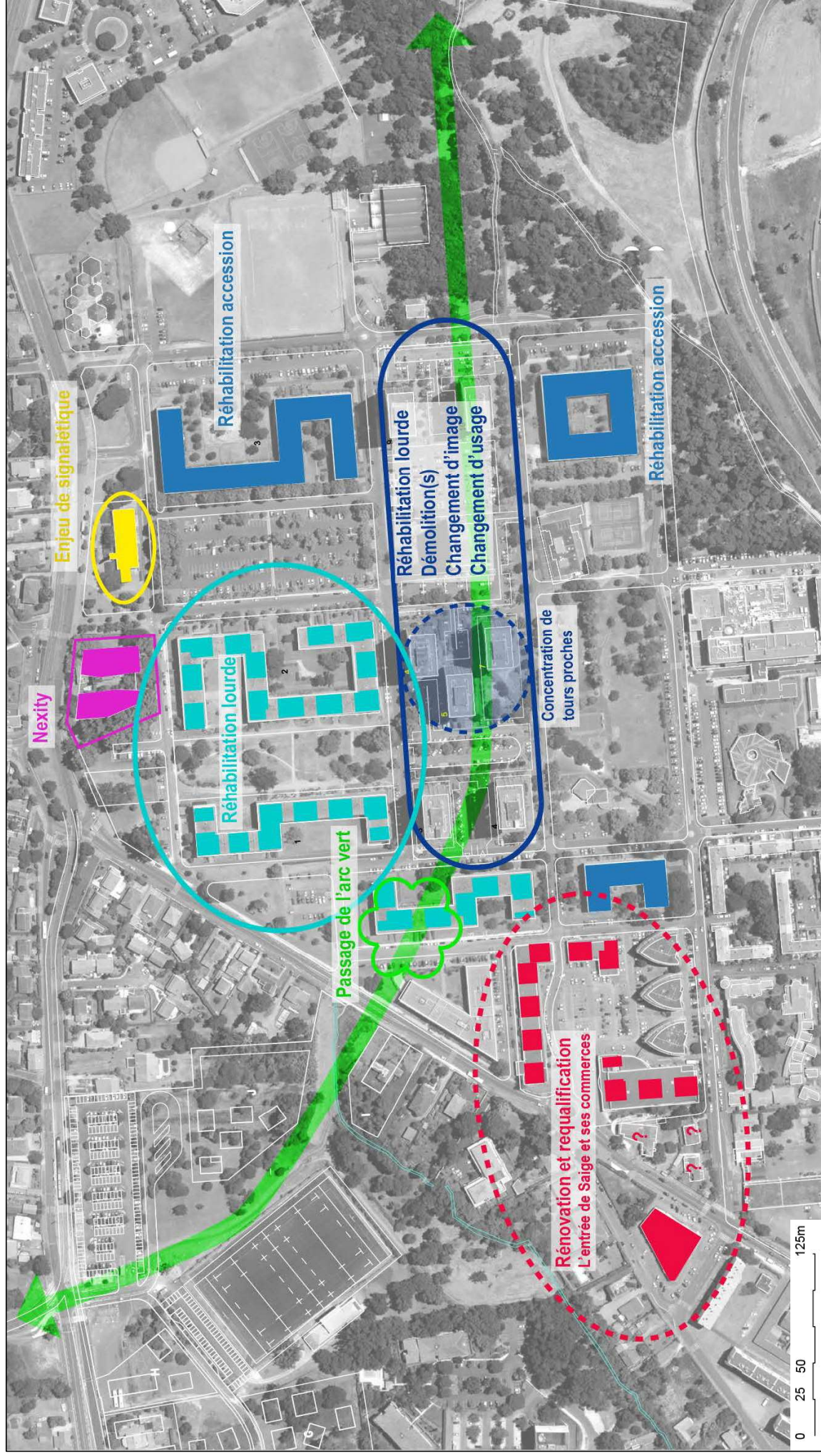
Incompatibilité entre les nuisances sonores de la rocade et les bâtiments de grande hauteur.

NB : une campagne de mesure pourrait être réalisée.

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.



- Enjeux de patrimoine
- Réhabilitation et typologies et des logements, architecture de Dubuisson, démolitions, capacités constructives nouvelles



Récapitulatif du nombre de logements et des typologies par bâtiment

Bâtiment	Situation	Nombre de logts	Anc	Typologies												
				T1	T1/T2	T2	T2/BIS	T3	T3/BIS	T4	T4/BIS	T5	T5/BIS			
BÂTIMENT 1	R+3 DURBISSON	101	Sans Asc.	0	0	2	39	20	45	50	0	6	6	0	0	22
	ETAGES			0	0	6	6	30	6	19	6	6	6	6	6	79
	RDC			0	0	2	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0
BÂTIMENT 2	R+3 DURBISSON	161	Sans Asc.	6	6	0	6	6	6	24	6	6	6	6	6	129
	ETAGES			6	6	0	6	6	24	6	6	6	6	6	6	129
	RDC			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BÂTIMENT 11	R+3 DURBISSON	85	Sans Asc.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72
	ETAGES			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72
	RDC			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SYNTHESE BAT R+3 LOCATIFS				6	6	10	41	12	95	96	75	12	347			
Une majorité de grands logements Sans asc.																
TOUR 3	R+18	109	Acc.	18	18	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	109
	ETAGES			18	18	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	109
	RDC			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOUR 4	R+18	109	Acc.	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	109
	ETAGES			0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	109
	RDC			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOUR 5	R+18	109	Acc.	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	109
	ETAGES			0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	109
	RDC			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOUR 6	R+18	109	Acc.	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	109
	ETAGES			0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	109
	RDC			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOUR 7	R+18	109	Acc.	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	109
	ETAGES			0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	109
	RDC			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOUR 8	R+18	109	Acc.	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	109
	ETAGES			0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	109
	RDC			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOUR 9	R+18	109	Acc.	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	109
	ETAGES			0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	109
	RDC			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOUR 10	R+18	109	Acc.	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	109
	ETAGES			0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	109
	RDC			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SYNTHESE TOURS LOCATIFS				0	0	0	360	0	0	0	0	0	0	0	872	
Tours				0	0	0	360	0	0	0	0	0	0	0	872	
Un équilibre entre les différentes typologies mais avec des logements hybrides																
ANTENNE D'OPPORTANCE Logements ETUDIANTS	R+2	99	Acc.	25	25	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	25
	ETAGES			25	25	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	25
	RDC			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SYNTHESE LGTS ETUDIANTS				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Une typologies un peu variée pour un programme étudiants																
BAT. LA RAMÉE	R+3 DURBISSON	154	Sans Asc.	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	154
	ETAGES			0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	154
	RDC			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LA COUR CARRÉE	R+3 DURBISSON	91	Sans Asc.	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	91
	ETAGES			0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	91
	RDC			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LES MIMOSAS	R+3 DURBISSON	41	Sans Asc.	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	41
	ETAGES			0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	41
	RDC			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SYNTHESE COPRO. 170 Copro.+ 116 Locatifs				0	0	0	360	0	0	0	0	0	0	0	286	
Un équilibre entre les différentes typologies																

4

DIAGNOSTIC COMMERCES ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

4.1. Commerces et services

4.2. Développement économique, entrepreneuriat, immobilier d'entreprise

Armature commerciale englobante à l'échelle de Pessac



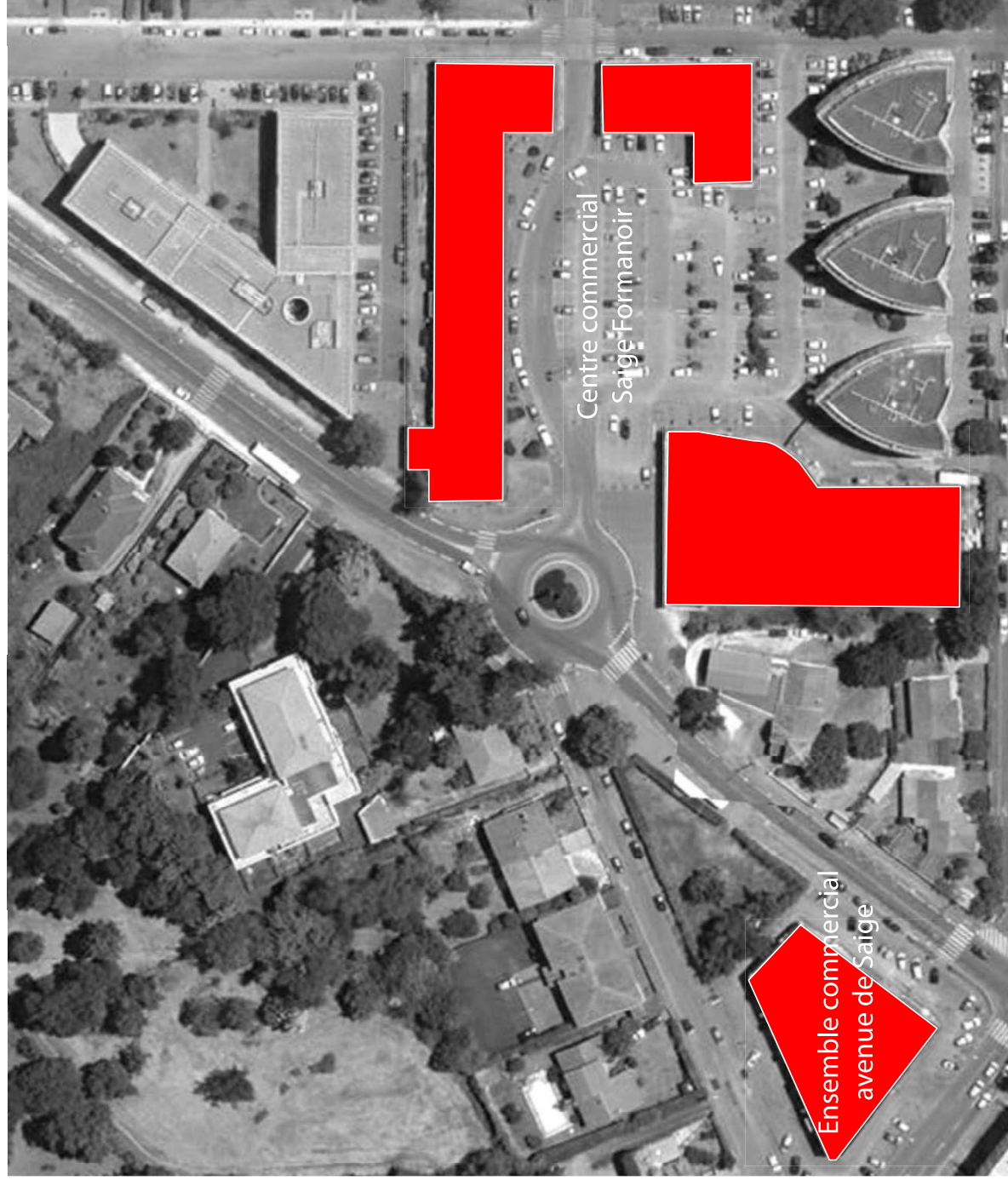
Les destinations de proximité polarisantes pour Saige

- Le **pôle commercial Bois de Bersol** à Pessac, proposant 60 commerces, boutiques et restaurants installés autour d'un hypermarché Géant Casino de 11.000 m² : un attracteur métropolitain. sortie n° 14 de la rocade A630, à moins d'un kilomètre de Saige.
- Le **centre commercial Saige Formanoir**
- Le **centre-ville de Pessac**, fréquenté notamment pour son marché

Le pôle commercial de Bersol comprend au total 56.000 m² de surface de vente.

A ce titre il constitue sur la rocade un pôle de moyenne importance, d'attraction métropolitaine, positionné entre les pôles majeurs à vocation régionale (Mérignac Soleil, Bordeaux Lac, Bordeaux Centre) et Bègles Rives d'Arcins.

Analyse de la trame commerciale du quartier



2 pôles de proximité dans le périmètre d'études, situés de part et d'autre de l'avenue de Saige

- **le centre commercial de Saige Formanoir**, composé de 20 cellules commerciales réparties dans 2 bâtiments indépendants, et de la locomotive alimentaire Leader Price.

Commerces moteurs : Leader Price (SV 1150 m²) pharmacie, tabac presse.

Les rez-de-chaussée des immeubles Suffren sont occupés par des services.

Historiquement, le centre commercial occupait le parking central, l'emplacement actuel du Leader Price étant alors une station service.

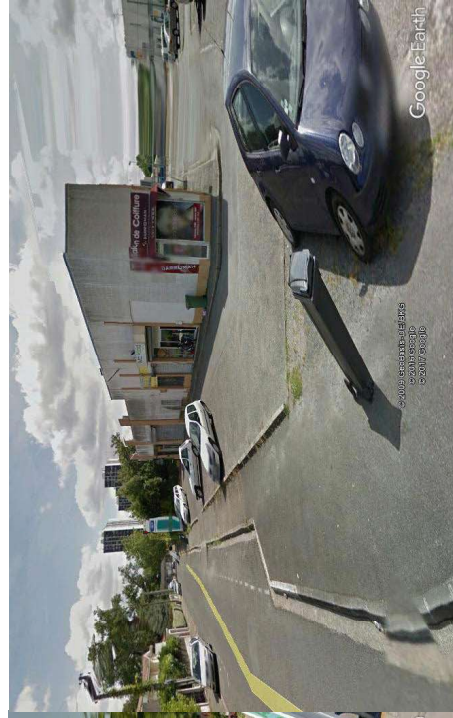
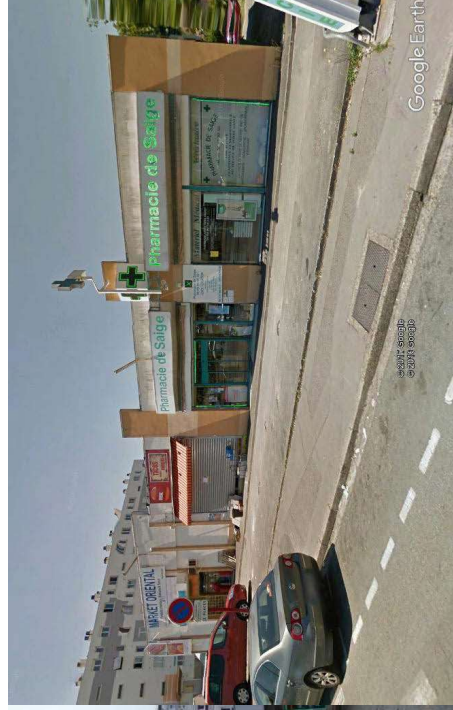
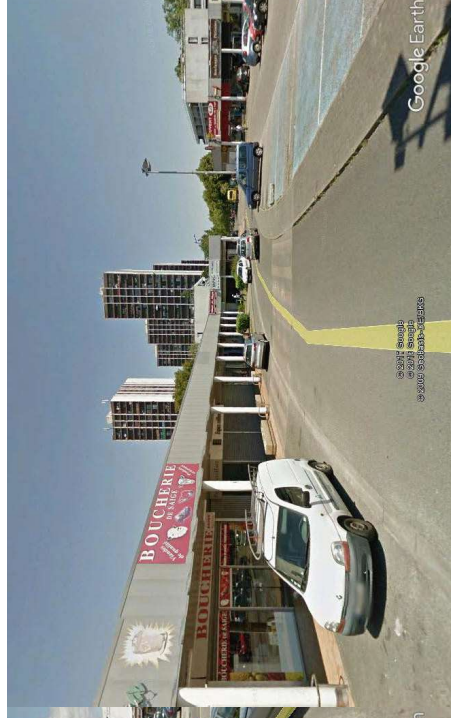
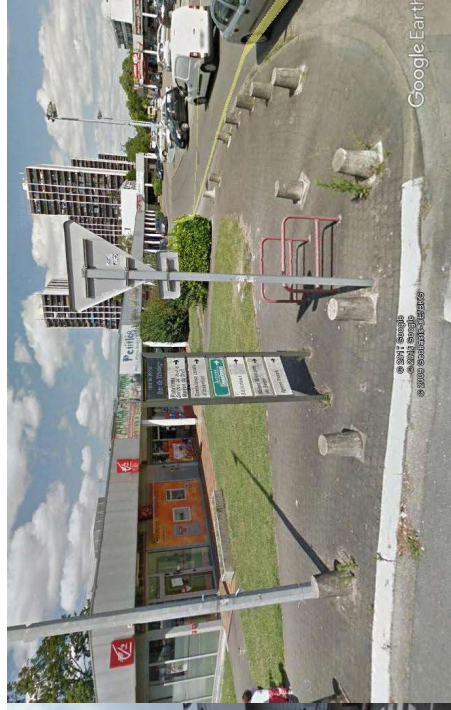
A la fin des années 90, Domofrance a opéré avec les copropriétaires une démolition / reconstruction lourde aboutissant à la configuration actuelle, et intégrant les 3 nouveaux bâtiments Suffren en fer à cheval.

En 2005, de nouveaux travaux ont été réalisés pour refaire le baladoir de la barre en L au nord et optimiser l'organisation du parking.

- **l'ensemble commercial de l'avenue Saige / rue du Serpent** composé de 9 cellules commerciales

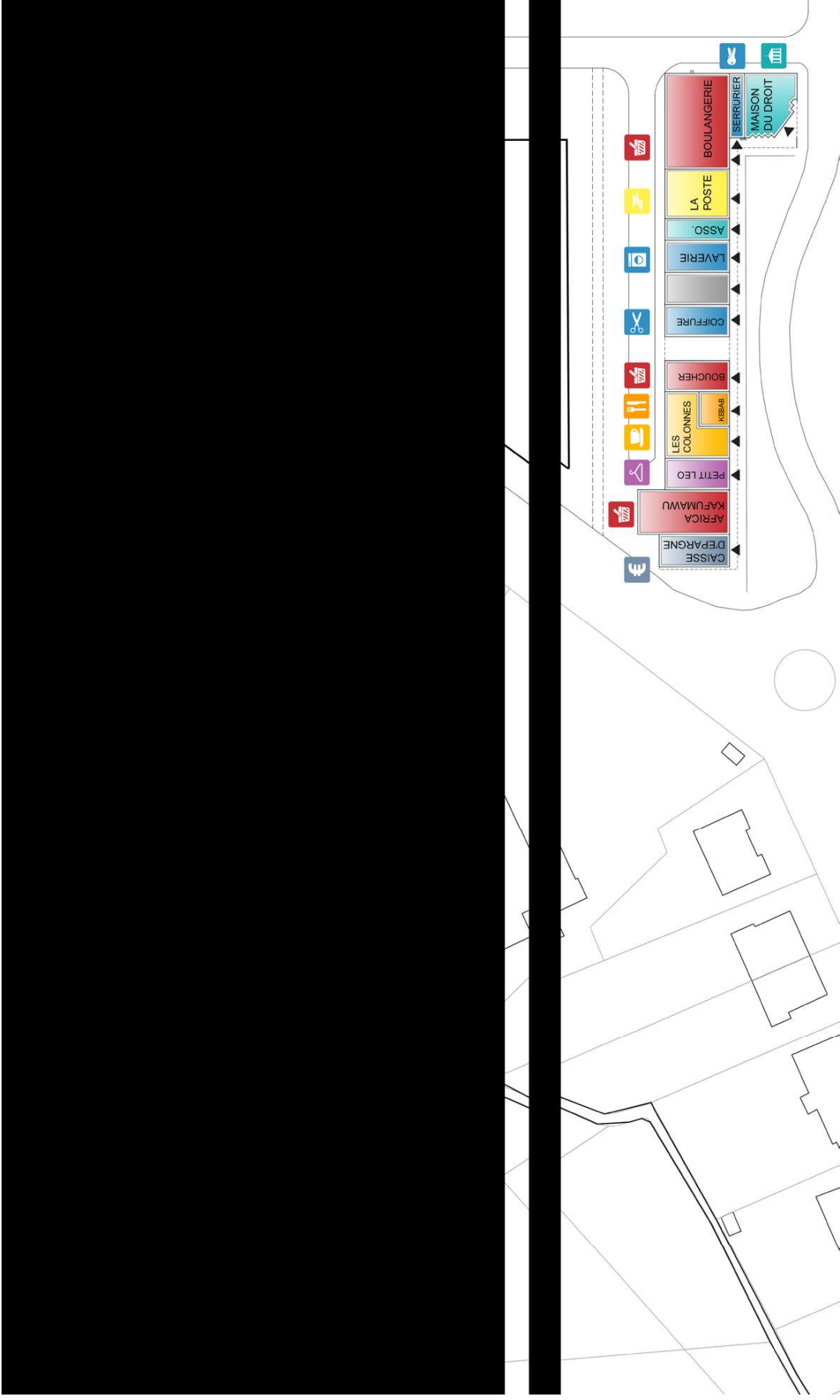
Commerces moteurs : pharmacie, superette orientale.

Les centres commerciaux en photos



Plan d'organisation commerciale des pôles Saige Formanoir et avenue de Saige / rue du Serpent

Plan d'organisation commerciale



Appréciation d'ensemble concernant le pôle Saige Formanoir

Commerces et services moteurs

Leader Price : a réinvesti récemment. Développe un CA conséquent : 6.413 KE. A néanmoins connu une érosion de son CA ces dernières années

Pharmacie Saige Formanoir : activité importante et à peu près stable.

Tabac Presse

Services postaux et bancaires : La Poste, Caisse d'Epargne

Laboratoire d'analyses Anabio : se relocalise sur Suffren pour gagner en visibilité

Activités en situation médiane

Les boulangeries : n'optimisent pas parfaitement leur CA au regard du potentiel captable, probablement du fait du doublon.

Salon de coiffure MC 5 Coiff. Doublons avec plusieurs salons de coiffure vieillissants sur les 2 pôles.

Activités tirant leur épingle du jeu sur des clientèles communautaires

Boucherie de Saige

Africa Kafumawu

Commerces sur des dynamiques faibles

Brasserie Les Colonnes

Kebab Didim

Laverie de Saige

Salon de coiffure Atelier de coupe

L'ensemble du pôle renvoie une image aujourd'hui peu attractive, connotée « quartier », en résonance avec l'image générale de Saige :

- Ensemble vieillissant
- Individus perçus comme importuns stationnant vers le kebab ou la laverie

Détails concernant la copropriété Formanoir

Le périmètre de la copropriété Formanoir

La copropriété intègre en une copropriété unique commerces et logements, dont le Leader Price, les boutiques en galette, les locaux d'activités des 3 pieds d'immeubles des immeubles Suffren et les logements des immeubles Suffren.

Les logements Suffren appartiennent en totalité pour le moment à Domofrance, même si cette société n'exclut pas à terme de vendre des logements sur un immeuble.

Domofrance assume la fonction de syndic depuis 2015.

Hors pieds d'immeuble Suffren, les locaux commerciaux totalisent une surface de 4.000 m²:

- Supermarché Leader Price: 2000 m² (surface de vente 1150 m²)
- Bâtiment Caisse d'Epargne / Plateforme de services publics: 1350 m²
- Bâtiment Pharmacie / tabac: 700 m²

La composition des lots commerce de la copropriété Formanoir : une copropriété de 17 copropriétaires, dont la grande majorité ne sont pas des commerçants exploitants

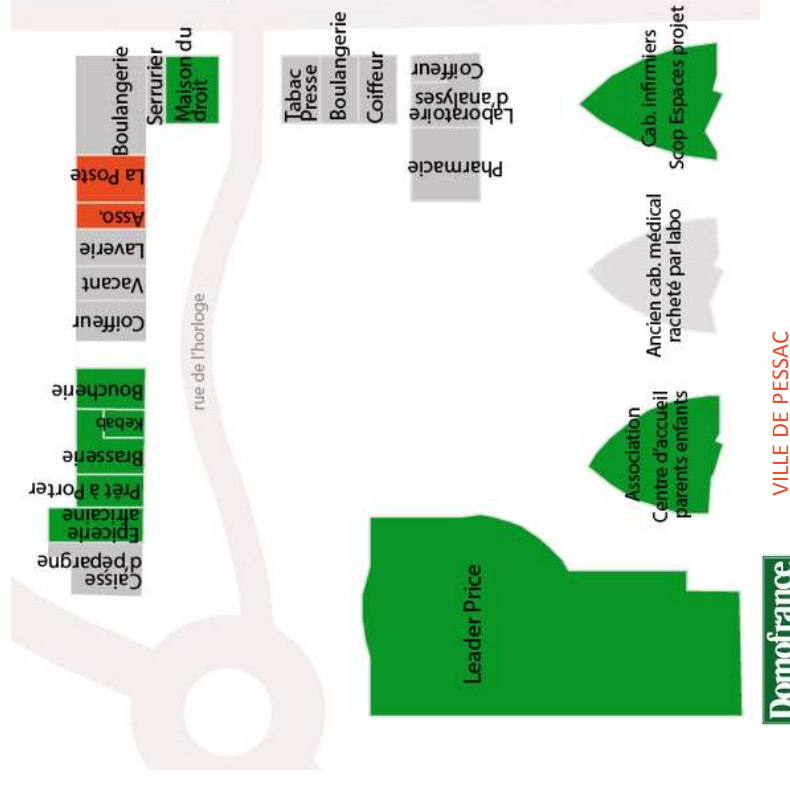
Domofrance détient 13 lots et 17.409 tantièmes, soit 84,4 % des tantièmes

La Mairie de Pessac détient 1 lot et 199 tantièmes, soit 0,96 % des tantièmes

15 autres copropriétaires détiennent 19 lots et 3017 tantièmes, soit 14,6 % des tantièmes.

Domofrance détient à elle seule la majorité absolue des voix (fixée à 10.313 tantièmes) lui permettant de décider des travaux essentiels affectant la structure du bâtiment ou des éléments d'équipements essentiels, dont des travaux d'amélioration ou de transformation, tout en restant dans le cadre du règlement de copropriété (article 25).

En revanche, Domofrance ne détient pas à elle seule la « double majorité » des voix de l'article 26 (fixée à 13.751 tantièmes représentant au moins 9 copropriétaires) lui permettant de décider d'une transformation profonde de l'organisation de la copropriété (vente de parties communes, modification du règlement de copropriété...)



A noter par ailleurs que les 2 pôles de commerce de Saige font partie du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité de Pessac permettant de préempter des murs et des fonds dans le cadre de mutations (DIA)

Détail des exploitants du pôle avenue de Saige / rue du Serpent

Ce pôle est propriété d'un propriétaire unique.

Il comprend 9 locaux dont un vacant (ex auto-école).

Parcelle de 2200 m². Surface bâtie totale : environ 1000 m². Environ 35 places de stationnement propre à la parcelle.

Surface de la supérette Market Oriental : environ 300 m².

Ce pôle commercial fait actuellement l'objet d'un projet de démolition / reconstruction au profit d'un ensemble de logements avec un nouveau socle de commerces. Un PC a été déposé en Mairie de Pessac.

Adresse	Enseigne	Activité	Exploitant	CA
Av. de Saige	Pharmacie de saige	Pharmacie	Mme. Nakache	
Av. de Saige	Tacos Mk Chicken	Restaurant rapide	M. Abbad	
Av. de Saige	Market Oriental	Alimentation spécialisée boucherie	M. Yimaz	2.410 KE
Rue du serpent	vacant	Ex auto-école		
Rue du serpent	Bremond Lacroix	Infirmiers		
Rue du serpent	Coiffure Véronique		Mme. Duphil	
Rue du serpent	Chez Cousette	Couturière	Mme. Souleyraud	
Rue du serpent	MC Food	Restauration rapide	M. Albarran	
Rue du serpent	Coiffure Darroman		M. Darroman	

Deux commerces moteurs se dégagent :

- La pharmacie, bien située sur les flux de l'avenue de Saige
- Le Market Oriental, qui propose un rayon boucherie et est apprécié d'une partie des habitants du secteur. Il développe un CA conséquent pour ce type de surface

Points forts, points faibles du centre commercial Saige Formanoir

Forces

- Un pôle commercial de proximité en entrée de ville, sur un axe à flux, avec une capacité de stationnement correcte
- Une composition commerciale comprenant les commerces moteurs de base
- Un supermarché qui a récemment réinvesti dans des travaux de réaménagement
- Proximité hôpital Saint Martin
- Un opérateur de référence, Domofrance, détenant une majorité des tantièmes

Faiblesses

- Un pôle commercial vieillissant, qui implique un réinvestissement fort
- Une absence de lien avec l'Hôpital Saint-Martin, pourtant potentiellement générateur de flux de clientèles
- Une opération de réinvestissement nécessairement complexe du fait de la structure de copropriété, impliquant l'adhésion d'une majorité de copropriétaire

Menaces

- Un environnement commercial marqué par la proximité du Géant Casino et des nombreuses enseignes du Grand Bersol
- Un risque d'évolution différenciée avec le pôle de l'avenue de Saige, voire de décrochage, si une opération de démolition reconstruction cohérente aboutit sur ce pôle voisin sans que le centre Formanoir se renove lui même

Opportunités

- Des potentiels liés à un projet de renouvellement urbain jouant des synergies avec le pôle de l'Hôpital Saint-Martin, aux projets d'urbanisation sur le Pontet Sud (300 logements ?), aux clientèles étudiantes
- Une restructuration articulée de manière complémentaire avec l'ensemble commercial de l'avenue de Saige

Points forts, points faibles de l'ensemble commercial de l'avenue de Saige / rue du Serpent

Forces	Faiblesses
<p>Flux importants de sortie sur la rocade</p> <p>Façade sur l'avenue de Saige adaptée pour capter du passage: capacité de stationnement minute</p> <p>Deux commerces moteurs: la pharmacie et le Market Oriental</p>	<p>La rupture de l'avenue Saige avec le potentiel du quartier de Saige</p> <p>Un ensemble très vieillissant, aux façades peu attractives</p> <p>Une configuration tri-face, avec un segment rue du Serpent parent pauvre, apparaissant en déshérence</p> <p>Des artisans, notamment les coiffeurs, n'ayant pas réinvesti et apparaissant proche de la retraite</p>
Menaces	Opportunités
<p>Faute d'une intervention d'ensemble, un risque de déqualification encore plus prononcé au fil de l'eau</p>	<p>Un potentiel nouveau de clientèle lié aux logements du Pontet sud</p> <p>La possibilité d'une opération de démolition reconstruction cohérente venant conforter les commerces moteurs et renouveler les commerces déclinants</p>

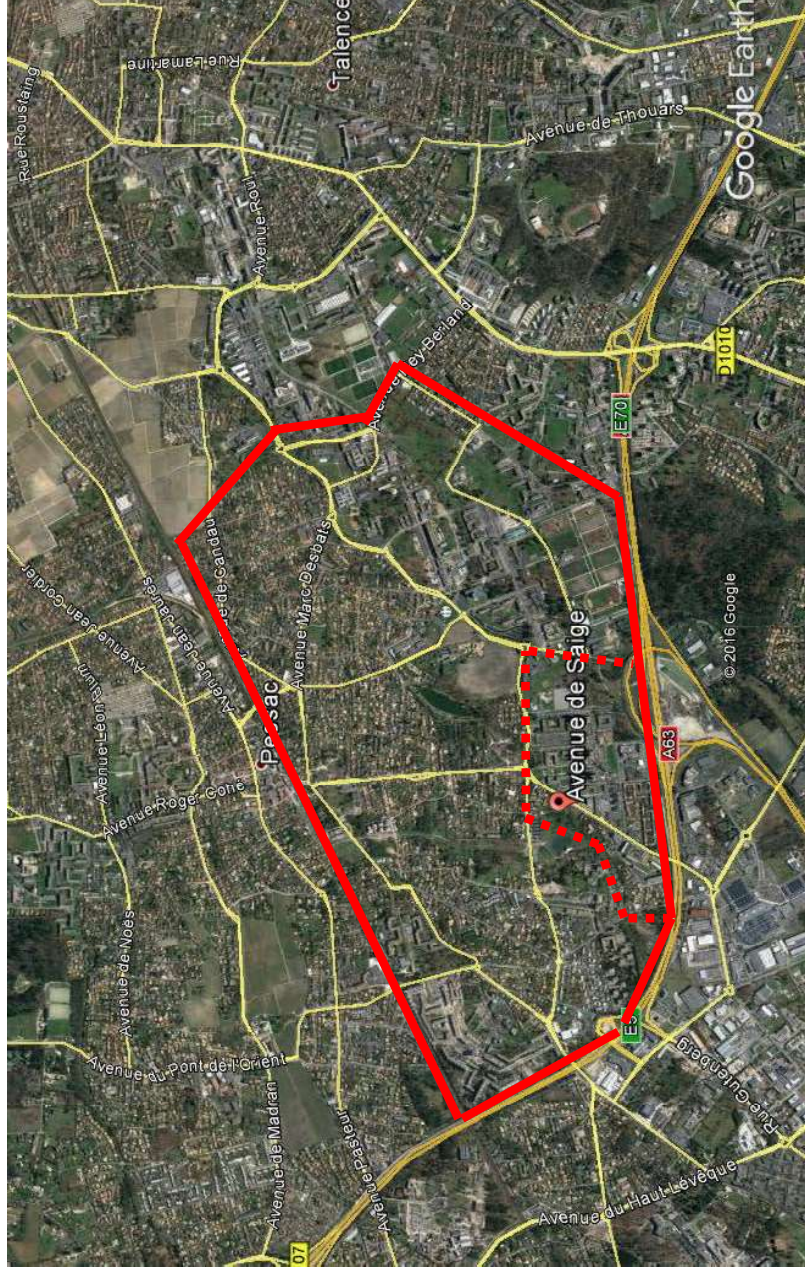
4

DIAGNOSTIC COMMERCES ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

4.1. Commerces et services

4.2. Développement économique, entrepreneuriat, immobilier d'entreprise

Etude de potentiel zone de chalandise



La zone de chalandise est déterminée en tenant compte :

- De l'armature concurrentielle environnante
- Des voies d'accès, des ruptures physiques et géographiques

Elle se décompose en une zone de chalandise primaire d'hyper proximité d'environ 500 m (pointillés rouges) correspondant à un accès piéton et une zone de chalandise secondaire (périmètre élargi d'1 km correspondant à un temps d'accès de 3 à 5 mn en voiture (périmètre trait plein rouge). Les flux de l'avenue de Saige sont également pris en compte.

La zone primaire comprend 3090 ménages en intégrant l'extension du Pontet Sud.

IRIS Saige Nord, Saige Sud en totalité, IRIS Camponac, Fac de Lettres, Sardine, nouvelles constructions Pontet Sud en partie

La zone secondaire comprend 7880 ménages.

IRIS Camponac, Fac de Lettres, Sardine, nouvelles constructions Pontet Sud en partie, IRIS Fac de droit Candau, Chataignerai en totalité

Synthèse en termes de programmation de l'étude de potentiel

Au regard des potentiels calculés, le nombre des commerces moteurs apparait à priori correctement calibré :

- Au regard de son CA le format du Leader Price est correct, sous réserve qu'il maintienne sa performance dans le temps
- Les 2 pharmacies relèvent d'un secteur administré (ARS)
- Les 2 boulangeries, la boucherie, le tabac presse disposent d'un potentiel devant assurer à priori leur pérennité

D'autres commerces disposent d'un potentiel, mais sont confrontés à un enjeu de valorisation :

- On note sur le secteur 2 restaurants rapides et une brasserie. La présence de l'Hôpital saint Martin et des flux de l'avenue de Saige fournissent un potentiel, mais ces établissements ne sont pas complètement ajustés aux attentes. Enjeu de qualification.
- Les commerces communautaires Africa Kamufa, Market Oriental ont indiscutablement une base de clientèle
- Les salons de coiffure sont en surnombre

Au total une reprogrammation complète des deux ensembles supporterait une baisse de 3 à 4 cellules sur Saige Formanoir et de 3 à 5 cellules sur l'ensemble avenue de Saige / rue du Serpent, si dans le même temps les commerces maintenus se requalifient nettement.

Impact des démolitions sur le commerce

La démolition de 100 logements représente une baisse de chiffre d'affaire d'environ 2% pour le Leader Price et de 3 à 3,5 % pour les autres commerçants du pôle de Saige.

- Pour le Leader Price : baisse de CA de 130 K€
- Pour la pharmacie : baisse de CA de 68 K€

Dans une situation difficile des commerçants, une telle baisse peut être sensible.

Analyse de la trame économique englobante

Un quartier :

- Situé en pivot de l'OIM Inno Campus (10.000 emplois supplémentaires d'ici 2030), à l'interface du campus TPG et du Grand Bersol,
- Bien desservi à ses abords par tram (ligne B) et voiture (rocade)
- Au cœur duquel se localise l'hôpital privé Saint-Martin

Le campus TPG

40.000 étudiants, enseignants, chercheurs, IATOS

De grandes universités, des écoles

Des labos inscrits dans les filières d'excellences, des incubateurs et des start up

Un projet Opération Campus ambitieux visant à requalifier et densifier ce grand territoire

Parc scientifique et d'entreprises Unitec 1

Pépinière 800 m2, hôtel d'entreprises 1 700 m2, 2 bâtiments privés PolymerExpert et Solvay dédiés aux technologies innovantes
Des entreprises phares : Rhodia laboratoire du futur Polymer Expert, Ademtech, Eolite, Ellipse Pharmaceuticals (Groupe Bertin), Atec, Astek, Oberthur Card Systems... 170 emplois

Le Grand Bersol

Des projet importants sur un site extra-rocade

Des 2017 projet cœur de Bersol. A 5 ans 100.000 m² de bureaux, locaux d'activité et de formation, commerces

4.2. Développement économique

Un territoire marqué par le triptyque Santé, Recherche, Innovation

Pôles d'excellence

- Santé : Neuro-campus, HU Lyric, PTIB
- Optique-laser : IOA / Alphanov / Alpha / Cité de la Photonique
- TIC et matériaux : INRIA, LABRI, Anadets
- Ecosystème des agences régionales (Adi, Unitec, IRA)

40 000 emplois
dont 16 000 Emplois Métropolitains Supérieurs (plus forte densité de la Nouvelle Aquitaine)

65 000 étudiants + 3 000 chercheurs
75% de la Métropole

Demain, accessibilité ++

- Pôle intermodal TER-Train-BHNS Alouette
- Liaison BHNS aéroport
- Accès A63 et rocade reconfigurés

Un grand territoire de 1 350 ha

- Vallée créative dont 533 ha pour l'opération d'aménagement
- Vallée d'opération Campus dont 292 ha pour l'opération Campus

8 centres hospitaliers
80% de l'offre de santé de la Métropole



Deux échelles d'intervention (l'immatériel) et aménagement Volet développement (l'immatériel) et aménagement

L'OIM, territoire de développement

1. Partenariat institutionnel
2. Implication des acteurs locaux
3. Cartographie de l'offre territoriale
4. Projets démonstrateurs
5. Événementiel

Des projets urbains, territoires d'aménagement

- Transports en commun
- Aménagement urbain
- Procédures d'urbanisme

Comité stratégique partenarial présidé par le Vice-Président Agglo Campus

Comité de projet présidé par la Vice-présidente Sites majeurs d'attractivité

Source: document OIM Inno campus Bordeaux Métropole 2017

Analyse de la trame économique : l'Hôpital privé Saint-Martin

Fiche d'identité

Etablissement du groupe MédiPôle Santé Partenaires (Troisième groupe d'hospitalisation privée en France, ce groupe MédiPôle Partenaires réunit soixante cliniques privées et établissements de soins médicaux).

Cet établissement sur Saige rayonne sur la Grande Aquitaine. Il comprend plusieurs filières d'excellence chirurgicale, dont la chirurgie orthopédique. 270 lits, 27000 patients / an, 600 salariés, médecins, intervenants sur site, mais peu d'interaction avec le quartier.

Les projets de développement

- Création d'une maison médicale pour médecins généralistes et spécialistes si emprise foncière dégagée de 1000 m²
- Regroupement de ses services administratifs
- Implantation à proximité de l'établissement d'un hôtel pour patients en ambulatoire pouvant bénéficier de l'offre de soins infirmiers de l'établissement.

Parmi les services que les salariés et visiteurs pourraient fréquenter : restauration, conciergerie d'entreprise, micro-crèche sous réserve d'étude fine

Par ailleurs, dans le cadre d'une convention de revitalisation avec la DIRECCTE liée à la fermeture du service de maternité (cofinancement de nouvelles entreprises) cet établissement est prêt à s'engager en matière de soutien à l'entrepreneuriat local.

Enfin, l'établissement est prêt à engager une réflexion sur le versant emploi pour favoriser l'accès à l'emploi des habitants du quartier.

Analyse de la trame économique interne au quartier

289 Entreprises présentes dans le quartier Saige + Copropriété des Acacias

Le groupe professionnels de la santé, lié pour une grande part à l'Hôpital Saint Martin vient en tête, suivi des services aux entreprises, puis des autres services aux personnes.

On dénombre 229 établissements sans salarié (79%).

L'ensemble des 289 établissements représentent environ 900 emplois (estimation D2H).

Les plus gros employeurs sont l'Hôpital Saint-Martin et diverses unités liées à cet établissement (une demi-douzaine). Puis vient une entreprise de nettoyage et Leader Price.

Le nombre important d'établissements sans salariés domiciliées dans des immeubles d'habitation fait apparaître la dynamique entrepreneuriale non négligeable parmi les habitants.

Si l'on retire les professionnels de la santé et les commerçants sédentaires, on relève environ 160 activités pour 2000 ménages.

La dynamique entrepreneuriale interne au quartier

37 établissements créés en 2016 dans le périmètre pris en compte

En retirant les 9 professionnels de la santé, liés à l'Hôpital Saint-Martin, les 27 établissements créés représentent un **taux de création pour 10 000 habitants** est de 68 soit **moitié moindre que celui de Pessac** (758 créations en 2016 soit 131 pour 10.000 habitants).

On retrouve là des taux de création par habitant courants dans les QPV.

Parmi les **activités les plus développées** dans ce cadre : services aux entreprises et transports, BTP, services aux personnes.

Ces données peuvent orienter la réflexion en termes de soutien à l'entrepreneuriat des habitants du quartier.

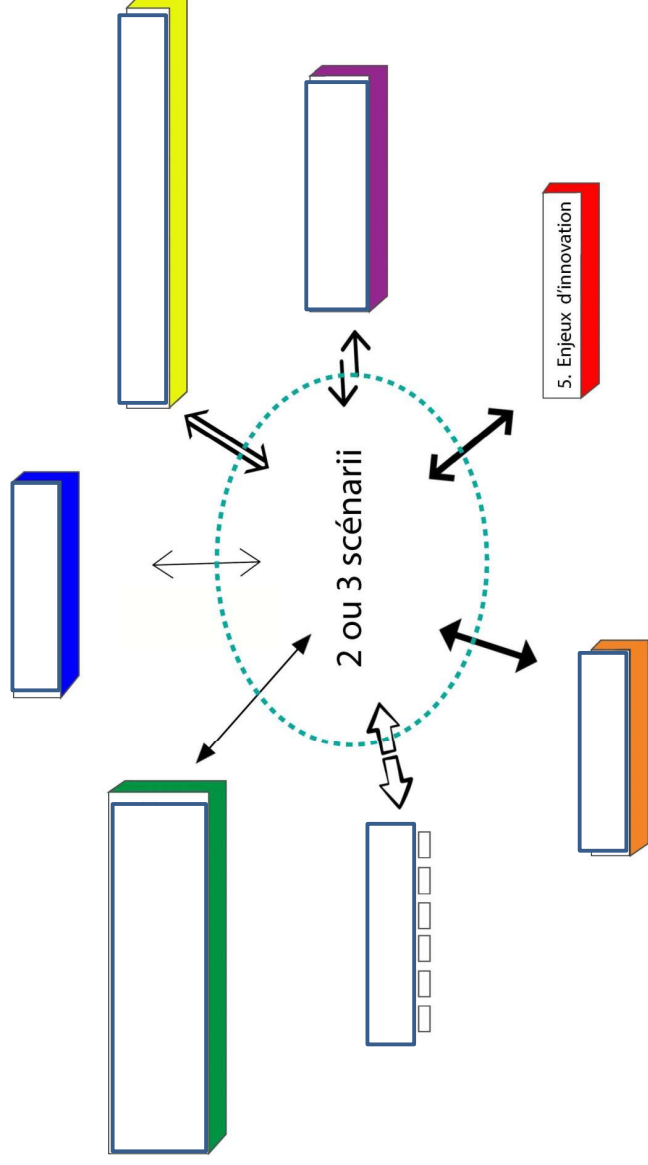
Un enjeu fort

La création d'une offre immobilière à destination des créateurs et des petites entreprises du quartier

Analyse de la trame économique

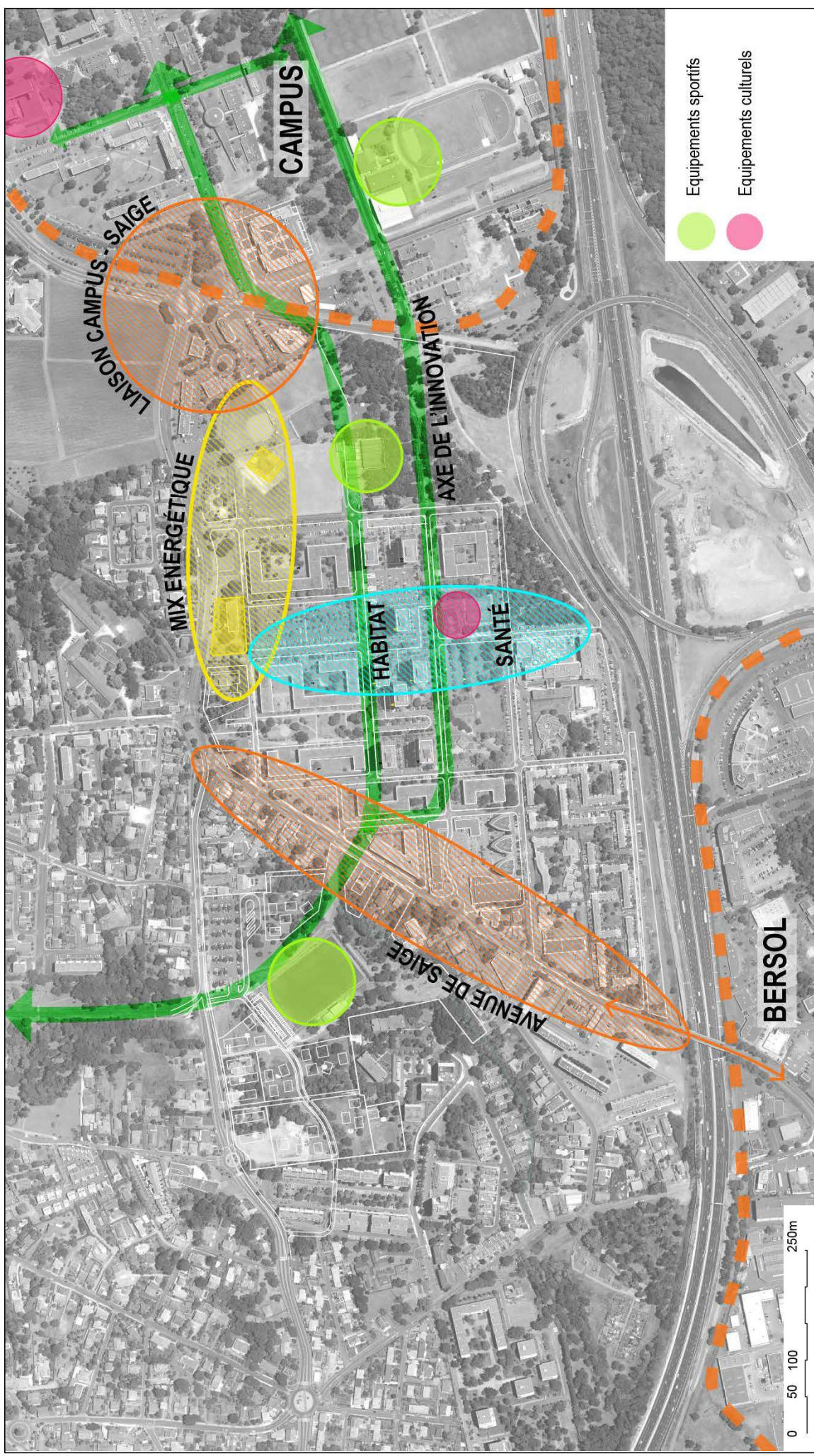
Forces	Faiblesses
<p>Une localisation au cœur de l'OIM Inno Campus, à l'interface du campus TPG et du Grand Bersol</p> <p>Desserte tram</p> <p>Localisation proche l'échangeur de la rocade</p> <p>Présence de l'Hôpital Saint Martin, générateur de flux et d'opportunités de développement</p>	<p>Une dynamique entrepreneuriale endogène restreinte, mais néanmoins non négligeable</p> <p>Un secteur résidentiel souffrant d'une certaine stigmatisation et non perçu comme un territoire d'entreprises</p>
Menaces	Opportunités
<p>Le risque de passer à côté de la dynamique de développement en cours, de laisser les habitants du quartier en décrochage</p>	<p>Mobilisation foncière possible pour implanter des activités</p> <p>Cadre de l'OIM Inno Campus, projet de renouvellement urbain, financements possibles de la CDC pouvant faciliter le montage de projets immobiliers</p> <p>Projets de développement liés à l'Hôpital Saint Martin</p> <p>Un quartier démonstrateur des innovations scientifiques et des savoir-faire des entreprises dans les domaines de l'habitat durable, de la e-santé et de la silver economy ?</p>

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.



- Enjeux d'innovation

Innovations sociales et techniques, mix énergétique.



5

DIAGNOSTIC HABITAT

- 5.1. Dynamiques démographiques
- 5.2. Caractéristiques du parc de logements
- 5.3. Adéquation offre/demande
- 5.4. Le marché immobilier de Saige

5.1. Dynamiques démographiques

Densité de population en 2010

- ✓ Pessac comprend 61 514 habitants en 2014 (Insee) – soit + 6,8% depuis 2009.

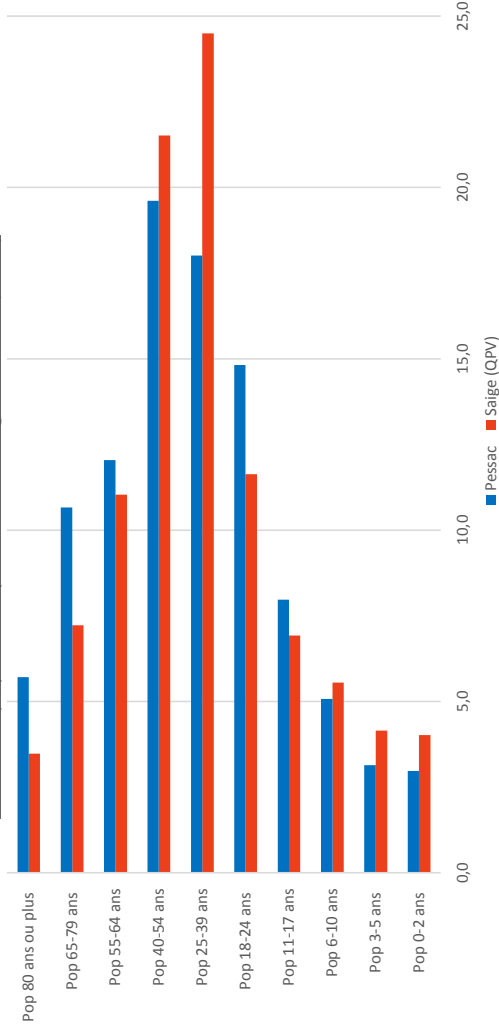
Le quartier élargi de Saige compte environ 4000 habitants et le QPV 3080 habitants en 2013.

- ✓ La population y est relativement jeune par rapport à Pessac ou à la Métropole.

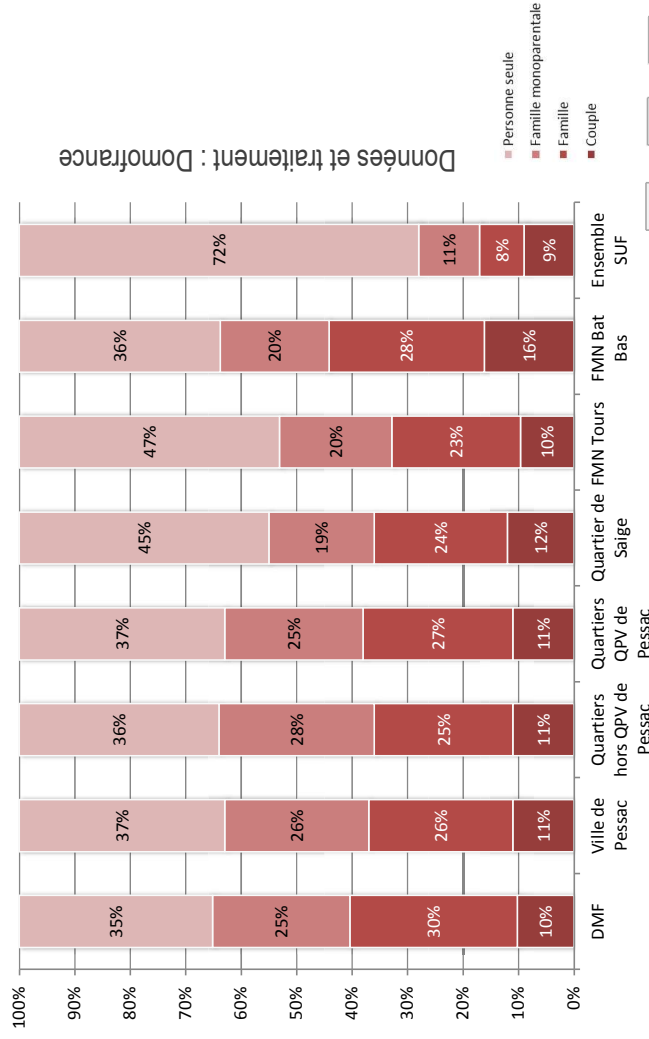
- ✓ Composition des ménages :

- ✓ De 5 à 10% de ménages de plus de 5 personnes
- ✓ Presque la moitié des logements Domofrance de Saige sont occupés par une personne seules – principalement dans les tours
- ✓ Davantage de familles sur les bâtiments bas avec des situations de familles monoparentales (1/4 d'entre elles ont + de 3 enfants à charge)

Part de la population par tranche d'âge en 2013 (en %)



Situations familiales



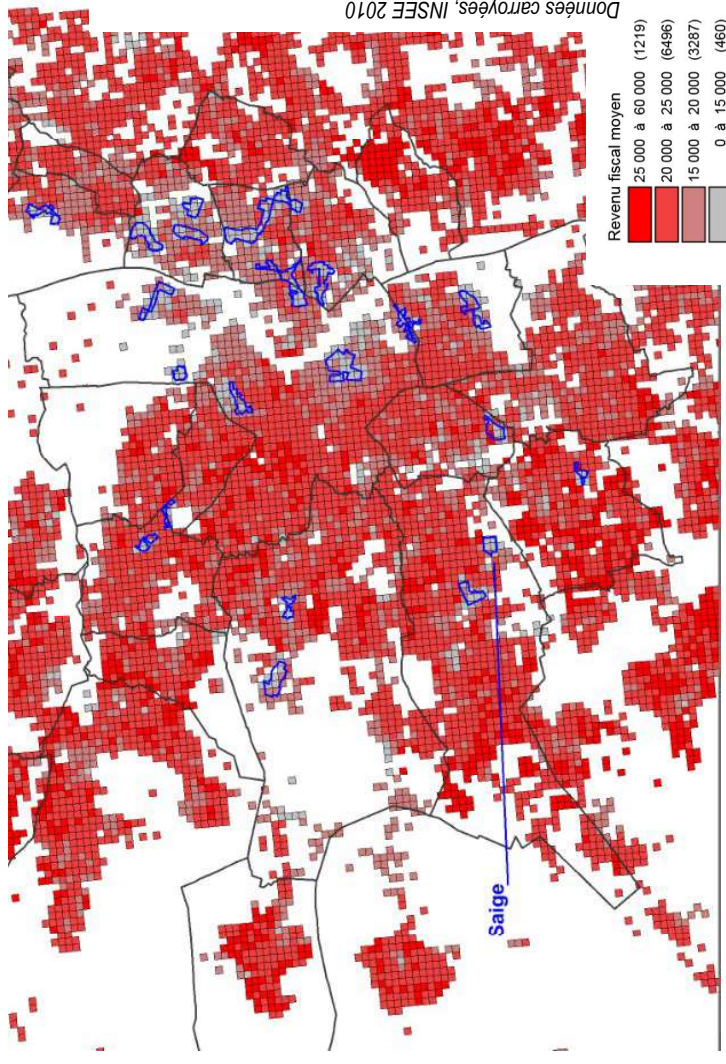
5.1. Dynamiques démographiques – Fragilités socio-économiques

- Une concentration des ménages à bas revenus
- En 2011, le taux de chômage de Saige est de 26,33%
- Catégories socio-professionnelles :
 - Une sous-représentation des cadres et professions intermédiaires (3,2% contre 12,5% à Pessac et 21,2% dans la Métropole)
 - Une large part d'employés et une surreprésentation des ouvriers
 - Relativement peu de retraités
- Un nombre d'allocataires CAF important

→ **Un niveau de fragilité socio-économique comparable voire moindre que sur les autres QPV de la Métropole, mais un décrochage très important par rapport à la Ville de Pessac qui a une population aisée au sein de la Métropole.**

- Des ménages aux revenus moins élevés sur les tours
- Mais une paupérisation progressive sur les bâtiments bas (baisse des ressources annuelles/UC). Cela peut s'expliquer par la difficulté à attirer des ménages solvables dans les bâtiments bas aux loyers plus élevés.
- taux de chômage des jeunes > à 44% sur tous les bâtiments bas

Part des ménages sous le seuil des bas revenus



Part des 15 ans et plus par CSP en 2013 (en %) – Insee 2013

	Agriculteurs exploitants	Artisans, Comm., Chefs entr.	Cadres, Prof. intel. sup.	Prof. Intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres	Total pop 15 ans ou plus
Saige (QPV)	0,0	1,4	3,2	9,8	25,4	20,0	16,3	23,9	2523
Pessac	0,1	2,7	12,5	15,5	14,9	8,6	23,3	22,3	51331
Bordeaux Métropole	0,2	5,4	21,2	29,1	28,4	15,6			
France	1,0	3,3	8,4	13,7	16,7	13,7	25,6	17,6	

Indicateurs de fragilité socio-économique	QPV Saige	QPV Métropole	Pessac	Bordeaux Métropole
% alloc CAF bénéf. du RSA	27%	30%	13%	18%
% alloc CAF revenu à + de 50% de presta. Sociales	35%	37%	18%	24%
% alloc CAF revenu à 100% de prestations sociales	20%	21%	11%	14%
% alloc CNAM bénéf. CMUC	17%	17%	5%	6%
% alloc CAF bénéf. de l'AAH (allocation adulte handicapé)	13%	12%	7%	8%

SOURCE : CAF 2014, CNAME 2015

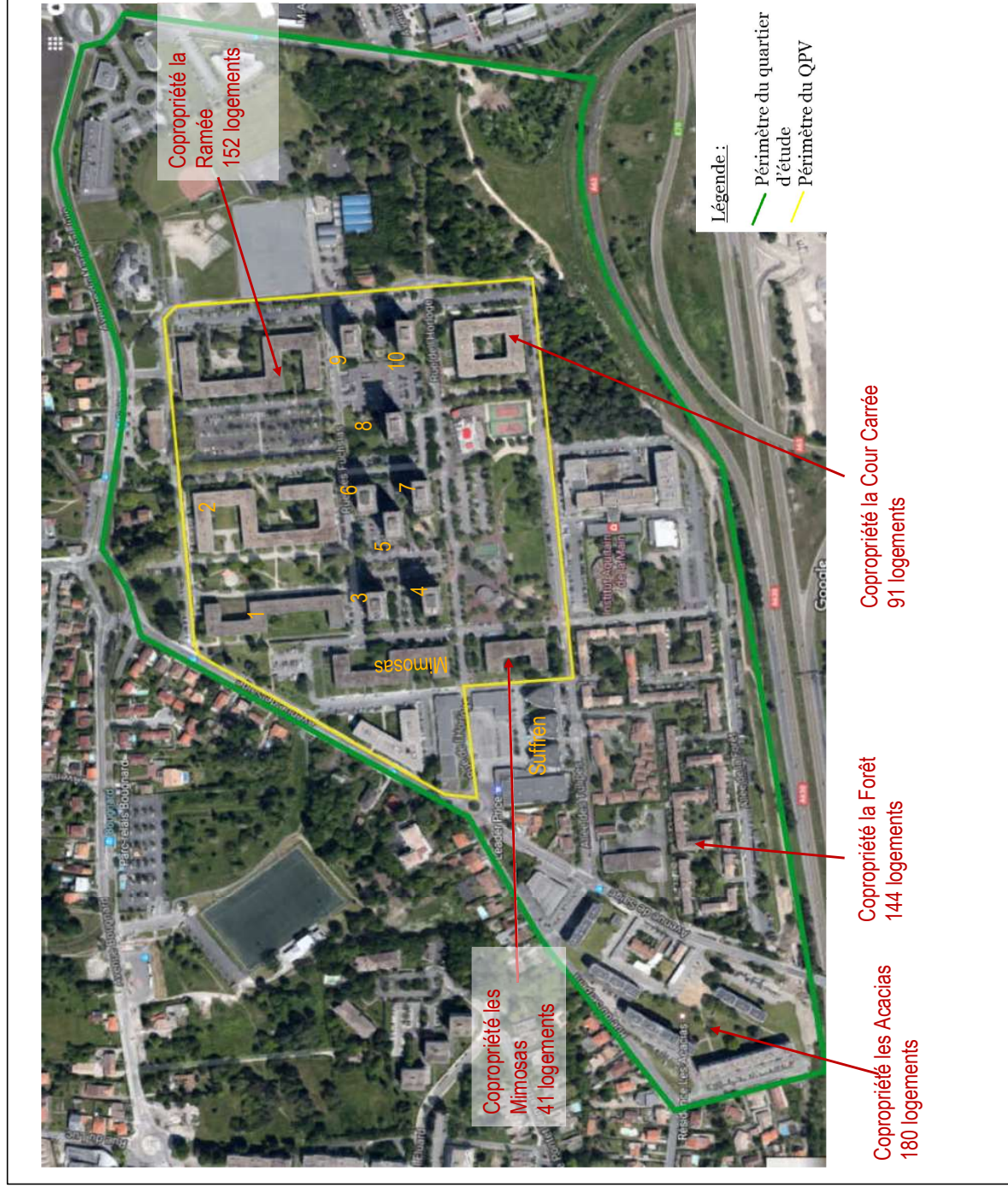
5.2 Caractéristiques du parc de logements

Nombre de logements

- 2016 logements sur le quartier dont 1692 en QPV
- Le plus grand quartier d'habitat social de Pessac, avec un monobailleur : Domofrance

	Saige (périmètre élargi)
Total en logement	2016
Logements sociaux (SRU 2015)	1522
Dont	
Logements familiaux	1423
Logements étudiants	99
Logements privés	494
Dont	
Copro Acacias	180
Copro la Forêt	144
Issus vente HLM (3 bât)	170

Rappel : le logement social dans la Ville de Pessac au 01/01/2016 : **8 321 logements locatifs sociaux.**



5.2 Caractéristiques du parc de logements – Patrimoine et gestion

Le parc Social Domofrance

Typologies :

NB : Sur les tours, toutes les typologies sont des « bis » c'est-à-dire que les occupants peuvent ajouter une chambre dans leur logement avec le système de cloisons (les T2 correspondent ainsi à des T2 bis ou « faux T3 »).

- Surfaces élevées par rapport aux typologies
- Beaucoup de petites typologies dans les logements des tours, ainsi que sur les résidences Suffren, malgré de grandes surfaces (ex : T2 bis d'environ 65m²).
- Davantage de T3 et T4 sur les bâtiments bas, ainsi que des T5 sur les bâtiments 1 et 2.
- Des T5 dans les résidences étudiantes accueillant des colocations.

Charges :

Pas de différence notable constatée entre les charges des tours et des bâtiments bas : les charges ascenseur sur les tours sont compensées par des charges de chauffage moins élevées que sur les bâtiments bas.

Loyers

Un loyer moyen sur les tours de 362 € (67 m² SU) soit 5,64 €/m², et de 499,4 € sur les bâtiments bas (77 m² SU) soit 6,94 €/m².

Occupation

Pas de sous-occupation lourde constatée.

Sur-occupation légère sur plus de 6% des logements. A noter, 11% sur la tour 3 qui concentre également 4,7% de sur-occupation lourde.

Copropriétés

- 2 copropriétés « historiques » : La Forêt (144 logements) et les Acacias (180 logements)
- 3 copropriétés issues de la vente HLM dans lesquels Domofrance est encore propriétaire de 37% des logements (source : Ville Pessac, 2017):
 - La Cour Carrée (vente 1989) : 91 logements dont 6 propriété Domofrance
 - La Ramée (vente 2008) : 152 logements dont 74 propriété Domofrance
 - Les Mimosas (vente 2014) : 41 logements dont 26 propriété Domofrance

Des copropriétés issues de la vente HLM sous gestion Domofrance – bon état de santé général.

Sur les Acacias, seulement 39% de propriétaires occupants et davantage de difficultés avec 18% de taux d'impayés.

5.3 Adéquation offre/demande

Souhaits de mobilité

1 foyer sur 5 à Saige est en demande de mutation résidentielle.

Les demandes

- Au niveau de la demande départementale, 11% de la demande comprend Pessac dans les 3 premiers choix, dont environ 1/3 en premier choix, soit environ 2000 personnes.
- Nature de logements souhaités : collectif 70% / individuel 30%

- **Une demande en petits logements (T1, T2) plus difficile à satisfaire car plus importante que le parc existant.**
- **Notamment manque de petites typologies et de logements adaptés, pour répondre au vieillissement**

Attributions

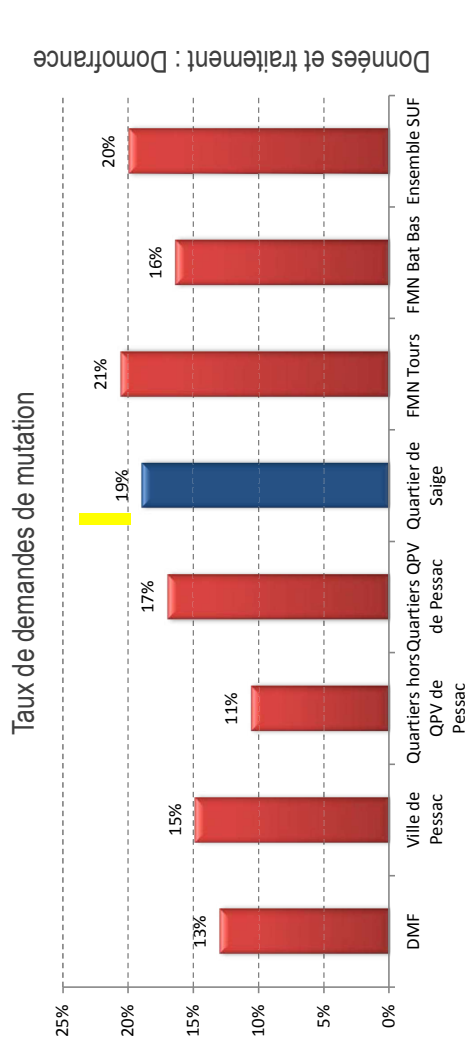
- 174 attributions en 2016 à Saige dont 55 DALO et publics prioritaires

Peuplement

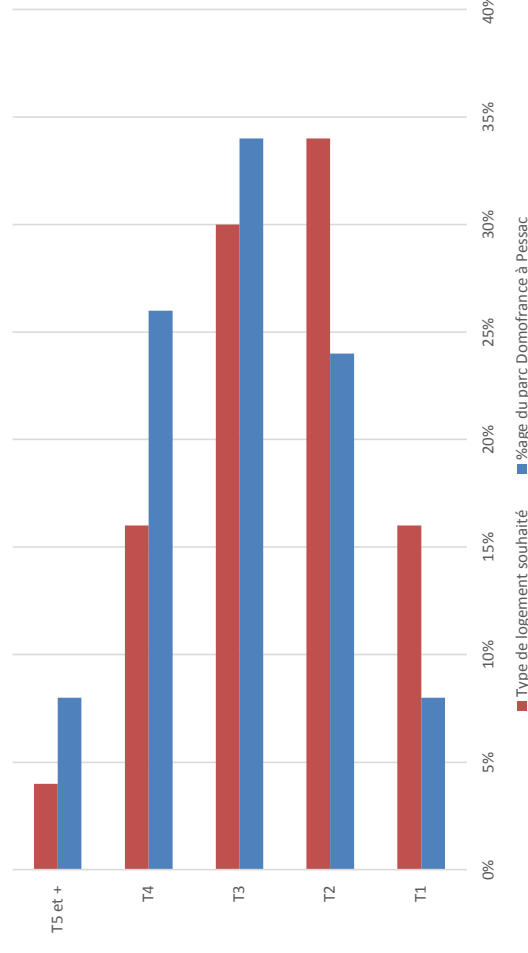
Plan de peuplement : attribution des logements dans les tours qu'aux ménages comportant au moins une personne active (critère suivi par Domofrance et les réservataires)

Politiques de mixité à l'échelle de la Métropole :

- Mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement
 - Pour Bordeaux Métropole, il s'agit effectivement de rééquilibrer le peuplement, mais le QPV de Saige, au vu de son relativement bon fonctionnement par rapport aux autres QPV de la Métropole, pourrait maintenir une offre abordable relativement rare sur le territoire.
- Agir sur la mixité par résidences, au sein du quartier.



Typologie des logements demandés par rapport au parc Domofrance pessacais



5.3 Le marché immobilier à Saige

Marché de l'accession libre

(source meilleurs agents, avril 2017)

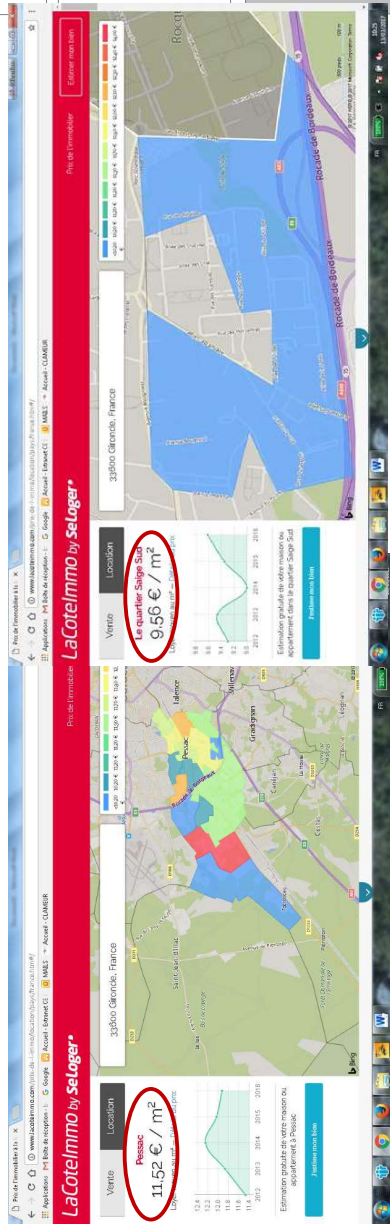
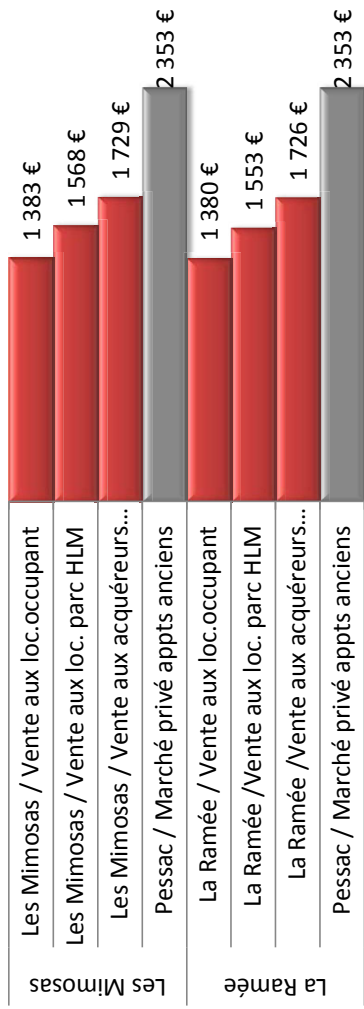
- Prix au m² moyen à Pessac : 2 657€
- Vente HLM : une offre inférieure de 25 à 40% au marché ancien privé selon le statut de l'acquéreur (de 1380 à 1729 €)

Marché locatif privé / Pessac et Saige Sud

(source LaCoteImmo, annonces locatives secteur privé / seloger.com – décembre 16.)

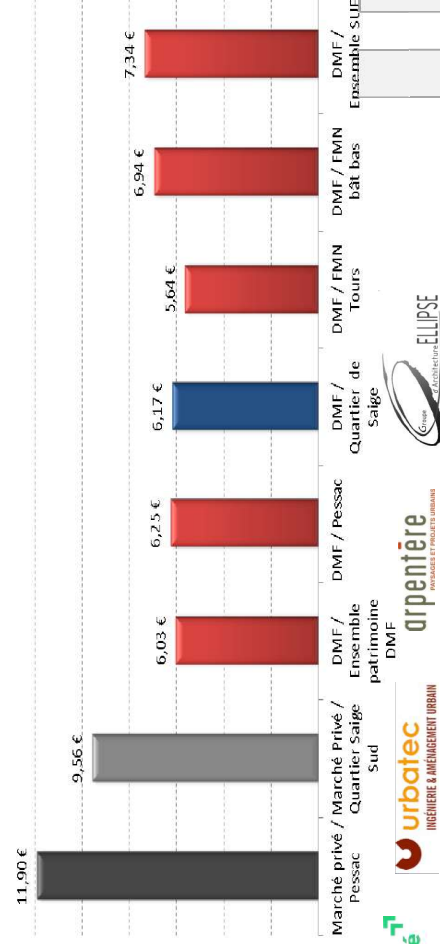
- Un prix du marché locatif privé inférieur à Saige par rapport à la Ville de Pessac (9,56€/m² contre 11,52€)

La vente HLM (Données et traitement Domofrance)



Marché locatif social / Pessac et Saige Sud

- Des loyers Domofrance à la relocation (6,17 €) inférieurs de 35% au marché privé du quartier Saige Sud (9,56 €) et moitié moins chers que ceux observés sur le marché privé locatif pessacais (11,52 €).



5.

DIAGNOSTIC CONCERTATION

5.2 Déroulé des ateliers Habitants

Méthode et participation

- Organisation de 4 ateliers habitants :
 - 2 ateliers « Habitat et cadre de vie » par secteur (Est et Ouest du quartier)
 - 1 atelier « Le quartier dans la Ville »
 - 1 atelier « Commerces et équipements »

➤ **Communication** : Affiches réalisées par le Service Communication.

Affichage dans les halls des immeubles par Domofrance. Pour les commerces, les équipements et bâtiments hors Domofrance affichage et boîlage de flyers par la Ville.

➤ **Déroulé - méthode** :

- Présentation de la mission et du calendrier par Ellipse – éléments de cadrage
- Sondage des habitants par des questions ouvertes - Inscription sur des post-it des atouts/points faibles par les participants, puis affichage de l'ensemble des post-its sur un paper-board au fur et à mesure et débriefe oral en les regroupant par thématiques

• Travail sur cartes à des échelles différentes pour spatialiser les points remontés lors du premier temps

➤ **Participation** :

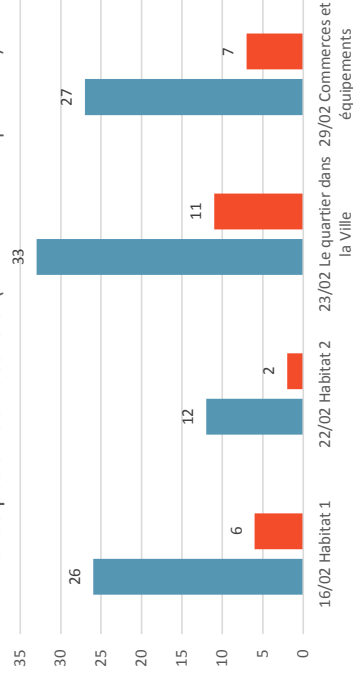
- Une trentaine de personnes à chaque atelier, excepté au 2ème atelier « Habitat et Cadre de vie » (une dizaine de participants)
- Un nombre idéal de participants pour la conduite des ateliers et la participation de chacun
- Présence du Conseil Citoyen à chaque atelier, ainsi que des associations (Fête le mur, CNL...)
- Une forte représentation des résidents en copropriété
- Surreprésentation de personnes âgées et peu de jeunes présents.



Affiche d'invitation aux ateliers habitants de phase 1



Participation aux ateliers (selon feuilles de présence)



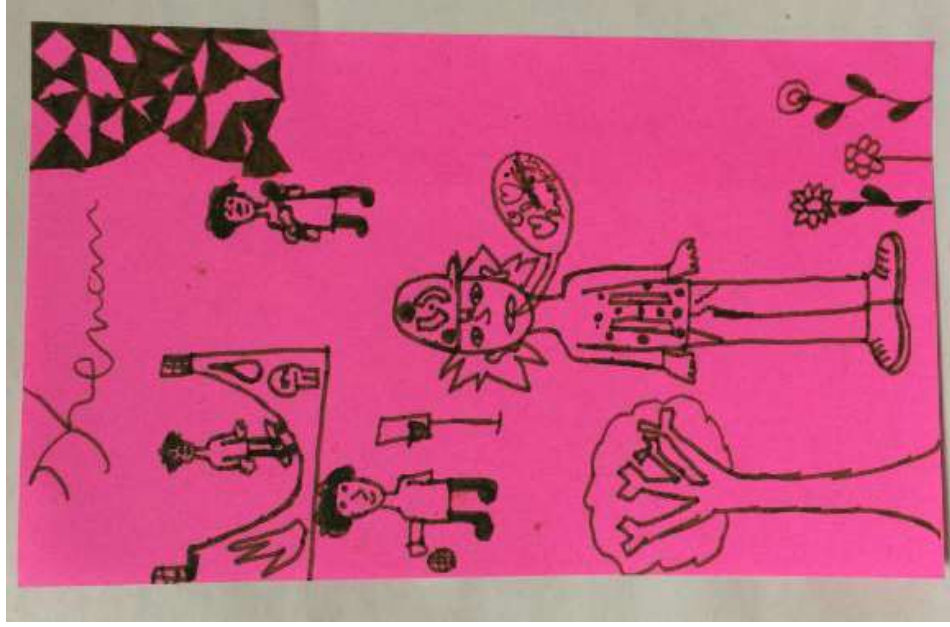
■ Total Nombre de participants ■ Nombre de résidents en copropriété

5.3. Résultats des ateliers habitants Ateliers Habitat et cadre de vie

Les aspects positifs	Les aspects négatifs
 <p>Atelier du 16/02</p>	 <p>Atelier du 16/02</p>
<p>Atelier du 22/02</p> <p>« Saige est l'endroit où on se sent le plus en sécurité sur la CUB »</p> <p>« De l'espace dans le quartier »</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Habitat/Logement <ul style="list-style-type: none"> ▪ Loyer peu cher ▪ Grandes surfaces des logements ▪ Bâtiments bas à taille humaine ➤ Vie sociale/convivialité <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mixité de populations ▪ Convivialité, sociabilité ▪ Dynamisme des associations ➤ Transports en commun <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bonne desserte en transports et proximité du tramway ➤ Espaces verts <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beaucoup de verdure ▪ Quartier aéré ▪ Espaces de promenades agréables et fréquentés ➤ Commerces, Equipements et services publics <ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerces de proximité ▪ Nombreux équipements, notamment le Centre Social ▪ Proximité des écoles, et université ▪ Proximité de la clinique St-Martin 	<p>Atelier du 22/02</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Hygiène/Entretien <ul style="list-style-type: none"> ▪ Propreté des espaces extérieurs (autour des PAVE, déchets, espaces verts...) ▪ Propreté des parties communes intérieures (halls, escaliers, ascenseurs...) ▪ Méconnaissance des responsabilités de gestion (Ville, Domofrance) ➤ Incivilités : Dépôts sauvages, crachats, urine ➤ Circulations/Stationnement/ Voirie <ul style="list-style-type: none"> ▪ Manque de stationnement localisé - Report de stationnement autour de la clinique ▪ Vitesse trop élevée dans certaines rues ▪ Mauvais état de la voirie et des trottoirs ➤ Nuisibles : Pigeons, rats, cafards ➤ Logement : Mauvaise isolation phonique et thermique (bruit de la rocade) ➤ Equipements et services de santé <ul style="list-style-type: none"> ▪ Médecins non remplacés – problème d'accès aux soins ▪ Une offre d'activités associatives importante mais peu visible ▪ Vétusté du COSEC, centre commercial, courts de tennis ▪ Manque d'une salle pour les événements privés ➤ Urbain – Image du quartier : image des tours ➤ Précarité : Pas de débouchés professionnels / soutien à l'entrepreneuriat local ➤ Manque de Signalétique

5.3. Résultats des ateliers habitants

Ateliers Habitat et cadre de vie - productions



Atelier du 22/02 : dessin par l'un des participants



Atelier du 22/02 : exemples de cartes



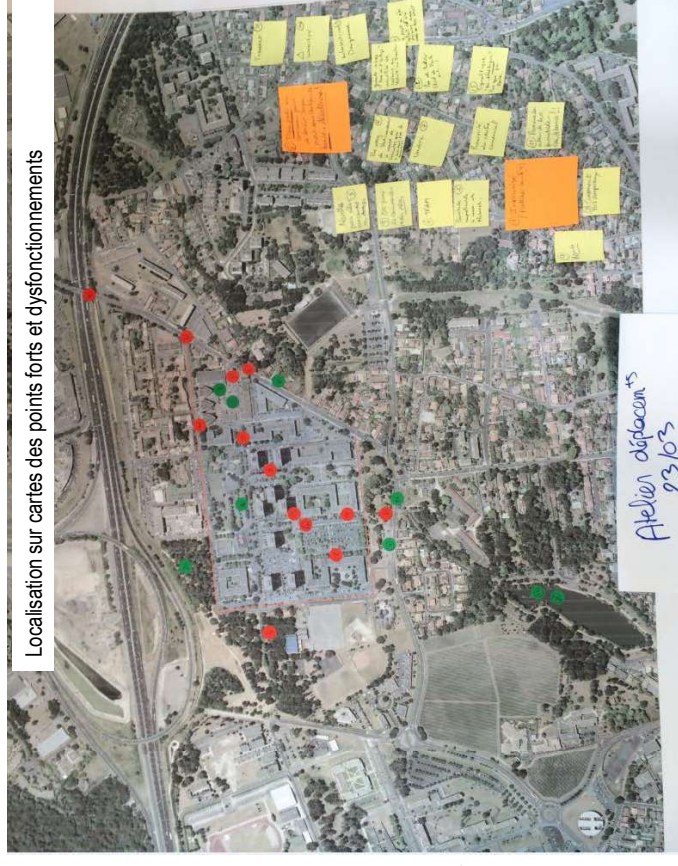
5.3. Résultats des ateliers habitants

Atelier « Le quartier dans la Ville »

- 1. La dernière fois que vous êtes sortis du quartier, pour aller où? Pour quel motif? Avec quel moyen de déplacement?
 - 13 voitures (principalement pour aller au travail ou faire les courses)
 - 13 tram – principalement pour l'accès aux équipements et services
 - 9 vélos ou piétons – principalement loisirs
- 2. Quelles actions mener pour mieux ouvrir (ou non) le quartier sur son environnement?
 - Améliorer les facteurs d'attractivité :
 - Développer les commerces de proximité
 - Créer de l'emploi et améliorer les liaisons aux zones d'emploi (Bersol, Europarc)
 - Attractivité de l'habitat
 - Développer l'agriculture biologique
 - Favoriser les liaisons avec d'autres quartier :
 - Ouverture au niveau du campus
 - Améliorer les liaisons directes avec les banlieues de Bordeaux
 - Favoriser les traversées de quartier pour les mobilités douces :
 - Repenser les entrées de quartier
 - Éclairer les pistes cyclables
 - Création de pistes cyclables et zones piétonnes
 - Reprendre les trottoirs et voiries
 - Créer davantage de bancs et d'espaces de repos pour les piétons
 - Améliorer la desserte en bus : augmenter la fréquence et les plages (le week-end et en soirée)
 - Stationnement de la clinique : créer davantage de places



Résultats question 1



Localisation sur cartes des points forts et dysfonctionnements

5.3 Résultats des ateliers habitants

Atelier « Commerces et équipements »

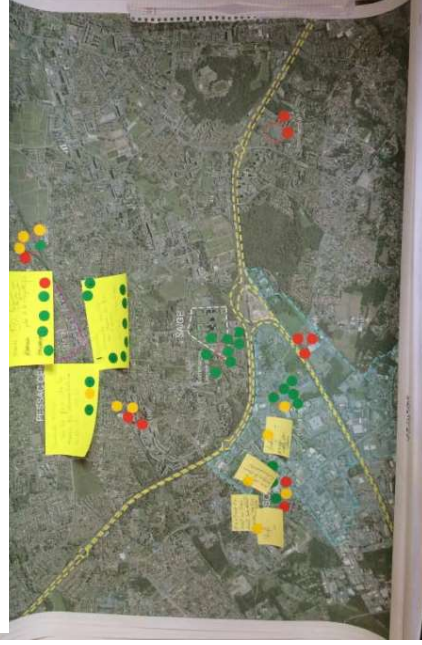
- Travail sur 3 cartes, pour localiser les points positifs ou négatifs, et le niveau de fréquentation des commerces, équipements et services de santé
 - Grand périmètre (avec zone Bersol et centre-ville)
 - Quartier de Saige
 - Centre commercial de Saige – à l'échelle de la cellule commerciale



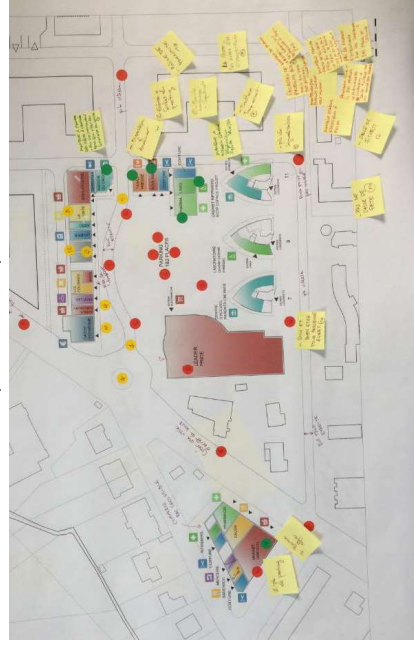
- **Forte fréquentation des commerces de proximité, des marchés de centre-ville et des commerces de la Zone Bersol** (notamment Géant Casino et Leader Price, contrairement à l'Intermarché jugé trop cher).
- **Constats au sein du quartier de Saige :**
 - Des équipements (centre social, bibliothèque, aires de jeux...) jugés très positivement
 - Un grand manque de médecins généralistes et de dentistes. Une clinique spécialisée appliquant des tarifs plus élevés que dans le public
- Présence positive du laboratoire d'analyse médicale, malgré des équipements vétustes
- Un manque de signalisation des équipements au sien du quartier et depuis le tram.
- Besoins exprimés en salle des fêtes, garage solidaire, ressourcerie...

➤ **Centres commerciaux de Pessac et des Acacias** bien fréquentés et une offre jugée satisfaisante mais des remarques :

- Niveau d'entretien des parkings, routes, et gestion des déchets des commerçants jugés insuffisants
- Route traversante dangereuse
- Manque de stationnement au CC des Acacias
- Horaires d'ouverture de la Poste trop restreints



Exemple de 3 cartes produites à l'occasion de l'atelier



5.4 Bilan des ateliers

Un quartier apprécié par ses habitants, pour les aspects suivants :

- Loyers et surfaces attractifs
- Convivialité et vie de quartier, richesse de la vie associative et de la mixité culturelle
- Des équipements et commerces à proximité
- Des espaces verts qualitatifs, au sein du quartier et en périphérie
- Une bonne desserte au centre-ville et au campus grâce au tramway

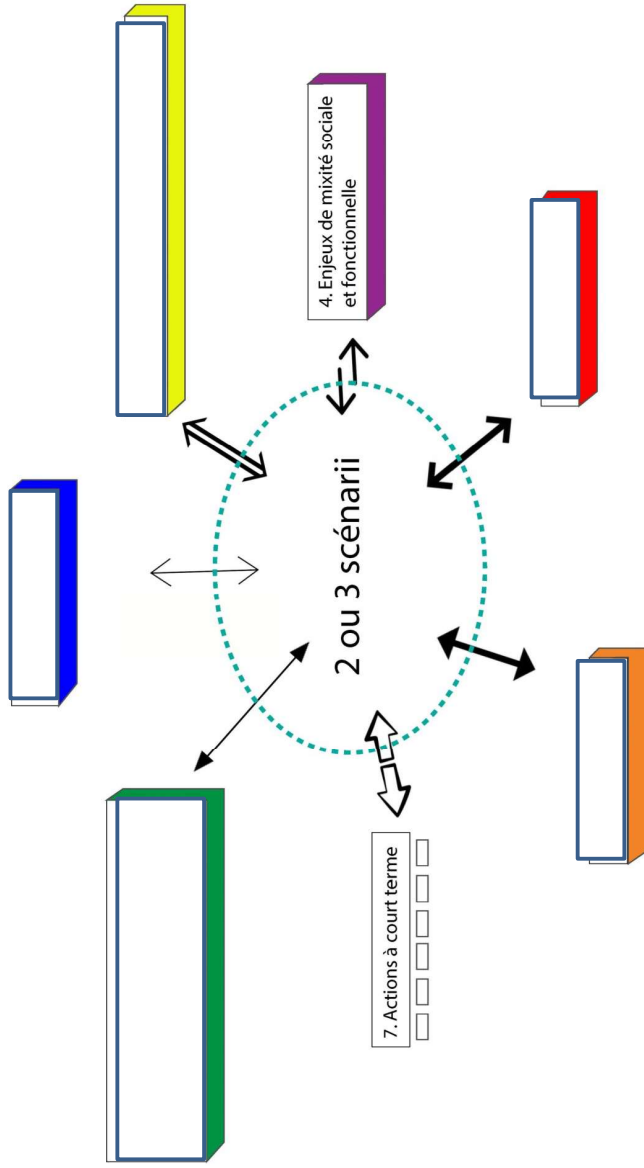
Certains aspects sont globalement ressortis négativement :

- Précarité sur le quartier, manque de perspectives en termes d'emplois
- Propreté des espaces extérieurs et parties communes jugée insuffisante – entraînant la présence de nuisibles
- Vétusté des logements (isolation notamment), des voiries, du Centre Commercial et de certains équipements sportifs
- Une perte de médecins généralistes
- Manque de signalétique pour un meilleur repérage des équipements au sein du quartier

... D'autres sujets sont plus contrastés :

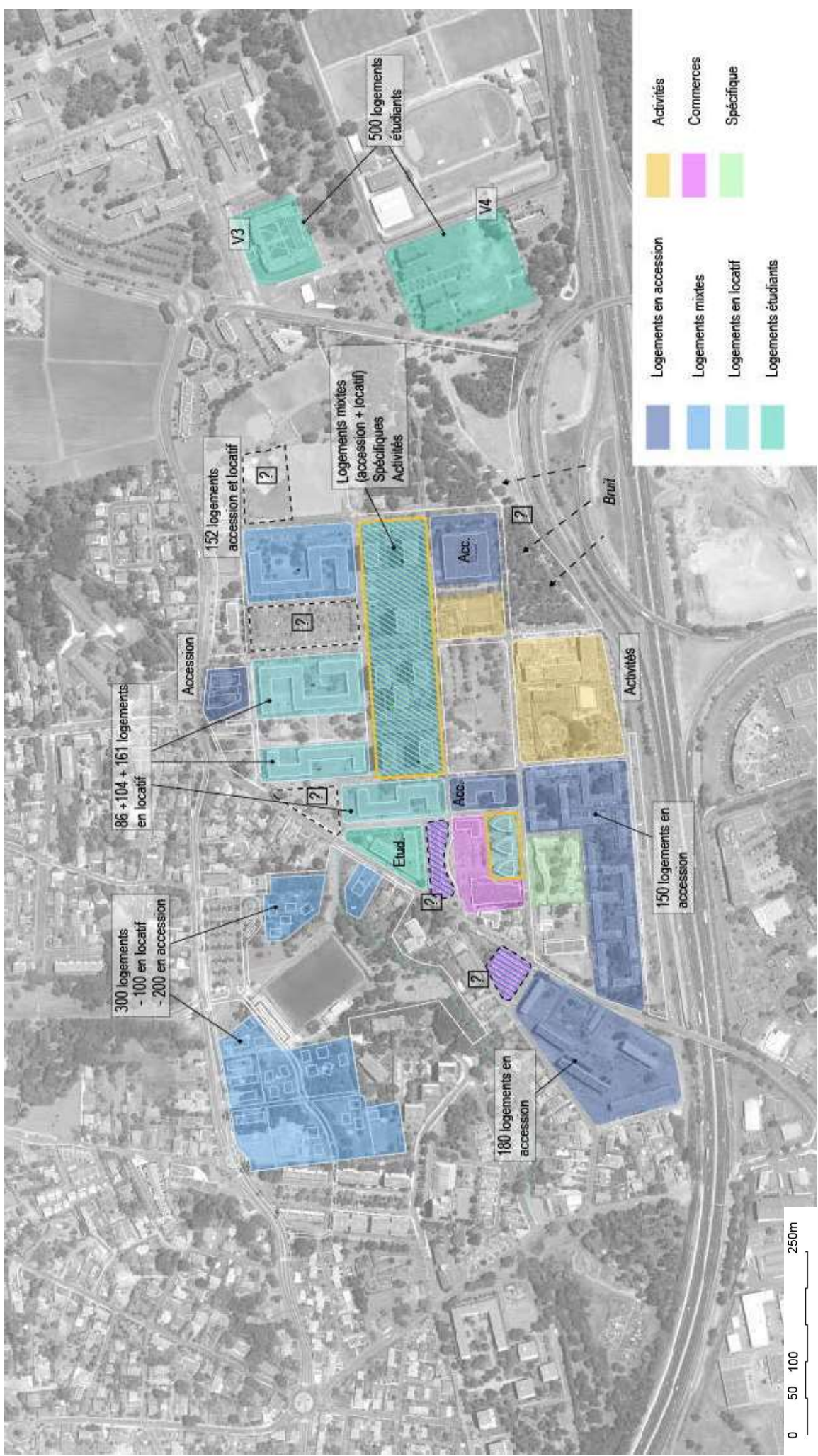
- Présence de l'hôpital Saint-Martin, offrant certains services de soin mais non conventionné aux tarifs de l'hôpital public
- Stationnement jugé insuffisant à certains endroits seulement (autour de l'hôpital)
- Image du quartier : quelle image valoriser?

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.

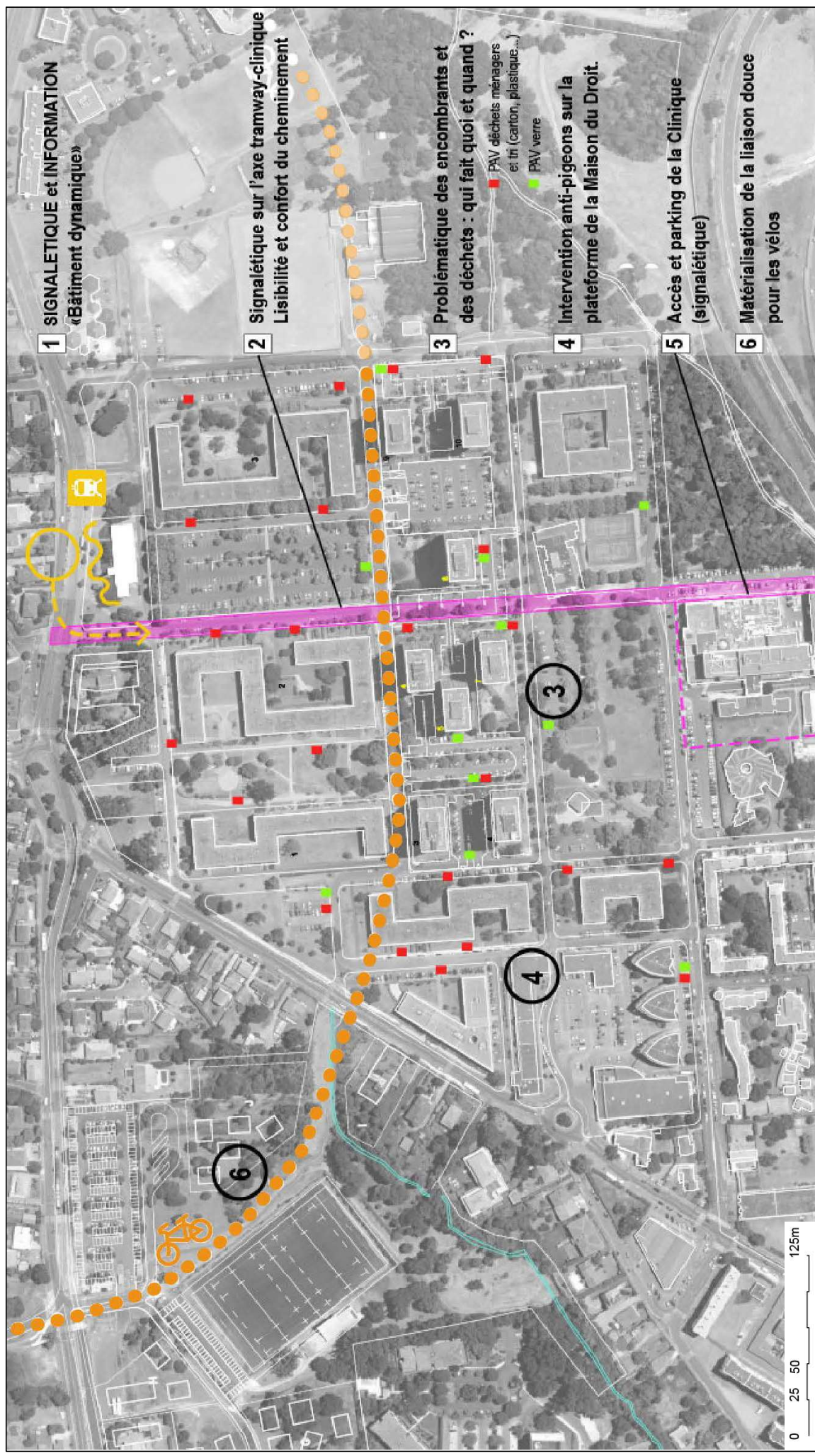


- Enjeux de mixité sociale et fonctionnelle

Peuplement, habitat, programmation, activités, emplois.



L'arc vert, la desserte viaire, les trames urbaines, les flux, les connections physiques, les transports en communs



6

DIAGNOSTIC SURETE

6.1. Situation

6.2. Points positifs

- Facteurs de sûreté et de prévention urbaine

6.3. Points négatifs

- Facteurs de risques et d'insécurité

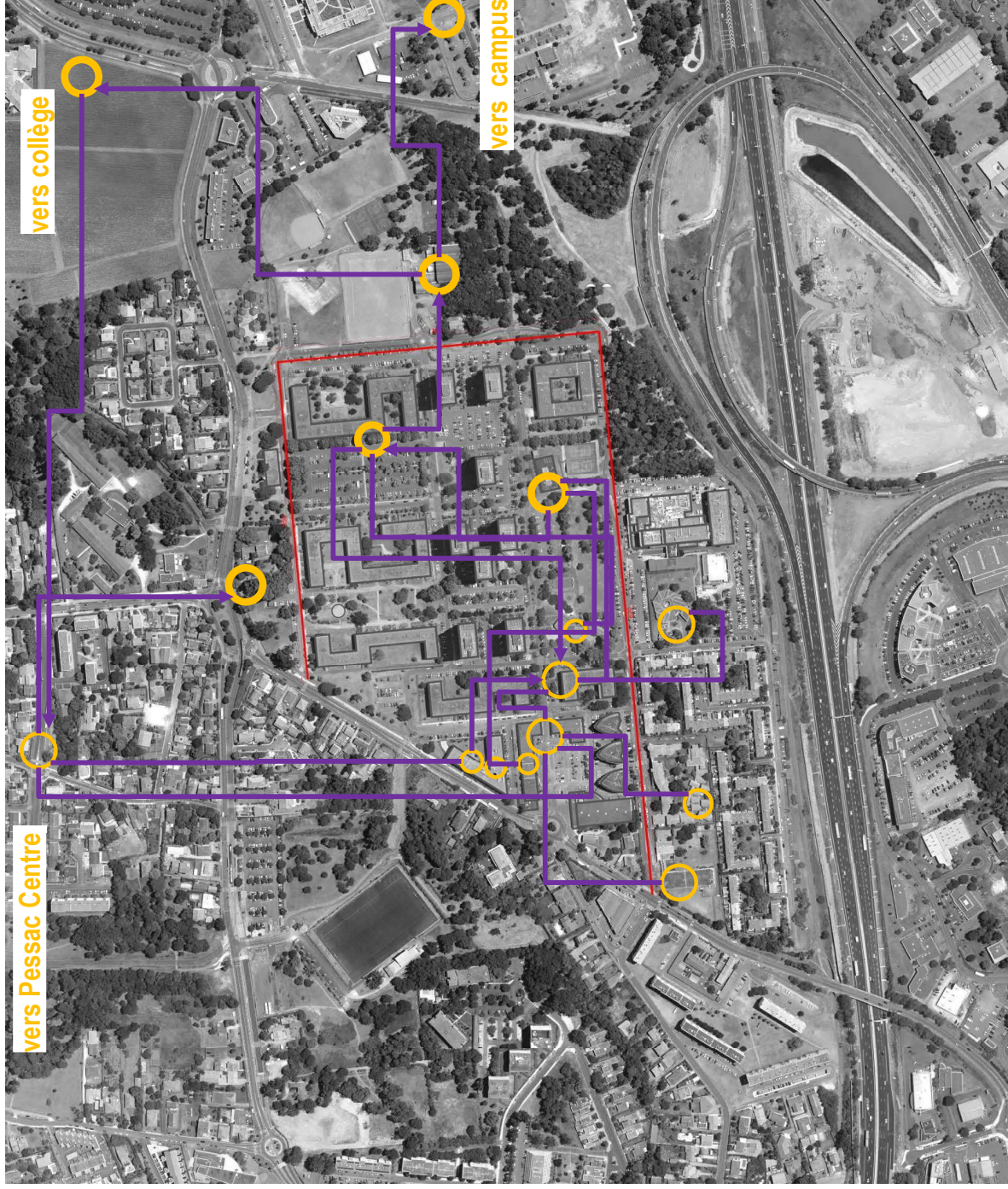
Les sources :

- Terrain /observations
- Réunion habitants du 23 /03. Thème : la mobilité . Saige dans son environnement
- Visites COSEC, centre social, Plateformedes Services
- Entretiens :
 - S Bellet CLCPD
 - S. Hélaudais Police Municipale
 - R. Lina coordinateur CSGTP
 - S. Martin du Puytison Plateforme des services au public Maison du Droit et de la Médiation
 - P. Méard principal Collège Gérard Philippe

La démarche :

Une expertise de terrain (dont rencontres acteurs). Un point de vue sécurité/prévention urbaine articulé sur :

- les usages, fréquentation, qualité des espaces publics
- un conseil au projet.



Facteurs de sécurité

Maillage des acteurs



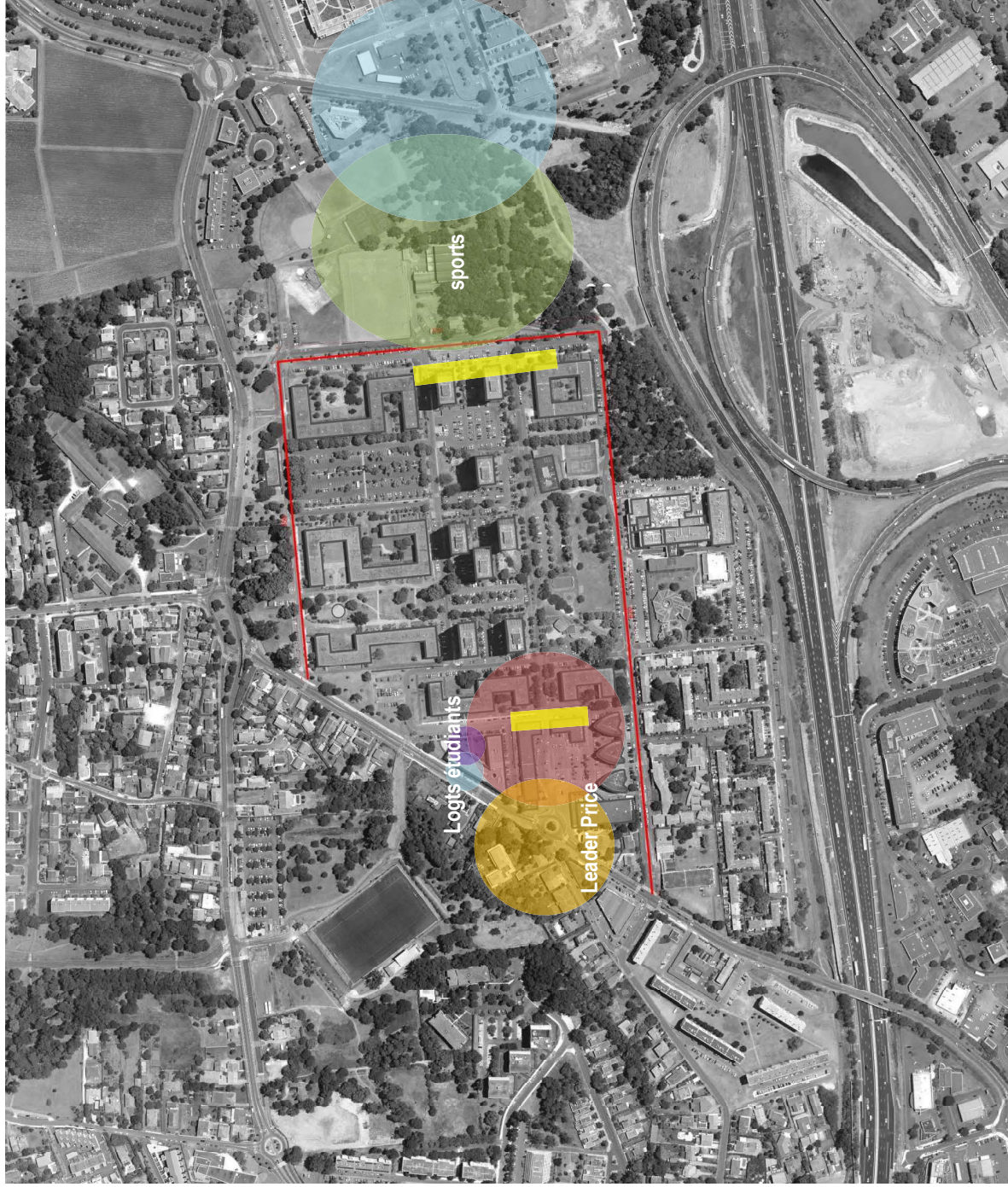
Localisation et réseau (non exhaustif)

Organisation :

1. Présence et connaissance sur et du terrain
2. Interconnaissance des acteurs * (qu'ils soient récément sur le site ou non, ce qui atteste qu'il y a un fonctionnement ++)
→ Permet d'appeler, s'appuyer sur, prévenir...
3. Bon état général / pas de « territoire contrôlé » ou fermé aux interventions. Mais aussi tout simplement aux passages :
4. Pas de lieu d'évitement

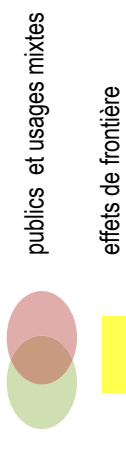
* Maillage géographique

* Maillage thématique : Police (+ justice), prévention, social, éducatif (+ sports+ culture), insertion éco



Facteurs de sécurité

Mixité de services et espaces aux abords



Logis étudiants

Leader Price

sports

- . Mixité usages /espaces autour du sport
- . Proximité du campus universitaire et des étudiants (résidence récente et mobilisation AFEV+)
- . Polarité commerciale : fréquentation et passages

Facteurs de sécurité

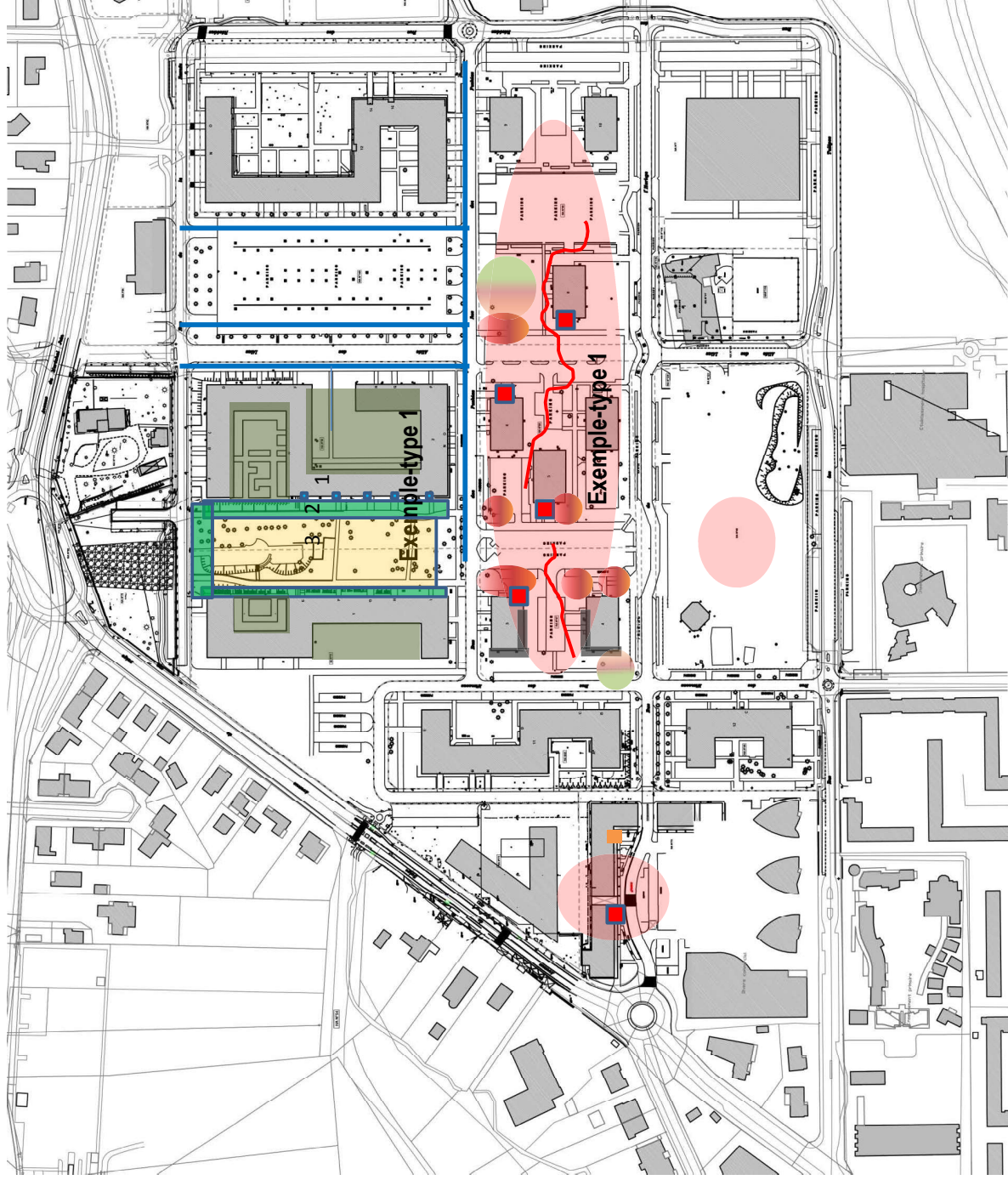
Niveau d'équipements

- Les équipements : quantité+ locaux+ et animation
- Niveau de desserte et de services : autonomie de proximité mais pas d'enfermement



0 50 100 250m

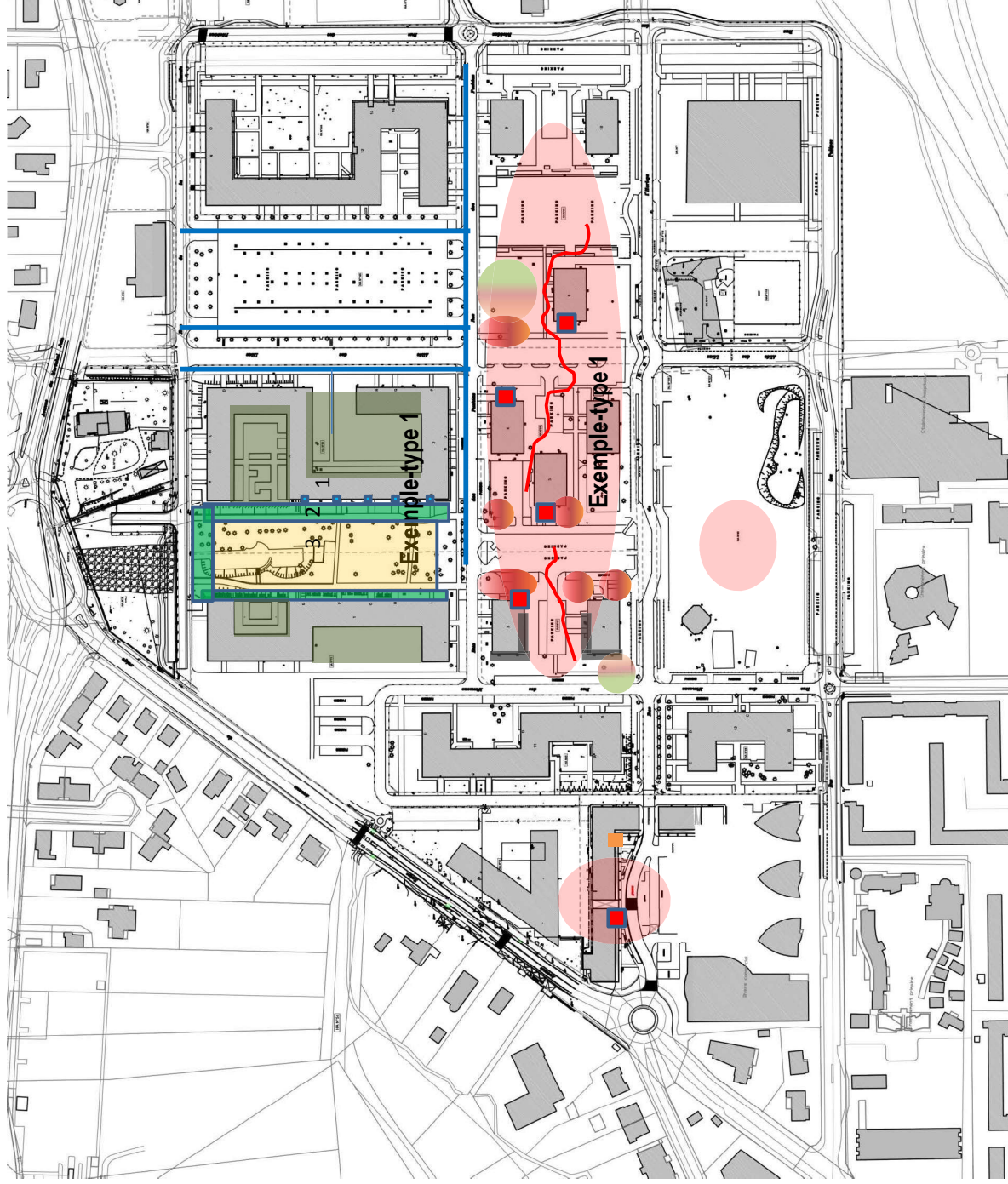
Photo aérienne – 1/5000



Facteurs de sécurité

Conception urbaine et architecturale

- Pas d'impasse ni de lieu labyrinthique
 - Grands lisibilité et fluidité
 - Localisation des fonctions sans enclavement :
 - . Équipements publics
 - . Pôle commercial
 - . Beaucoup d'espaces publics et verts de qualité
- /HABITAT
- Séparation du résidentiel/domestique des espaces publics
 - petite unité résidentielle : qualité halls et adressage
 - Stationnement de surfaces ordonné
- Une exception : les tours



Facteurs d'insécurité

A l'intérieur...

- - Les pieds des tours/et halls vs le reste
= Points de fixation des regroupements et deal
- Bien moindre : zone commerciale. Café assoc. regroupements
- Implantation zone commerciale : tourne le dos et constitue une frontière.
- Des points/ moments sporadiques :
 - Gens du voyage (pas en ce moment / échelle Pessac)
 - Événementiels (accompagnement, prévention ++)
- Faiblesse de aires de jeux d'enfants et jeunes ados

A l'extérieur...

- Très mauvaise image externe qui produit de l'évitement, en contraste avec le fonctionnement, l'état général du site, le ressenti des pros qui y travaillent... Et de ceux qui y résident
- Ex : pas d'évitement carte scolaire mais image- (privé dès la 6^{ème})

7.

DIAGNOSTIC COMMUNICATION

Urbain

Paysage

Patrimoine

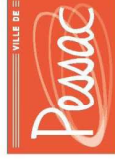
Economie

Social 1 et 2

Sureté

Communication

179



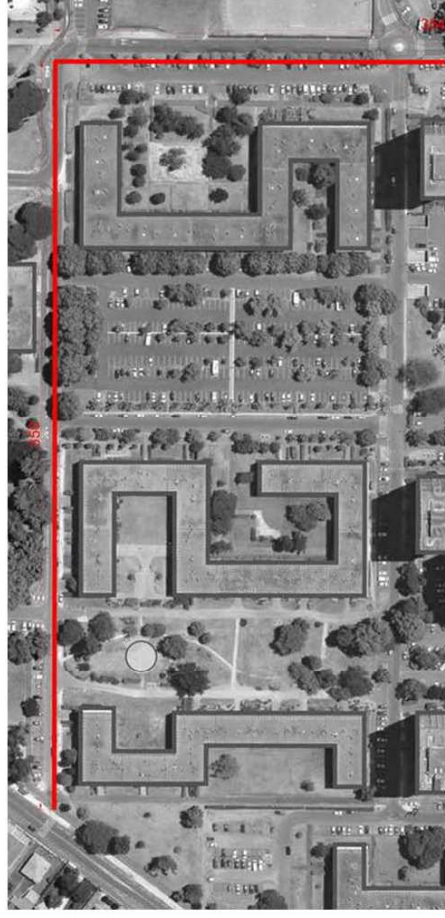
Changer l'image du quartier de Saige :

Créer une identité de quartier qui véhicule une image positive

1. Induire le mouvement, le changement, mettre en valeur le présent et projeter l'avenir.

Évoquer l'urbain

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.



Urban

Paysage

Patrimoine

Economie

Social 1 et 2

Sureté

Communication

182

2030

2030

ELIPE

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.

Urban

Paysage

Patrimoine

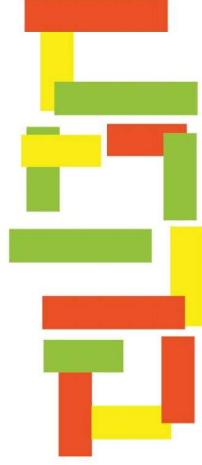
Economie

Social 1 et 2

Sureté

Communication

186



L'AUTRE VISAGE DE SAIGE

Urban

Paysage

Patrimoine

Economie

Social 1 et 2

Sureté

Communication

187

Résonnance de l'image en édition



RENOUVELLEMENT URBAIN DE SAIGE

CONSTRUISSONS ENSEMBLE

VILLE DE Pessac

Domofrance
Groupe Actionlogement

L'AUTRE VISAGE DE
SAIGE

À LA MAISON MUNICIPALE DE SAIGE

DES ATELIERS POUR VOUS EXPRIMER

PHASE DIAGNOSTIC

**CONCERTATION
DES HABITANTS**

Habitat et cadre de vie
Jeudi 16 mars à 18h

Le quartier dans la ville
Jeudi 23 mars à 18h

**Services, équipements
et commerces**
Mercredi 29 mars à 18h

Inscription souhaitée à
ateliers.saige@gmail.com

www.pessac.fr

2. Transmettre une idée positive du quartier.

Personnifier le quartier

Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.



Urbain

Paysage

Patrimoine

Economie

Social 1 et 2

Sureté

Communication

190

Résonance de l'image dans le quartier



Résonnance de l'image en édition

RENOUVELLEMENT URBAIN DE SAIGE

VILLE DE Pessac

Domofrance
Groupe Acti Développement

Souriez, vous êtes à Saige

SAIGE

**CONCERTATION
DES HABITANTS**

PHASE DIAGNOSTIC
À LA MAISON MUNICIPALE DE SAIGE

Habitat et cadre de vie
Jeudi 16 mars à 18h

Le quartier dans la ville Services, équipements et commerces
Jeudi 23 mars à 18h

Services, équipements et commerces
Mercredi 29 mars à 18h

Inscription souhaitée à
ateliers.saige@gmail.com

www.pessac.fr

3. Une identité ancrée sur le quartier, haute en couleur.

S'approprier Saige,
transmettre la parole



Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.

Urban

Paysage

Patrimoine

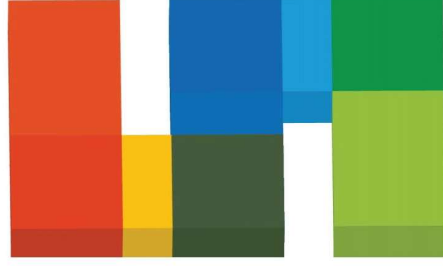
Economie

Social 1 et 2

Sureté

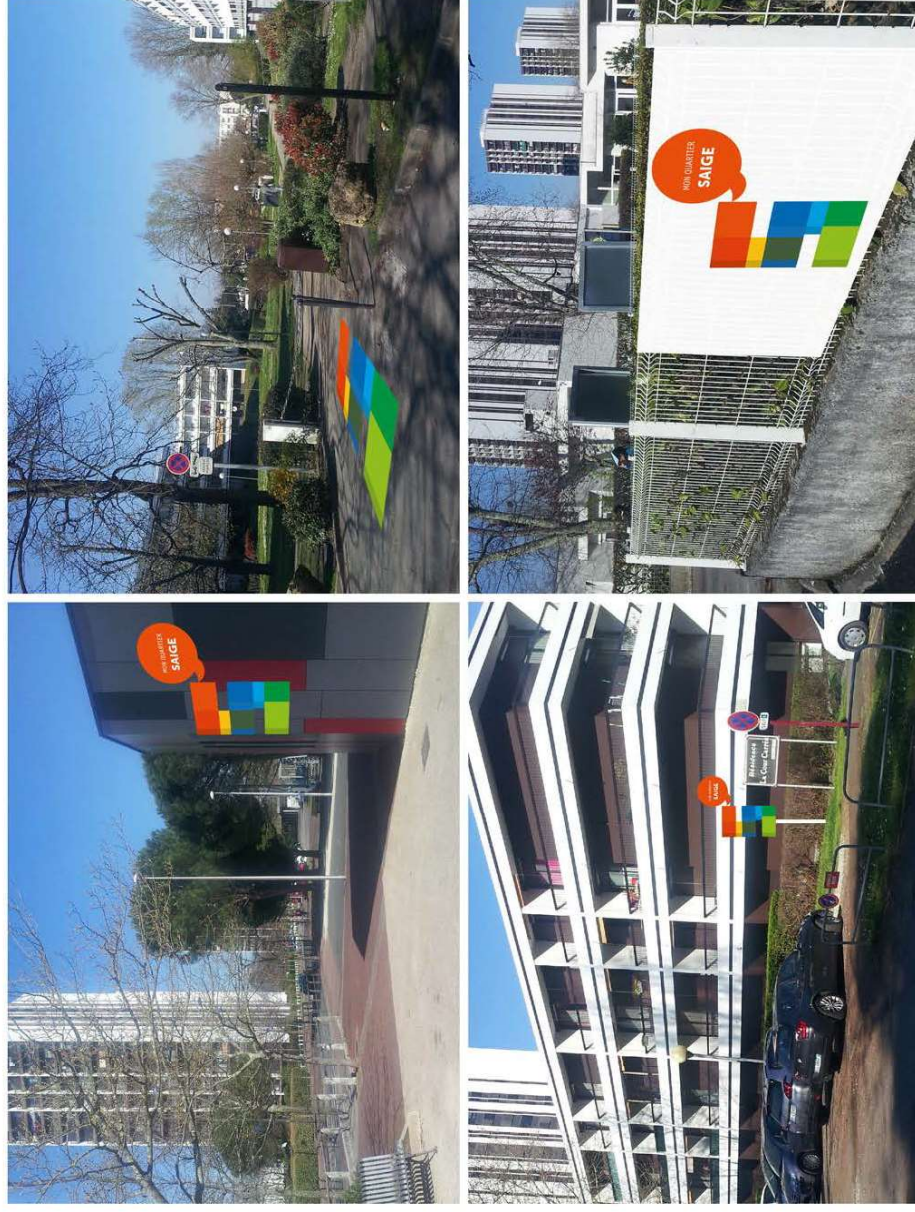
Communication

195





Résonance de l'image dans le quartier



Résonnance de l'image en édition

RENOUVELLEMENT URBAIN DE SAIGE

VILLE DE Pessac

Domofrance
Groupe Acti Développement

MON QUARTIER
BOUGE
SAIGE

**CONCERTATION
DES HABITANTS**
PHASE DIAGNOSTIC

DES ATELIERS POUR VOUS EXPRIMER
À LA MAISON MUNICIPALE DE SAIGE

Habitat et cadre de vie
Jeudi 16 mars à 18h

Le quartier dans la ville
Services, équipements
et commerces
Mercredi 29 mars à 18h

Inscription souhaitée à
ateliers.saige@gmail.com

www.pessac.fr

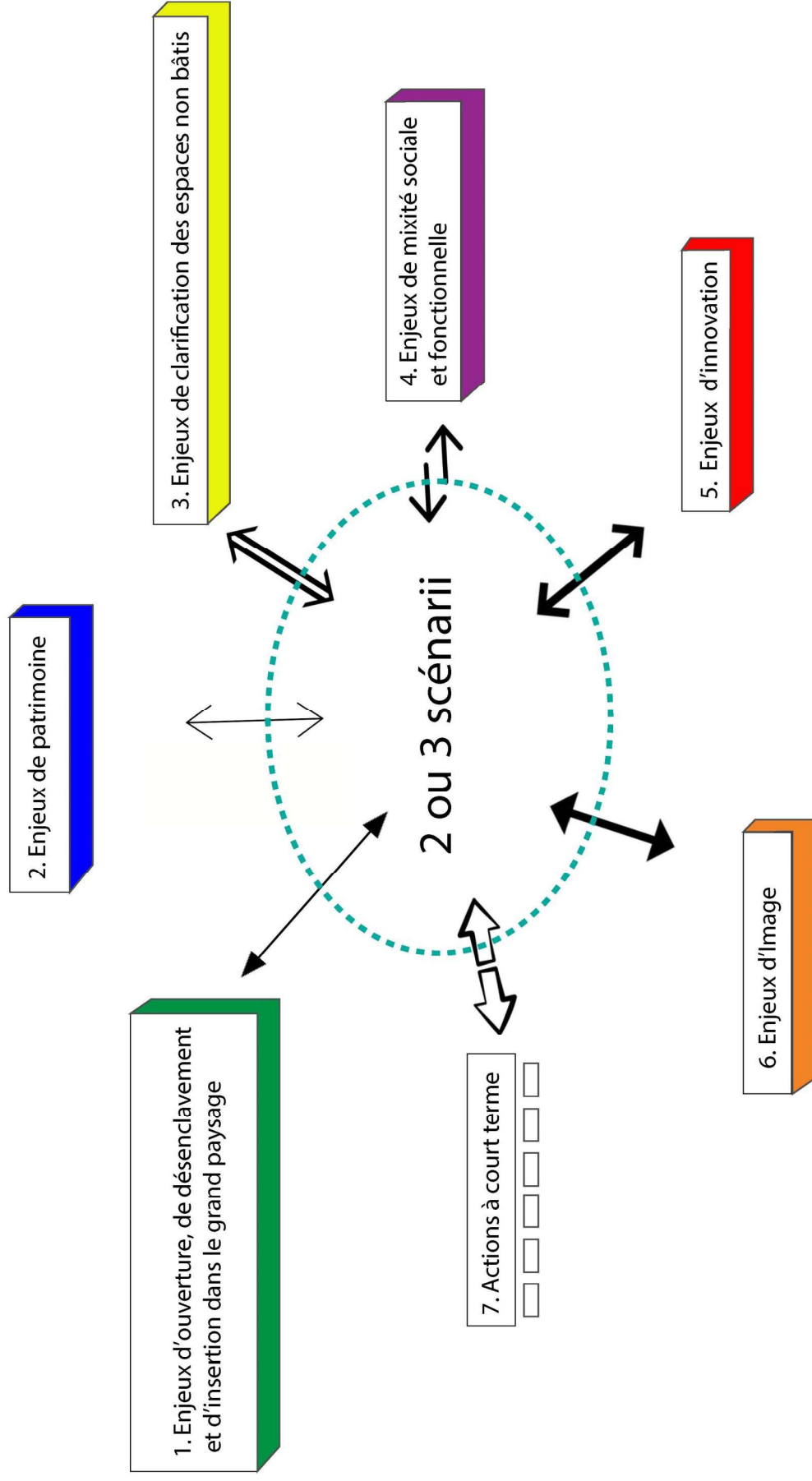
8

ENJEUX

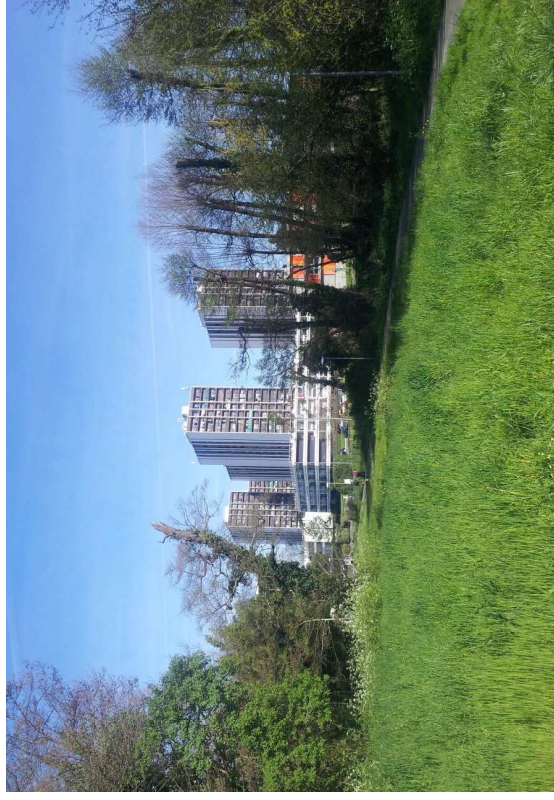
8.1. Les enjeux

- Enjeux d'ouverture, de désenclavement et d'insertion dans le grand paysage
- Enjeux d'image
- Enjeux de mixité sociale et fonctionnelle
- Enjeux de patrimoine
- Enjeux de clarification foncière et du stationnement
- Enjeux d'innovation

8.2. Les actions à court terme



- Enjeux d'ouverture, de désenclavement et d'insertion dans le grand paysage



Entrée dans le quartier de Saige depuis Pessac centre par le Pontet

L'arc Vert résulte d'une analyse paysagère à grande échelle où le quartier se situe à la rencontre de **trois grands éléments du paysage** : Le Pontet à l'ouest, le parc de Fontaudin au nord et les grands espaces paysagers du campus qui se relie au bois de Saige.

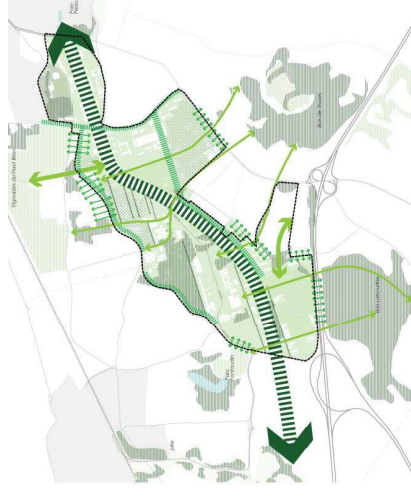
L'enjeu est d'inscrire le quartier de Saige, qui donne l'apparence à l'extérieur d'une forte minéralité, dans cette **continuité paysagère**, support d'usages variés et d'ouverture du quartier.

L'ensemble des **pôles sportifs** s'intègrent dans cette logique.



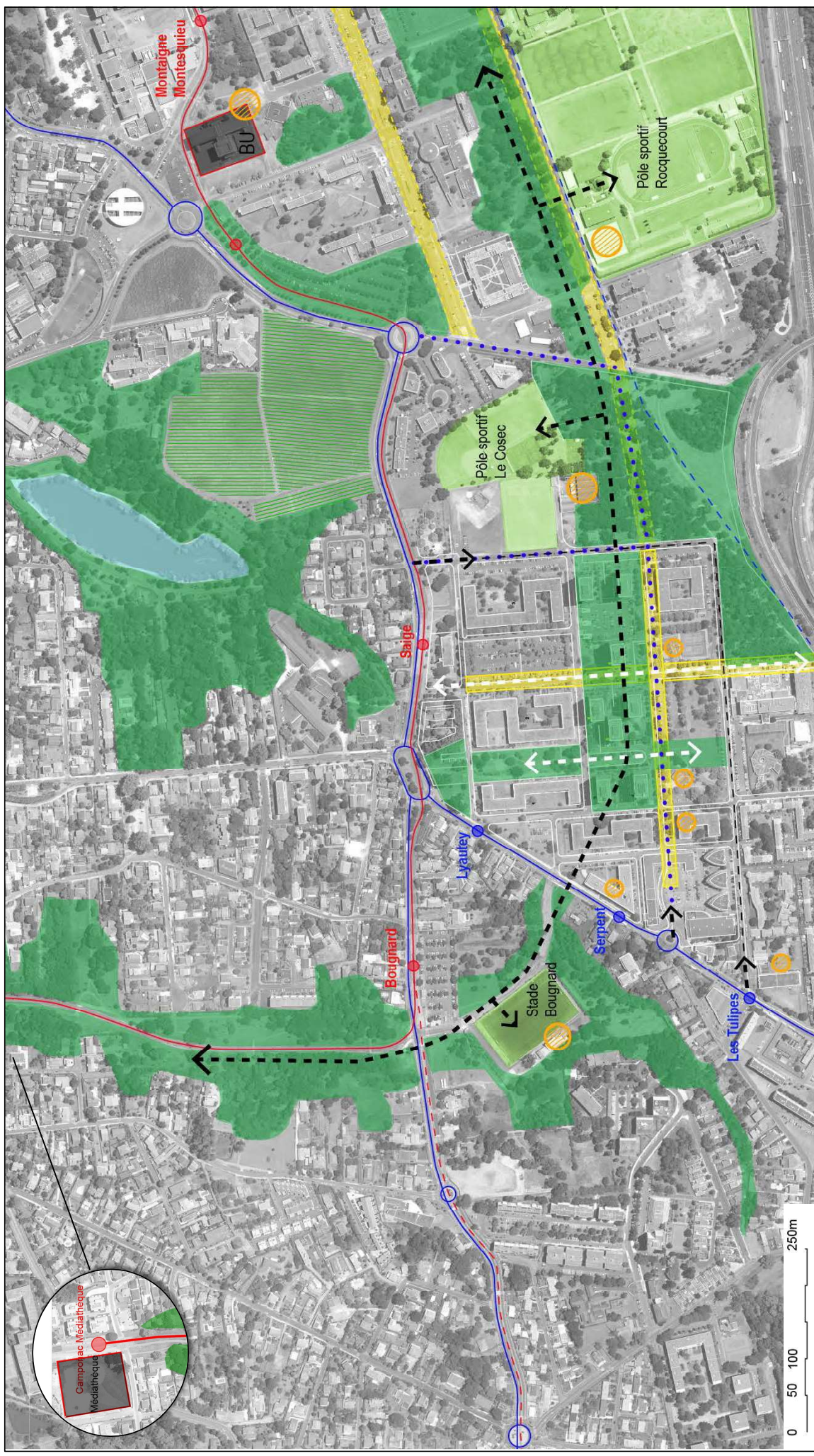
La question de l'ouverture du quartier aux **transports en commun** constitue à la fois un enjeu d'ouverture et de qualité de desserte.

Le plan d'aménagement du campus s'intègre dans une continuité paysagère



Le pôle sportif du Cossec : foot, appareils de musculation, skatepark ; relie le quartier au Campus

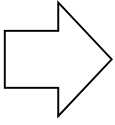
- Enjeux d'ouverture, de désenclavement et d'insertion dans le grand paysage
L'arc vert, la desserte viaire, les trames urbaines, les flux, les connections physiques, les transports en communs



8.1. Les enjeux

- Enjeux d'image

IMAGE LOINTAINE

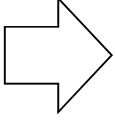


Perception de la silhouette des tours :
sentiment de densité



- Evolution de la silhouette
- Végétal dans le quartier

IMAGE PROCHE



Entrées dans le quartier
peu nombreuses et peu
lisibles



- Evolution du centre commercial
- Accès au quartier et traversées du quartier

Image négative du centre
commercial et de l'avenue
de Saige très routières

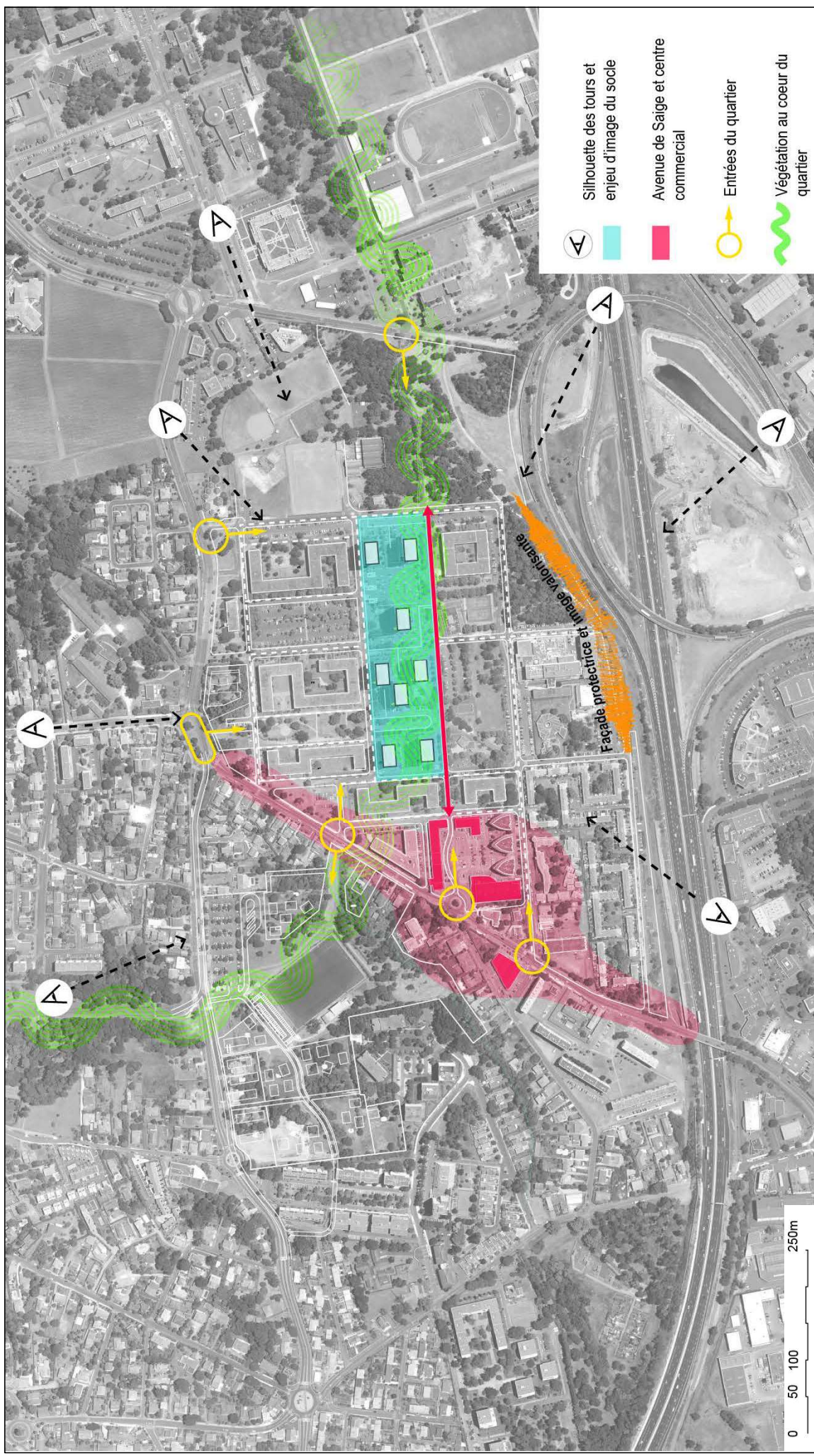


- Evolution du centre commercial
- Accès au quartier et traversées du quartier

8.1. Les enjeux

- Enjeux d'image

La silhouette des tours, le centre commercial fermé, les entrées des commerces, la clarté de la composition urbaine, l'accès synergie clinique



8.1. Les enjeux

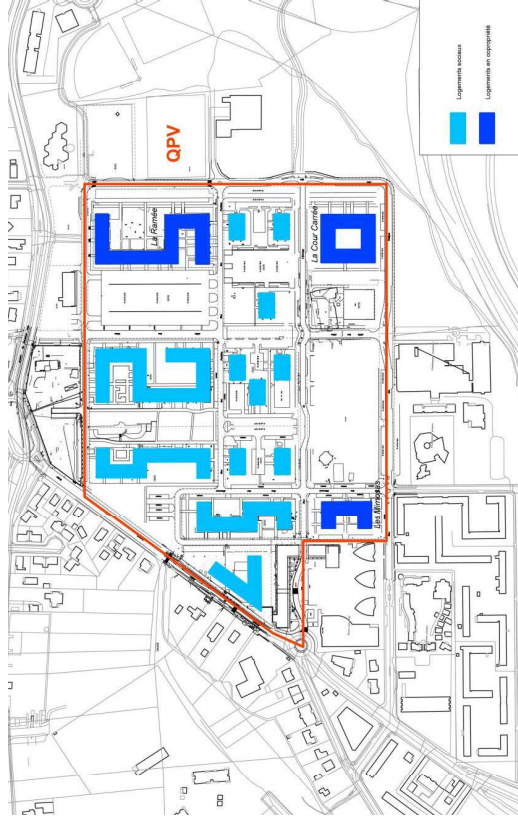
- Enjeux de mixité sociale et fonctionnelle

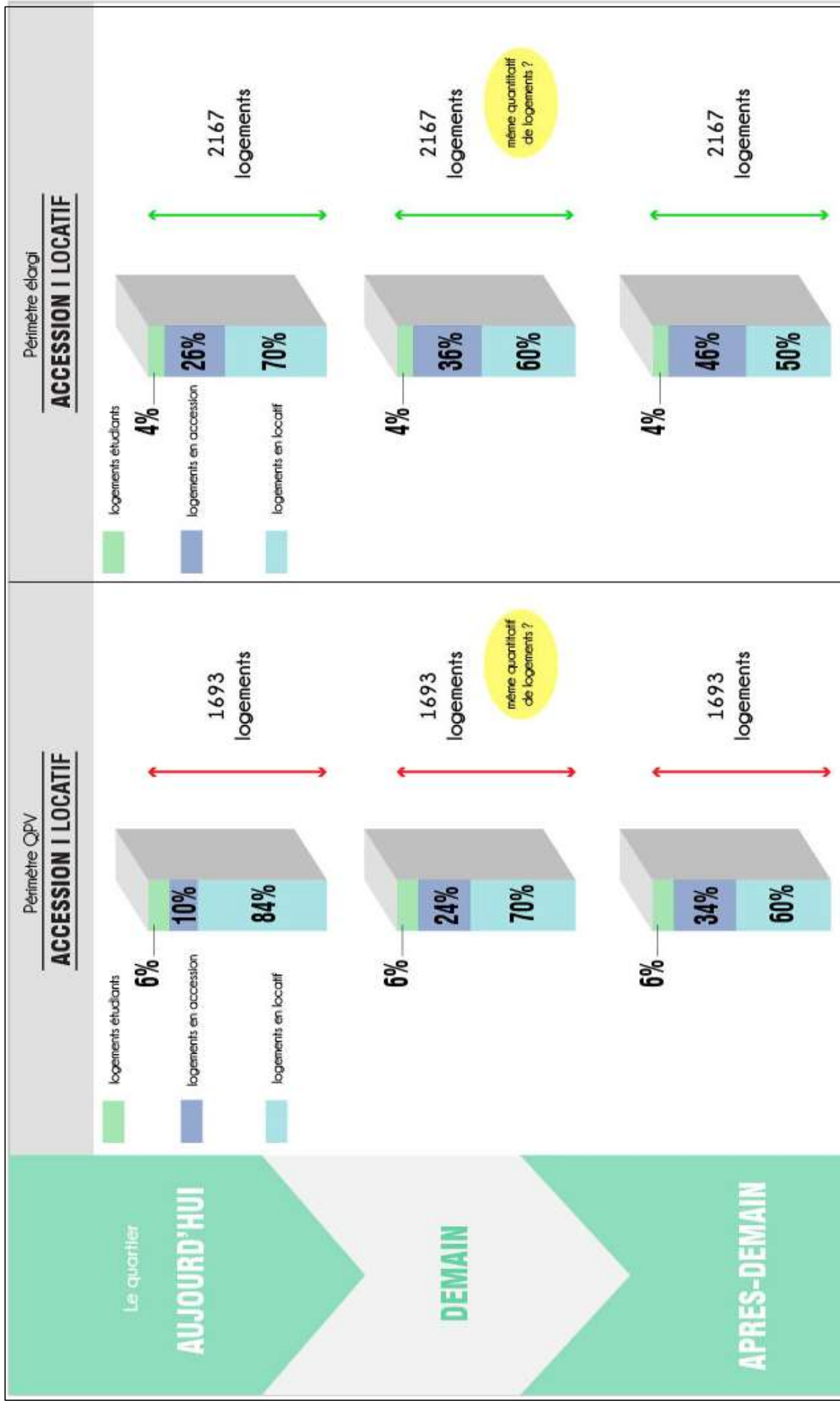
Actuellement le quartier dans le périmètre QPV comprend **84%** de logements locatifs sociaux, pourcentage qui baisse à **70%** sur le périmètre élargi.

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 ?**

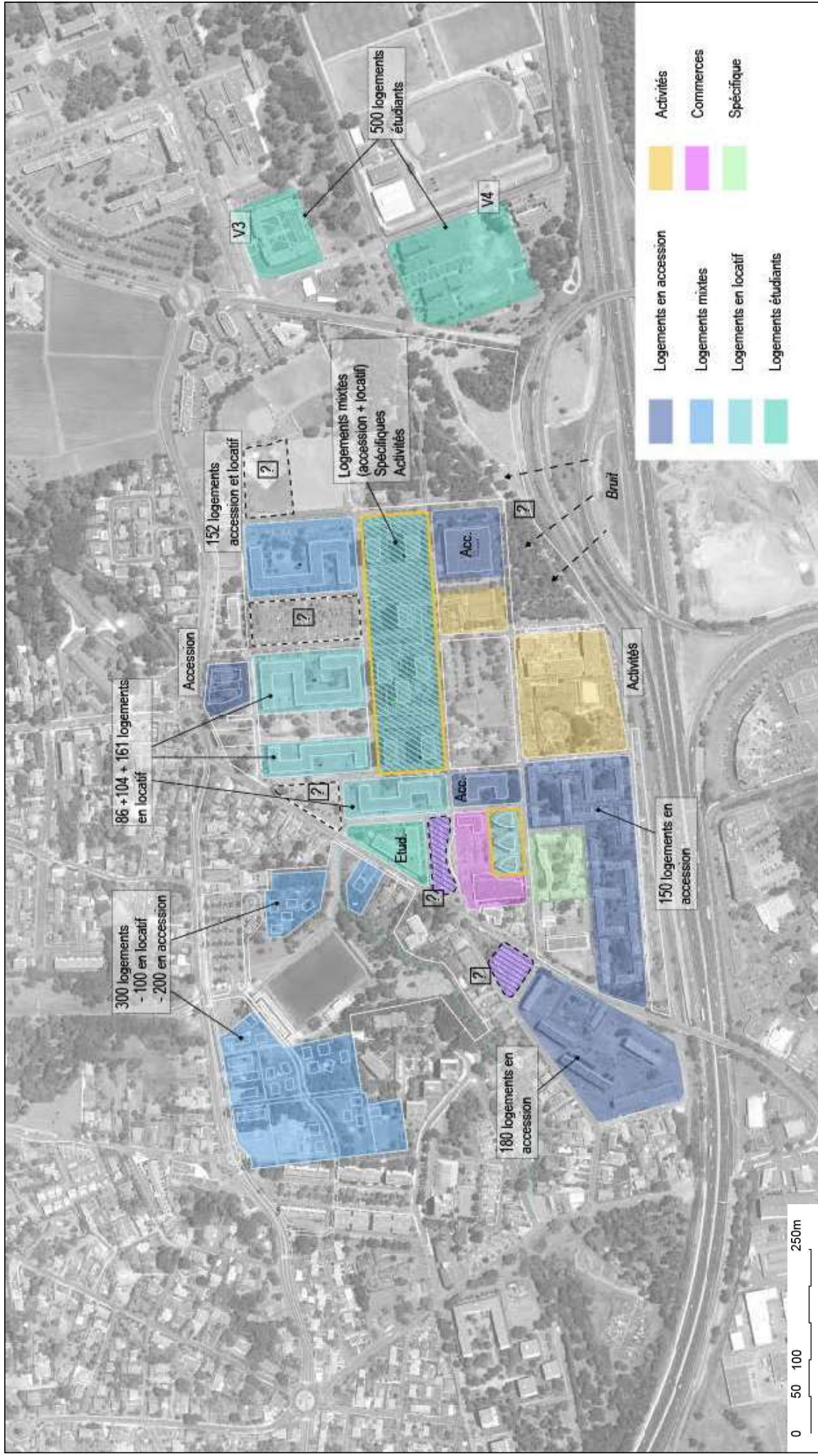




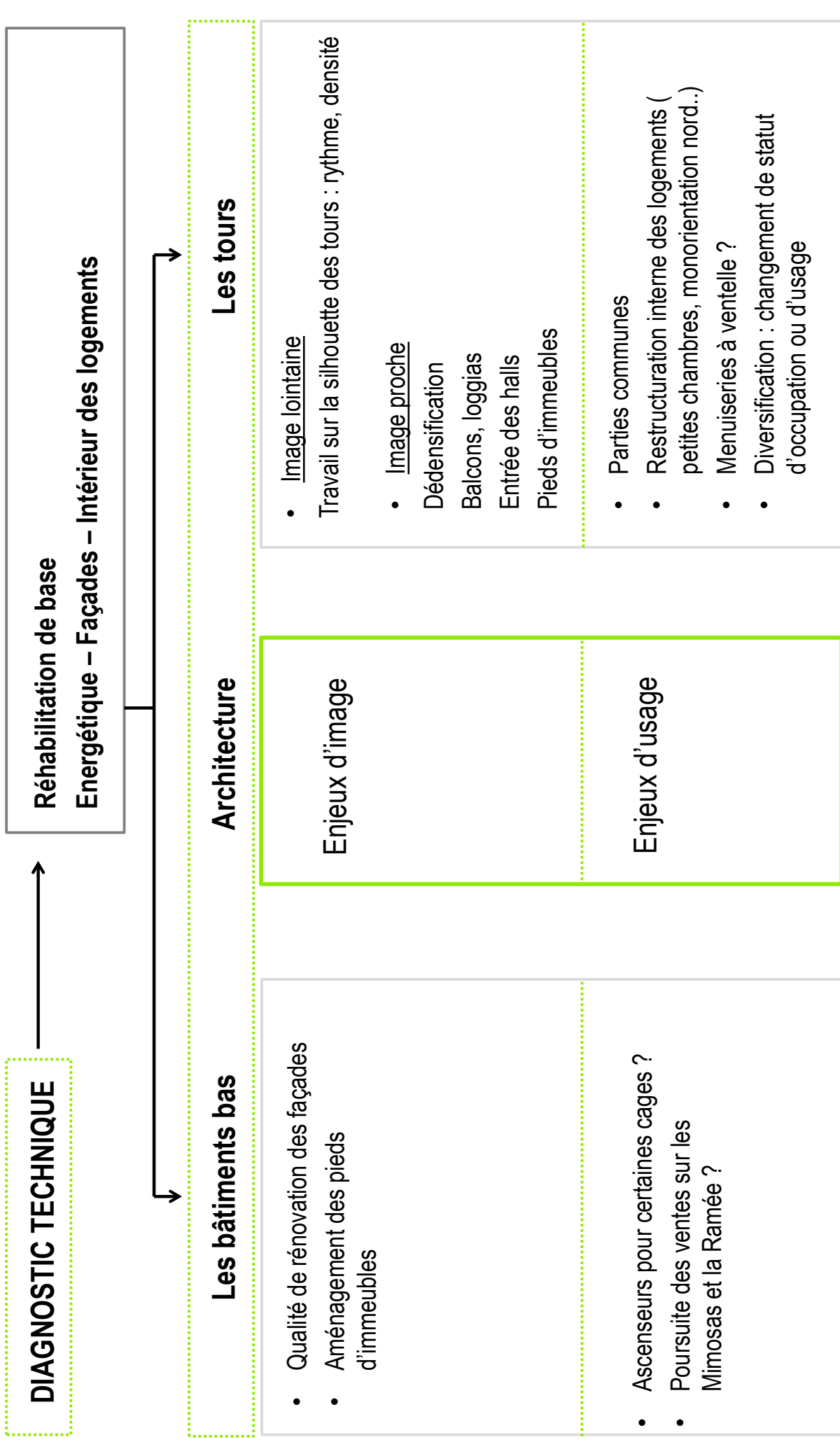
Evolution de la répartition locatif/accession avec nombre total de logements constant

8.1. Les enjeux

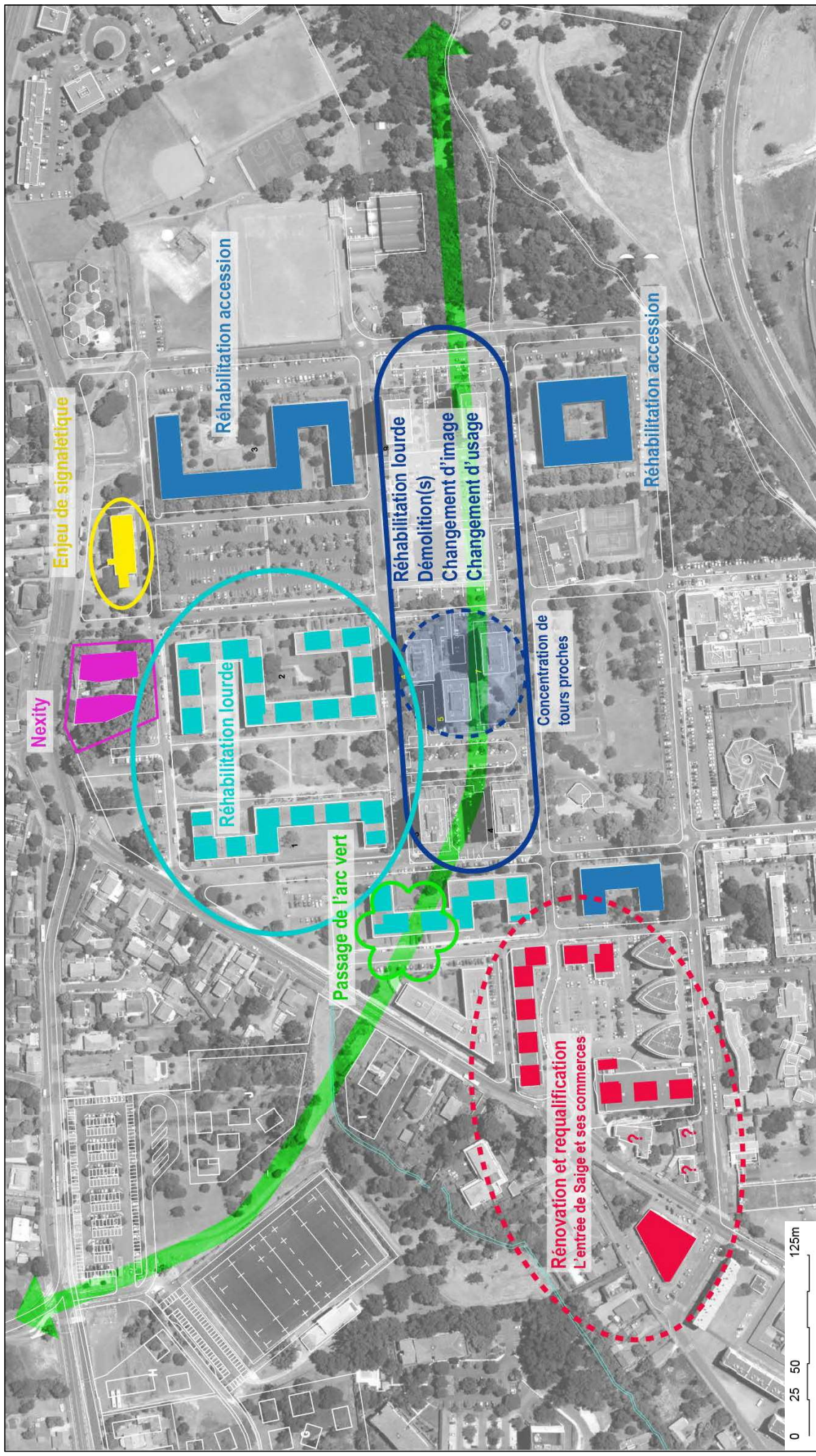
- Enjeux de mixité sociale et fonctionnelle
Peuplement, habitat, programmation, activités, emplois.



- Enjeux de patrimoine

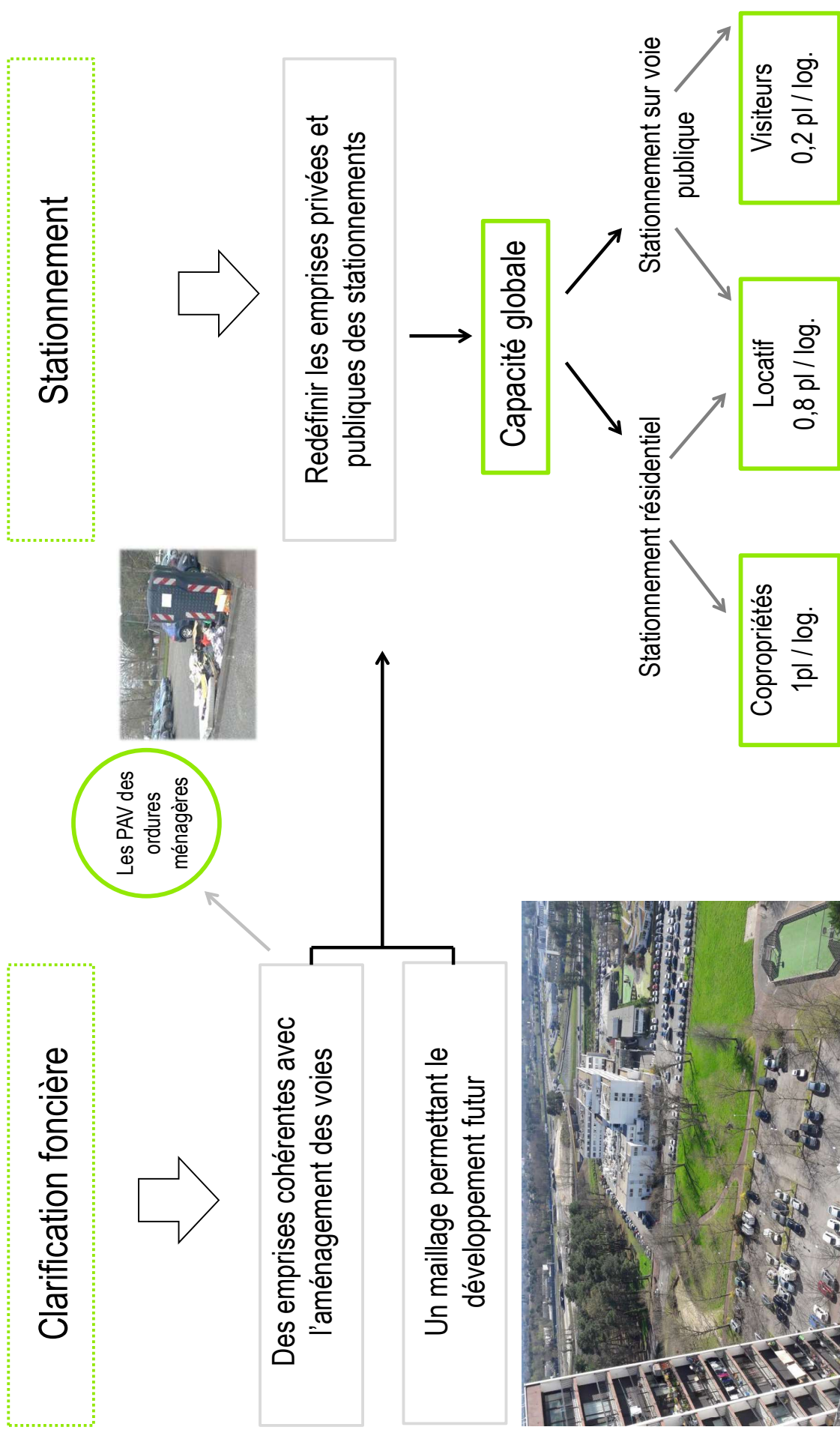


- Enjeux de patrimoine
- Réhabilitation et typologies et des logements, architecture de Dubuisson, démolitions, capacités constructives nouvelles



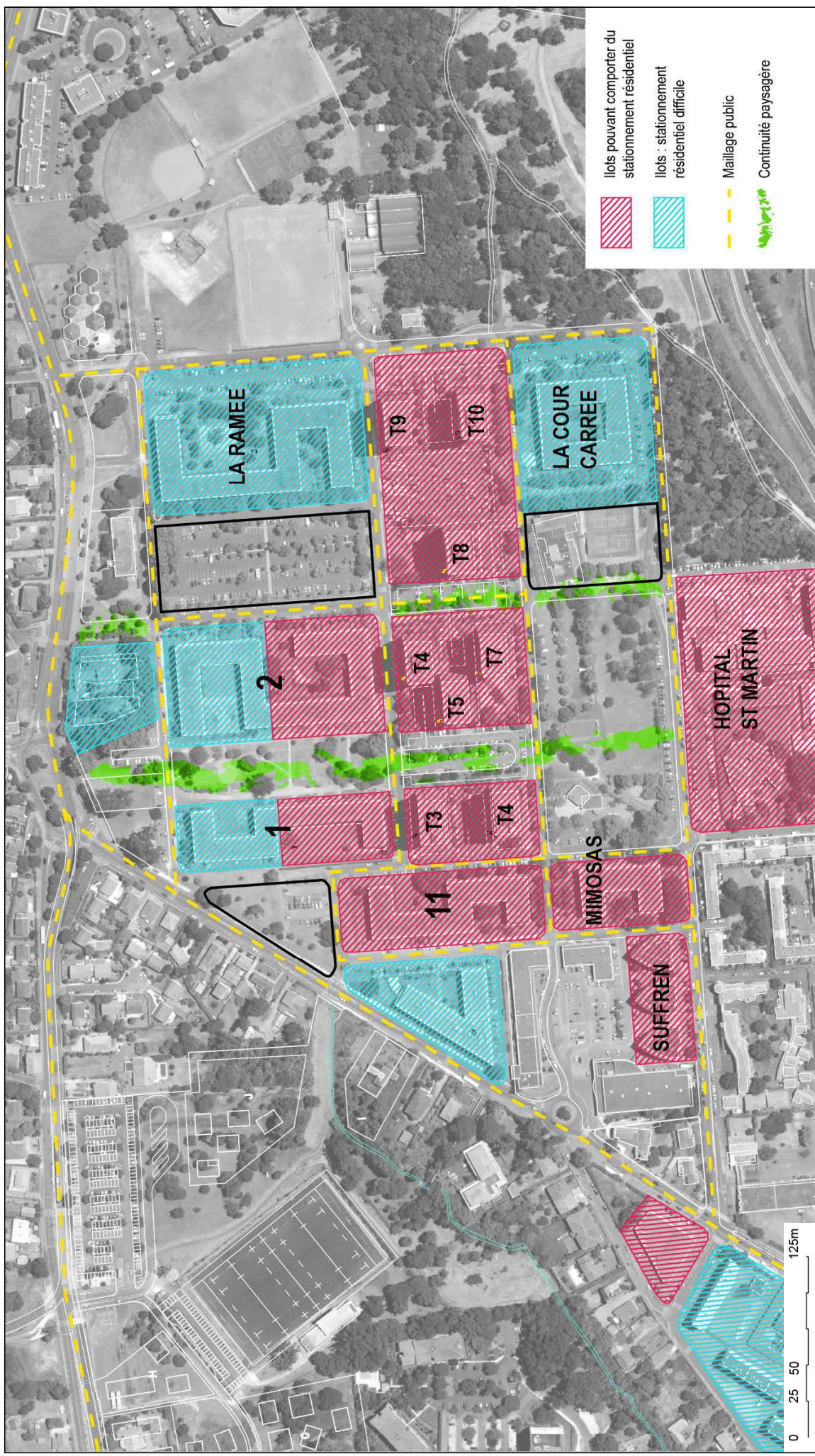
8.1. Les enjeux

- Enjeux de clarification foncière et d'organisation du stationnement



* PLU : 1 pl. pour 65 m² de surface de plancher (logement en locatif et en copropriété)

- Enjeux de clarification foncière et d'organisation du stationnement
Clarification foncière, stationnement, espaces résidentiels.



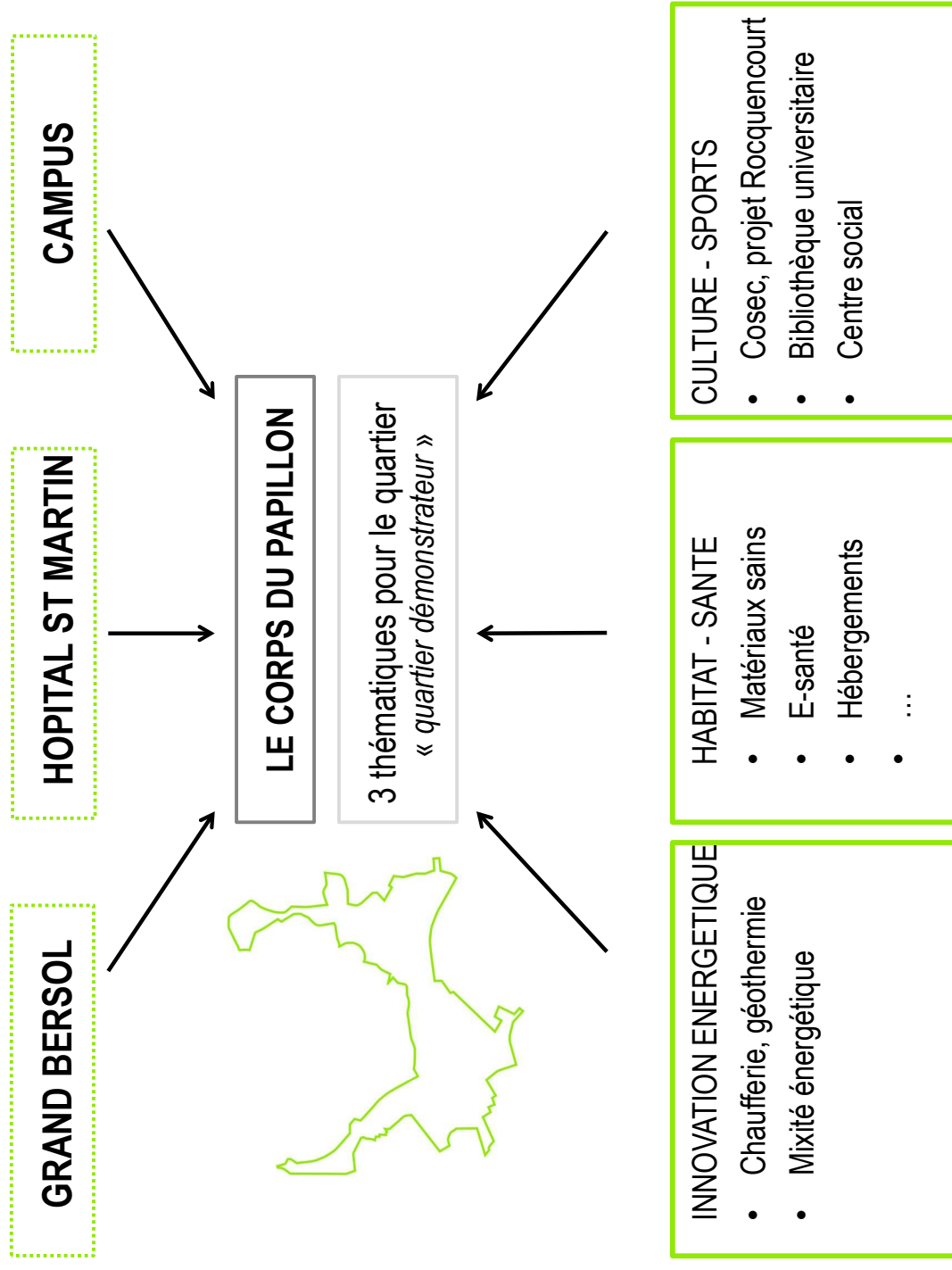
- Enjeux d'innovation

Le quartier de Saige si situe au cœur du territoire de l'OIM Innocampus.

C'est le « corps du papillon ».

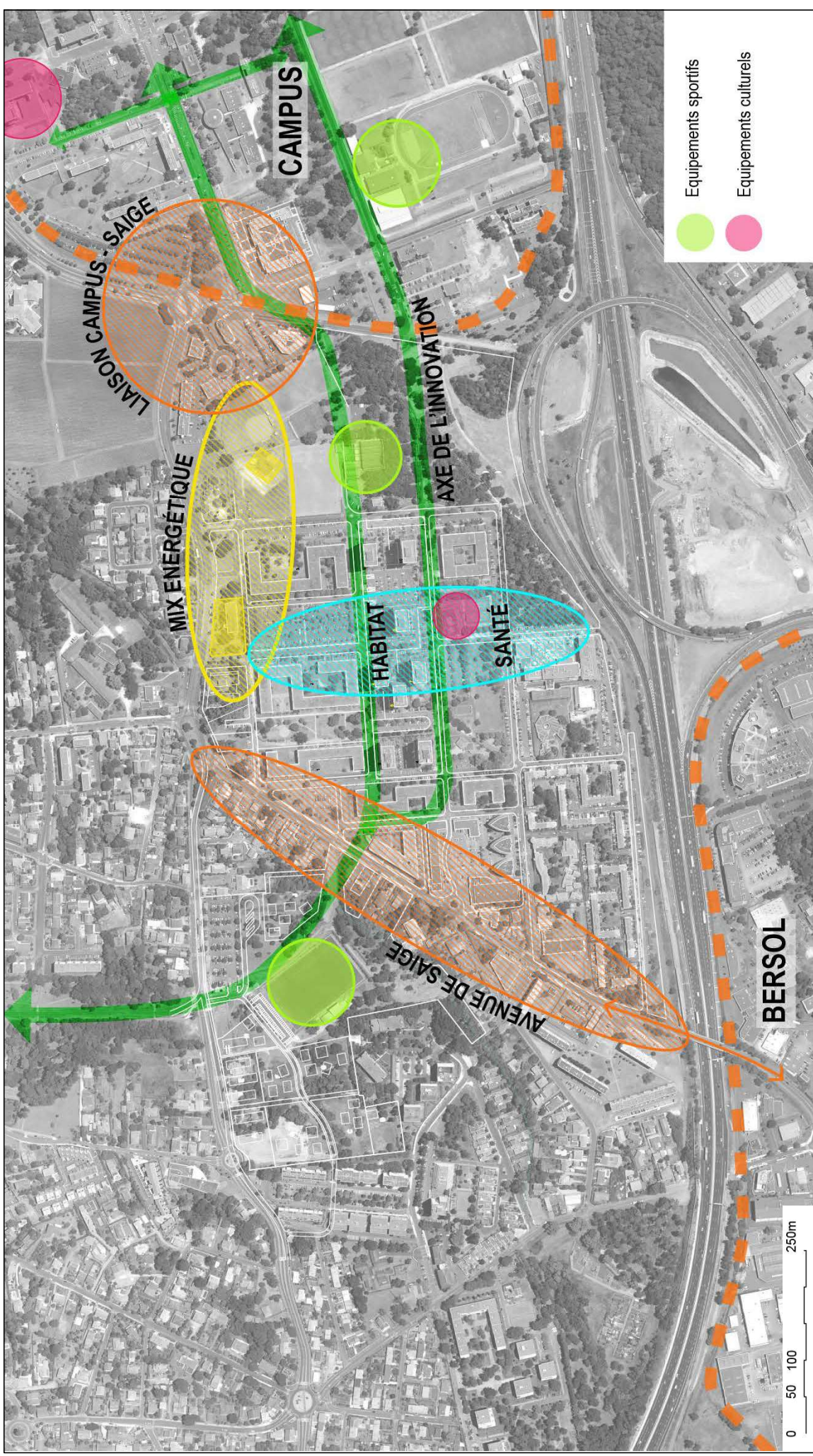
A ce titre, le quartier peut se retrouver à l'intersection de trois stratégies d'innovation :

1. **A partir du campus** des synergies en matière d'innovation, scientifique ou environnementale, et de recherche développées à partir du campus
2. **A partir du Grand Bersol**, une dynamique de développement des activités en liaison avec la vallée créative : développement de locaux pour entrepreneurs
3. **A partir de l'hôpital** privé St Martin, une dynamique sur la thématique santé et e-santé / habitat.



8.1. Les enjeux

- Enjeux d'innovation
Innovations sociales et techniques, mix énergétique.



8

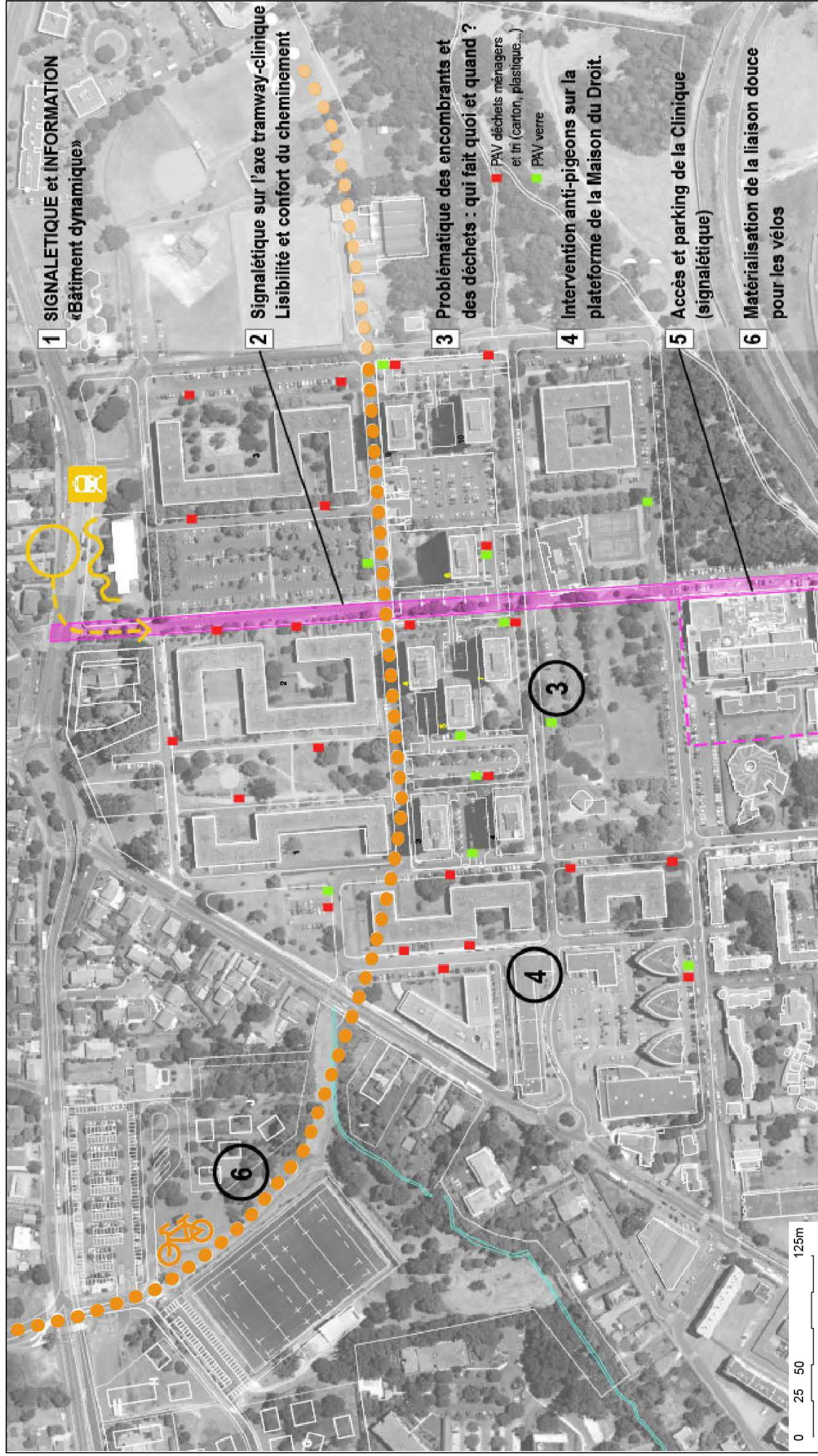
ENJEUX

8.1. Les enjeux

- Enjeux d'ouverture, de désenclavement et d'insertion dans le grand paysage
- Enjeux d'image
- Enjeux de mixité sociale et fonctionnelle
- Enjeux de patrimoine
- Enjeux de clarification foncière et du stationnement
- Enjeux d'innovation

8.2. Les actions à court terme

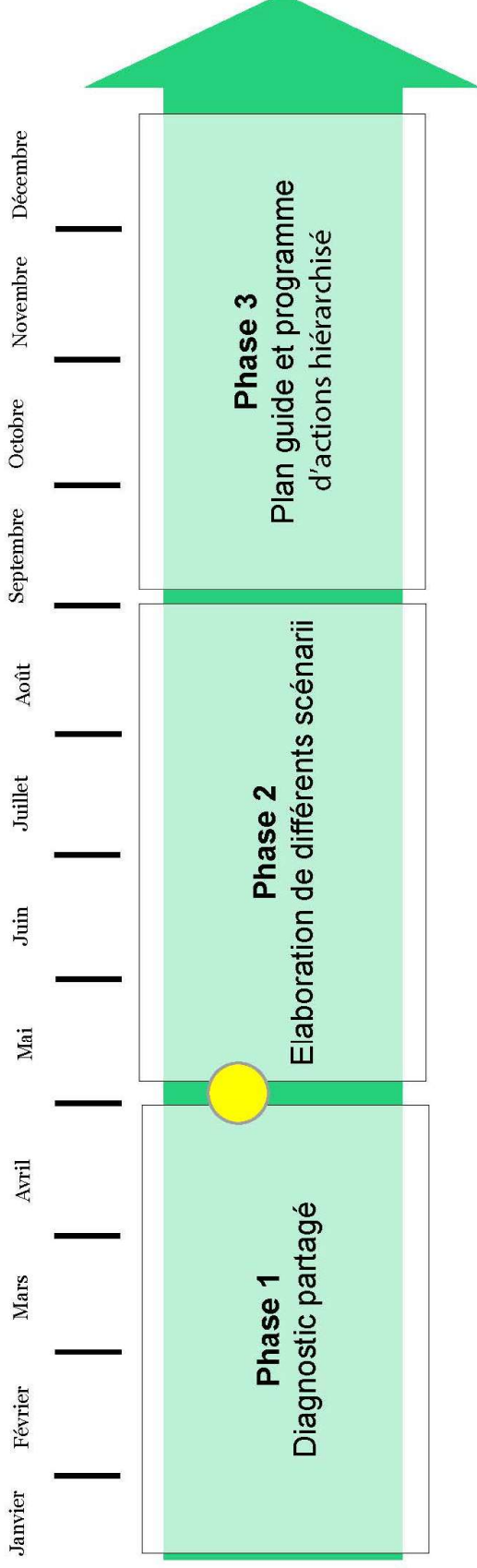
L'arc vert, la desserte viaire, les trames urbaines, les flux, les connections physiques, les transports en communs



DÉROULEMENT DE LA PHASE 2



Calendrier



Calendrier prévisionnel communication – mars 2017



Consultants Associés

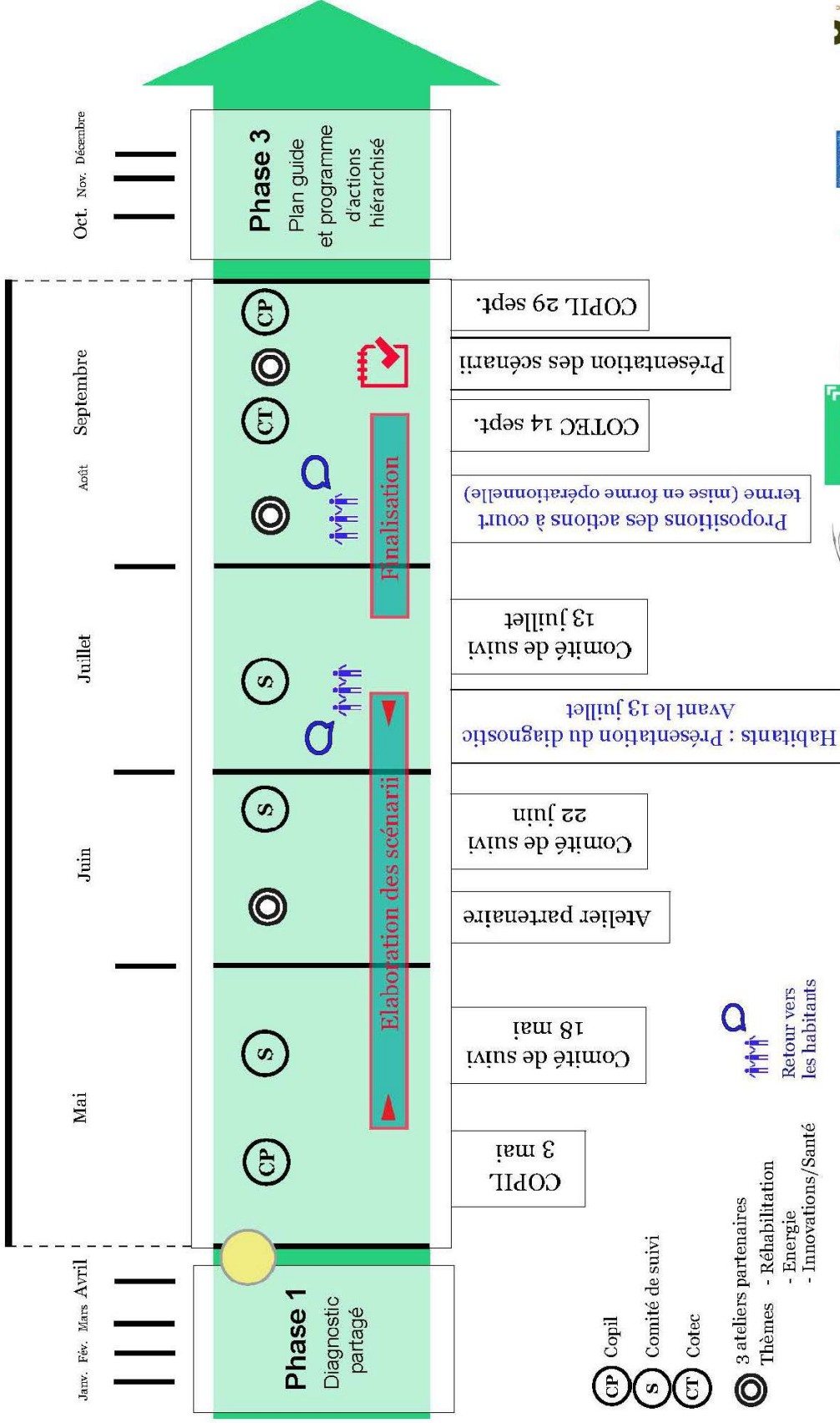


D > 2 H
Consultants Associés

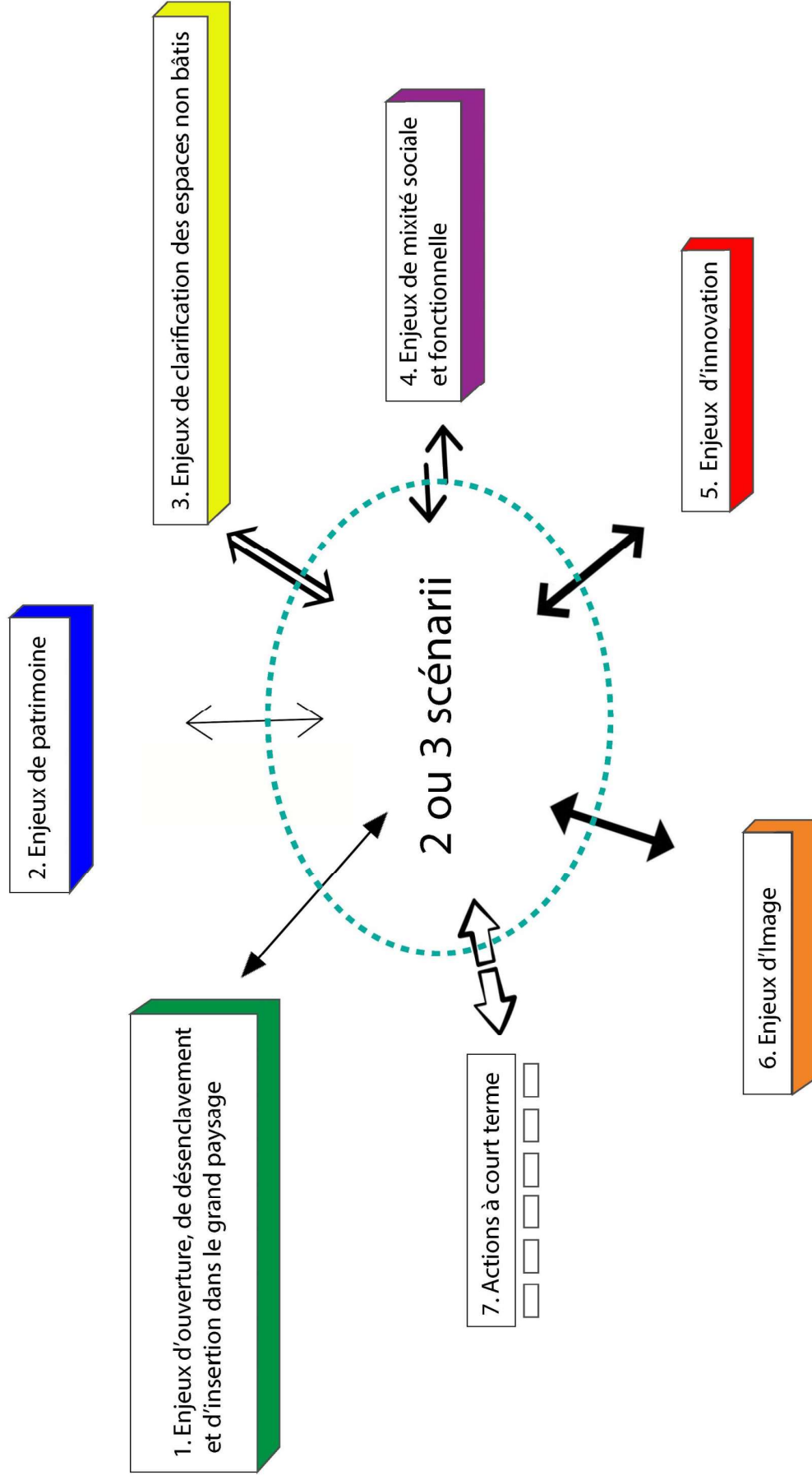


Calendrier

Phase 2



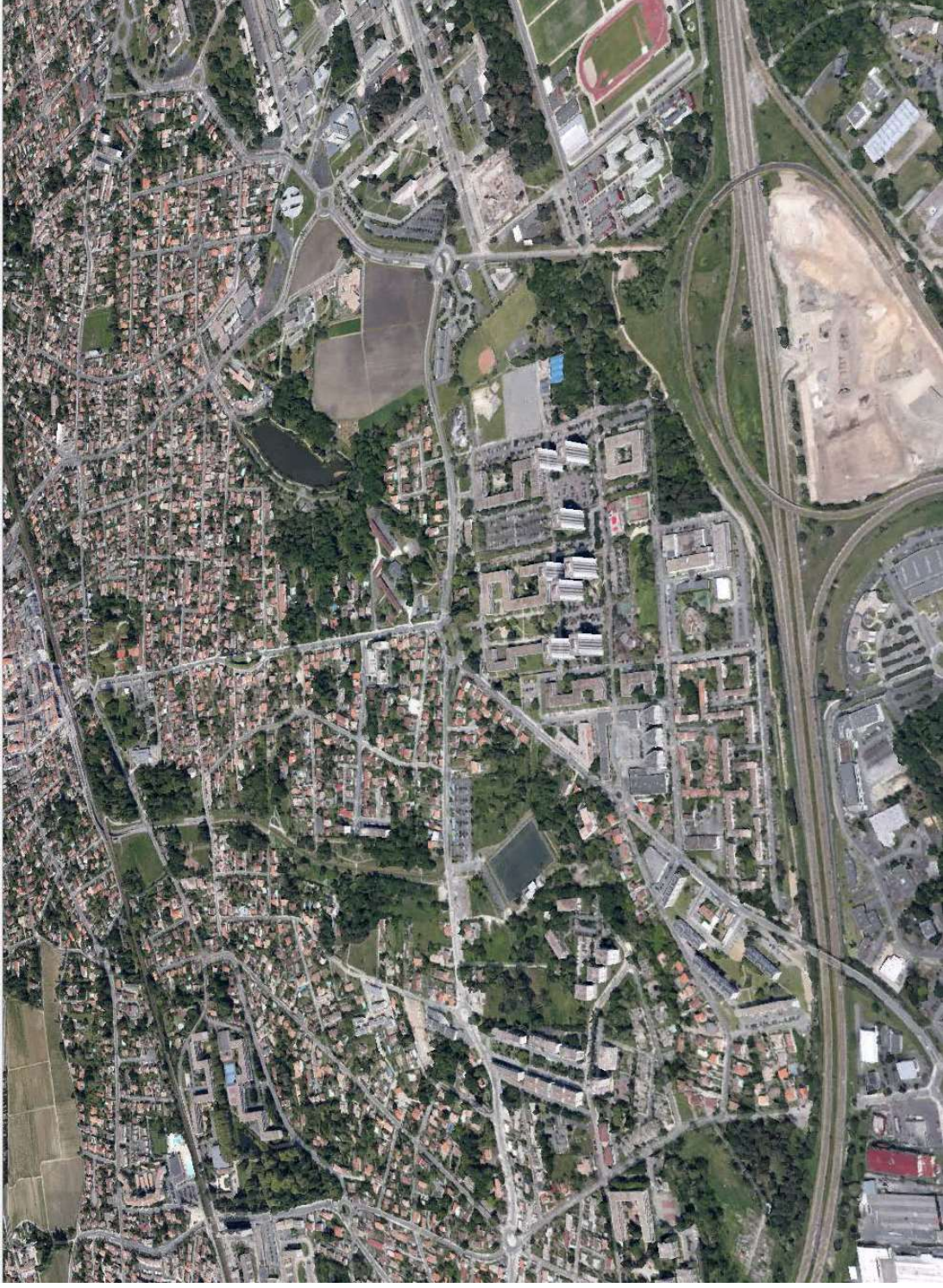
Calendrier prévisionnel communication – mars 2017



Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige.

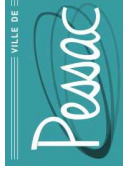


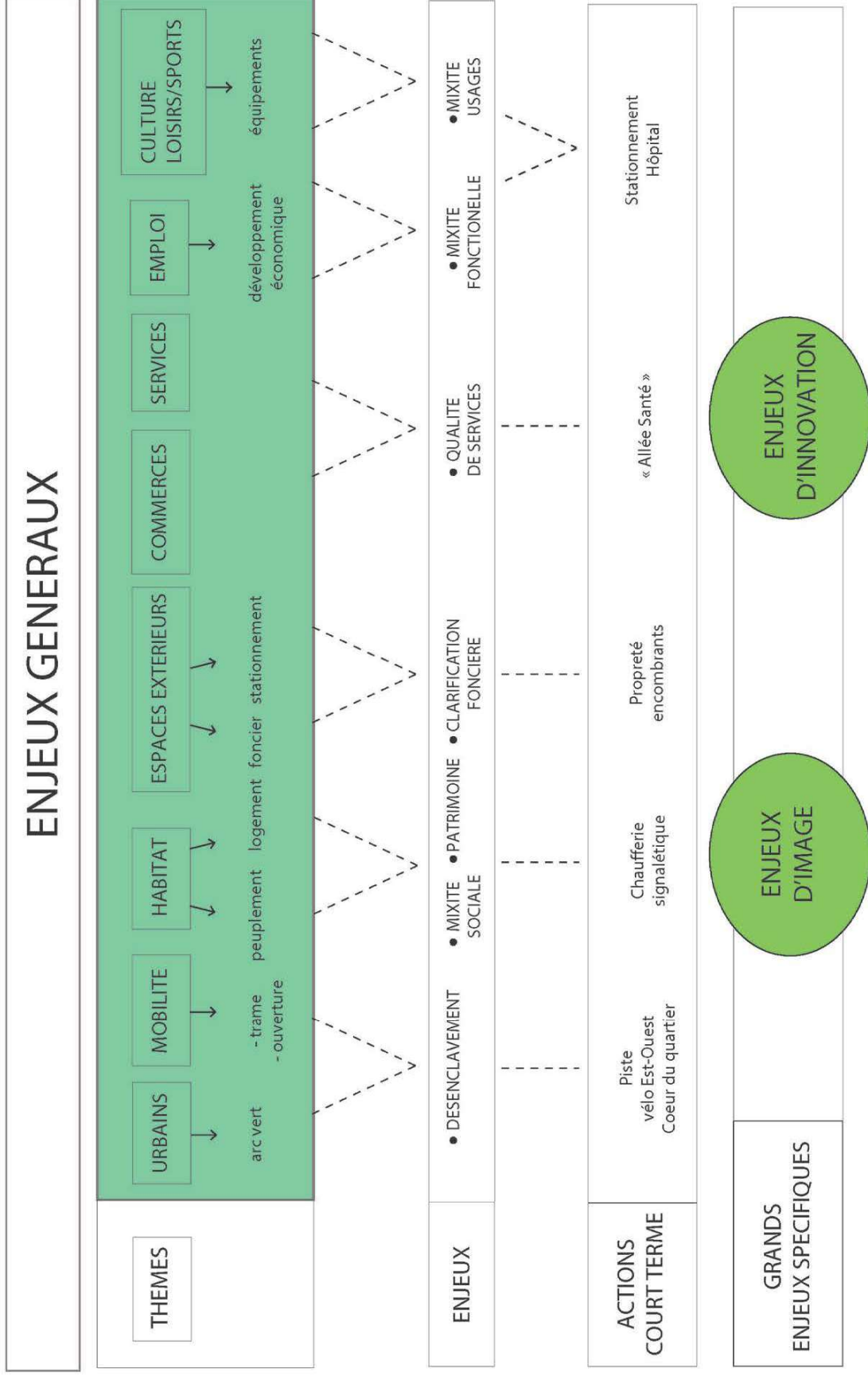
Etude stratégique préalable au renouvellement urbain du quartier de



S A I G E

Phase 1 : DIAGNOSTIC







**Grand territoire
d'innovation**