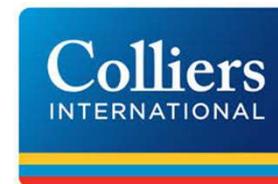




université
de **BORDEAUX**

Annexe 10: projet urbain

30 mai 2018



université
de **BORDEAUX**

- . RAPPEL DE LA DÉMARCHE DU PROJET URBAIN
- . STRATEGIE
- . L'ECHELLE DU CAMPUS
- . ZOOM SUR LES POCHEs DE VALORISATION
 - Secteur Haut Carré
 - Secteur Peixotto Béthanie
 - Secteur Arts et Métiers Monadey
 - Secteur François Bordes – Doyen Brus
 - Secteur Montesquieu
 - Secteur Rocquencourt
- . REGARD SUR LE STATIONNEMENT
- . REGARD SUR LES SITES PÉRIPHÉRIQUES
 - Secteur Lamartine
 - Secteur Floirac
 - Secteur CENBG
- . PROPOSITION DE PHASAGE
- . RÈGLES ET CONTRAINTES

Rappel de la démarche du projet urbain

Dans le cadre de la mission relative à la valorisation des sites de l'université de Bordeaux confiée à Colliers et La Fabrique Urbaine, une première étape a consisté à remettre à jour un état des lieux et à effectuer la synthèse des études urbaines réalisées jusqu'à présent.

Cette seconde étape consiste à proposer un schéma directeur d'ensemble ainsi qu'un Plan Guide pour chacun des sous-secteurs du Campus.

Un certain nombre de grands principes nous ont animés pour déterminer les axes structurants du projet :

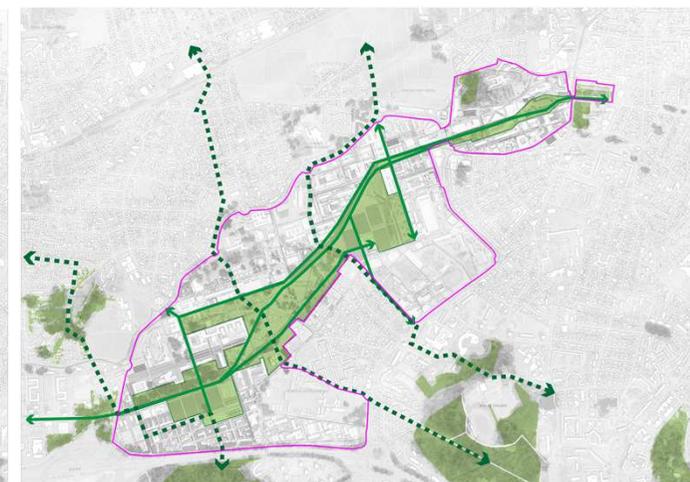
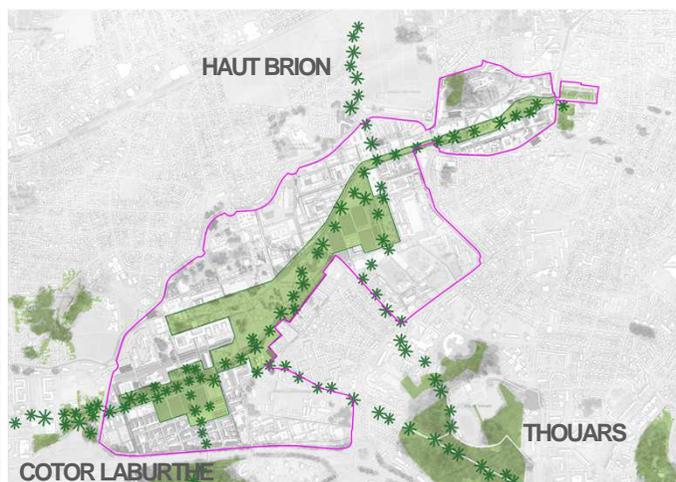
- Donner la primauté à des projets inhérents aux besoins de l'Université qu'ils soient identifiés ou pas en gelant un certain nombre de réserves foncières ;
- Reprendre un certain nombre de logiques héritées du passé (la voie romaine, la trame d'origine de Coulon, les études urbaines déjà réalisées) afin d'inscrire le développement du Campus à la fois dans son historicité et dans la modernité ;
- Favoriser la qualité de vie sur le Campus (commerces et activités en rez-de-chaussée, importance des lieux de vie et d'échanges, préservation voire renforcement des espaces verts, circulations douces privilégiées, concentration des zones de parkings) ;
- Diversifier la programmation en intégrant les impacts liés à l'appréhension de l'environnement immédiat (la rocade, la desserte, les équilibres socio-économiques des communes) ;
- Adapter la morphologie et la densité au contexte (limiter la volumétrie au-delà de R+7 à l'exception des terrains proches de la station Arts et Métiers qui marquent la centralité du Campus scientifique),

STRATEGIE

DOCUMENT DE TRAVAIL



Paysage et Nature en ville

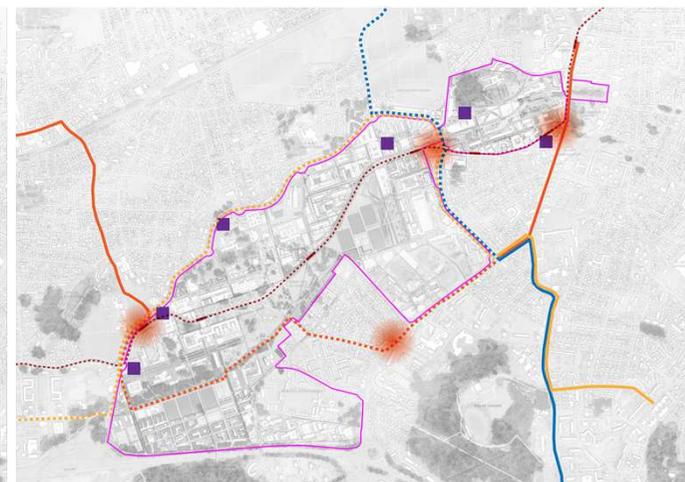
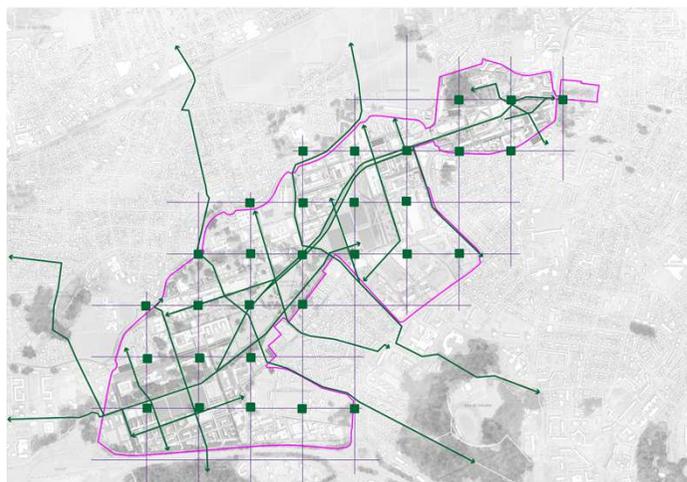


- . Révéler la grande dimension du parc ;
- . Souligner les héritages qui font l'identité du secteur ;
- . Protéger et valoriser les boisements existants ;

- . Intégrer les grandes continuités paysagères et écologiques ;
- . Souligner le développement d'une mise en réseau avec parc de Thouars et vers le Parc de Cotor Laburthe ;
- . Densifier et diversifier le couvert végétal existant
- . Révéler la présence de l'eau comme un élément de fabrication du paysage

- . Connecter les quartiers ;
- . Conforter les continuités piétonnières du campus
- . Reconfigurer les parcours, les promenades en accroche des sites de valorisation ;

Mobilité – Vecteur de Cohérence Urbaine



- . Rééquilibrer le potentiel stationnement vélos ;
- . Favoriser le développement de stationnement vélos et en libre service ;
- . Interroger une « grille de mobilité propre » d'environ 300m ;
- . S'articuler avec le plan vélo Bordeaux Métropole 2017 – 2020 ;
- . Encourager les liens vers le parc de Thouars et vers le Parc de Cotor Laburthe

- . Domestiquer la circulation ;
- . Intégrer les traversées et la perméabilité du Campus ;
- . Interroger des « bouclages » pour limiter l'impact automobile en cœur de Campus ;
- . Diversifier la mobilité au cœur du campus.

- . Connecter les quartiers ;
- . Enrichir et faciliter les accès aux arrêts de tramway ;
- . Intégrer les futurs pôles multimodaux ;
- . Questionner le potentiel stationnement VL (relais) du campus en lien avec les futurs nœuds multimodaux.

Polarités – Espaces de Vie et Valorisation



- . Développer et mettre en réseau les nouveaux programmes sports et loisirs ;
- . Soutenir une programmation diversifiée (au regard du parc de Thouars et Cotor Laburthe) ;

- . Mettre en valeur les nouveaux équipements du Campus :
 - Learning center
 - Espace Expo
 - Espace multiservices
 - Groupes scolaires ...

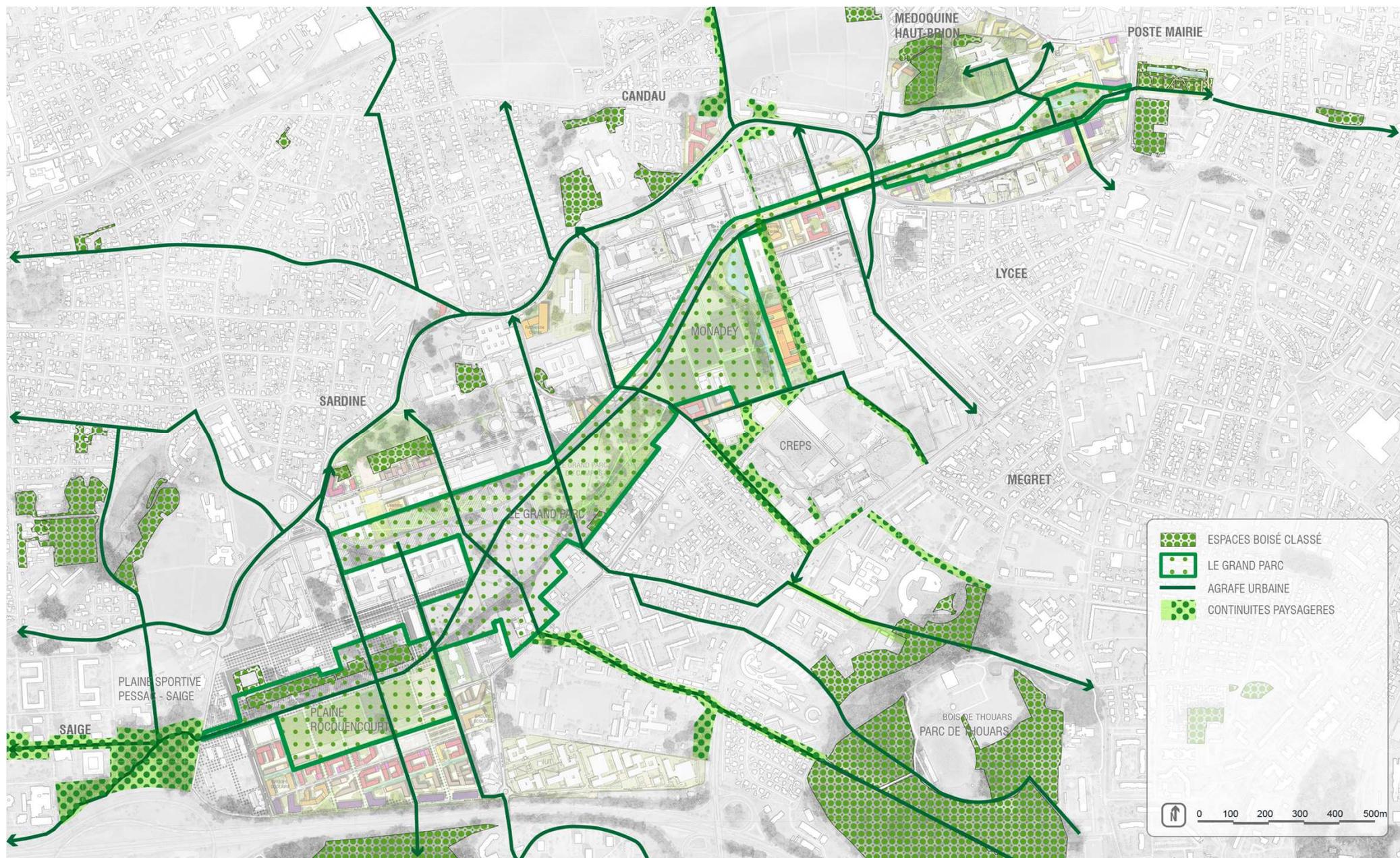
- . Enrichir les espaces de vie du campus ;
- . Valoriser les Rdc des nouvelles constructions.

L'Echelle du Campus



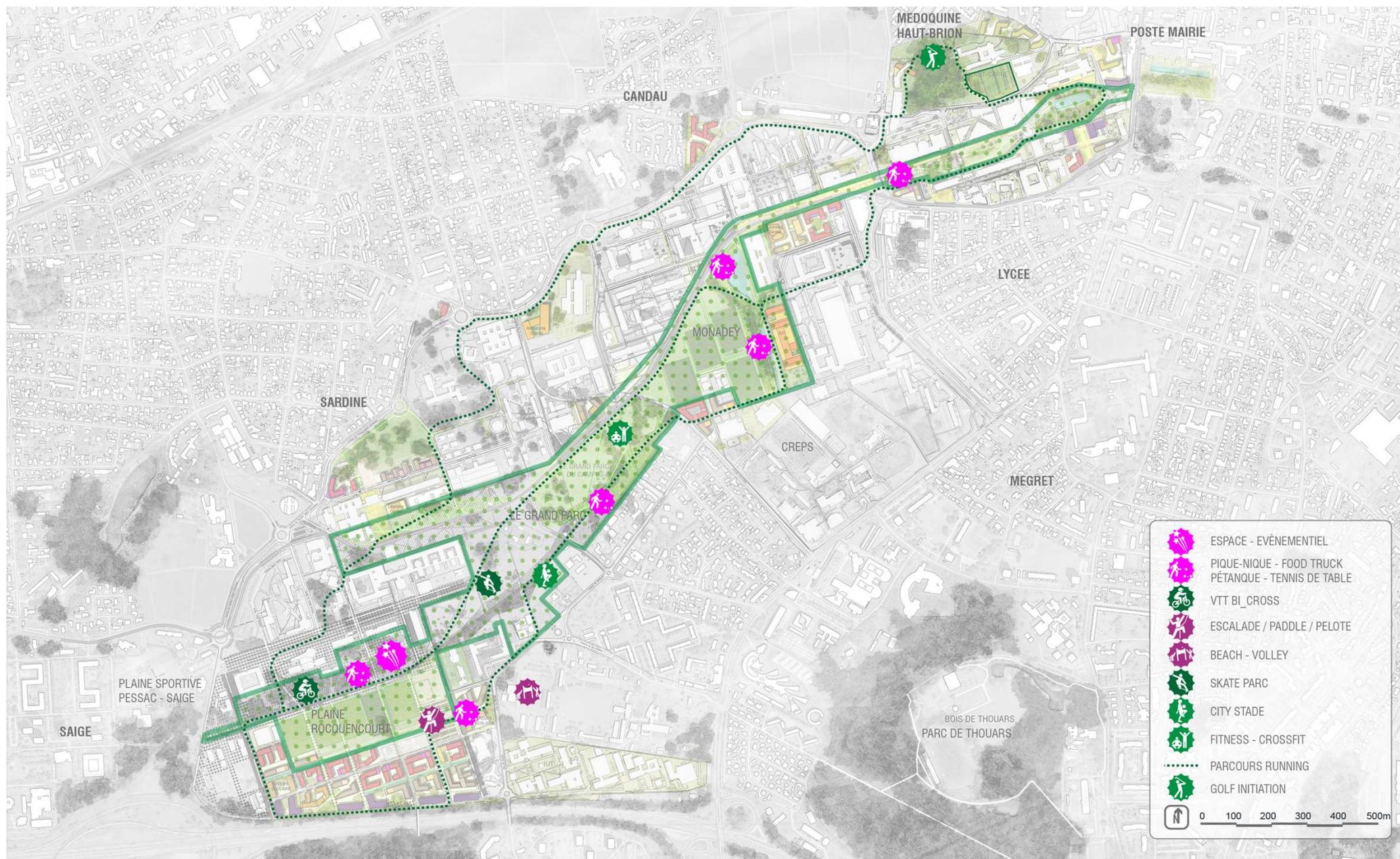
Paysage et Nature en ville

Des Espaces Verts à Protéger, à Valoriser, à Créer



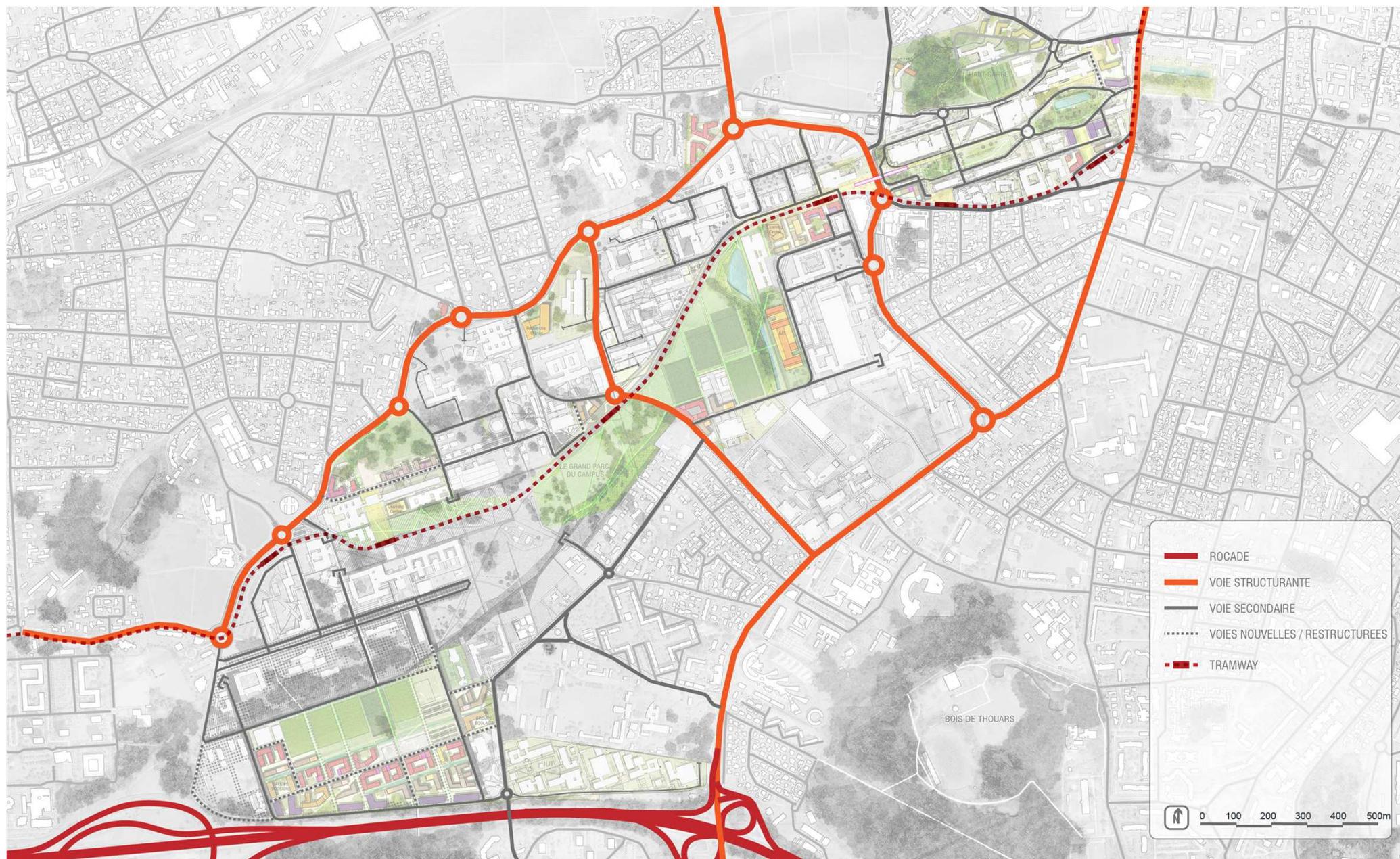
Paysage et Nature en ville

Partager un Cœur Nature



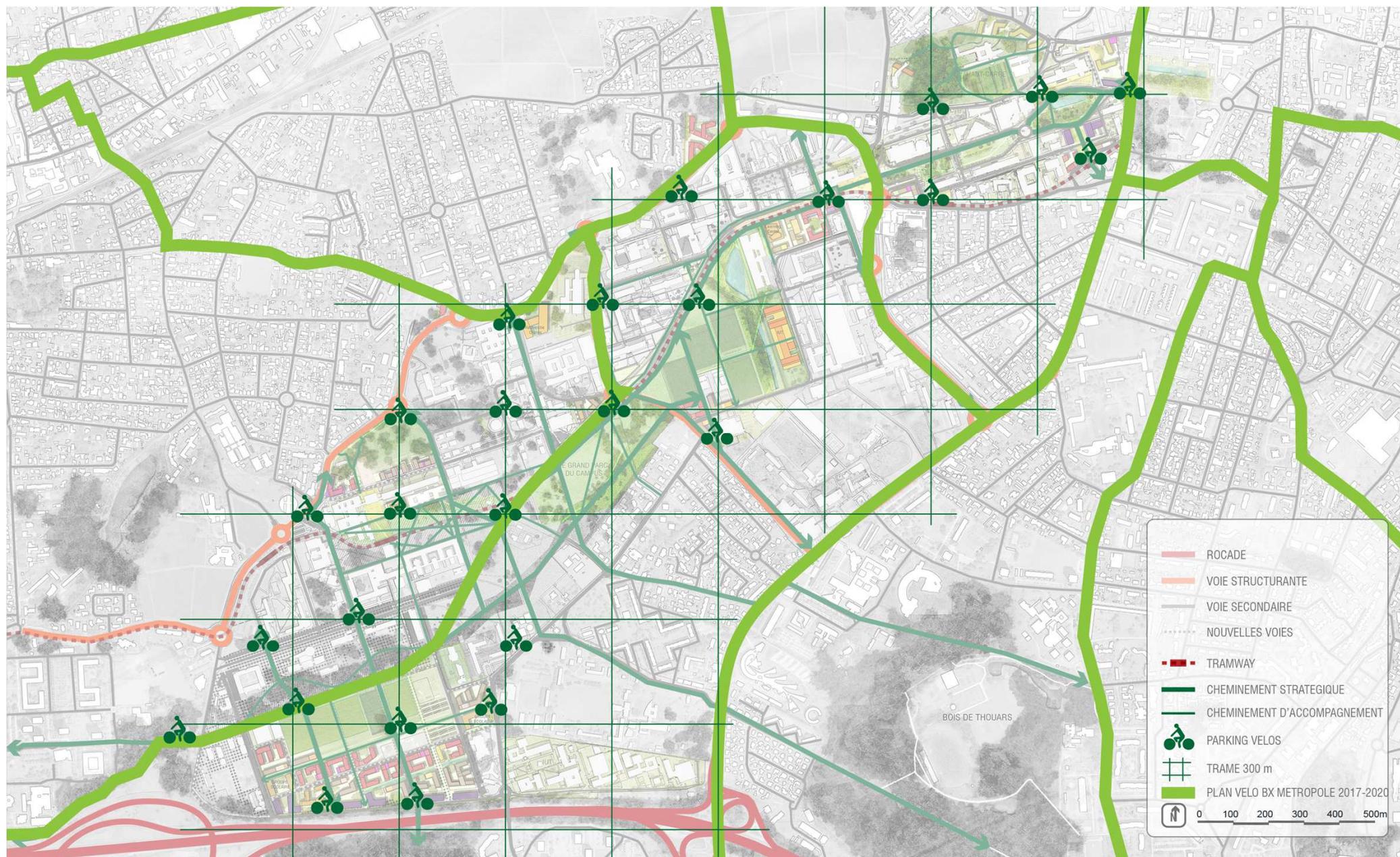
Armature de la Trame Viaire / Mobilité

Compléter la Trame



Armature de la Trame Viaire / Mobilité Propre

Questionner le stationnement vélo



Polarités et Rdc « actifs »

Structurer les espaces de vie du quotidien



Intensification du Campus

Contextualiser les sites de valorisation



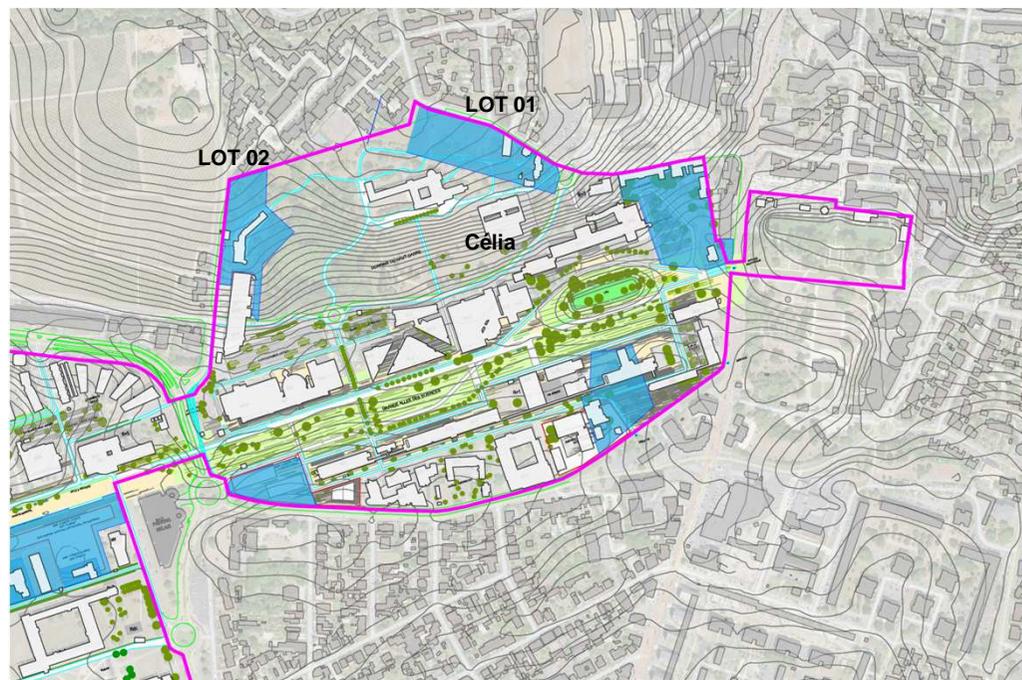


Zoom sur les poches de Valorisation



Principes d'aménagement du secteur

- Souhait de faire de ce site un lieu emblématique et représentatif de l'Université centré sur les fonctions de direction et d'administration.
- Ce lieu doit aussi permettre d'accueillir des visiteurs, ce qui explique la programmation d'un hôtel haut de gamme et d'un espace de restauration.
- Les volumétries des futurs bâtiments devront s'inscrire dans un environnement peu dense. Les aménagements paysagers devront valoriser l'environnement et l'image de marque (extension des vignes du Château Haut-Brion et re-paysagement qualitatif des espaces verts)



Plan d'action et validation

- Nécessité d'une validation des principes de constructibilité comme de la volumétrie et de la programmation des constructibilités en marge du site auprès notamment des riverains et des collectivités locales.
- La transformation du Célia en restaurant suppose bien sûr la réalisation d'un nouveau site susceptible d'accueillir le Célia dans sa nouvelle configuration (y compris extension attendue)
- De même, la transformation du Centre Prévost en hôtel haut de gamme suppose la possible transformation du site ainsi que la constructibilité d'une extension susceptible d'en assurer la viabilité.

Secteur Haut-Carré

MasterPlan

. Le secteur Haut-Carré porte deux périmètres de valorisation (LOT 01 et 02).

. Le premier site se développe le long de la rue du Haut-Carré, au contact du tissu résidentiel existant. Le projet intègre la zone Nu ainsi qu'un retrait pour plantations demandé au PLUi. Il génère une mise à distance par rapport aux résidences voisines. Le projet s'inscrit entre les voies et cheminements existants en périphérie de l'Agora. Il se compose de bâtiments perpendiculaires à la rue, présentant des vis-à-vis d'environ 16-20m et permettant des vues vers les cœurs résidentiels et dans un second plan l'Agora. Les derniers niveaux (R+3) sont imaginés en attique. Les constructions pourront développer balcons et terrasses vers les cœurs résidentiels. Des espaces stationnement sont imaginés en sous-sol.

. Le second site se développe le long de l'avenue de la Vieille Tour. Le projet souligne un recul de politesse par rapport à la zone Nu ainsi qu'à l'E.B.C.

Le projet questionne le développement d'un Hôtel **** en réhabilitation et extension du Centre Prévost 2. Il pourrait intégrer le bâtiment existant et/ou imaginer une démolition – reconstruction du bâtiment NORD.

Des places de stationnement pourraient être imaginées au nord du futur hôtel en zone Nu en intégrant les arbres existants.

. L'Espace Boisé Classé sera valorisé par de « micro-équipements verts » (initiation au golf, parcours running intégrant des principes du projet d'aménagement sportif de la plaine Rocquencourt, ainsi que le jardin de l'Hôtel et de l'Agora...).



Secteur Haut-Carré

MasterPlan



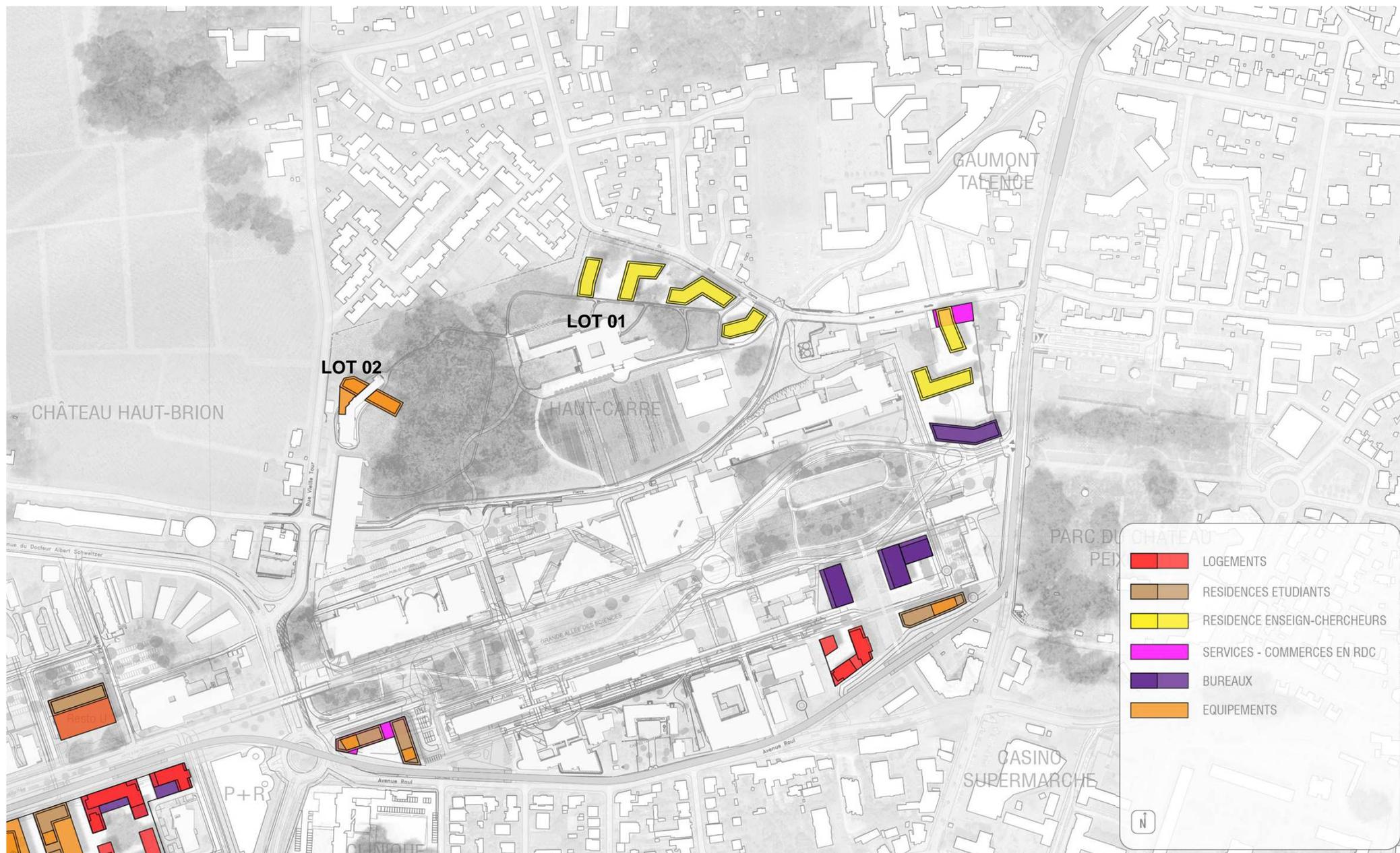
Secteur Haut-Carré

Orientations de projet



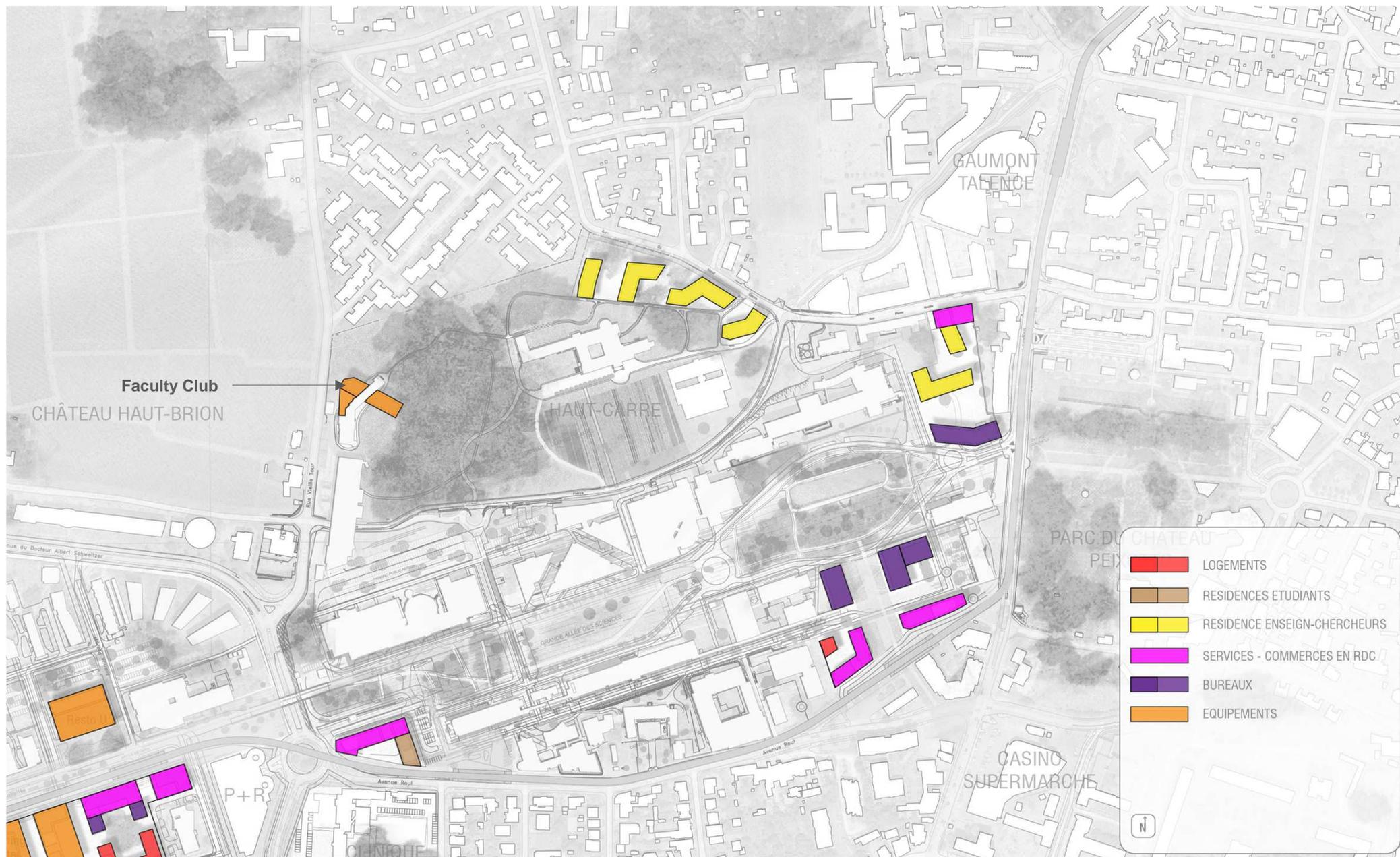
Secteur Haut-Carré

Programmation



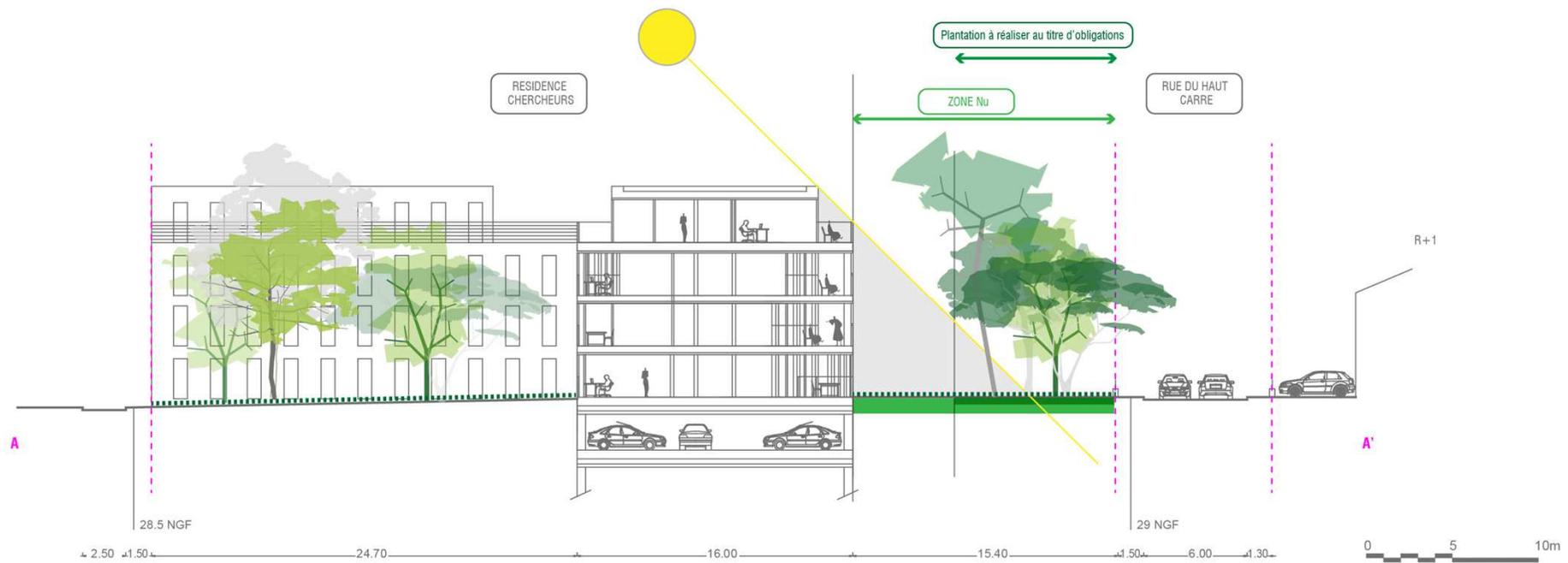
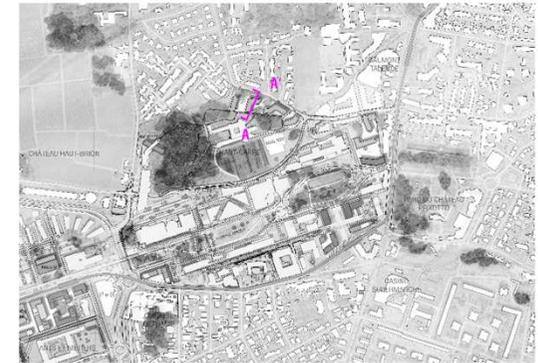
Secteur Haut-Carré

Programmation des Rdc



Secteur Haut-Carré

Coupe de principe Nord – Sud (Lot 1)



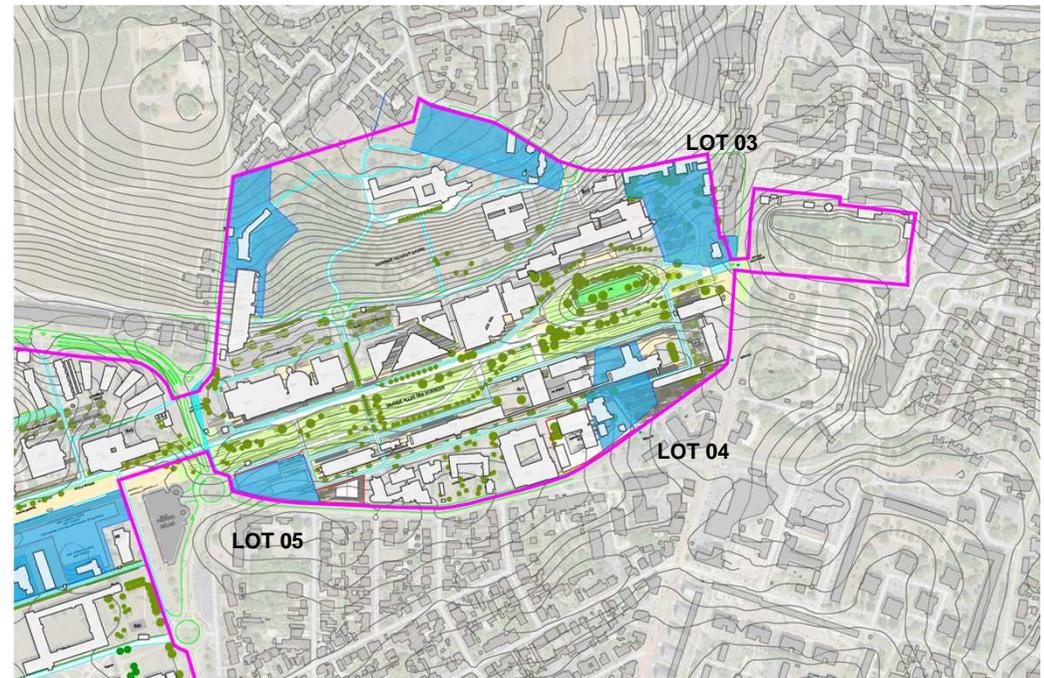
Secteur Haut-Carré

Surfaces

Valorisation_Site Haut carré_LOT 01	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Batiment 1 EST Résidence Chercheurs	720	3,7	2664	0,8	2 131			2131,2		
Batiment 2 Résidence Chercheurs	1115	4,7	5240,5	0,8	4 192			4192,4		
Batiment 3 Résidence Chercheurs	950	4,7	4465	0,8	3 572			3572,0		
Batiment 4 OUEST Résidence Chercheurs	650	3,7	2405	0,8	1 924			1924,0		
TOTAL					11 820			11819,6		
Valorisation_LOT 02_Faculty Club	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Réhabilitation Bâtiment existant					1 500					
Entrée Faculty Club	255	1	255	0,8	204					
Extension Faculty Club	855	3	2565	0,8	2 052					
TOTAL					3 756					

Principes d'aménagement du secteur

- Ce secteur constitue à la fois la porte d'entrée du Campus pour sa partie scientifique et le lieu où s'exprime la centralité des enseignements scientifiques.
- Les trois stations de tramway Université de Bordeaux, Peixotto et Béthanie constituent trois portes d'entrée sur le Campus :
- La première clairement identifiée doit être confortée par des programmes affirmant le rôle de l'Université mais aussi son ouverture au monde et notamment à celui des entreprises. Cela se traduit par une programmation mixte associant logements pour enseignants, chercheurs et personnels administratifs mais aussi bureaux.
- La deuxième et la troisième (Peixotto et Béthanie) apparaissent aujourd'hui comme trop enclavées. L'objectif est d'améliorer l'ouverture et l'urbanité de toute la partie sud du Campus le long de l'avenue Roul. L'intégration de logements, notamment étudiants, ainsi que d'espaces accueillant des entreprises à différents stades de développement doivent conforter l'image de l'Université scientifique de Bordeaux autour de l'innovation et de la recherche.
- Les volumétries des futurs bâtiments devront s'inscrire dans la volumétrie des immeubles historiques du site avec des gabarits sur 6/7 niveaux.



Plan d'action et validation

- Les sites de valorisation permettant la transformation de l'Université et de son ouverture à la Ville nécessitent une concertation importante avec Bordeaux Métropole notamment dans le cadre de la requalification des franges du Campus.
- Les volumétries des nouveaux bâtiments devront s'intégrer à la fois aux gabarits existants sur le Campus mais aussi aux mutations en cours des gabarits sur les sites proches du Campus (mélange de pavillonnaires et de nouvelles opérations très denses)
- Les incertitudes sur le niveau d'attractivité du Campus auprès des entreprises nécessitent une adaptation possible dans l'affectation des futurs immeubles de bureaux accueillant des entreprises à des stades de maturation différents. Le choix des partenaires permettant de développer et gérer ces développements est essentiel.

Secteur Haut-Carré

MasterPlan

. Les secteurs Peixotto - Bethanie portent trois sites majeurs de valorisation (LOT 03, 04 et 05). L'ensemble des lots proposent une programmation mixte.

. Le lot 03 s'inscrit à l'interface NORD-EST du campus, au contact de la polarité Forum et à grande proximité de l'arrêt du Tramway. Il développe une dominante programmatique de résidences - enseignants/chercheurs et/ou - étudiants. Au Nord, le bâtiment s'inscrit perpendiculairement sur la rue Pierre Noailles et propose quelques locaux collectifs en Rdc à l'alignement (espace de travail, services...). Le dernier niveau se développe en attique. Au Sud, un bâtiment d'activité recompose l'entrée EST du campus. Il intégrera le service conciergerie ainsi que quelques services complémentaires.

. Le projet propose l'aménagement d'un parvis au Château Bonnefont. Il permet une mise à distance des nouvelles constructions et une mise en valeur du Château. Il pourrait être planté par des arbres en cépées composant 2 ou 3 bosquets.

. Le Lot 04 traite pleinement de l'interface entre le campus, l'arrêt Tramway Peixotto, la polarité commerciale Casino et les quartiers résidentiels périphériques. De nouvelles constructions se développent de part et d'autre d'un large mail d'environ 40m d'épaisseur. Ce nouvel aménagement compose une entrée structurante au campus. Au Nord, le projet propose deux bâtiments d'activité s'affichant sur le Grand Parc Central. Pour plus de souplesse, ils s'inscrivent dans la trame vraie existante du campus. Deux bâtiments résidentiels (logements et résidences étudiants) composent le site.



Ils intègrent en Rdc – commerces et services dans le prolongement des commerces existants à l'angle de l'avenue Roul (boulangerie, salon de thé, salon de coiffure, en limite du campus...). La composition du lot 4 intègre 2 arbres remarquables.

. Le Lot 05 (programme résidence étudiants) traite également l'interface ville – campus. Il se développe en retrait par rapport à l'avenue Roul. Il s'affiche sur le Grand Parc Central et intègre en Rdc commerces et services dans le prolongement de la polarité Arts et Métiers.

Le dernier niveau du bâtiment pourrait également intégrer des espaces collectifs de la vie quotidienne (salle commune, cuisine, bibliothèque – salle de travail, fitness, espace Yoga...). Les espaces stationnement sont imaginés en sous-sol pour l'ensemble des lots.

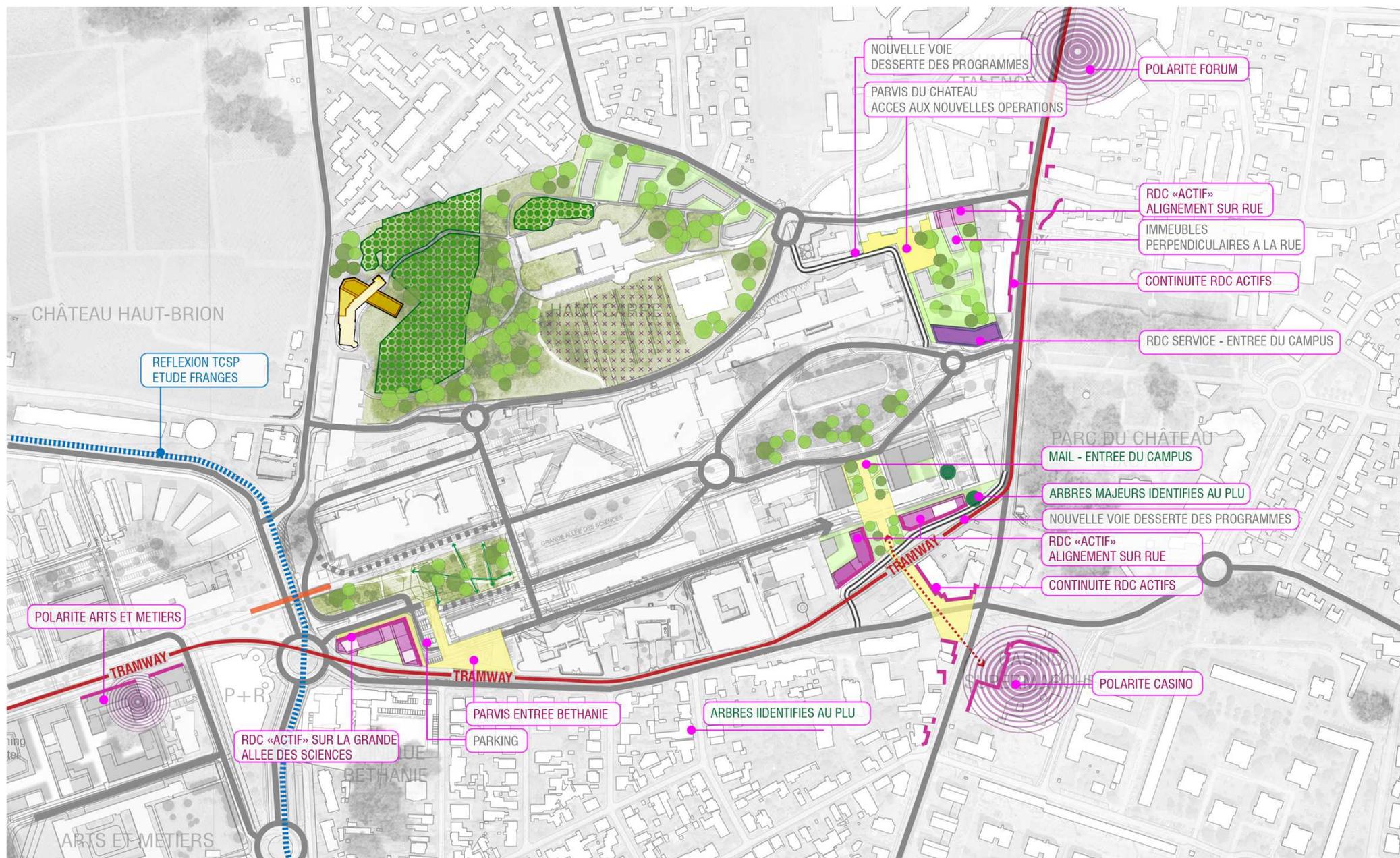
Secteur Peixotto Béthanie

MasterPlan



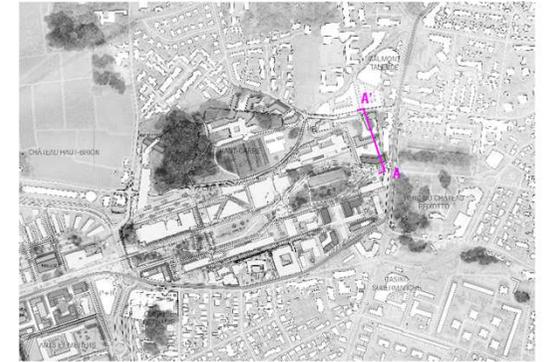
Secteur Peixotto Béthanie

Orientations de projet



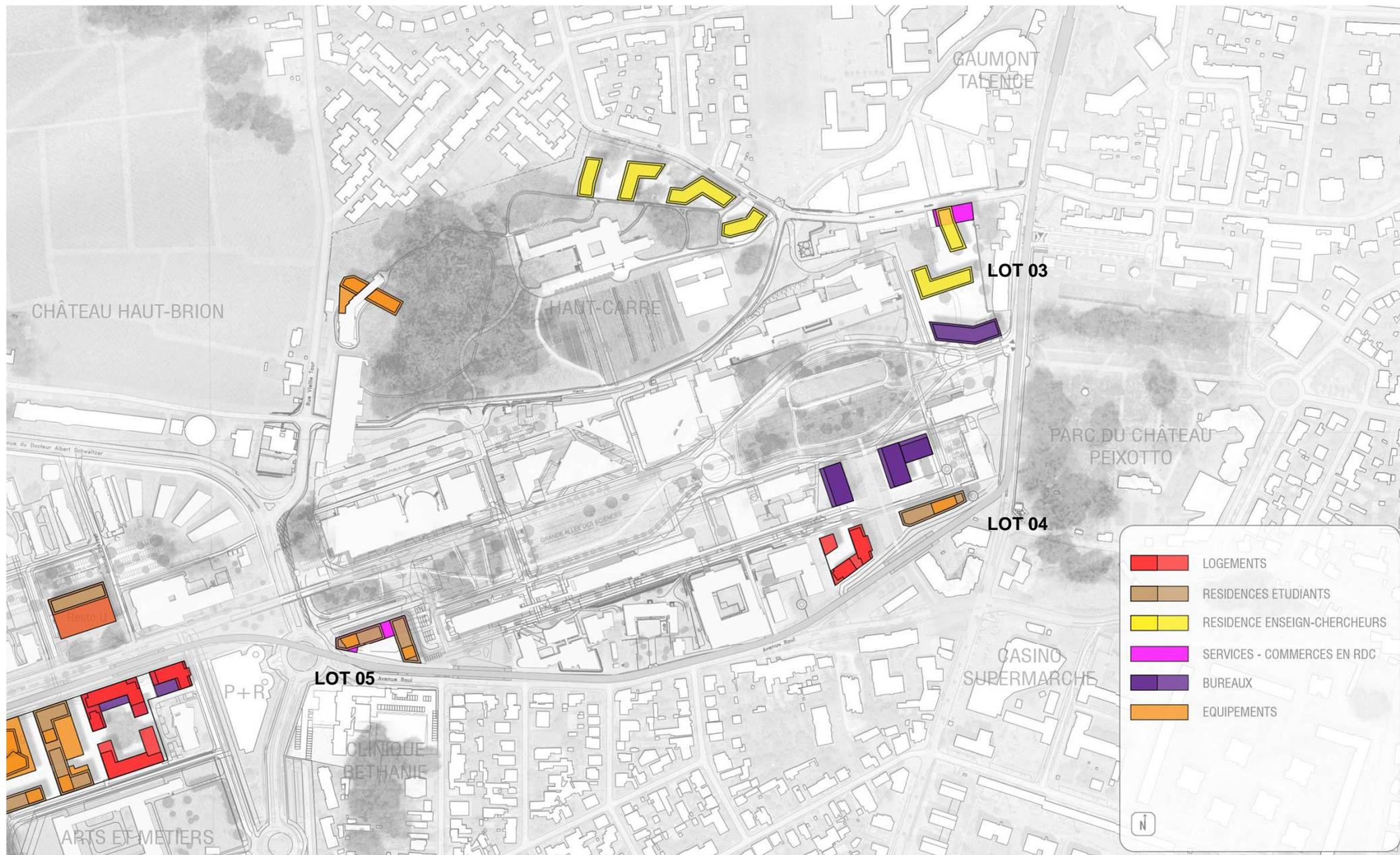
Secteur Peixotto Béthanie

Coupe de principe Nord – Sud (Lot 3)



Secteur Peixotto Béthanie

Programmation



Secteur Peixotto Béthanie

Programmation - Rdc



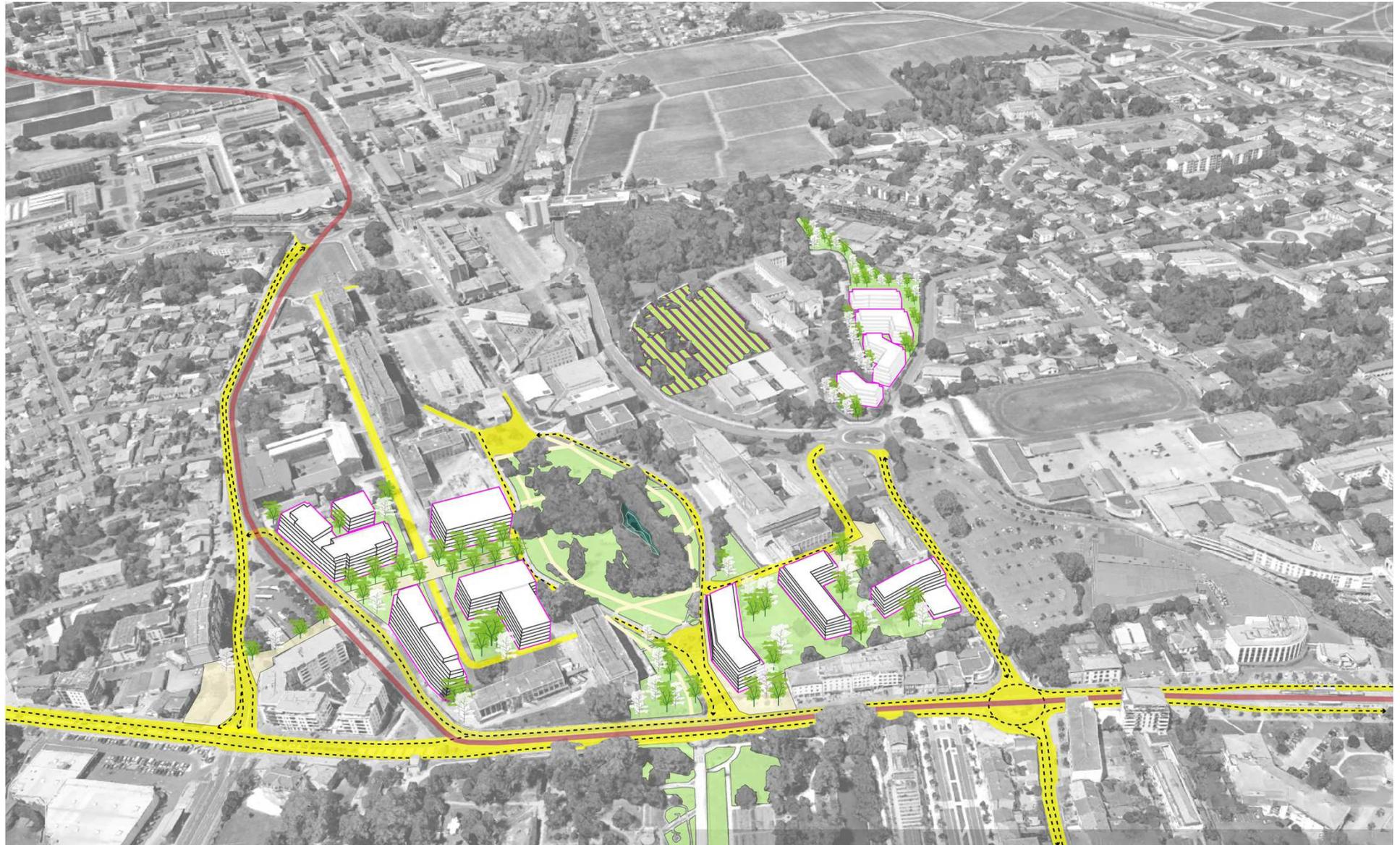
Secteur Peixotto Béthanie

Surfaces

Valorisation_LOT 03	Sol	Niveaux	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Batiment 1 SUD_entrée U - Bureaux	1225	6	7350	0,9	6 615				6615	
Batiment 2_Résidence Chercheurs	1150	5,5	6325	0,8	5 060			5060		
Batiment 3 Nord_Rdc esp coll	700	1	700	0,8	560					560
Batiment 3 Nord_Résidence Chercheurs	735	5,5	4042,5	0,8	3 234			3234		
TOTAL					15 469			8294	6615	560
Valorisation_Site Peixotto_LOT 04	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Batiment 1 EST_Socle Bureaux	1555	2	3110	0,9	2 799				2799	
Batiment 1 EST_Bureaux	1270	4	5080	0,9	4 572				4572	
Batiment 3 OUEST_Socle Bureaux	895	2	1790	0,9	1 611				1611	
Batiment 3 OUEST_Bureaux	735	4	2940	0,9	2 646				2646	
Batiment 4 SUD EST Residence étudiante	1025	6,7	6867,5	0,8	5 494		5494			
Batiment 4_Rdc Lgts étud_commerces -services	1025	1	1025	0,8	820					820
Batiment 5 SUD OUEST Logements Plot	235	4	940	0,8	752	752				
Batiment 5 SUD OUEST Logements	975	4,7	4582,5	0,8	3 666	3666				
Batiment 4_Rdc étud_commerces -services	975	1	975	0,8	780					780
TOTAL					23 140	4418	5494		11628	1600
Valorisation_Site Béthanie_LOT 05	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Rdc Commerces / Services	1200	1	1200	0,8	960					960
Batiment 1 OUEST_Résidence étudiants	750	6	4500	0,8	3 600		3600			
Batiment 2 EST_Résidence étudiants Rdc	515	1	515	0,8	412		412			
Batiment 2 EST_Résidence étudiants	770	7	5390	0,8	4 312		4312			
TOTAL					9 284		8324			960

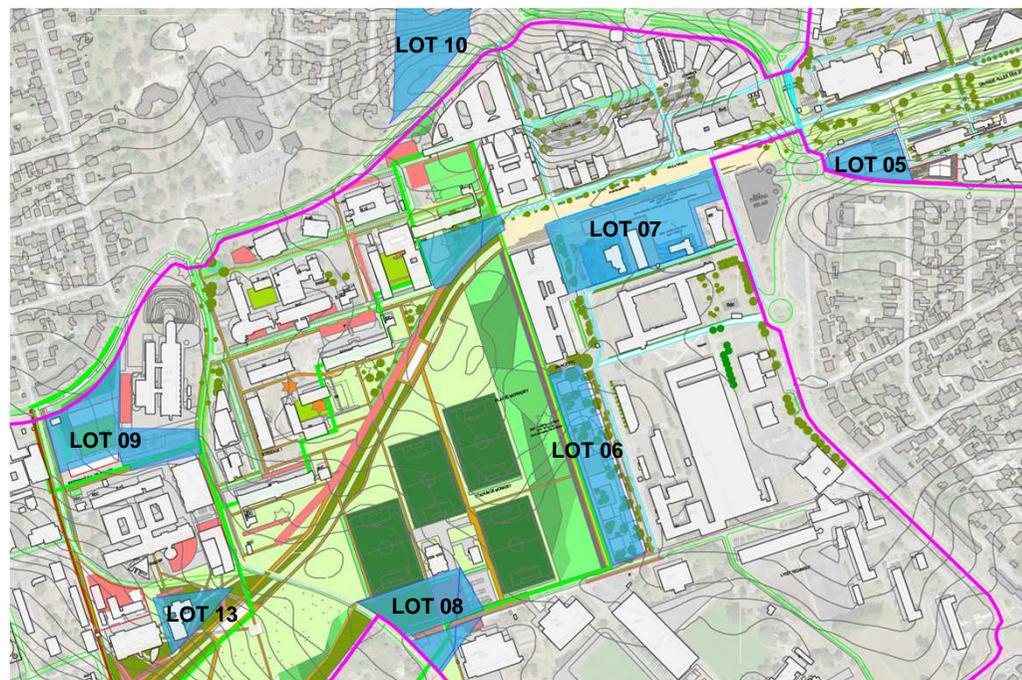
Entrée EST du campus

Vue Sud - Nord



Principes d'aménagement du secteur

- Les fonciers disponibles au droit de la station Arts et Métiers sont stratégiques car situés à la confluence à la fois du seul véritable axe de pénétration du Campus et au cœur du Campus scientifique. Ce secteur bénéficie en plus de la présence d'équipements centraux (Bibliothèque, RU).
- Cette vocation centrale doit être confortée par la réalisation de nouveaux équipements (learning center, espace d'exposition des savoir-faire de l'Université), par une centralité commerciale (seul site assez évident pour l'implantation de commerces de proximité) et par une densification urbaine pérenne sous forme de logements de nature différente.
- Cette centralité se traduit par une densité et des gabarits plus imposants que sur d'autres sites.
- A l'inverse, le site ... n'est pas valorisé dans le cadre des opérations de valorisation et constitue une réserve foncière pour de futurs développements universitaires.



Plan d'action et validation

- La réalisation d'équipements phares nécessite de s'interroger précisément sur le contenu et le montage précis de ces opérations. La densité peut permettre de développer des opérations complexes associant des équipements et du logement. Ces opérations nécessitent de la part de l'Université de garder le contrôle, voire la pleine propriété de ces opérations afin de les maîtriser dans le temps.
- La diversification des logements (autres que les logements étudiants) permettra de donner au site une vitalité moins cyclique permettant notamment la viabilité des commerces de proximité.

Secteur Arts et Métiers Monadey

MasterPlan

Le secteur Arts et Métiers est une polarité majeure du campus, au carrefour d'un futur multimodal Métropolitain (Tramway, Bus structurant, P+R). La programmation mixte du Lot 07 renforcera les fonctions et usages du pôle Arts et Métiers. Le projet se compose de 4 îlots, créant des perméabilités (de 14 à 16m de large) entre la rue François Mitterrand et l'avenue des facultés. Elles permettent vues et parcours vers l'arrêt du Tramway. L'ensemble des constructions adresseront des façades « actives » sur l'avenue des facultés et le Tramway (équipements structurants, activités, services, commerces...) Le projet questionne également le développement d'une locomotive commerciale.

. La programmation logement s'organise à l'EST du lot au plus proche de l'arrêt du Tramway, et dans la continuité des quartiers résidentiels existants. Elle se constitue principalement autour d'un espace vert d'environ 2000m². A partir du T2, une majorité de logements pourraient développer terrasses et balcons en cœur d'îlot.

. La composition des îlots préserve des vis-à-vis distants entre les constructions (16 à 35m entre les programmes résidentiels). Les derniers niveaux sont imaginés en attique.

. Des résidences étudiants composent l'OUEST du lot. Elles s'installent sur des socles équipés (espace expo, crèche ...). Les derniers niveaux pourraient intégrer des espaces collectifs de la vie quotidienne (salle commune, cuisine, bibliothèque – salle de travail, fitness, espace Yoga...). Les constructions affichent une programmation Rdc plus résidentielle sur la rue François Mitterrand.



. Le projet Learning Center est composé comme un bâtiment « autonome ». Il exprimera une architecture emblématique de la polarité Arts et Métiers.

. Des espaces stationnement sont imaginés en sous-sol. Pour une plus grande souplesse, chaque îlot -opération développera - stationnement et accès - indépendants.

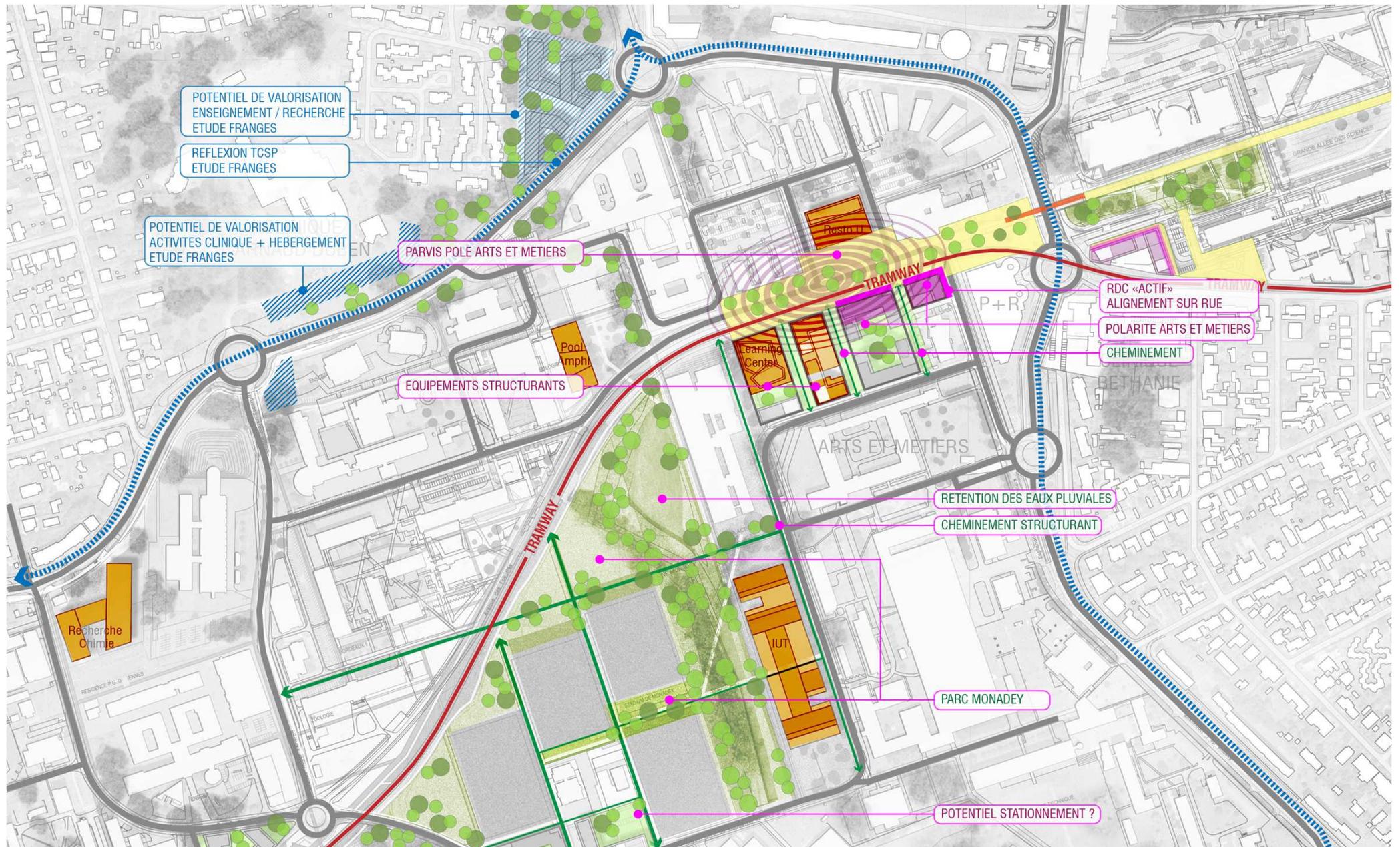
Secteur Arts et Métiers Monadey

MasterPlan



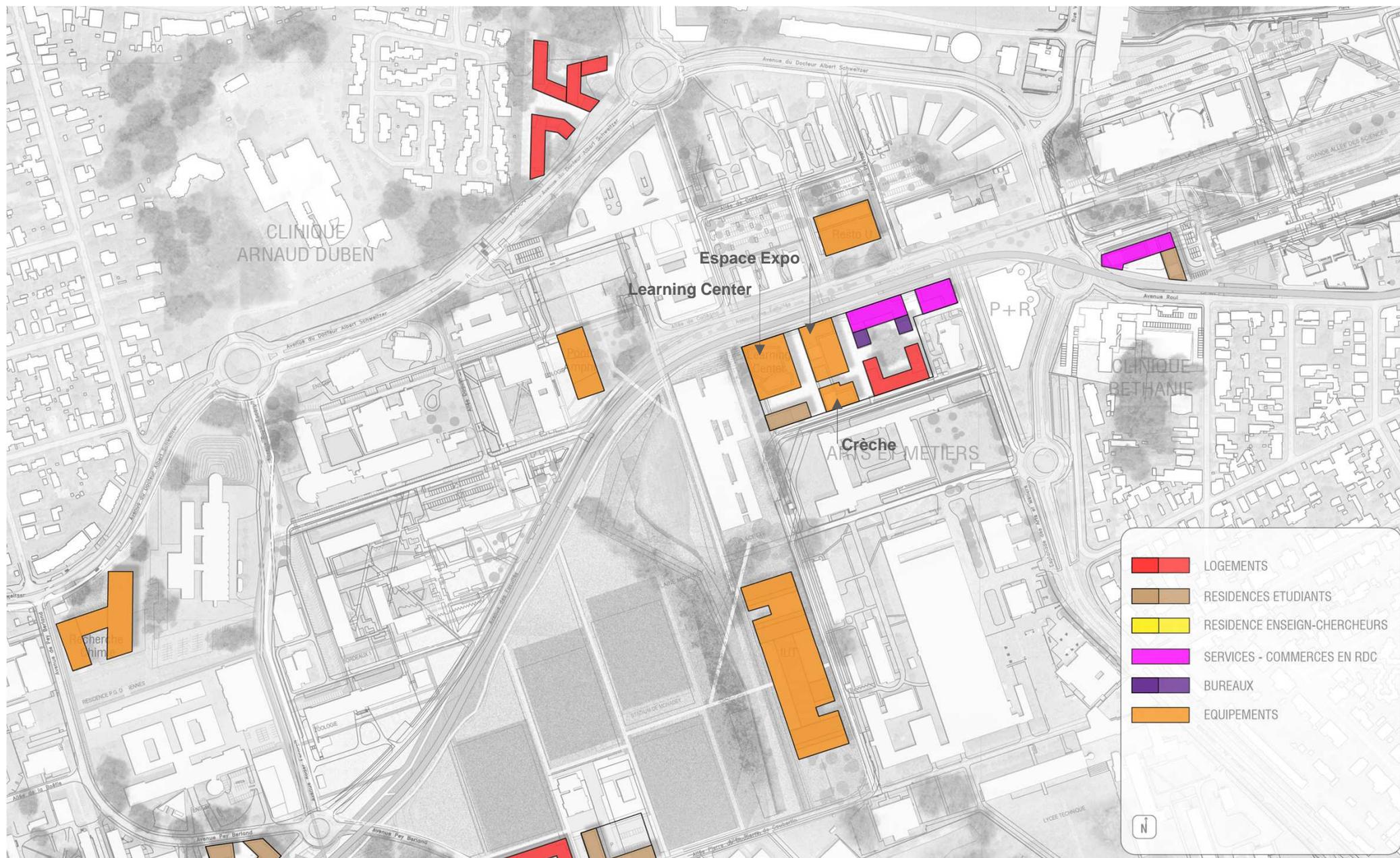
Secteur Arts et Métiers Monadey

Orientations de projet



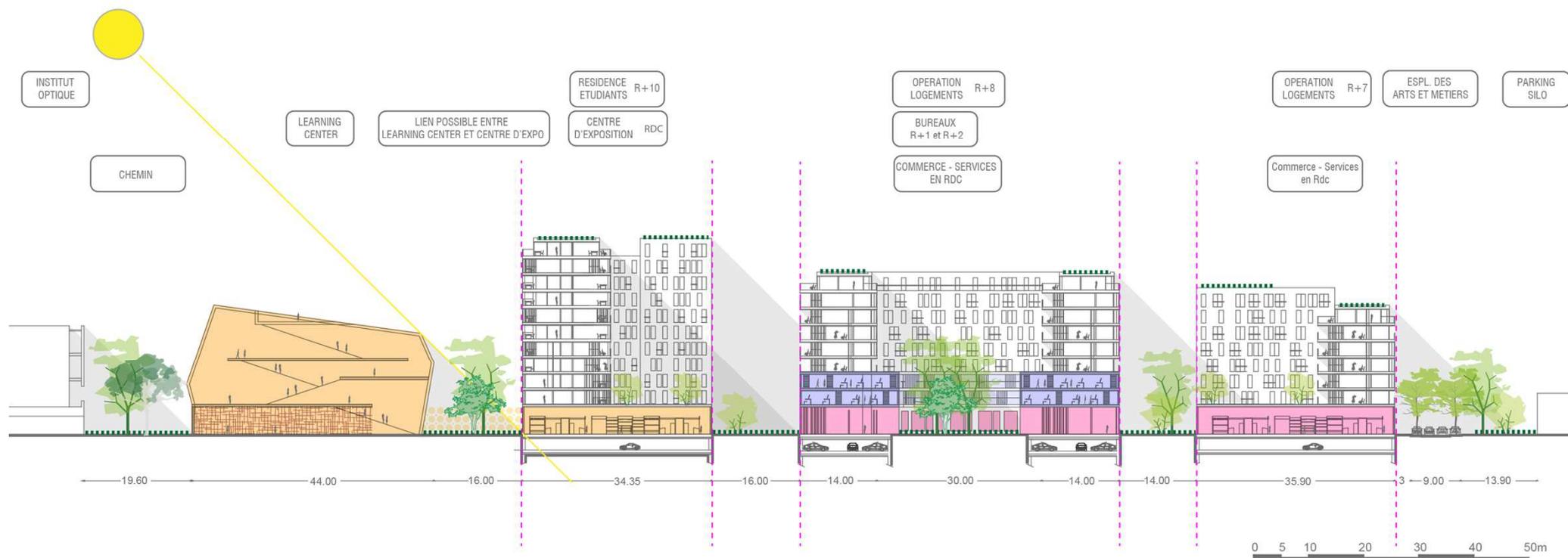
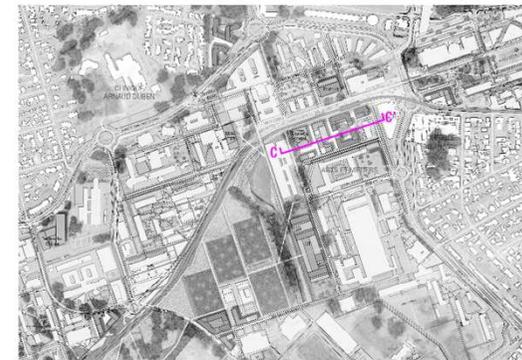
Secteur Arts et Métiers Monadey

Programmation - Rdc



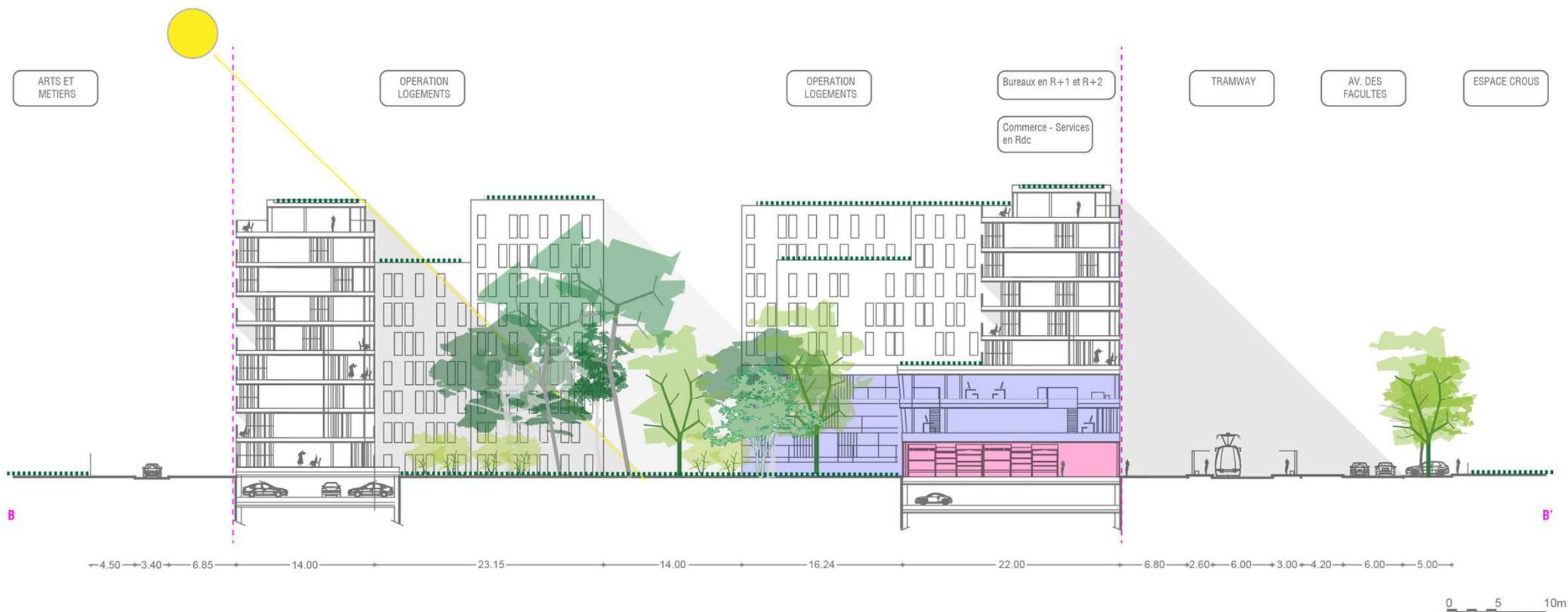
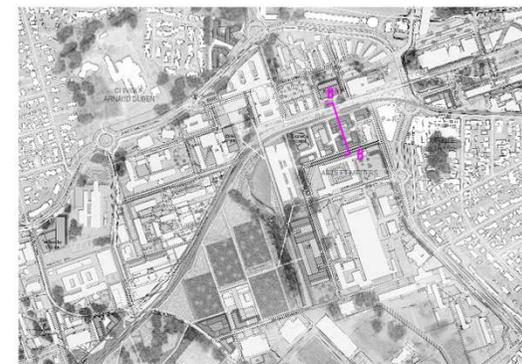
Secteur Arts et Métiers Monadey

Coupe de principe Est-Ouest (Lot 7)



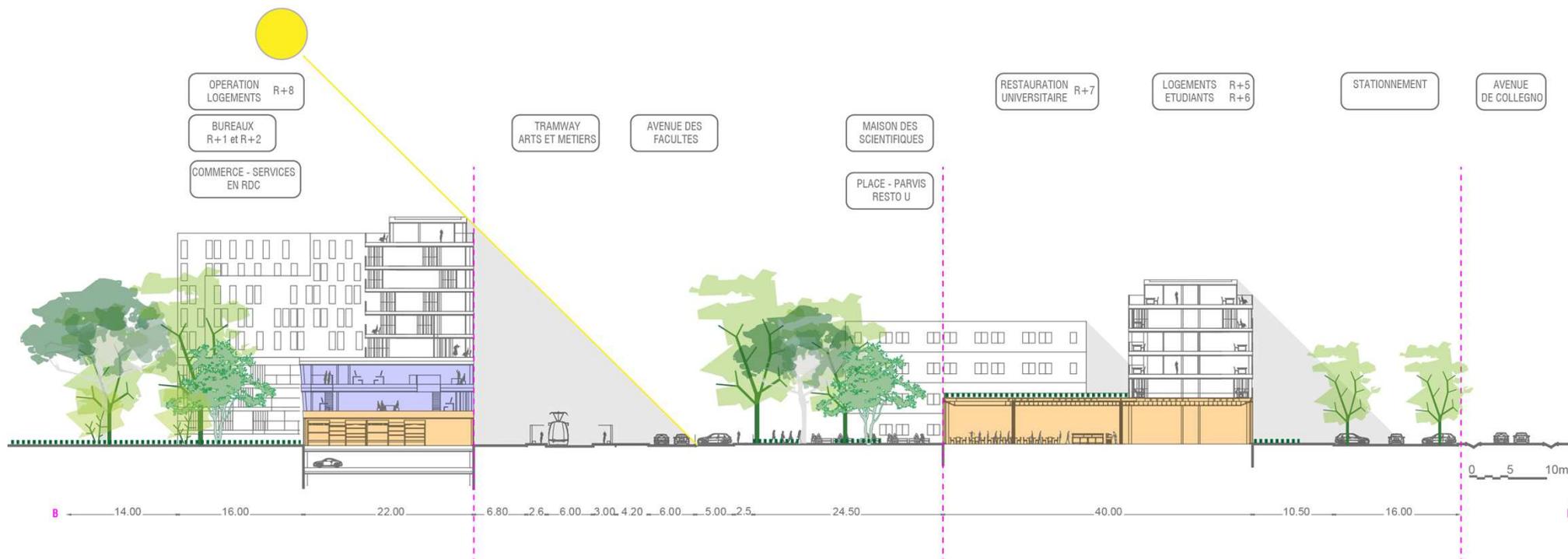
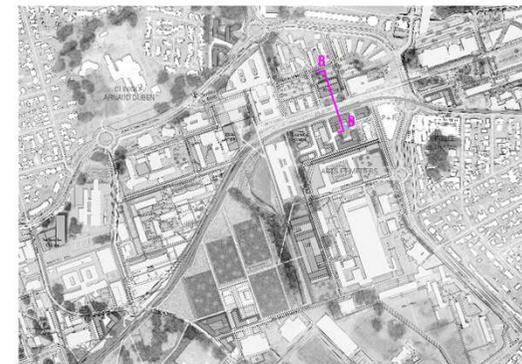
Secteur Arts et Métiers Monadey

Coupe de principe Nord – Sud (Lot 7)



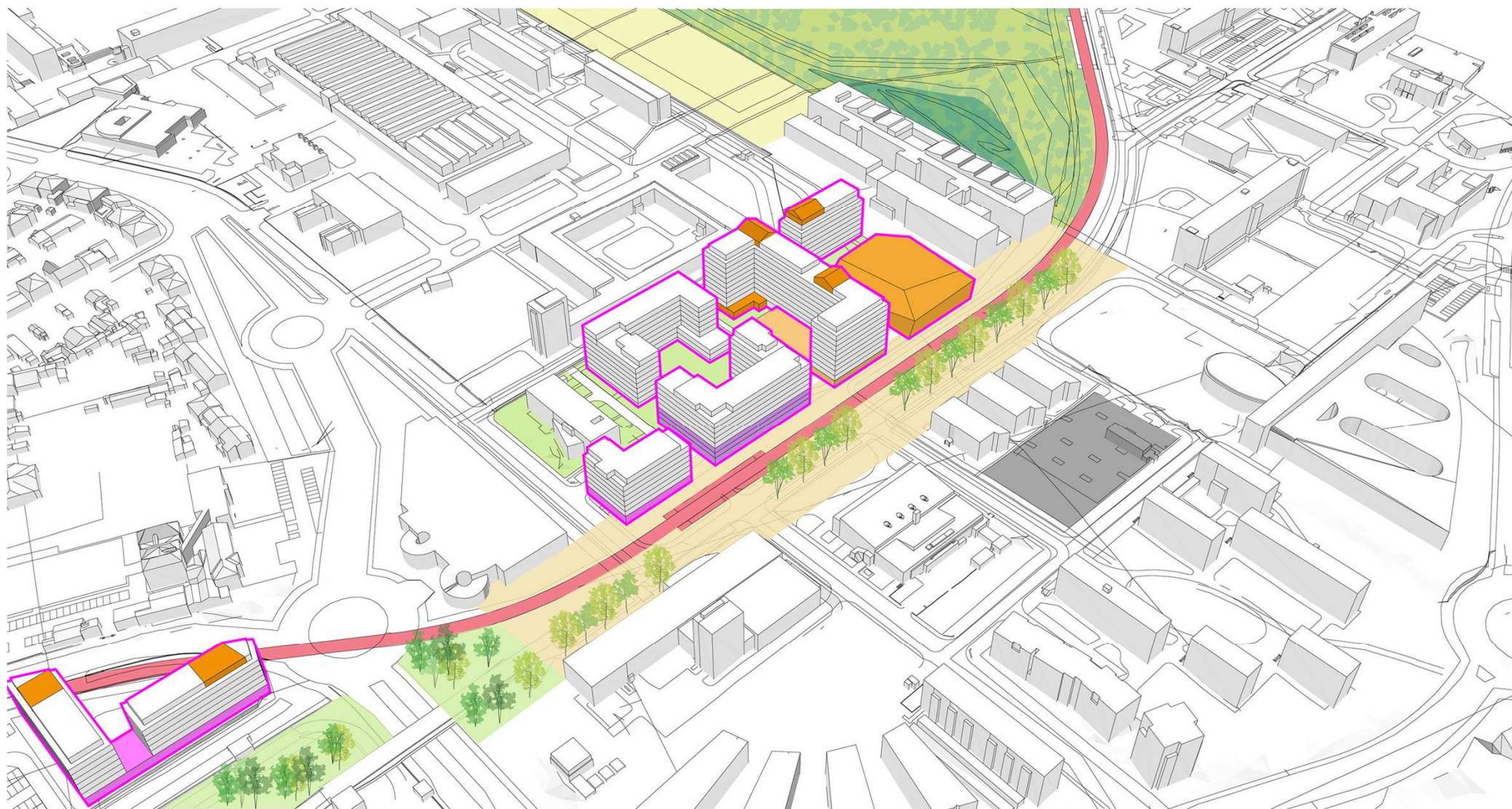
Secteur Arts et Métiers Monadey

Coupe de principe Nord – Sud (Bâtiment Crous)



Secteur Arts et Métiers Monadey

Vue NORD-SUD



Secteur Arts et Métiers Monadey

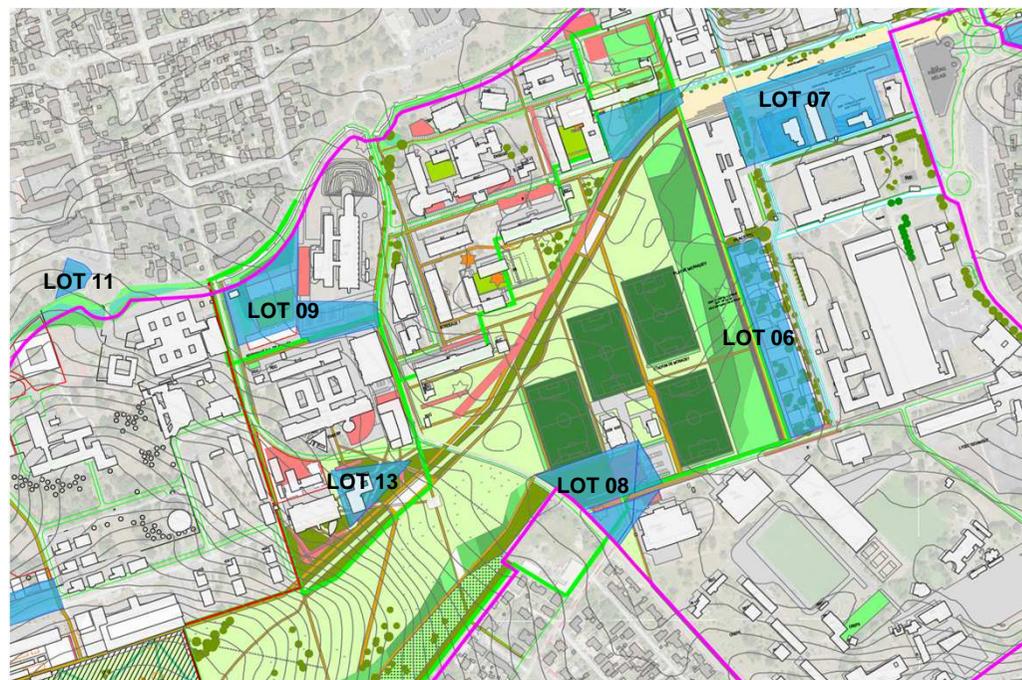
Surfaces

Valorisation_Site Arts et Métiers_LOT 07	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Rdc B1 Services Commerces	945	1	945	0,8	756					756
Logement B1	675	6,7	4522,5	0,8	3 618	3618				
Rdc B2 Services Commerces	1270	1	1270	0,8	1 016					1016
B2 Bureaux Rdc	450	1	450	0,9	405				405	
B2 Bureaux	1720	2	3440	0,9	3 096				3096	
Logements B2 Nord	1485	5,7	8464,5	0,8	6 772	6771,6				
Logements B3 Sud	1460	8,7	12702	0,8	10 162	10161,6				
Rdc B4 centre expo - savoir faire	1965	1	1965	0,8	1 572					
B4 Residence étudiants	2020	9,7	19594	0,8	15 675		15675,2			
Equipements Creche Resid Etudiant	800	1	800	0,8	640					
B5 Equipements Learning Center	2500	3	7500	0,65	4 875					
B5 SUD Residence étudiants	705	9,7	6838,5	0,8	5 471		5470,8			
TOTAL					54 057	20551,2	21146		3501	1772

Valorisation_Site Schweitzer NORD_LOT 10	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Batiment 1 NORD OUEST_Logements	1005	5,7	5728,5	0,8	4 583	4 583				
Batiment 2 NORD EST_Logements	1175	6,7	7872,5	0,8	6 298	6 298				
Batiment 3 SUD_Logements	1280	6	7680	0,8	6 144	6 144				
TOTAL					17 025	17 025				

Principes d'aménagement du secteur

- Sur ce secteur, il faut distinguer les fonciers situés au-delà de l'avenue Roul/ avenue du docteur Schweitzer (lots) de ceux-ci que se trouvent à l'intérieur du Campus.
- Pour les premiers, la vocation stratégique est moindre pour l'Université. Une programmation classique est envisagée en termes de logements (mixte entre différentes catégories de logements) et viendra conforter l'offre de logement et la vitalité urbaine du Campus.
- A l'inverse, les terrains mitoyen de l'IECB et l'ex B18 apparaissent suffisamment stratégiques pour des projets universitaires pour ne pas être valorisés à court terme.



Plan d'action et validation

- En ce qui concerne les sites périphériques valorisés par des opérations de logement, il faudra réaliser un travail de concertation important avec les Communes concernées ainsi qu'avec les populations voisines. Il faudra aussi mesurer les impacts réels en termes d'occupation des équipements existants à proximité pour les logements d'une autre nature que les logements étudiants.
- En ce qui concerne les fonciers affectés aux évolutions de l'Université, si ces projets ne se réalisent pas, ils constitueront des réserves de valorisation pour le futur.

Secteur François Bordes – Doyen Brus

MasterPlan

Sur le secteur François Bordes – Doyen Brus, le lot 13 est étudié par LA FAB. Le lot s'inscrit sur l'avenue Pey Berland et s'affiche pleinement sur le Grand Parc Central, à grande proximité de l'arrêt de tramway.

Le long de l'avenue Pey Berland, le lot 08 développe une programmation principalement résidentielle (logements et résidences étudiants). Il se compose de 3 îlots s'intégrant dans des dispositifs de voies et cheminements structurants de grande échelle. Les opérations en façade sur l'avenue Pey Berland, présenteront un socle stationnement semi-enterré. Le premier plancher habitable sera surélevé d'environ 1.5m pour préserver l'intimité des résidences.

De manière général, toutes les constructions installées à l'alignement et ne comprenant pas de Rdc « actif » présenteront un premier plancher habitable surélevé.

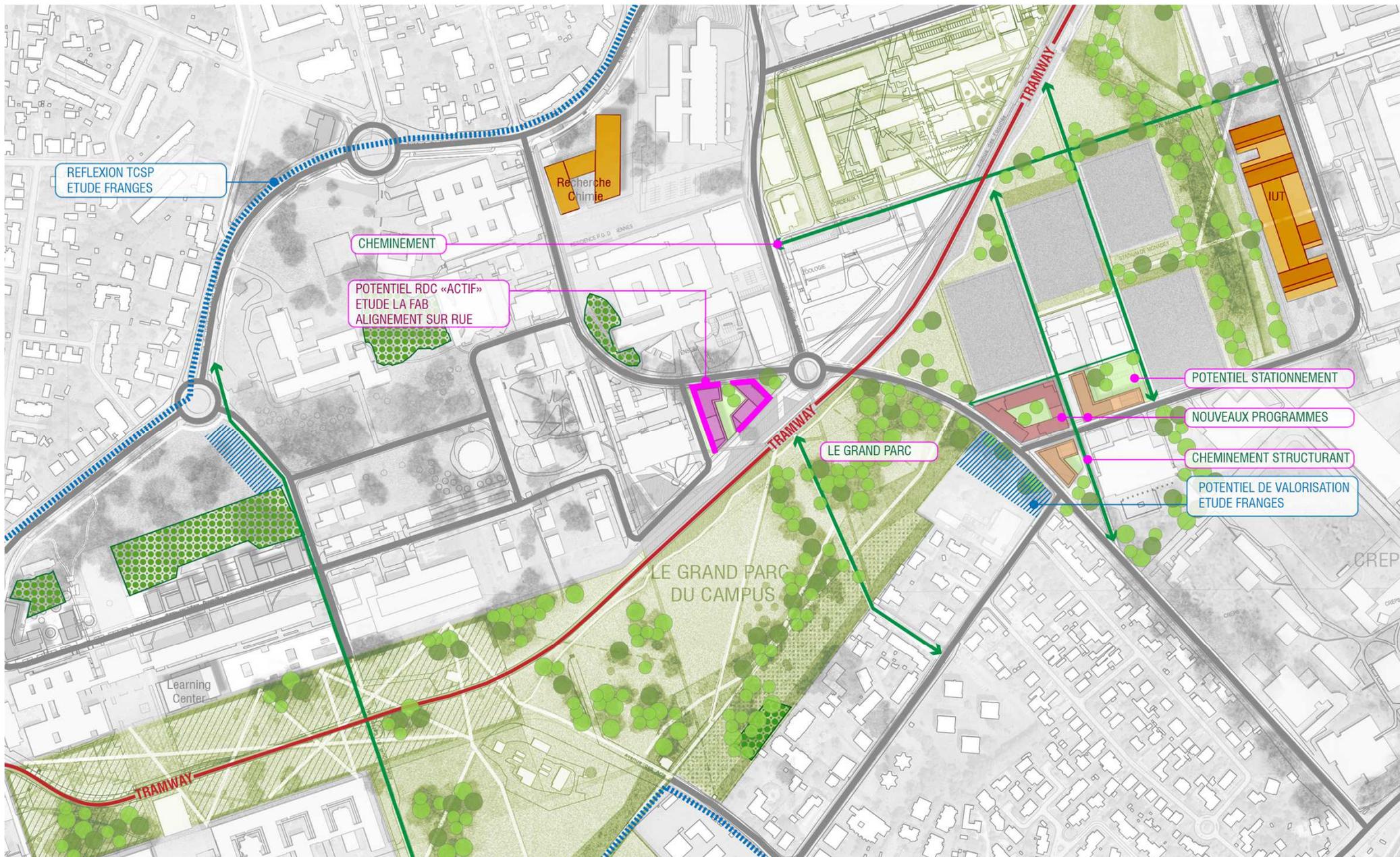


Secteur François Bordes – Doyen Brus

MasterPlan



Secteur François Bordes – Doyen Brus



Secteur François Bordes – Doyen Brus

Programmation

Proposition de création d'un parking Silo sur un axe traversant.

Potentiel de 80 places de stationnement par plateau.

Hypothèse d'un parking en R+3 = $80 \times 4 = 320$ places de stationnement



Entrée Rue Robert Escarpit X
Avenue du Dr Albert Schweitzer

Parking Silo 320

Entrée Avenue Pey Berland

Secteur François Bordes – Doyen Brus

Surfaces

Valorisation_Site Monadey OUEST_LOT 08	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Résidence étudiants (Bâtiment SUD)	1020	9,7	9894	0,8	7 915		7915,2			
Résidence étudiants (Bâtiment EST)	1560	7,7	12012	0,8	9 610		9609,6			
Logements	2570	7,5	19275	0,8	15 420	15 420				
TOTAL					32 945	15 420	17524,8			

Valorisation_Site Schweitzer SUD_LOT 11	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
site Rue A. Schweitzer	630	4,7	2961	0,8	2 369					
TOTAL					2 369					

Valorisation_LOT 13	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Batiment 1_Résidence étudiants	1170	5,7	6669	0,8	5 335		5335,2			
Batiment 2_Résidence étudiants	950	7,7	7315	0,8	5 852		5852			
TOTAL					11 187		11187,2			

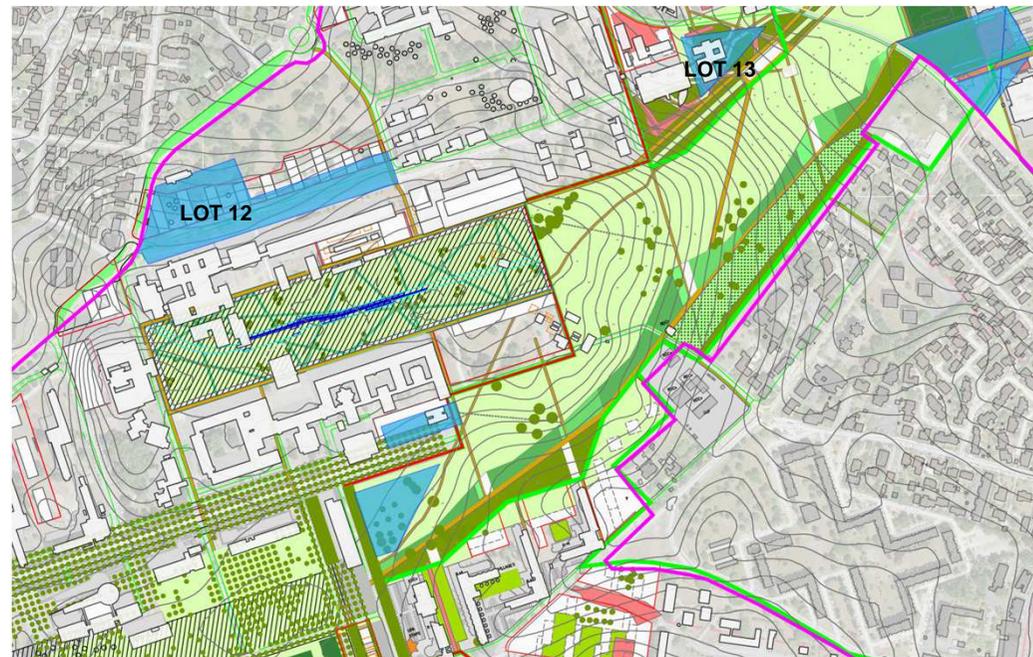
Secteur François Bordes – Doyen Brus

Vue Sud - Nord



Principes d'aménagement du secteur

- Le secteur Montesquieu marque l'autre grande centralité du Campus notamment autour de la Station Montaigne-Montesquieu. Cette centralité ne se manifeste pas par une centralité commerciale et connaît une vitalité très cyclique. Le projet de valorisation vise précisément à remédier à cette situation en développant à la fois du logement étudiant en grand nombre ainsi que du logement destiné aux familles et habitants « classiques »
- La reconfiguration de la bande de terrain libérée par les parkings notamment permettra aussi de donner vie au quartier à la faveur d'une programmation de commerces et services en pied d'immeubles. La dominante commerciale prévaudra pour les lots situés à proximité de l'avenue du Dr Schweitzer.
- Une emprise sous forme de réserve est prévue pour constituer alternativement une réserve pour de nouveaux projets universitaires ou pour du logement traditionnel.



Plan d'action et validation

- La diminution forte des emplacements de parkings nécessite parallèlement le développement de solutions de mobilité alternative de même que de trouver la possibilité de réaliser un parking silo.
- Le développement de commerce devra être soigneusement évalué au regard des besoins mais aussi des conditions de viabilité assez cycliques au regard des rythmes étudiants.
- La perméabilité des locaux de l'Université devra être repensée pour permettre une accessibilité au tramway;

Secteur Montesquieu

MasterPlan

. Le secteur Montesquieu se développe à l'articulation de l'avenue Léon Duguit et de l'avenue du Dr Albert Schweitzer. Il compose une entrée principale au campus depuis l'OUEST dans la continuité des commerces diffus sur l'Avenue Schweitzer. Le site de valorisation se caractérise de 2 ensembles de part et d'autre d'une réserve foncière. Toutes les nouvelles opérations se développent le long d'un Espace Boisé Classé et intègrent les arbres remarquables du PLUi.

. A l'OUEST le projet développe une opération mixte à l'alignement (commerces et services en Rdc, bureaux sur les 2 premiers étages, logements sur les niveaux supérieurs). Les derniers niveaux se développent en attique. L'opération présente une large faille d'environ 17m permettant d'intégrer un arbre remarquable.

. A l'EST le projet propose une programmation de résidences étudiants ainsi que des programmes « actifs » - collectifs en Rdc. Le projet présente des épannelages variés, diversifiant la ligne du ciel.

. Le projet présente un recul de politesse (de 5 à 10m) par rapport à l'Espace Boisé Classé. L'ensemble des programmes s'installent à l'alignement de la rue Léon Duguit restructurée.

. Des espaces stationnement sont imaginés en sous-sol.

. Un nouveau cheminement traversant le Bâtiment Universitaire Droit, Economie et Gestion pourrait permettre une relation plus directe du projet avec l'arrêt Tramway Montaigne-Montesquieu.



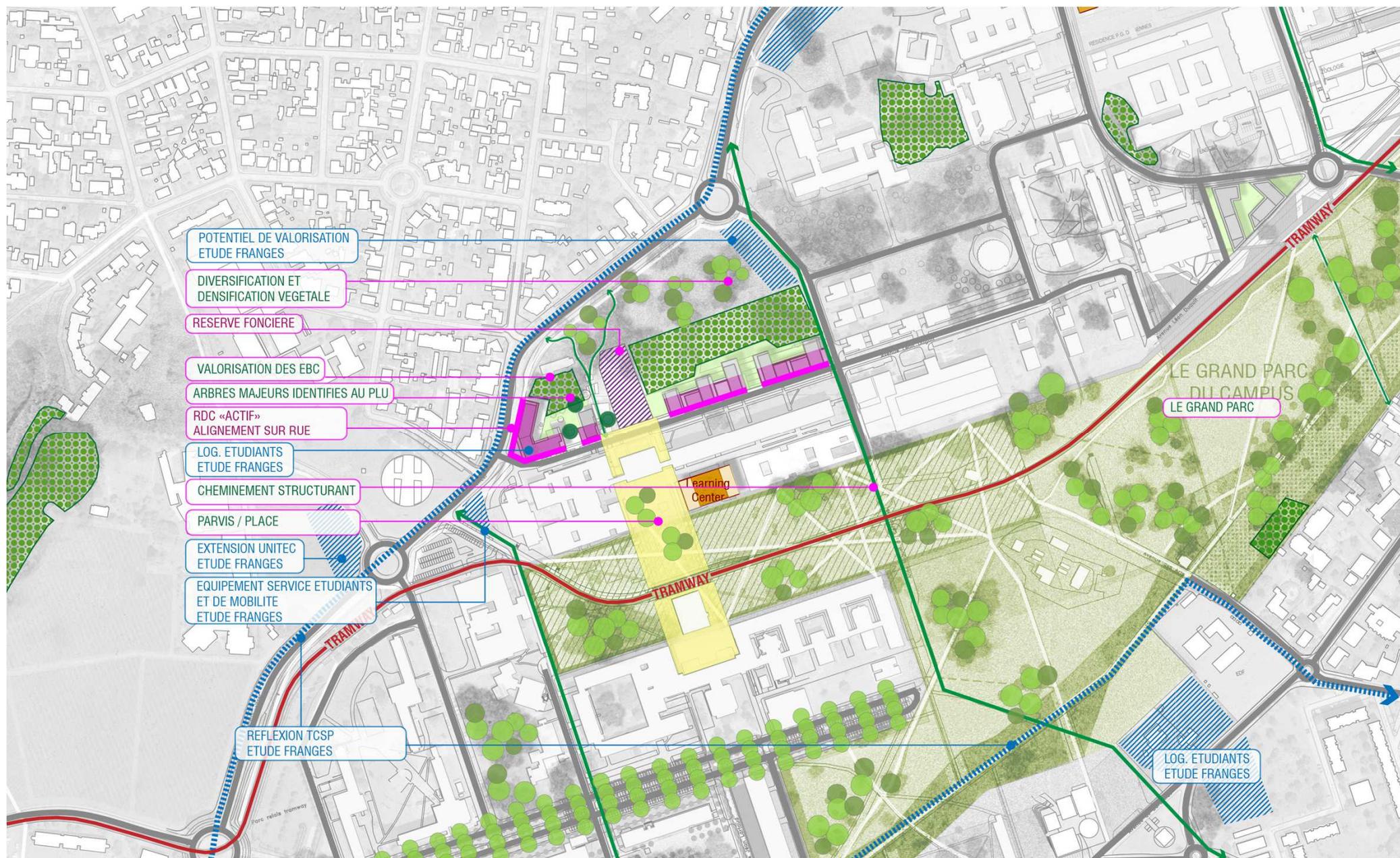
Secteur Montesquieu

MasterPlan



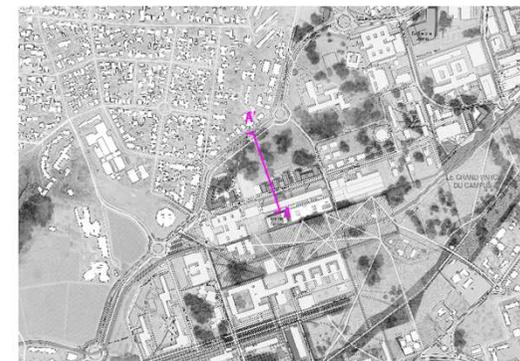
Secteur Montesquieu

Orientations de projet



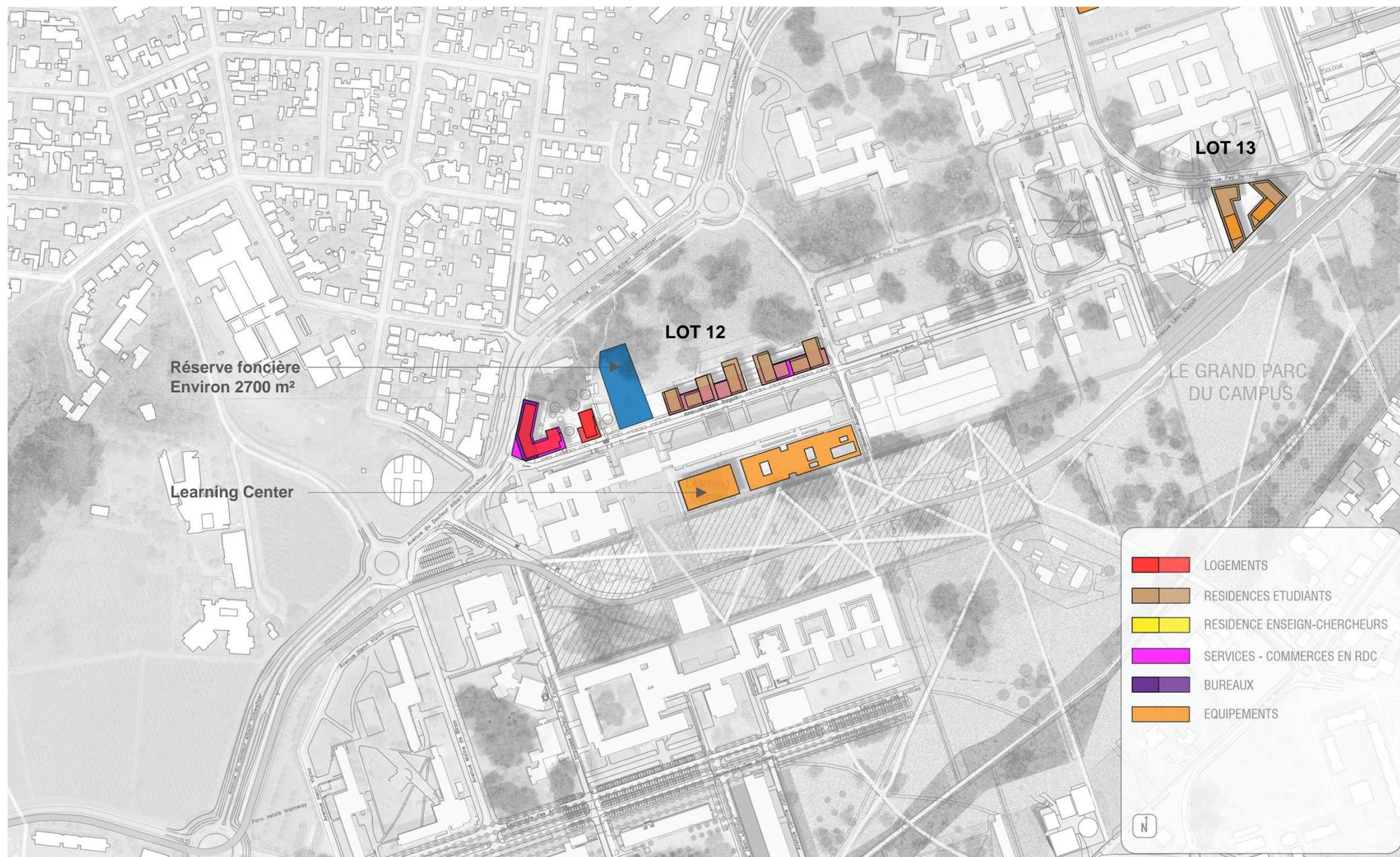
Secteur Montesquieu

Coupe de principe Nord - Sud



Secteur Montesquieu

Programmation



Secteur Montesquieu

Programmation - Rdc



Secteur Montesquieu

Surfaces

Valorisation_SITE MONTAIGNE OUEST_LOT 12	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Batiment 1 Commerces Services	1095	1	1095	0,8	876					876
Batiment 1 Bureaux	970	2	1940	0,9	1 746				1746	
Batiment B1 Commerces Services	455	1	455	0,8	364					364
Batiment B1 Logements	855	4,7	4018,5	0,8	3 215	3214,8				
Batiment B1 Logements	555	4,7	2608,5	0,8	2 087	2086,8				
Batiment B2 Commerces Services	315	1	315	0,8	252					252
Batiment B2 Logements Rdc	200	1	200	0,8	160	160				
Batiment B2 Logements	520	6	3120	0,8	2 496	2496				
Chemin										
Réserve foncière_Coeur de LOT 12										
SITE Montaigne foncier EST										
Batiment B3 Services - locaux étudiants	1435	1	1435	0,8	1 148					1148
Batiment B3.1_résidence étudiants	355	6,7	2378,5	0,8	1 903		1902,8			
Batiment B3.2_résidence étudiants	315	4,7	1480,5	0,8	1 184		1184,4			
Batiment B3.3_résidence étudiants	395	6,7	2646,5	0,8	2 117		2117,2			
Batiment B3.4_résidence étudiants	225	3,8	855	0,8	684		684			
Batiment B3.5_résidence étudiants	550	5,7	3135	0,8	2 508		2508			
Batiment B4 Services - locaux étudiants	1200	1	1200	0,8	960					960
Batiment B3.1_résidence étudiants	500	6,7	3350	0,8	2 680		2680			
Batiment B3.2_résidence étudiants	280	4,7	1316	0,8	1 053		1052,8			
Batiment B3.3_résidence étudiants	280	5,7	1596	0,8	1 277		1276,8			
Batiment B3.4_résidence étudiants	460	6,7	3082	0,8	2 466		2465,6			
TOTAL SITE 12 Montaigne					29 175	7958	15871,6		1746	3600

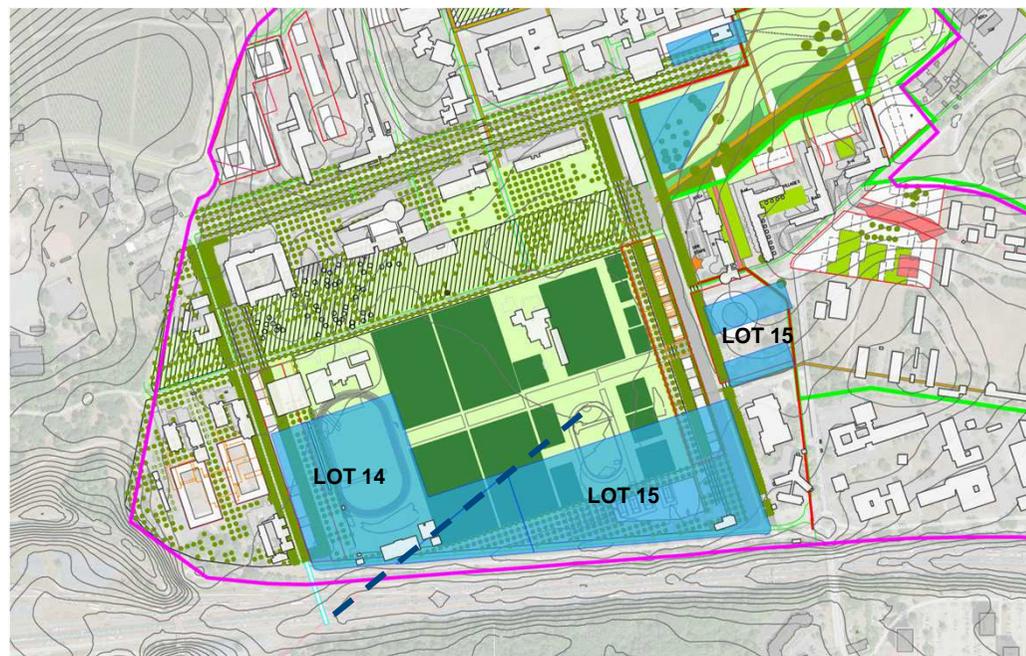
Secteur Montesquieu

Vue OUEST - EST



Principes d'aménagement du secteur

- Ce secteur constitue à la fois le plus vaste de tous les secteurs de valorisation et le plus éloigné de l'épicentre du Campus. Son aménagement ressemble le plus à un aménagement classique de nouveaux quartiers urbains. Pour autant le rattachement de ce site à l'Université doit se traduire par les choix programmatiques et la cohérence d'ensemble des aménagements du Campus.
- Ce secteur est largement impacté par son environnement immédiat : au Sud, la proximité avec la Rocade et ses évolutions (nouveaux accès à anticiper ?) et au Nord la refonte des équipements sportifs de la Plaine des sports et l'esplanade des Antilles.
- En termes de programmation, celle-ci doit être très complète et couvrir l'ensemble des fonctions urbaines traditionnelles : diversité des typologies de logement, développements économiques le long de la Rocade et en prolongement de Inno Campus, équipements commerciaux et scolaires...
- La situation distincte de Pessac et Gradignan en termes d'équilibre logements libres/logements sociaux impacte la programmation dans le sens d'un rééquilibrage



Plan d'action et validation

- Contrairement aux autres sites de valorisation, celui-ci est d'une taille telle qu'il impose de réfléchir à une densification importante des espaces publics, de la desserte ainsi que des équipements et notamment scolaires. La dimension d'un nouveau quartier impose une vision holistique de l'aménagement de ce site.
- La création d'un quartier entièrement nouveau nécessitera de se doter d'outil d'aménagement plus complexe ainsi que d'une étroite collaboration avec les acteurs locaux à la fois dans la programmation, dans la réalisation et dans la gestion future des espaces publics et équipements.

Secteur Rocquencourt

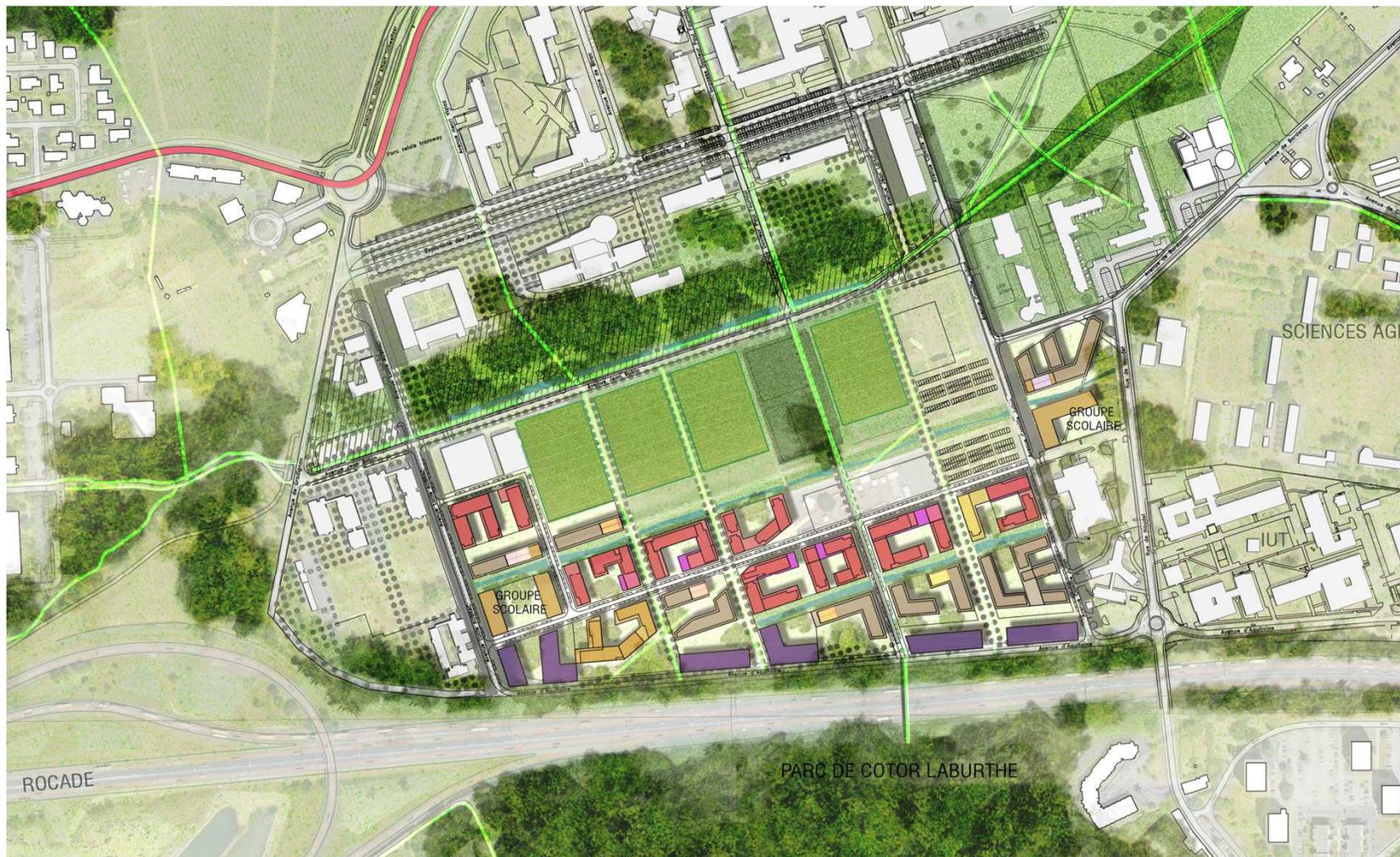
MasterPlan

. Les espaces de valorisation du site Rocquencourt se développent au SUD du pôle sportif et le long de la rocade. Le projet affirme avant tout plusieurs liens NORD-SUD stratégiques (cheminements structurants) avec l'avenue Jean Babin. Ils ancrent le site de valorisation sur le Grand Parc Central. Certains cheminements pourraient traverser le Bâtiment Bordeaux Montaigne (au droit de l'administration - Amphi 700) et permettre une relation plus directe entre les sites Rocquencourt et l'arrêt du Tramway Montaigne-Montesquieu.

Le projet développe un axe structurant entre la rue Lucie Aubrac à l'OUEST et l'avenue Camille Jullian à l'EST. Il portera l'ensemble des programmes commerces et services du secteur Rocquencourt. Il est complété par 2 voies secondaires permettant la desserte de tous les nouveaux programmes du site. Toutes les voies seront traitées en zone 20. Elles pourraient comprendre des places de stationnement pour retrouver quelques places supprimées sur les sites de valorisation.

. De larges « agrafes urbaines » EST-OUEST d'une largeur d'environ 16m permettent de structurer au cœur du quartier une mobilité douce, de participer à la rétention des eaux de pluie et de créer de micros espaces verts de proximité.

. Le projet propose la constitution d'un front de bâtiment d'activité / bureaux le long de la rocade. Il offre une formidable vitrine pour les futures entreprises - start-up... et permet d'atténuer les nuisances sonores des futures opérations



. Les programmes logements (accession ou sociaux) sont éloignés de la rocade par la constitution d'îlots - activités, résidences étudiants, apart Hôtel... (80m minimum). Ils se composent en îlots ouverts. Les constructions sont disposées à l'alignement ou en léger retrait de l'espace public. Ils développent un

jardin résidentiel en cœur d'îlot. A partir du T2, les logements pourraient développer terrasses et balcons sur jardin.

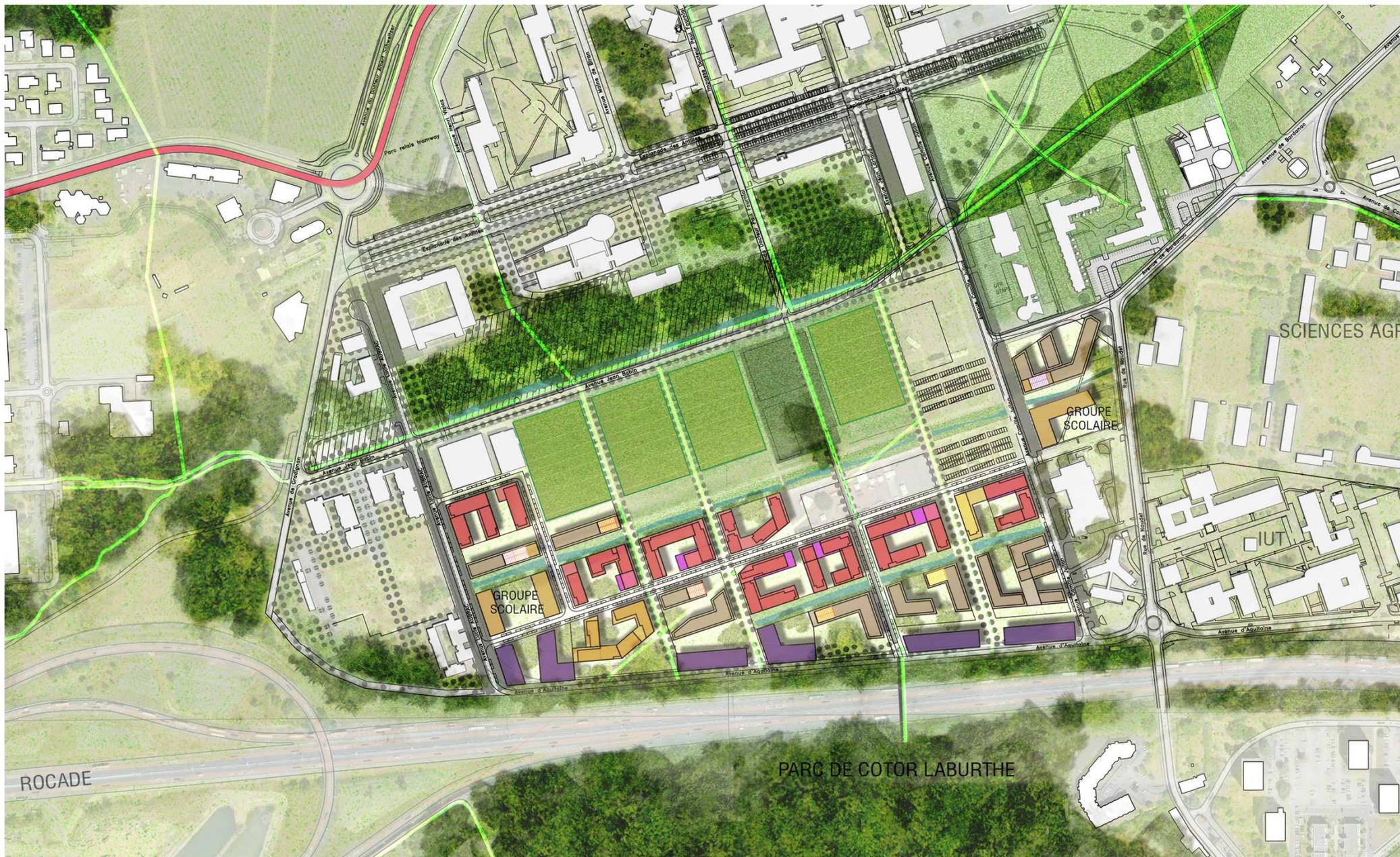
. Le stationnement est imaginé en sous-sol pour l'ensemble des résidences. Les bâtiments d'activité pourraient disposer d'un stationnement rdc, semi-enterré ou enterré selon l'économie du projet.

. Le projet anticipe les futurs besoins scolaires du secteur. Il préserve 2 îlots pour le développement de nouveaux groupes scolaires - sur les communes de Pessac et Gradignan.

Le projet met en scène la voie romaine par l'aménagement d'un cheminement entre le pôle sportif Rocquencourt et la rue Lucie Aubrac. Il constitue une limite entre les deux communes.

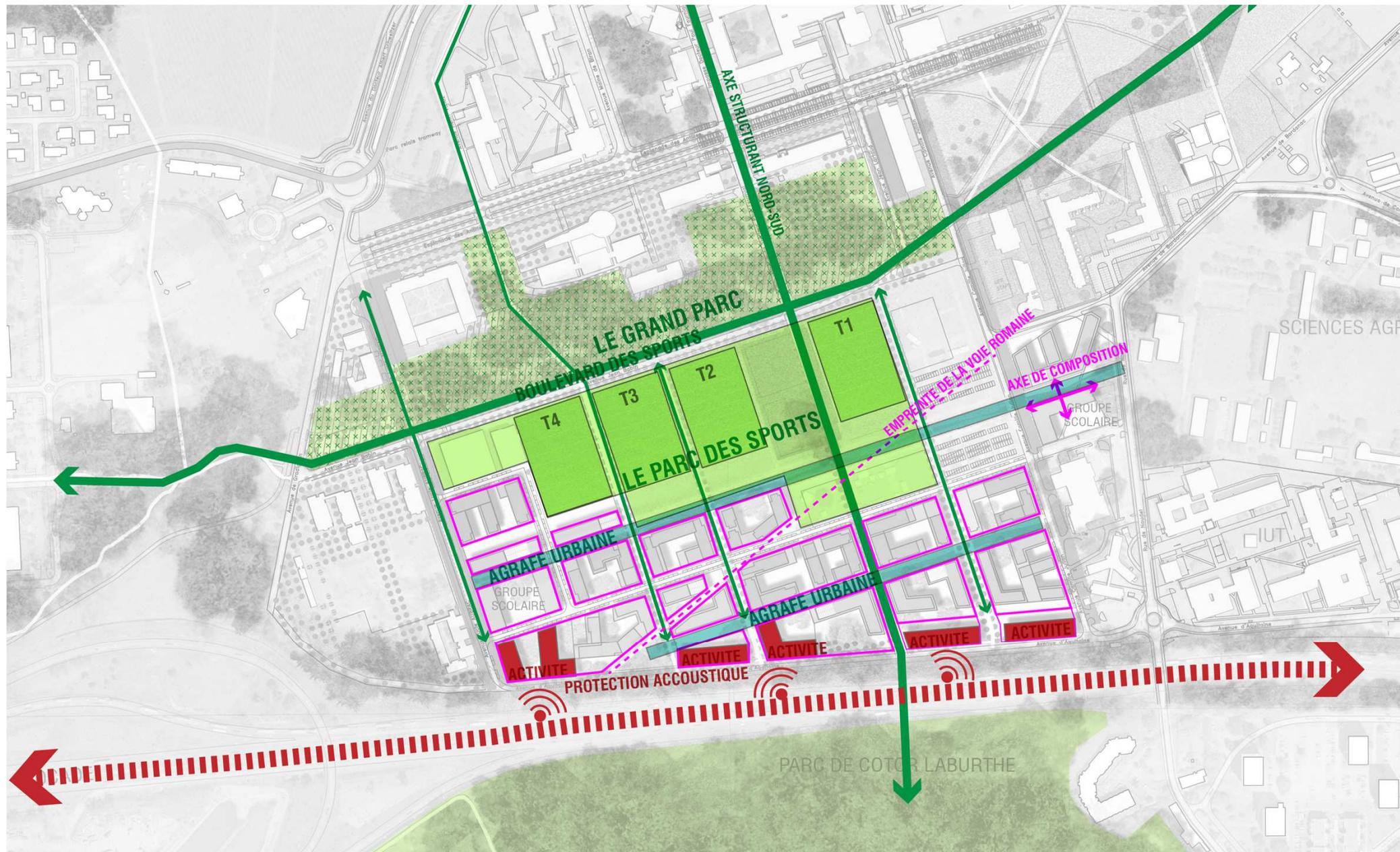
Secteur Rocquencourt

MasterPlan



Secteur Rocquencourt

Stratégie



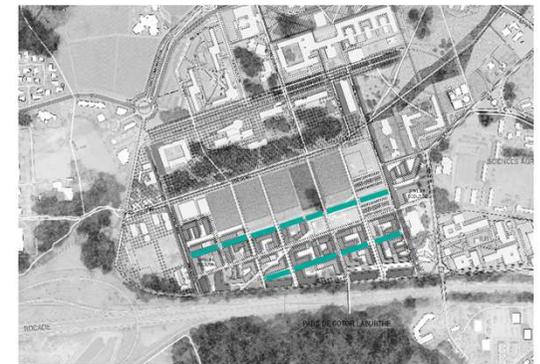
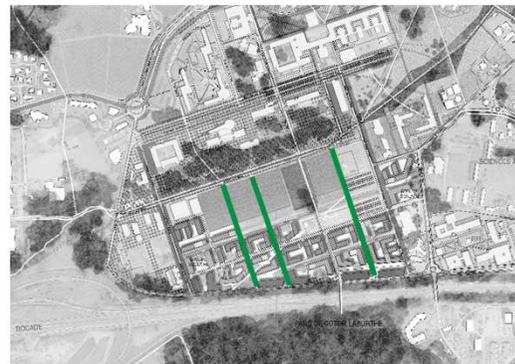
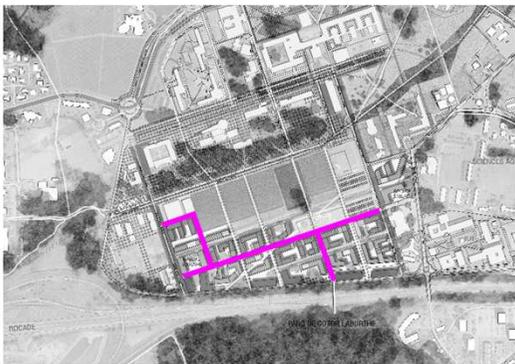
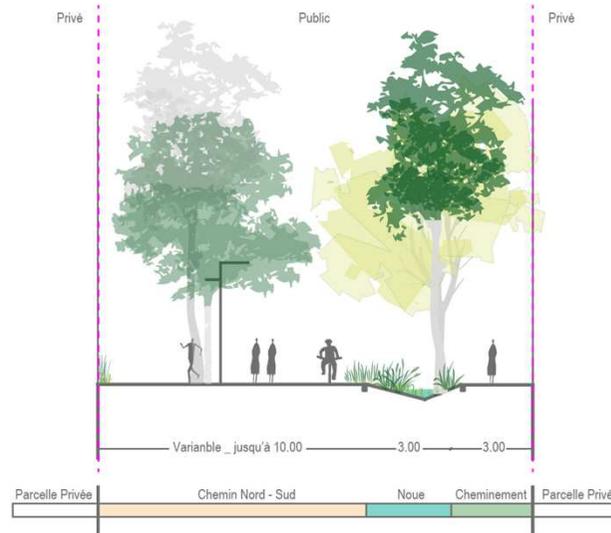
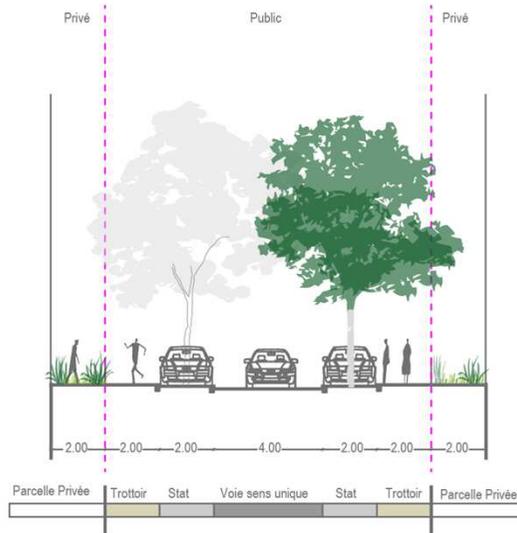
Secteur Rocquencourt

Orientations de projet



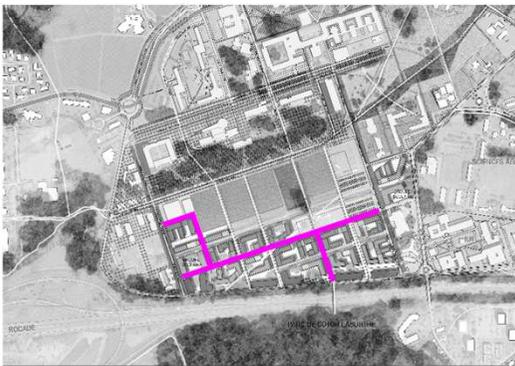
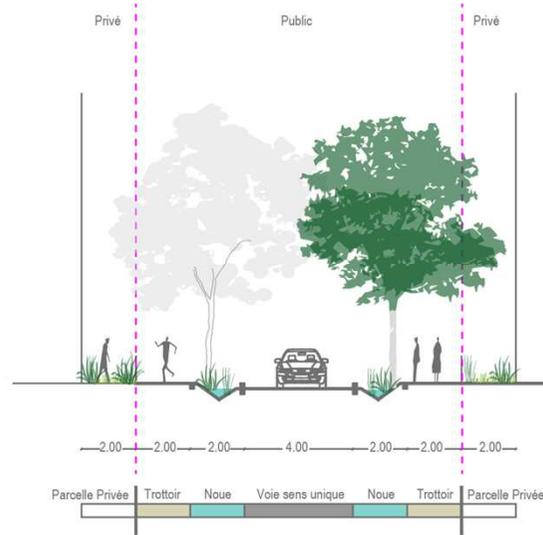
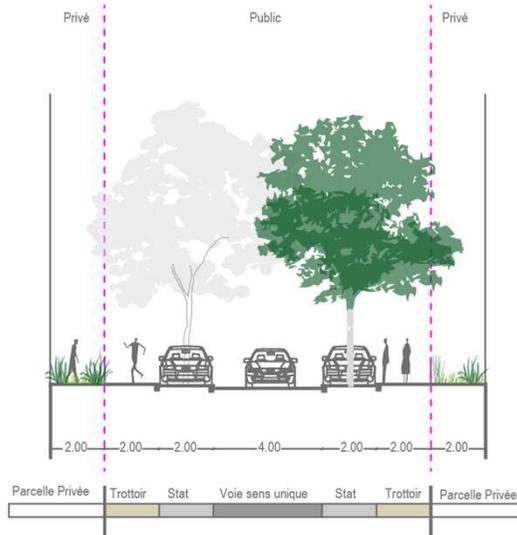
Secteur Rocquencourt

Coupe de principe des espaces publics



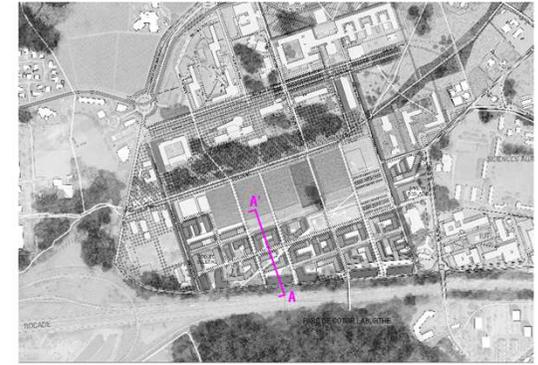
Secteur Rocquencourt

Coupe de principe des espaces publics



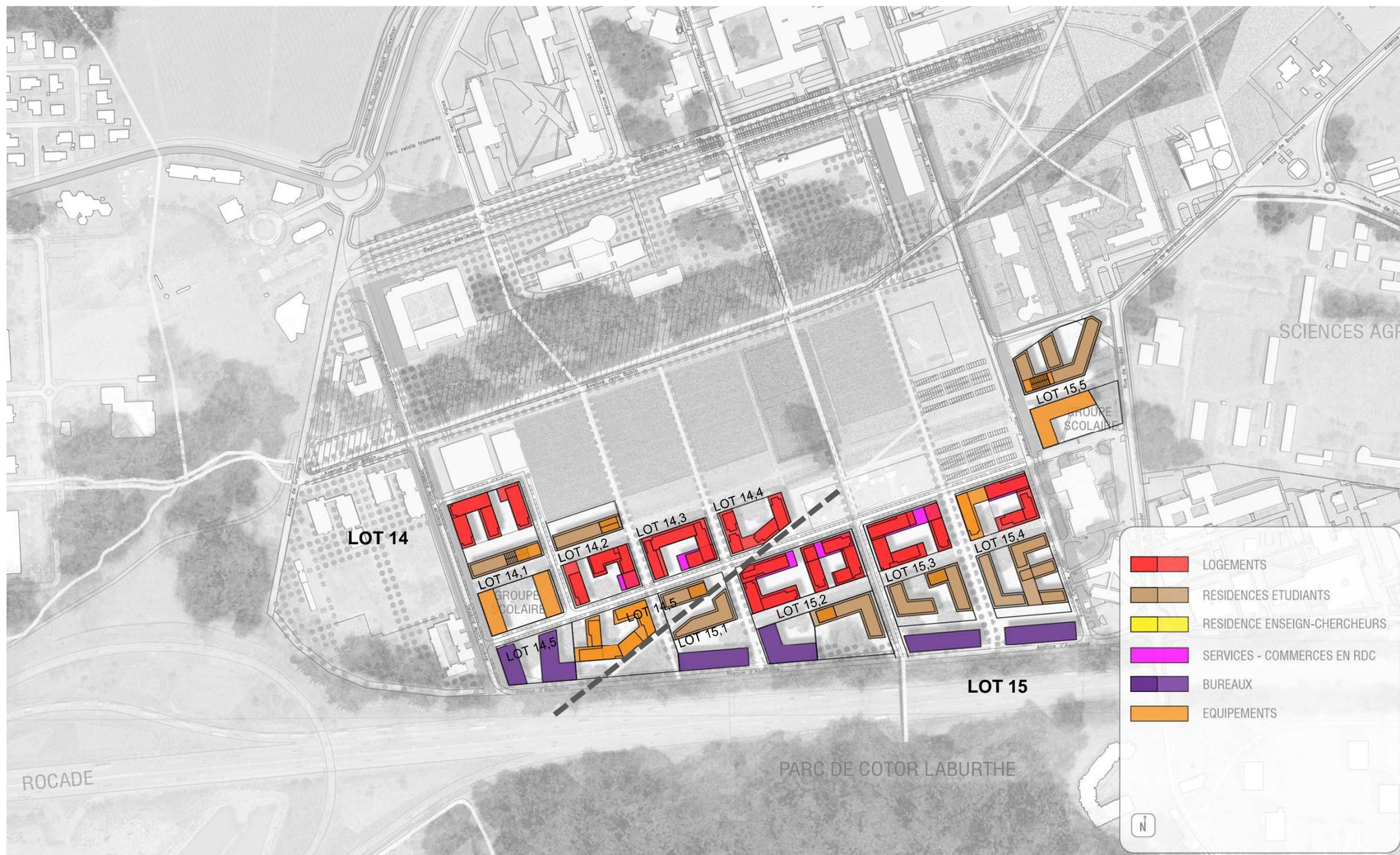
Secteur Rocquencourt

Coupe de principe Nord - Sud



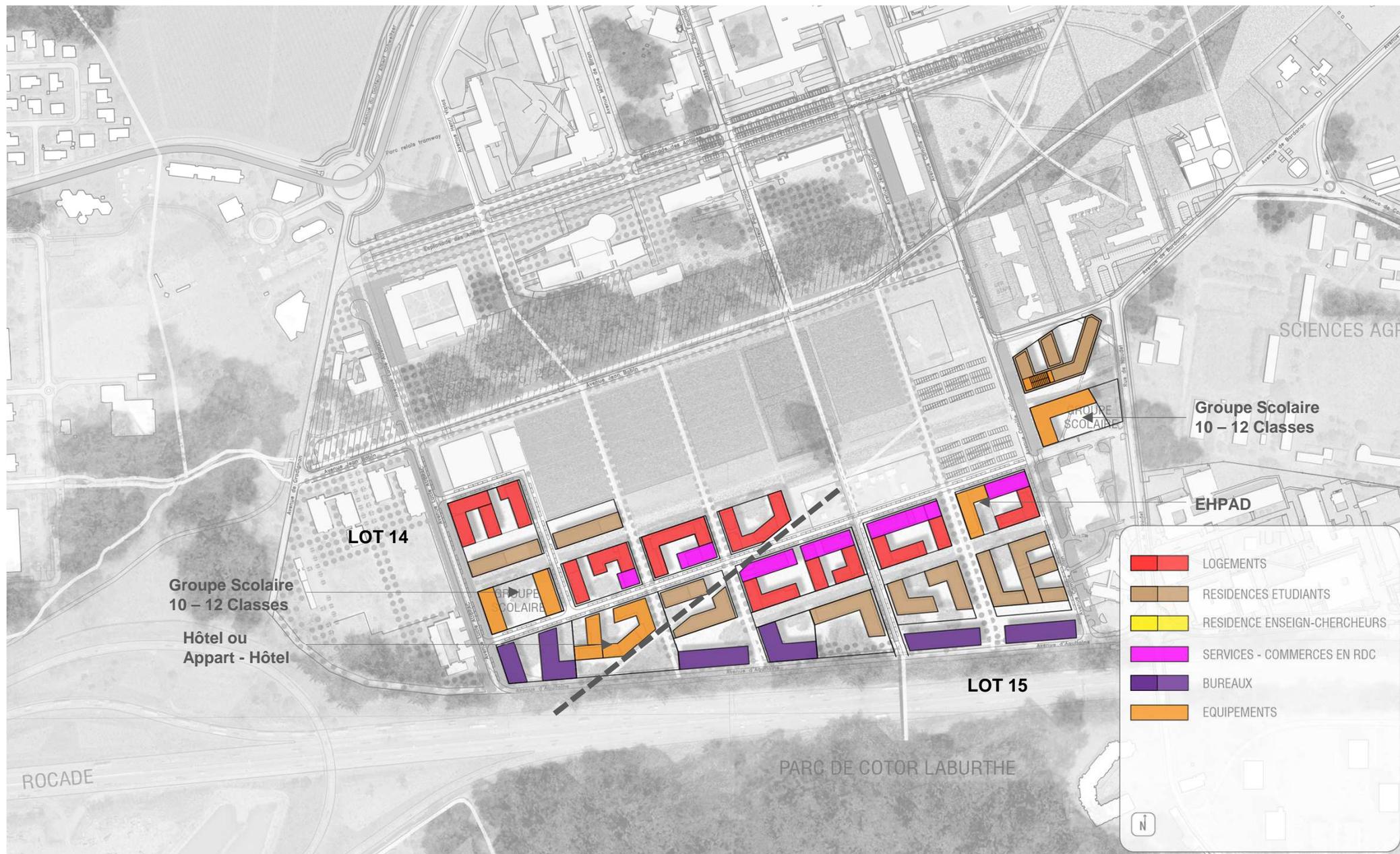
Secteur Rocquencourt

Programmation



Secteur Rocquencourt

Programmation - Rdc



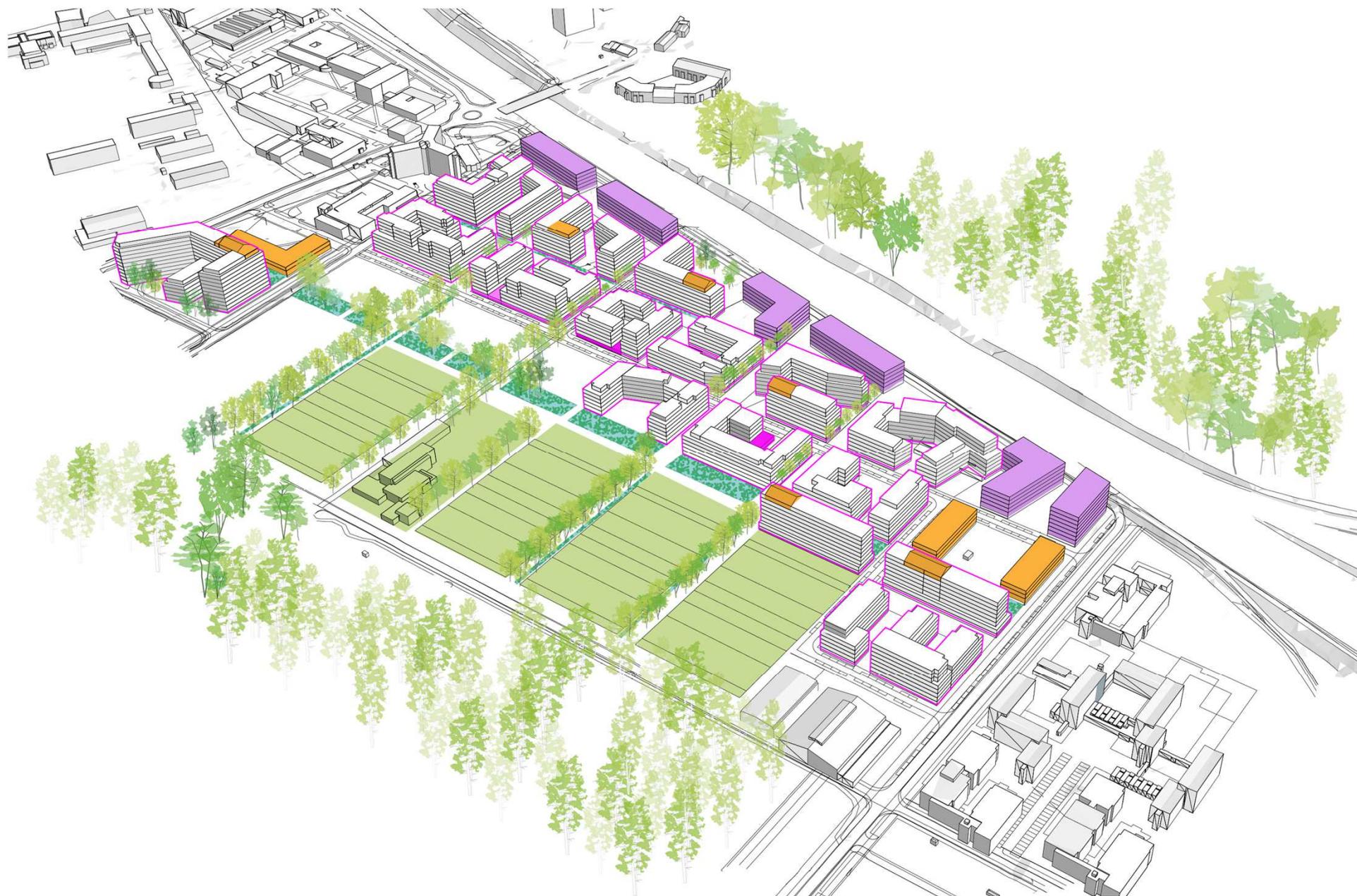
Secteur Rocquencourt

Conforter les 3 terrains de Rugby



Secteur Rocquencourt

Vue NORD - SUD



Secteur Rocquencourt

Surfaces

Rocquencourt Pessac LOT 14										
Valorisation_LOT 14.1	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Batiment 1_Logements Libre	1035	7,8	8073	0,8	6 458	6458,4				
Batiment 2_Logements Libre	455	5,7	2593,5	0,8	2 075	2074,8				
Batiment 3_Logements Libre	760	6,7	5092	0,8	4 074	4073,6				
Batiment 4_résidence étudiants	1180	8,5	10030	0,8	8 024		8024			
Ecole 10 classes	1460	3	4380	0,7	3 066					
TOTAL					23 697	12606,8	8024			
Valorisation_LOT 14.2										
Valorisation_LOT 14.2	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Batiment 1_Résidence étudiants	1105	7,6	8398	0,8	6 718		6718,4			
Batiment 2_Logements	610	6,7	4087	0,8	3 270	3269,6				
Batiment 3_Logements	875	6,8	5950	0,8	4 760	4760				
Batiment 4_Logements	220	5	1100	0,8	880	880				
commerces - services	300	1	300	0,8	240					240
TOTAL					15 868	8909,6	6718,4			240
Valorisation_LOT 14.3										
Valorisation_LOT 14.3	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Batiment 2_Logements	1525	6,7	10217,5	0,8	8 174	8174				
Batiment 3_Logements	435	4,8	2088	0,8	1 670	1670,4				
commerces - services	600	1	600	0,8	480					480
TOTAL					10 324	9844,4	0			480
Valorisation_LOT 14.4										
Valorisation_LOT 14.4	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Batiment 2_Logements	1600	6,7	10720	0,8	8 576	8576				
TOTAL					8 576	8576	0			
Valorisation_LOT 14.5										
Valorisation_LOT 14.5	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Batiment 1_Bureaux	735	7	5145	0,9	4 631				4630,5	
Batiment 2_Bureaux	1200	5	6000	0,9	5 400				5400	
Batiment 3_Appart HOTEL	390	6,7	2613	0,8	2 090	2090,4				
Batiment 4_Appart HOTEL	420	5,5	2310	0,8	1 848	1848				
Batiment 5_Appart HOTEL / Log Etudiants	1455	6,7	9748,5	0,8	7 799	7798,8				
Batiment 6_résidence étudiants	725	8,5	6162,5	0,8	4 930		4930			
TOTAL					26 698	11737,2	4930		10030,5	

Secteur Rocquencourt

Surfaces

Rocquencourt Gradignan										
Valorisation_ LOT 15.1	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Batiment 1_Résidence étudiants	1155	8,5	9817,5	0,8	7 854		7854			
Batiment 2_Bureaux	1255	5	6275	0,9	5 648				5647,5	
TOTAL					13 502		7854		5647,5	
Valorisation_ LOT 15.2										
Valorisation_ LOT 15.2	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Batiment 1_Logements	690	5,7	3933	0,8	3 146	3146,4				
Batiment 1_Commerces services	890	1	890	0,8	712					712
Batiment 2_Logements	950	5,7	5415	0,8	4 332	4332				
Batiment 3_Bureaux	1285	5	6425	0,9	5 783				5782,5	
Batiment 4_Commerces services	830	1	830	0,8	664					664
Batiment 4_Logements	670	6,7	4489	0,8	3 591	3591,2				
Batiment 5_Logements	445	4,7	2091,5	0,8	1 673	1673,2				
Batiment 6_Logements	670	5,7	3819	0,8	3 055	3055,2				
Batiment 7_résidence étudiants	1510	7,6	11476	0,8	9 181		9180,8			
TOTAL					32 137	15798	9180,8		5782,5	1376
Valorisation_ LOT 15.3										
Valorisation_ LOT 15.3	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Batiment 1 - commerces services	1185	1	1185	0,8	948					948
Batiment 1_Logements	925	7,8	7215	0,8	5 772	5772				
Batiment 2_Logements	920	5,7	5244	0,8	4 195	4195,2				
Batiment 3_Logements	445	5,7	2536,5	0,8	2 029	2029,2				
Batiment 4_Résidence étudiants	950	7,7	7315	0,8	5 852		5852			
Batiment 5_Résidence étudiants	1075	7,7	8277,5	0,8	6 622		6622			
Batiment 6_Bureaux	1325	5	6625	0,9	5 963				5962,5	
TOTAL					31 381	11996,4	12474		5962,5	948

Secteur Rocquencourt

Surfaces

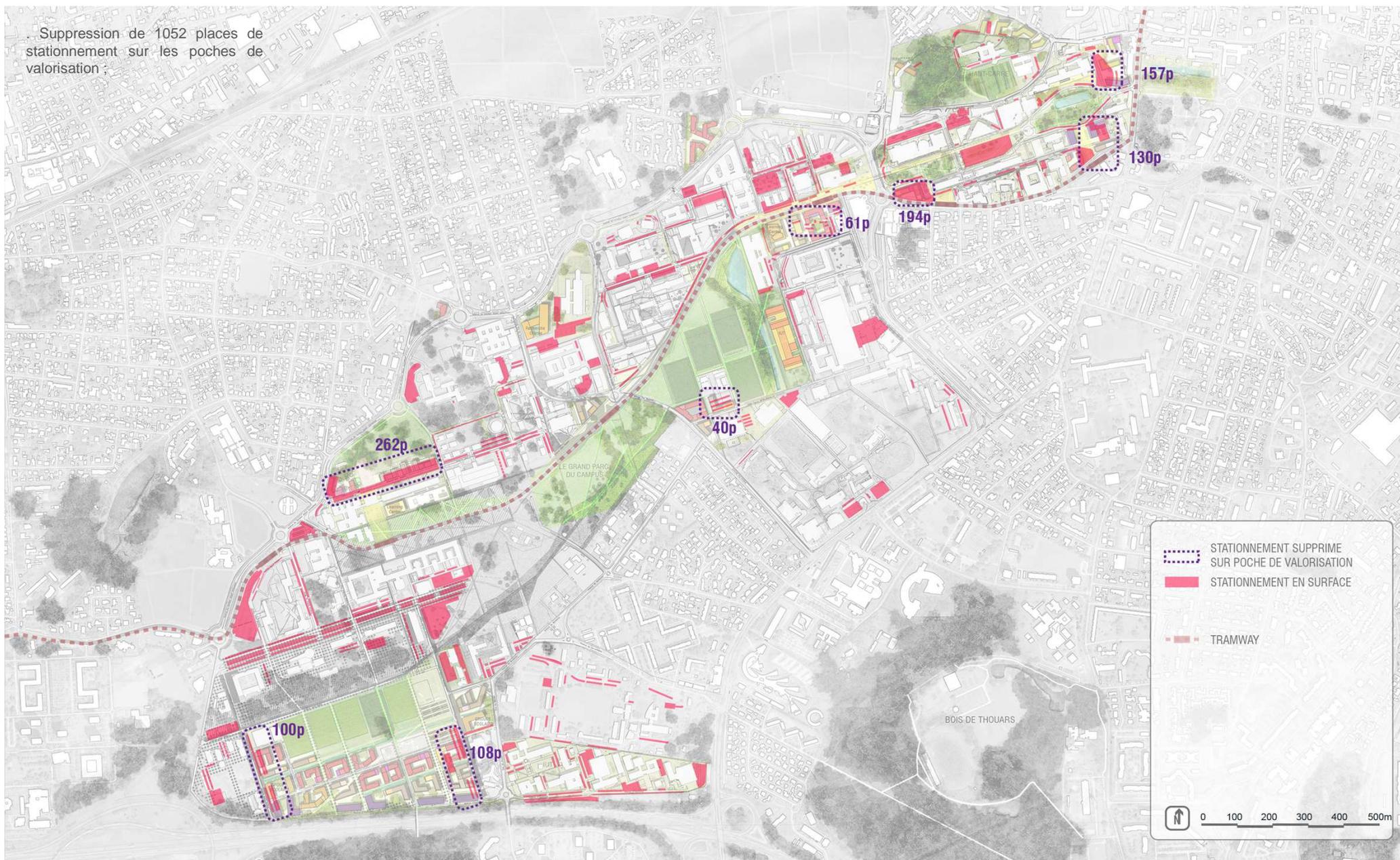
Valorisation_LOT 15.4	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Batiment 1 - commerces services	685	1	685	0,8	548					548
Batiment 1_Logements	630	8,7	5481	0,8	4 385	4384,8				
Batiment 2_Logements	855	7,5	6412,5	0,8	5 130	5130				
Batiment 3_EHPAD	895	5,7	5101,5	0,8	4 081	4081,2				
Batiment 4_Résidence étudiants	1095	6,7	7336,5	0,8	5 869		5869,2			
Batiment 5_Résidence étudiants	1275	8,5	10837,5	0,8	8 670		8670			
Batiment 6_Résidence étudiants	350	3,7	1295	0,8	1 036		1036			
Batiment 7_Résidence étudiants	360	4,7	1692	0,8	1 354		1353,6			
Batiment 8_Bureaux	1270	5	6350	0,9	5 715				5715	
TOTAL					36 788	13596	16928,8		5715	548
Valorisation_LOT 15.5	Sol	etages	SBP	COEF	SDP	SDP LOGEMENTS	SDP RES étudiants	SDP RES Chercheurs	SDP Bureaux	SDP Comm-Serv_Loc
Batiment 1_Résidence étudiants	2190	10,7	23433	0,8	18 746		18746,4			
Batiment 2_Résidence étudiants	530	5,7	3021	0,8	2 417		2416,8			
Ecole 10 classes	1435	3	4305	0,7	3 014					
TOTAL					24 177		21163,2			
TOTAL ROCQUENCOURT PESSAC					85 163					
TOTAL ROCQUENCOURT GRADIGNAN					137 984					
TOTAL ROCQUENCOURT					223 147					

Regard sur le Stationnement



Stationnement impacté par les projets de valorisation

Suppression de 1052 places de stationnement sur les poches de valorisation

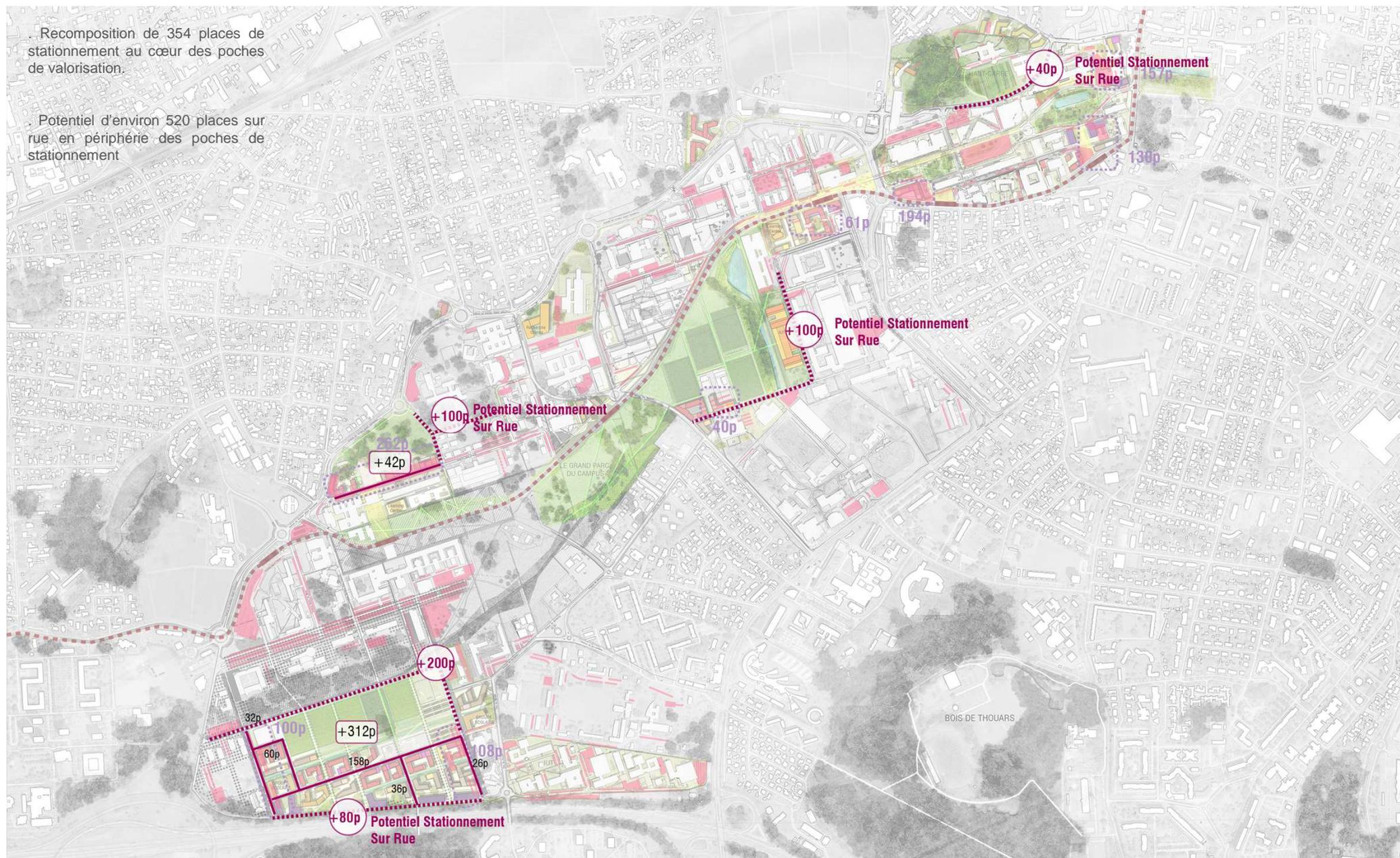


Potentiel Stationnement

Court-Moyen et Long Terme

Recomposition de 354 places de stationnement au cœur des poches de valorisation.

Potentiel d'environ 520 places sur rue en périphérie des poches de stationnement



Plan de Référence



Regard sur les Sites Périphériques



Site Lamartine



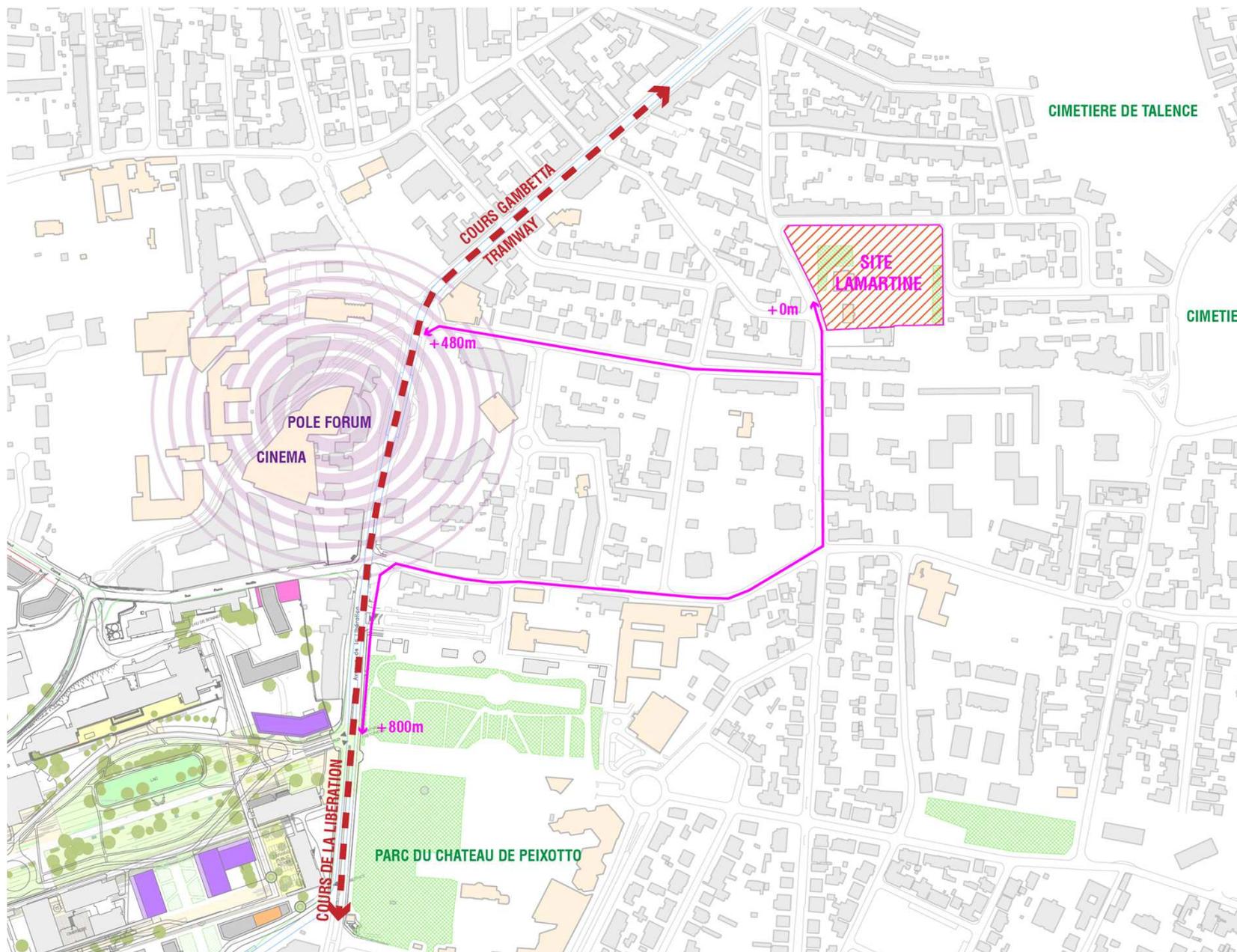
Site Lamartine

La grande échelle

- . Le site Lamartine se développe :
- À une grande proximité de la ligne de Tramway ;
- A moins de 500 m de la polarité commerciale Forum ;
- A une grande proximité de l'entrée principale EST du campus.

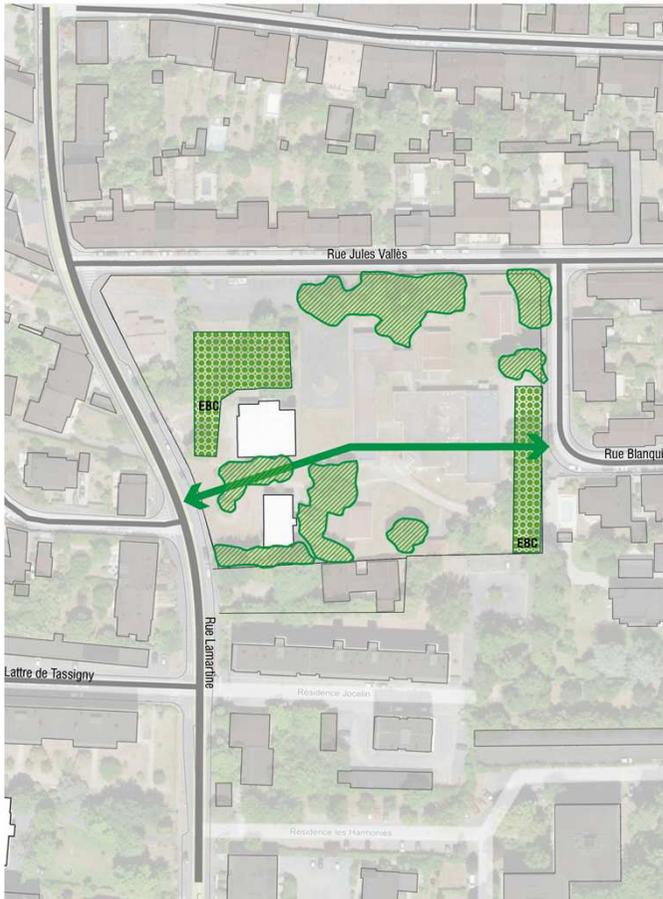
. Le projet du site Lamartine devra interroger :

- L'ouverture du site
- L'intégration d'un patrimoine bâti et végétal ;
- La densification du site (proximité des TC et d'une polarité commerciale)

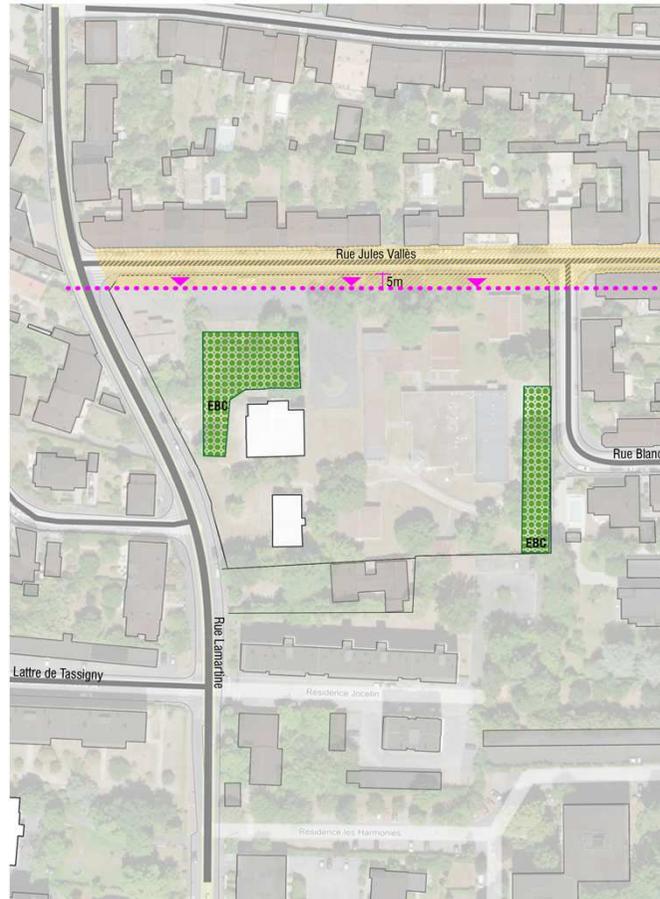


Site Lamartine

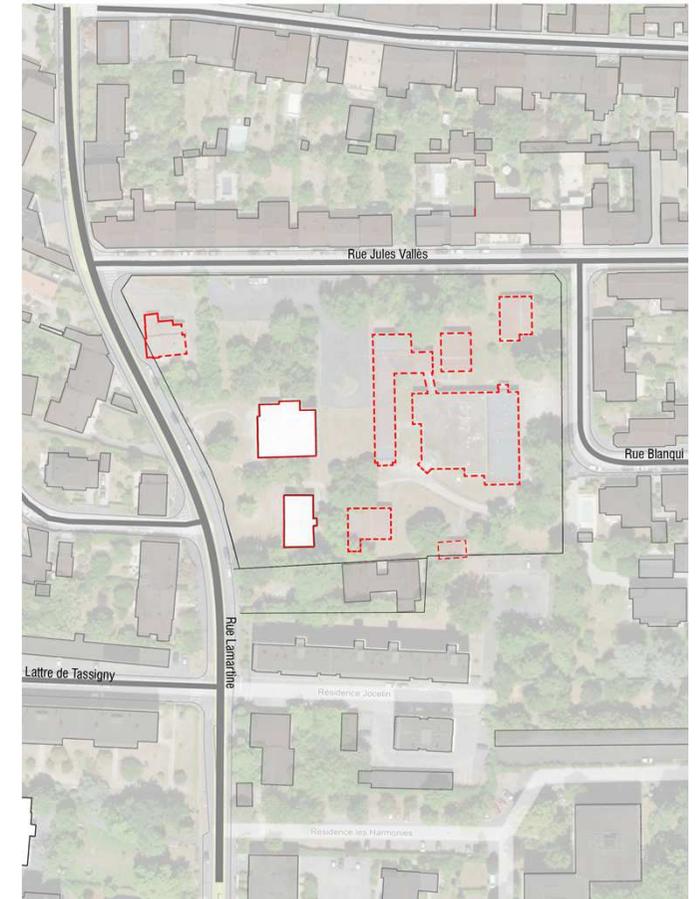
Stratégie



- . Préserver et mettre en valeur les E.B.C.;
- . Préserver un maximum des espaces boisés du site ;
- . Permettre une façade verte sur la rue Jules Vallès ;
- . Faciliter la traversé du site. Envisager un cheminement doux entre la rue Blanqui et la rue Lamartine



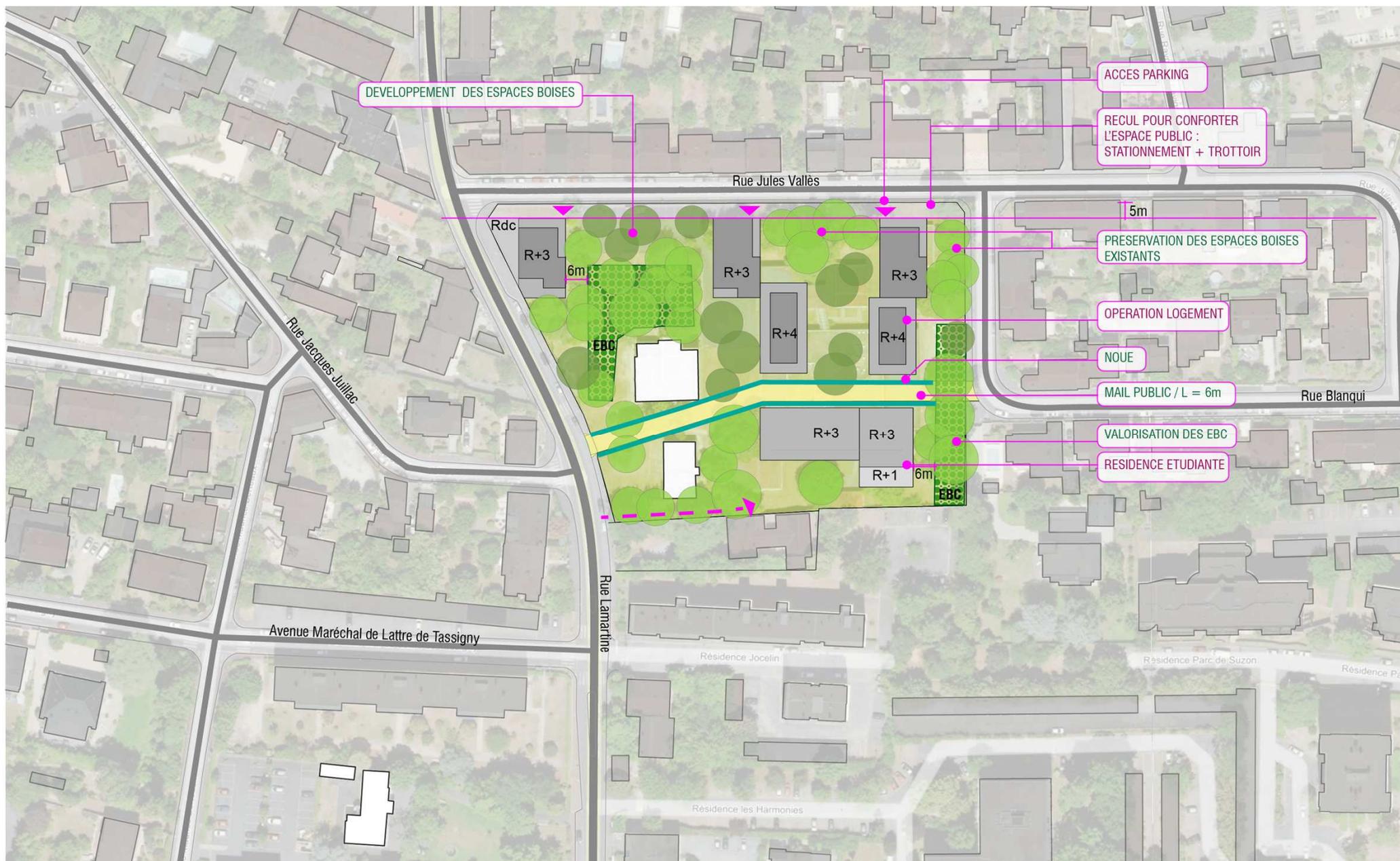
- . Questionner un recul d'environ 5m sur la rue Jules Vallès ;
- . Permettre un recul de politesse par rapport aux constructions existantes.
- . Conforter la place du piéton ;



- . Mettre en valeurs le château de Salles (B1133 au PLU) et annexe.
- . Questionner la programmation des constructions conservées (en lien avec les partenaires locaux)

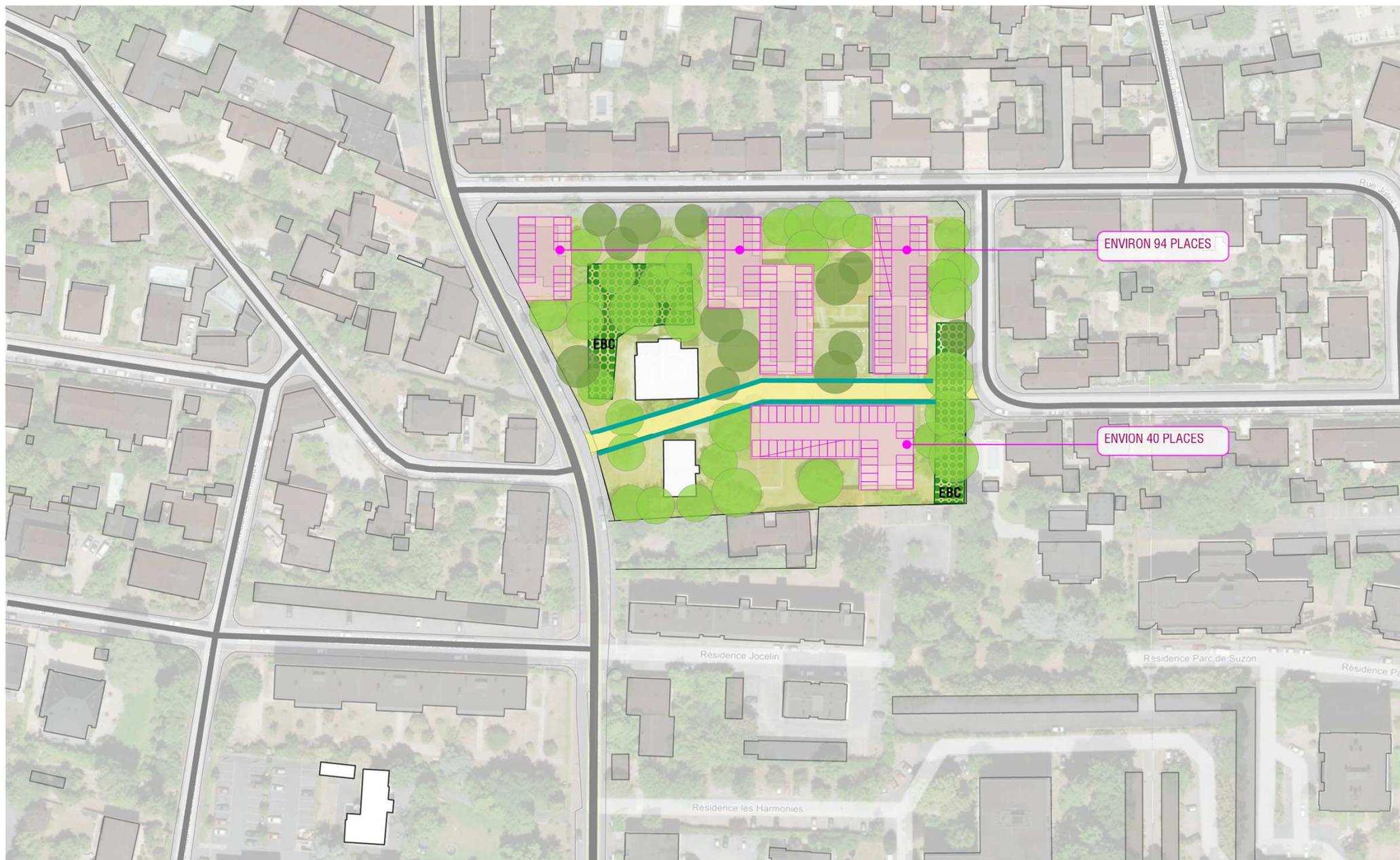
Site Lamartine

Orientations de projet



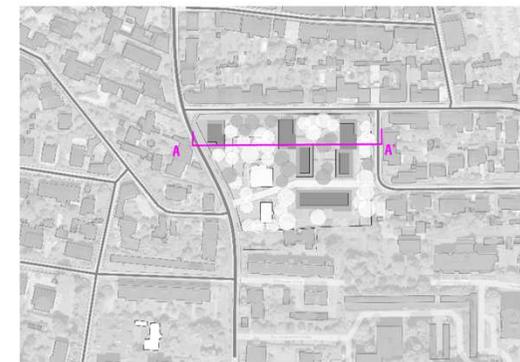
Site Lamartine

Teste de capacité - Stationnement



Site Lamartine

Coupe de principe Est-Ouest (Lot Lamartine)

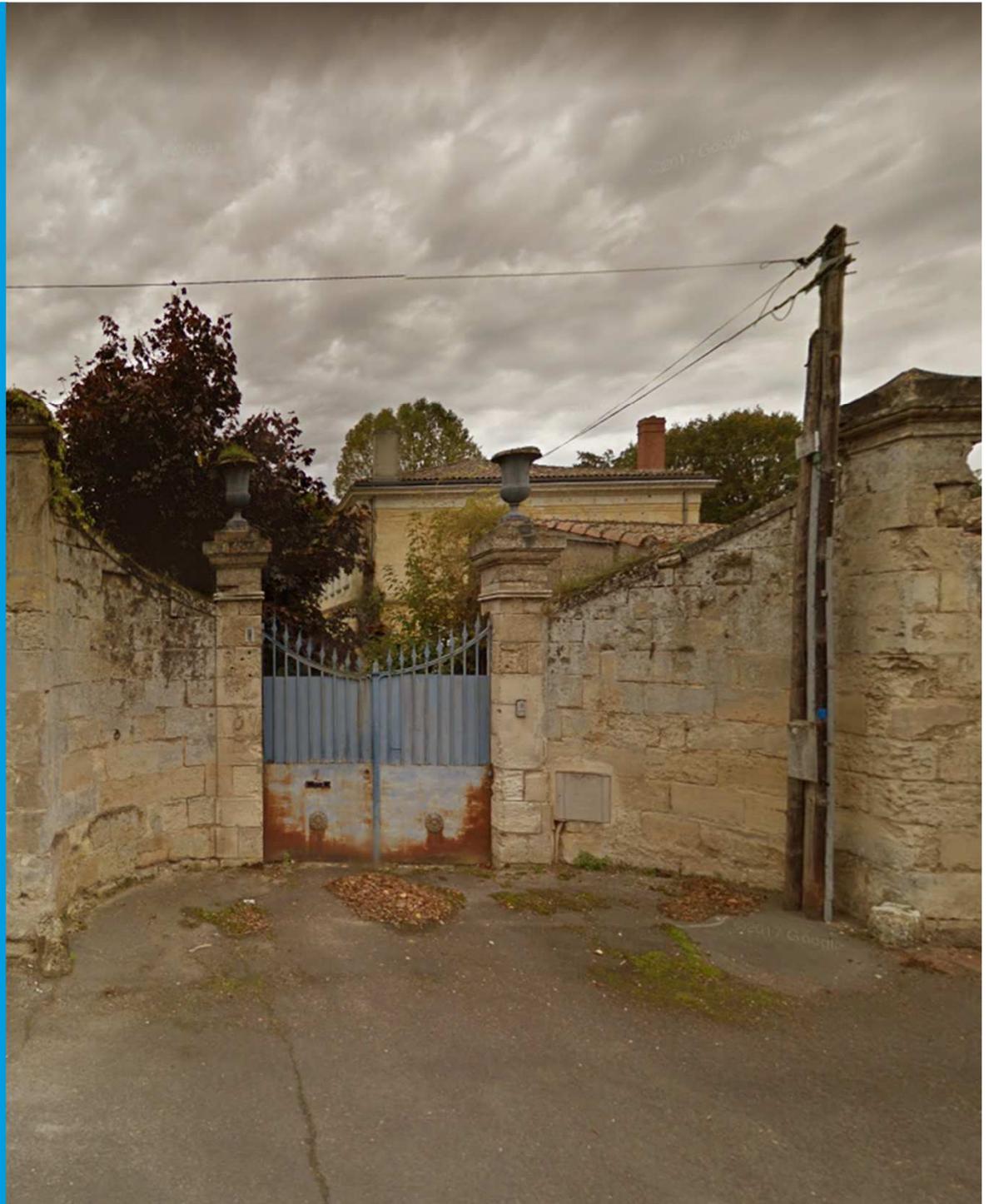


Site Lamartine

Bilan des surfaces

Valorisation_LOT NORD	Sol	etages	SBP	COEF	SDP
Batiment 1_Logements	345	4	1380	0,8	1 104
Batiment 2_Logements	335	4	1340	0,8	1 072
Batiment 3_Logements	380	5	1900	0,8	1 520
Batiment 4_Logements	335	4	1340	0,8	1 072
Batiment 5_Logements	325	5	1625	0,8	1 300
Valorisation_LOT SUD	Sol	etages	SBP	COEF	SDP
Batiment 6_Résidence Etudiante	473	4	1892	0,8	1 514
Batiment 7_R - R+1_Résidence Etudiante	385	2	770	0,8	616
Batiment 7_R+2 - R+3_Résidence Etudiante	285	2	570	0,8	456
TOTAL SITE LAMARTINE					8 654

Site Floirac



Site Floriac

La grande échelle

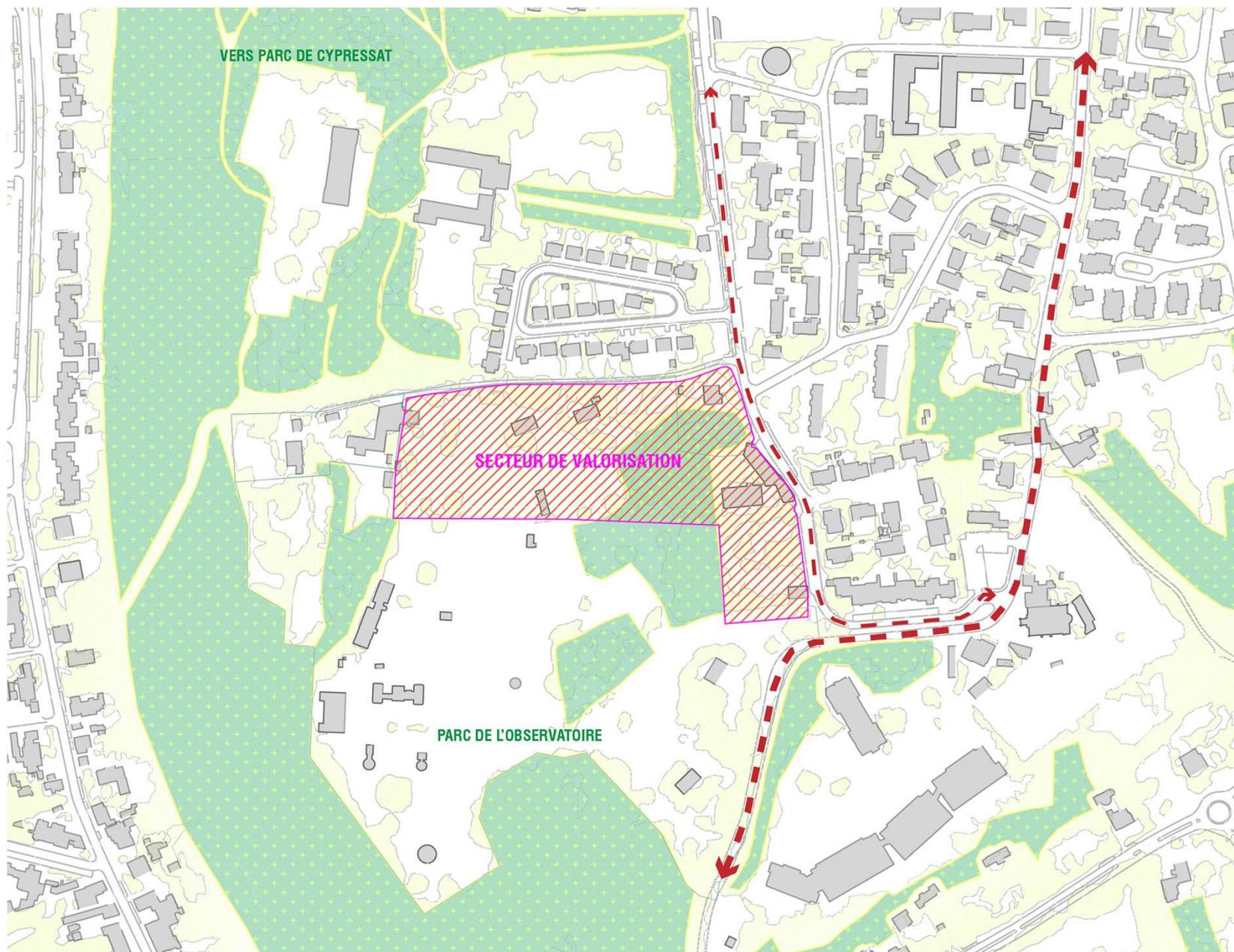
. Le secteur de l'Observatoire se développe sur un plateau :

- En périphérie d'espaces nature, et d'E.B.C. ;
- En belvédère sur la Garonne et sur le centre-ville ;
- A proximité de l'Av. du Président François Mitterrand et du futur franchissement de la Garonne ;

. Le secteur de valorisation se développera au contact des îlots bâtis ;

. Le secteur de valorisation devra interroger :

- L'ouverture du site ;
- L'intégration du végétal présent sur le site ;
- Les rues, voies et chemins existants.



Site Floirac

Stratégie

- . Préserver et mettre en valeur les E.B.C.;
- . Préserver un maximum des espaces boisés du site ;
- . Conserver l'image verte du chemin du Tirecul ;
- . Réutiliser les chemins et voies existants pour la desserte des nouvelles opérations ;
- . Permettre en limite Ouest une continuité depuis le parc du Cypressat.



- . Permettre des vues vers le cœur du site de l'Observatoire ;
- . Intégrer le stationnement dans la volumétrie des nouvelles opérations ;
- .



Site Floriac

Orientations de projet



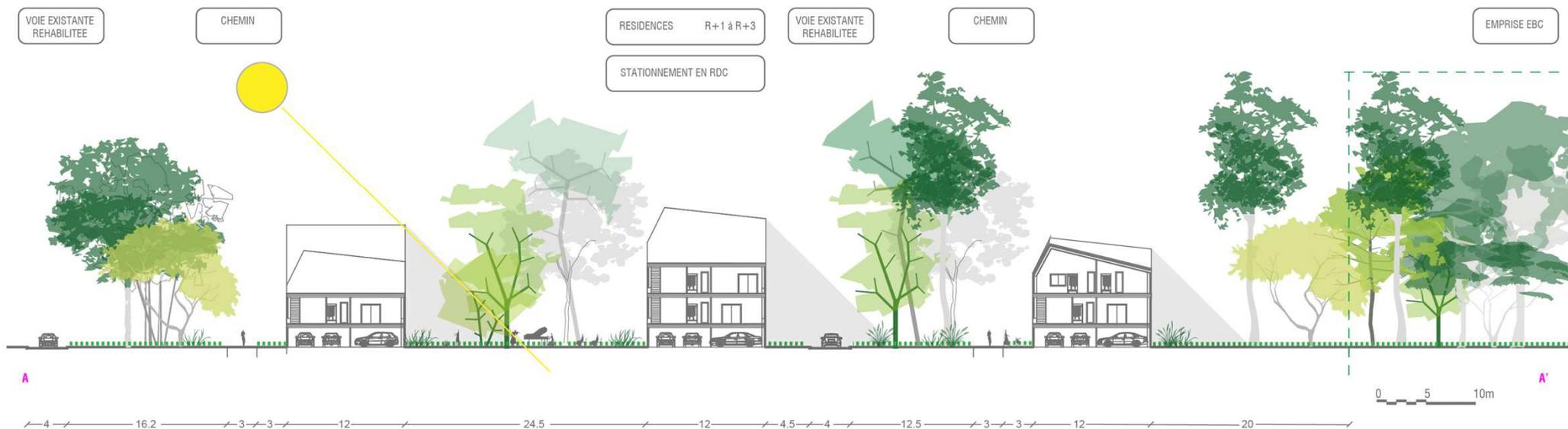
Site Floriac

Teste de capacité - Stationnement



Site Floirac

Coupe de principe Est-Ouest (Lot Floirac)



Site Floirac

Bilan des surfaces

Valorisation_LOT NORD OUEST	Sol	etages	SBP	COEF	SDP
Volume 1_Logements	95	3	285	0,8	228
Volume 2_Logements	95	2	190	0,8	152
Volume 3_Logements	95	2	190	0,8	152
Volume 4_Logements	95	4	380	0,8	304
Volume 5_Logements	95	3	285	0,8	228
Volume 6_Logements	95	2	190	0,8	152
Volume 7_Logements	100	3	300	0,8	240
TOTAL LOT NORD OUEST					1 456
Valorisation_LOT NORD CENTRE	Sol	etages	SBP	COEF	SDP
Volume 1_Logements	95	2	190	0,8	152
Volume 2_Logements	95	3	285	0,8	228
Volume 3_Logements	132	2	264	0,8	211
Volume 4_Logements	95	2	190	0,8	152
Volume 5_Logements	95	1	95	0,8	76
Volume 6_Logements	95	4	380	0,8	304
Volume 7_Logements	95	3	285	0,8	228
Volume 8_Logements	95	2	190	0,8	152
Volume 9_Logements	95	2	190	0,8	152
Volume 10_Logements	95	3	285	0,8	228
TOTAL LOT NORD CENTRE					1 883

Valorisation_LOT NORD EST	Sol	etages	SBP	COEF	SDP
Volume 1_Logements	95	2	190	0,8	152
Volume 2_Logements	95	2	190	0,8	152
Volume 3_Logements	95	3	285	0,8	228
Volume 4_Logements	95	2	190	0,8	152
Volume 5_Logements	95	2	190	0,8	152
Volume 6_Logements	95	4	380	0,8	304
Volume 7_Logements	125	2	250	0,8	200
Volume 8_Logements	95	3	285	0,8	228
Volume 9_Logements	95	1	95	0,8	76
Volume 10_Logements	95	2	190	0,8	152
Volume 11_Logements	95	3	285	0,8	228
Volume 12_Logements	95	2	190	0,8	152
TOTAL LOT NORD EST					2 176
TOTAL LOTS NORD					5 515
LOT EST	Sol	etages	SBP	COEF	SDP
Bâtiment 1_Logements	285	3	855	0,8	684
Bâtiment 2_Logements	940	3	2820	0,8	2 256
TOTAL LOT EST					2 940
TOTAL SITE FLOIRAC					8 455

Site CENBG





- . Préserver et mettre en valeur l'E.B.C.;
- . Préserver un maximum des espaces boisés du site (trouver un équilibre entre préservation et valorisation) ;
- . Imaginer des ouvertures boisées (fenêtres jusqu'à 50m) sur la rue du Solarium ;
- . Identifier et valoriser les chemins d'eaux comme des éléments forts du projet urbain ;
- . Réutiliser et réhabiliter les chemins existants (axes traversant le site support de mobilité douce) ;



- . Ajuster le recul demandé pour l'intégration d'axes de mobilité douce le long de la rue du Solarium (emplacement réservé) ;
- . Contextualiser la programmation du projet de valorisation :
 - locaux d'activité en continuité des bâtiments d'activités existants ;
 - programmation résidentielle valorisé au cœur d'espaces boisés ;
- . Permettre la desserte des programmes par les voies et chemins existants.



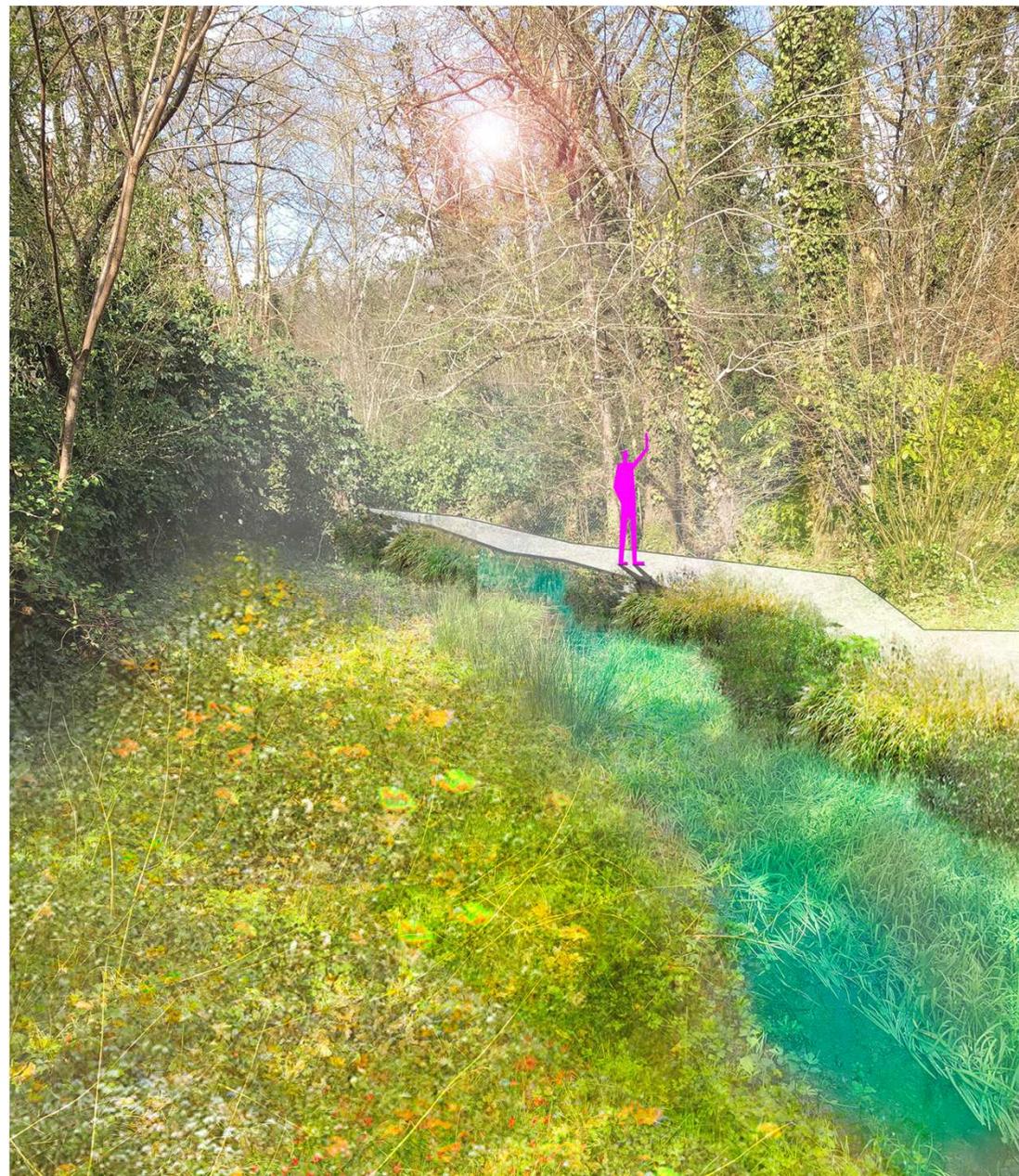
Site CENBG

Chemin d'eau

Le site CENBG semble être irrigué par une noue difficilement visible. Le projet urbain interroge la possibilité d'utiliser le tracé de cette noue pour la mobilité locale.

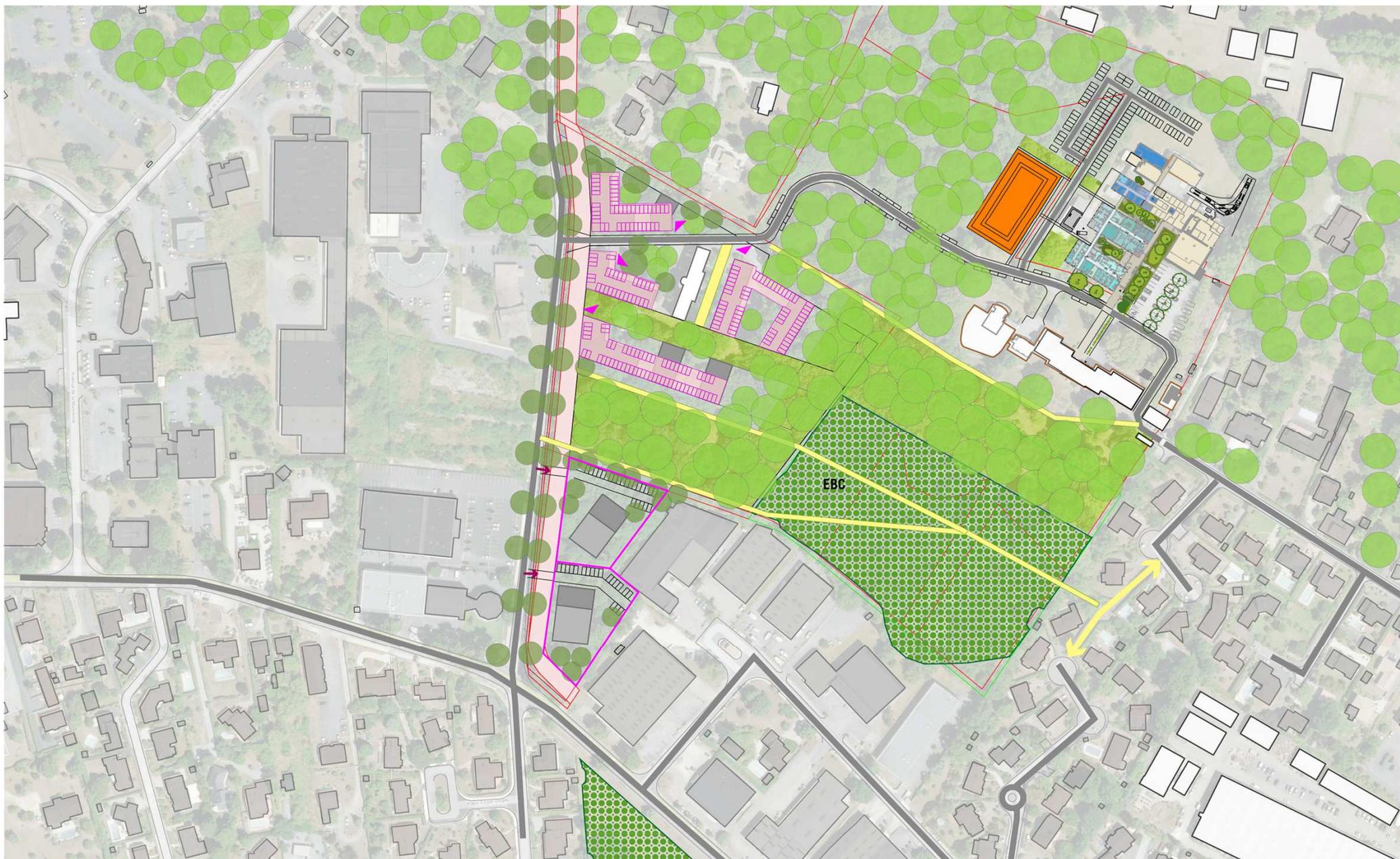
. La valorisation de ce nouveau chemin pourrait être une accroche de mobilité douce avec le lotissement à l'EST du site CENBG.

Lors de visites, il a été identifié entre l'allée des écureuils et l'allée de la Tourterelle.



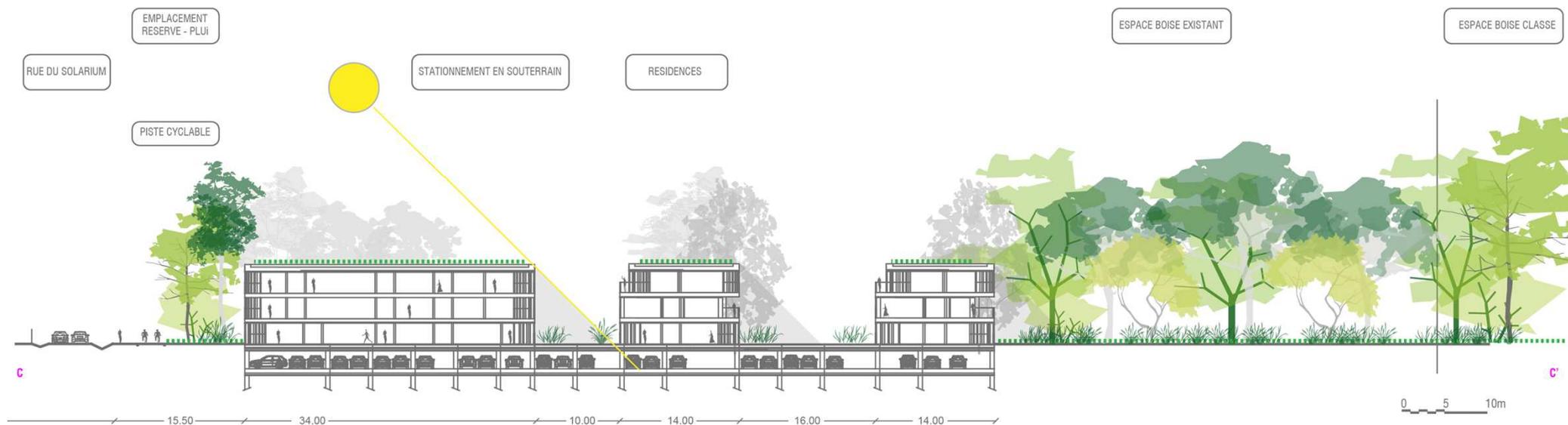
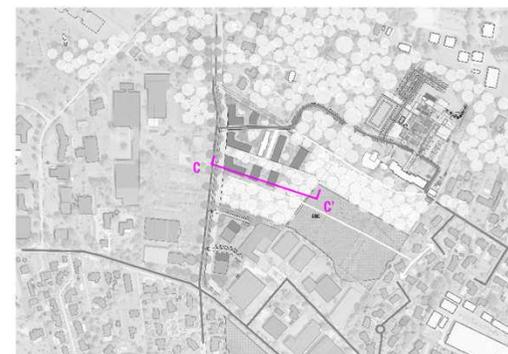
Site CENBG

Teste de capacité - Stationnement



Site CENBG

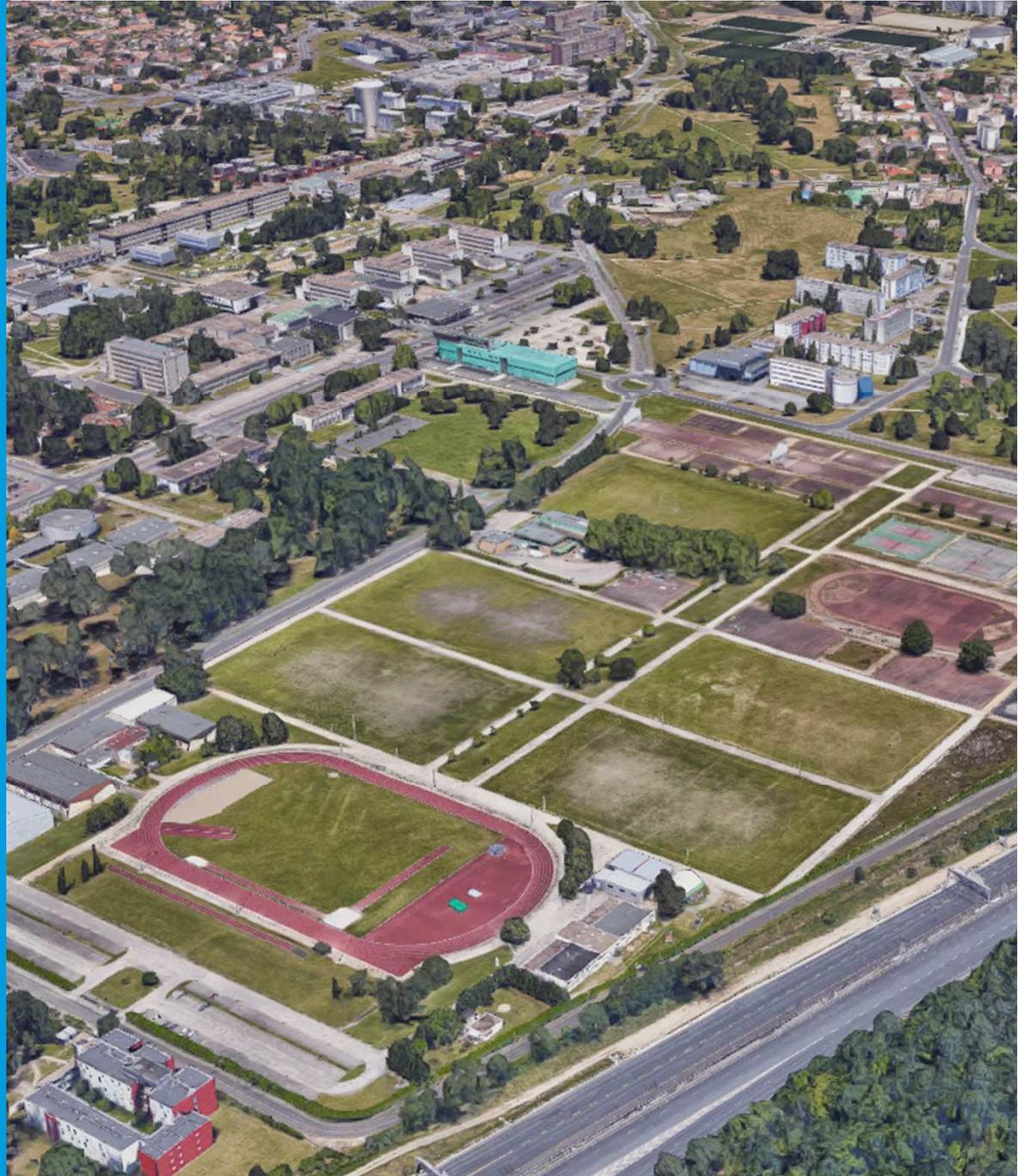
Coupe de principe Est-Ouest (site CENBG)



Valorisation_LOT NORD 01	Sol	etages	SBP	COEF	SDP
Batiment 1_Logements	575	3	1725	0,8	1 380
Batiment 2_Logements	255	3	765	0,8	612
Valorisation LOT SOLARIUM					
Batiment Solarium	350	2	700	0,7	490
Batiment 4_OUEST	715	2,5	1787,5	0,8	1 430
Batiment 5_EST	630	2,5	1575	0,8	1 260
Batiment 6_EST 2	510	2,5	1275	0,8	1 020
Valorisation_LOT SUD			SBP	COEF	SDP
Batiment 7_OUEST	650	2,5	1625	0,8	1 300
Batiment 8_CENTRE	345	3	1035	0,8	828
Batiment 9_EST	350	3	1050	0,8	840
TOTAL					9 160
Valorisation_LOT Activité	Foncier mini	Foncier maxi			
Foncier Activité NORD	2800	3120			
Foncier Activité SUD	2560	2990			

. L'ajustement de l'emplacement réservé pourrait permettre de gagner jusqu'à 750 m² de foncier pour les lots d'activité

Phasage



Proposition de Phasage

Secteur Arts et Métiers Monadey



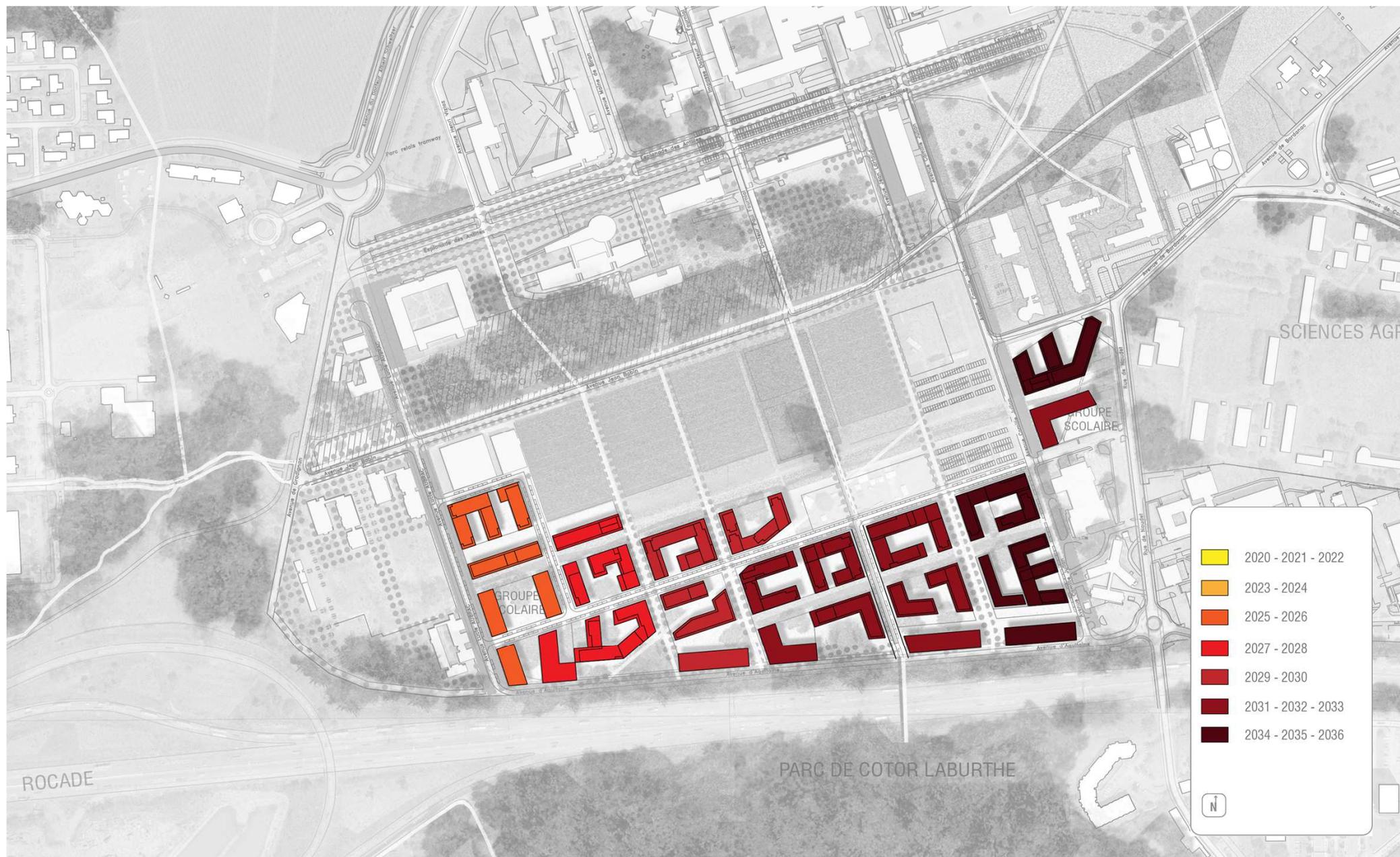
Proposition de Phasage

Secteur François Bordes – Doyen Brus



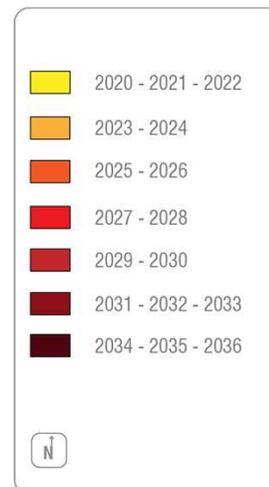
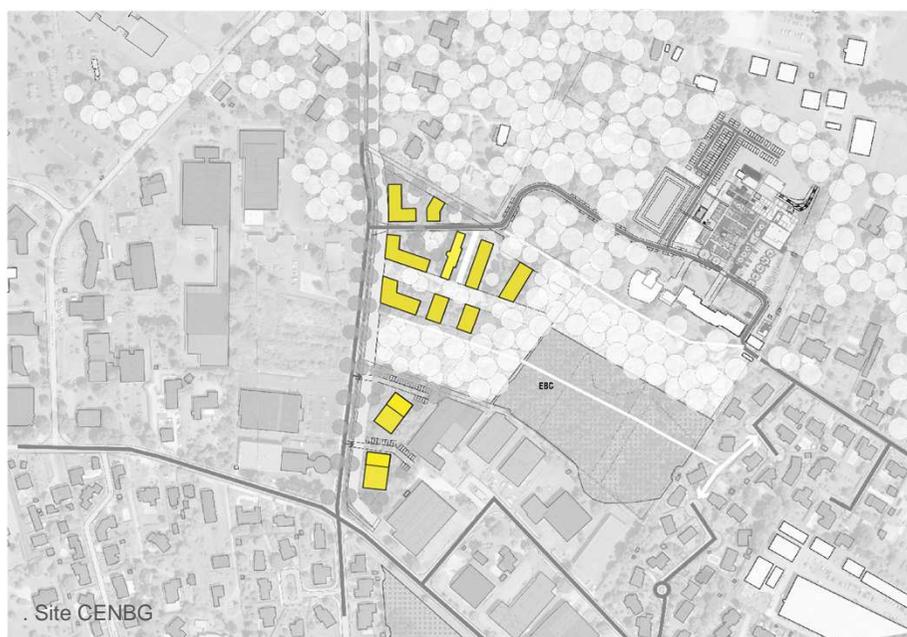
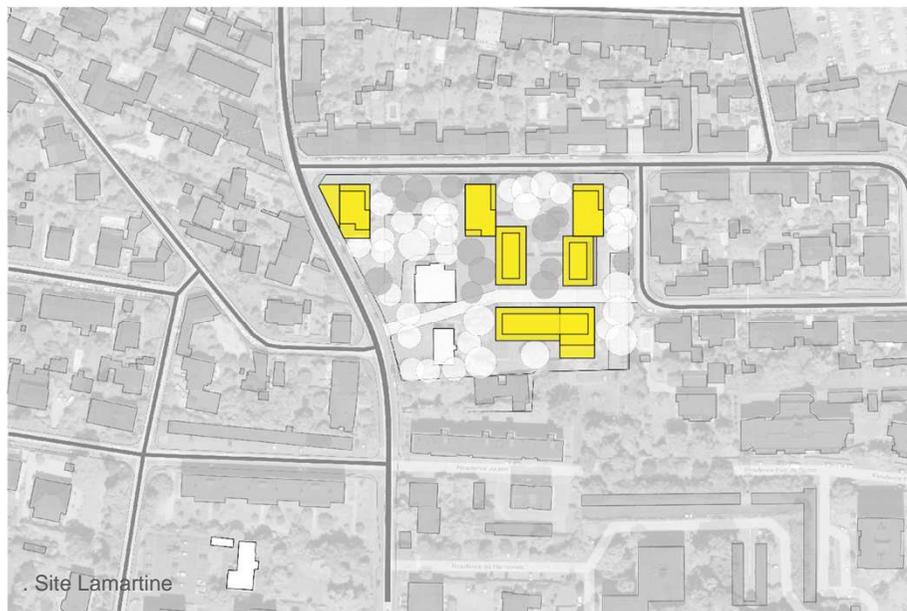
Proposition de Phasage

Secteur Rocquencourt



Proposition de Phasage

Secteurs périphériques

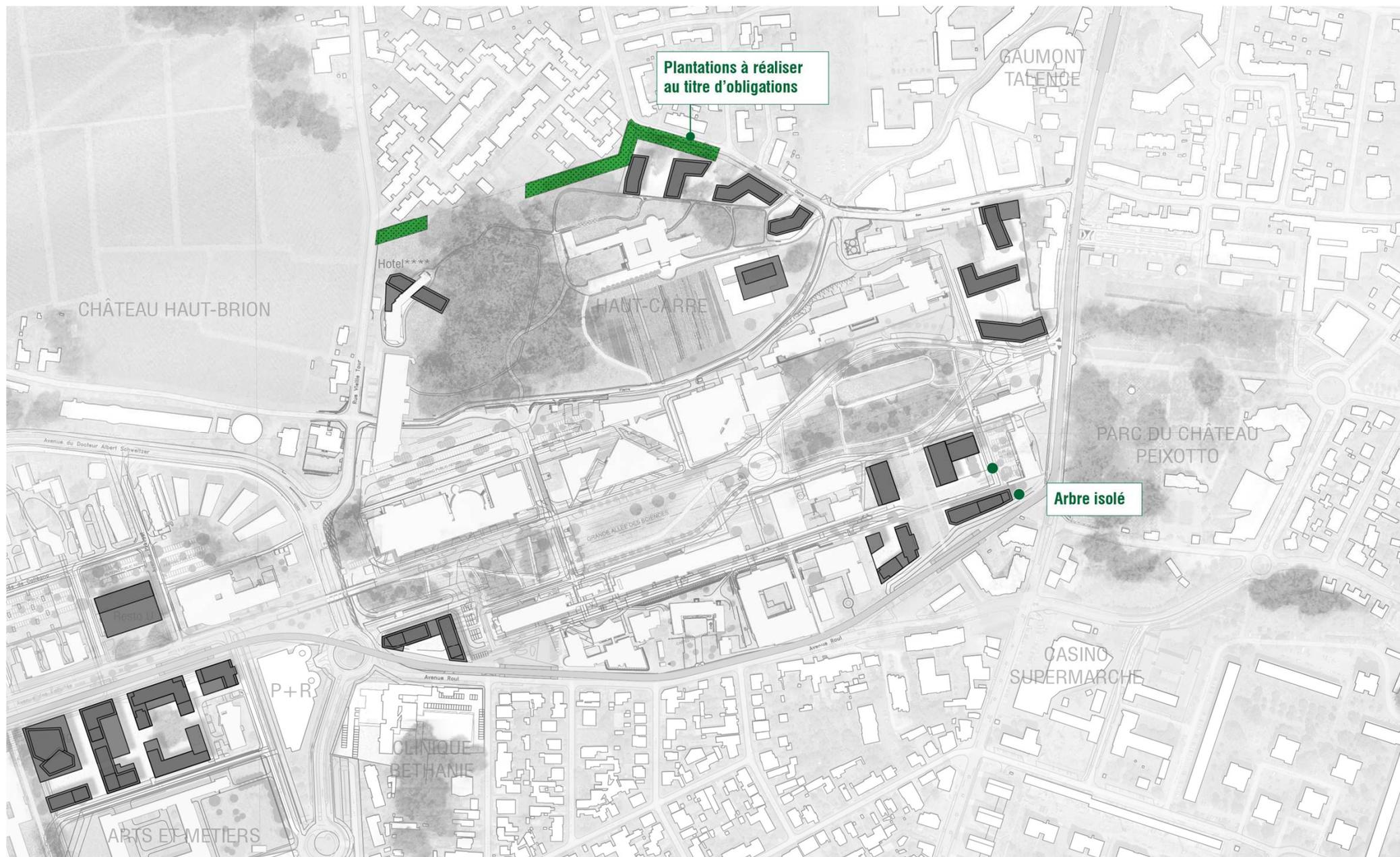


Règles et contraintes



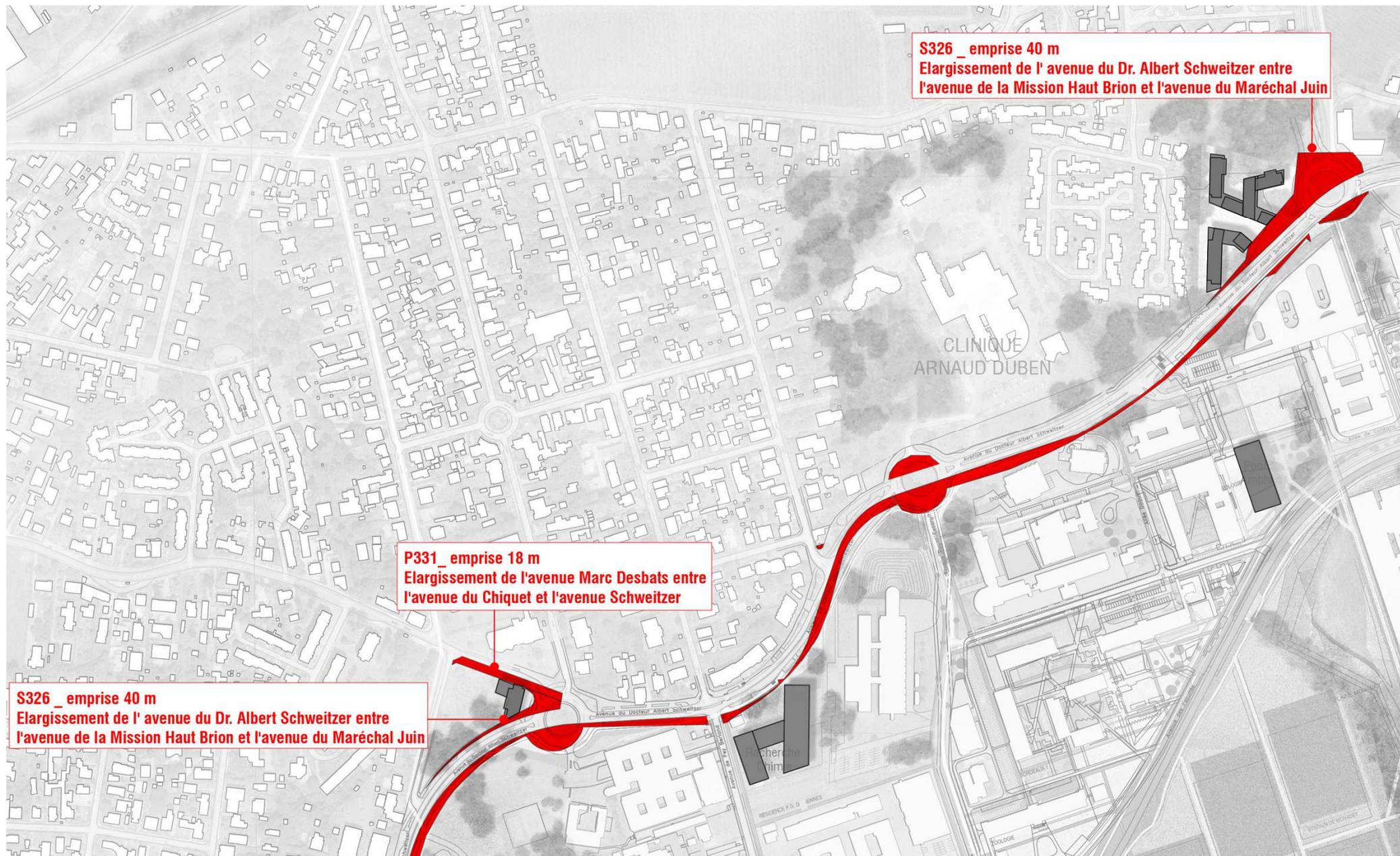
Règles et contraintes

Emplacements Réservés – Arbre Isolé et Plantations à Réaliser



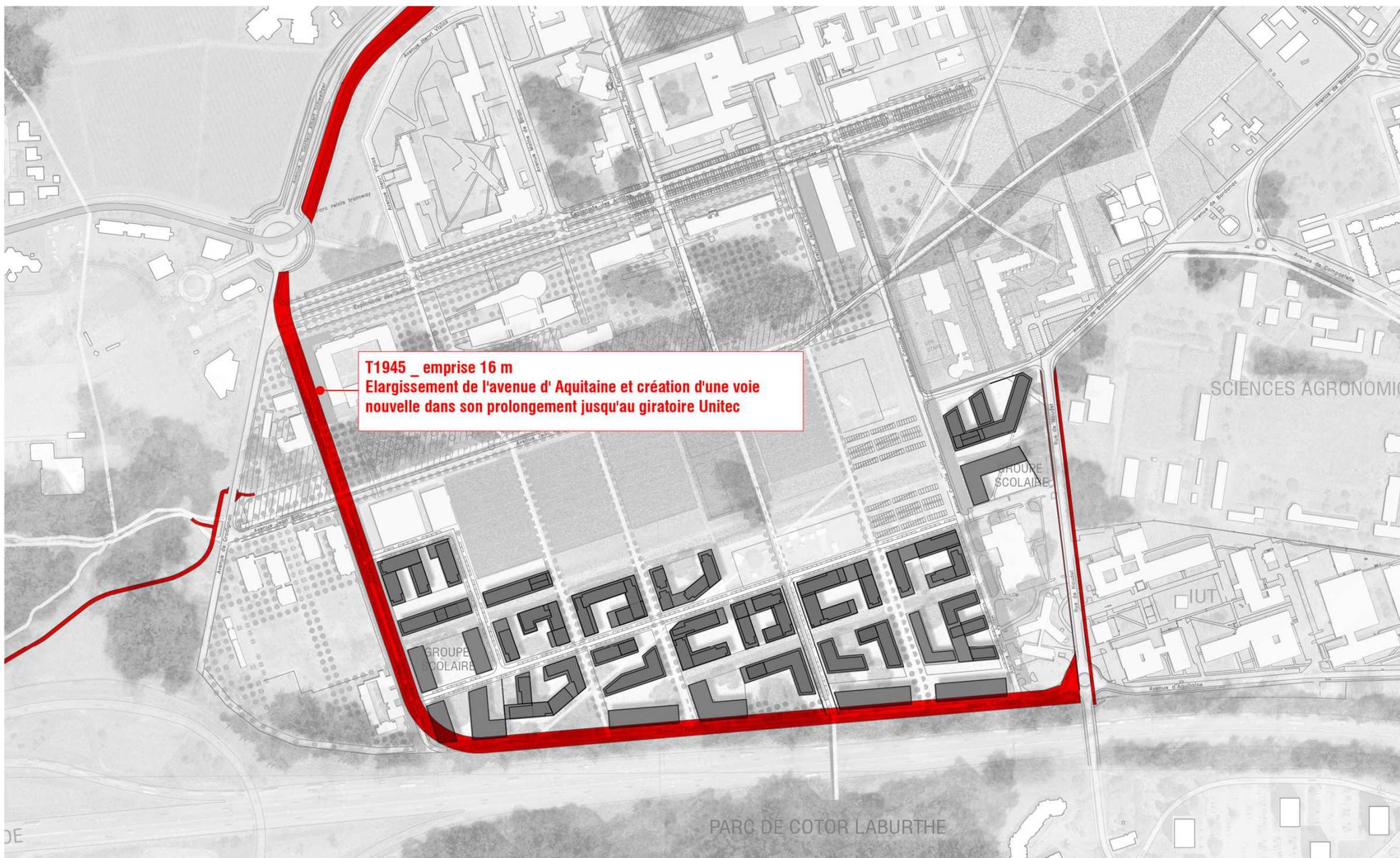
Règles et contraintes

Emplacements Réservés – Arbre Isolé et Plantations à Réaliser



Règles et contraintes

Emplacements Réservés – Arbre Isolé et Plantations à Réaliser



T1945 _ emprise 16 m
Elargissement de l'avenue d' Aquitaine et création d'une voie nouvelle dans son prolongement jusqu'au giratoire Unitec

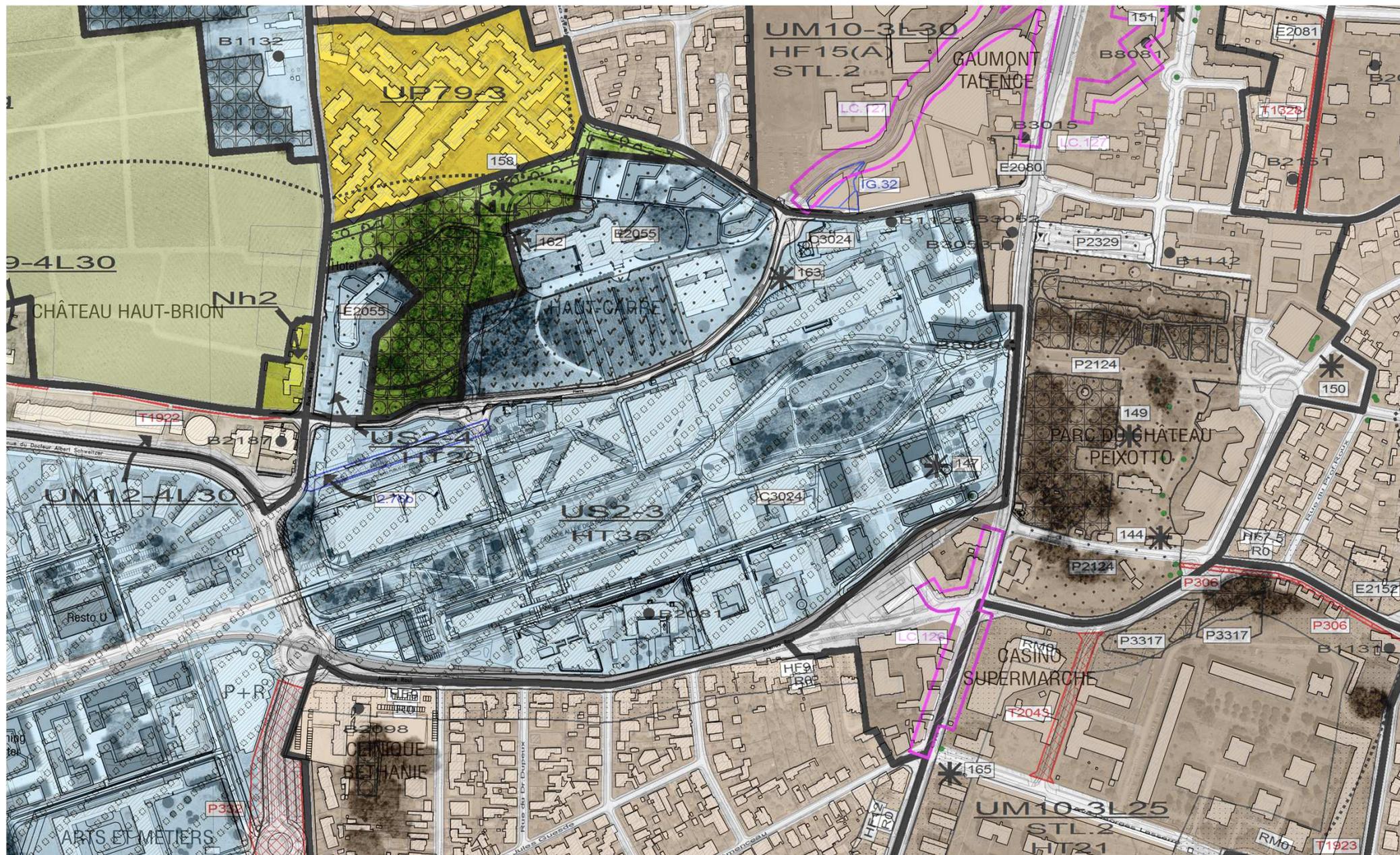
Règles et contraintes

Règles PLUi

ZONES PLUi	US2-3	US10-3	UM10-3L30	UM22-5L30	US4-5	Ne
Sites	Campus		Site Lamartine	Site CENBG	Site CENBG	Site Floirac
Règles						
Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières						
Habitat	Dès lors qu'elles ne compromettent pas le développement des activités de service public	Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public	Disposition relative à la diversité sociale, à l'habitat et au logement Logement locatif social 30% mini Secteur de taille de logements = STL2	Disposition relative à la diversité sociale, à l'habitat et au logement Logement locatif social 30% mini	Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone	
Bureau	Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public	Destination interdite	Destination Autorisée	Destination Autorisée	La construction de bureaux à l'étage dès lors qu'ils sont compris dans une opération mixte combinant des destinations d'artisanat et/ou d'entrepôt et/ou d'industrie (les bureaux ne peuvent excéder 50% de la SDP)	
Commerce	Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public	Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public	Destination Autorisée	Destination Autorisée	Dès lors qu'elles participent exclusivement à développer les services aux entreprises ou aux employés	
Morphologie Urbaine						
Implantation	Pas de sujet	Pas de sujet	Implantation différente admise pour les terrains de superficie $\geq 3000 \text{ m}^2$	Si EB projetée $\geq 360 \text{ m}^2$ il est imposé de fragmenter les volumes pour tenir compte des caractéristiques du secteur	Pas de sujet	
Recul	Adapté à la séquence urbaine	$R \geq 0 \text{ m}$	$R = 0 \text{ m}$ ou adapté à la séquence	R adapté à la séquence	$R \geq 3 \text{ m}$ ou adapté à la séquence sans pouvoir être $< 3 \text{ m}$	
Retrait L1 (Retrait latéral) Retrait L2 (Retrait fond parcelle)	Si HF $> 3,5 \text{ m}$, L1 et L2 = H - 4 avec un minimum de 4 m	L1 $\geq 0 \text{ m}$ L2 $\geq 0 \text{ m}$	L1 $\geq 0 \text{ m}$ en tenant compte de l'implantation des constructions sur les terrains contigus L1 $\geq 4 \text{ m}$ en cas de façade avec baies L2 $\geq H$	Sur une limite : L1 ou L2 $\geq 5 \text{ m}$ Sur les autres limites : L1 ou L2 $\geq 0 \text{ m}$ L1 et L2 $\geq 4 \text{ m}$ en cas de façade avec baies	Terrain bordé par une zone UM : L1 le long de cette limite $\geq HF$ L2 le long de cette limite $\geq 10 \text{ m}$	
Emprise bâtie	Habitation = 40% maxi	Non réglementée	Terrain de superficie $\geq 3000 \text{ m}^2$ EB $\leq 60\%$ superficie du terrain	EB $\leq 35\%$ superficie du terrain	Non réglementée	
Espace en pleine terre	$\geq 15\%$	Non réglementée	Terrain de superficie $\geq 3000 \text{ m}^2$ Si la construction comporte au moins un niveau de stationnement enterré ou semi-enterré : EPT $\geq 15\%$	Si superficie du terrain $\geq 650 \text{ m}^2$ sans compter l'emprise de la bande accès : obligation d'inscrire un cercle de 10 m de diamètre sur la partie du terrain en pleine terre	$\geq 15\%$	
Hauteur	HT 35m	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage	Gabarit : HF = 12 m / Pente 100% / HT = 15 m Si HF fixée au plan de zonage application du gabarit avec HT = HF + 3 m Si HT fixée au plan de zonage il n'est pas fait application du gabarit	Gabarit : HF = 4 m / Pente 100% / HT = 9 m à partir des limites séparatives	Non réglementée	
Stationnement Auto (Habitation)	1 place mini pour 65m ²	1 place mini pour 65m ²	1 place mini pour 65m ²	1 place mini pour 50m ²	1 place mini pour 50m ²	
Stationnement Auto (Bureaux)	Hors PM 1 place pour 40m ² Dans PM 1 place pour 50m ²		Hors PM 1 place pour 70m ² Dans PM 1 place pour 80m ²	1 place mini pour 30m ²	1 place mini pour 30m ²	
Stationnement Auto (Artisanat - Industrie - Services publics...)	Assurer le bon fonctionnement de l'établissement, sans report sur les voies	Assurer le bon fonctionnement de l'établissement, sans report sur les voies	Assurer le bon fonctionnement de l'établissement, sans report sur les voies	Assurer le bon fonctionnement de l'établissement, sans report sur les voies	Assurer le bon fonctionnement de l'établissement, sans report sur les voies	

Règles et contraintes

Périmètres PLU



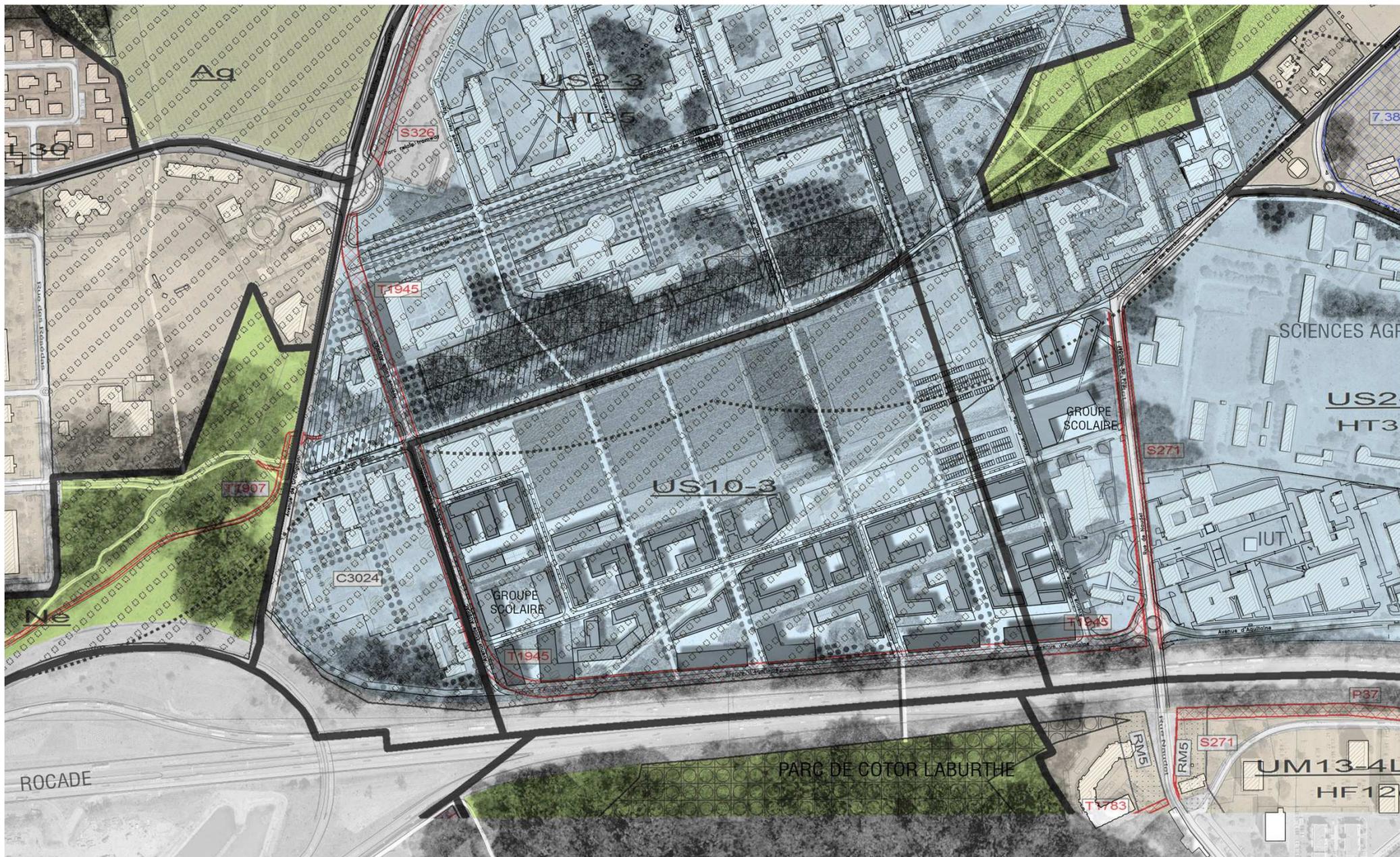
Règles et contraintes

Périmètres PLUI



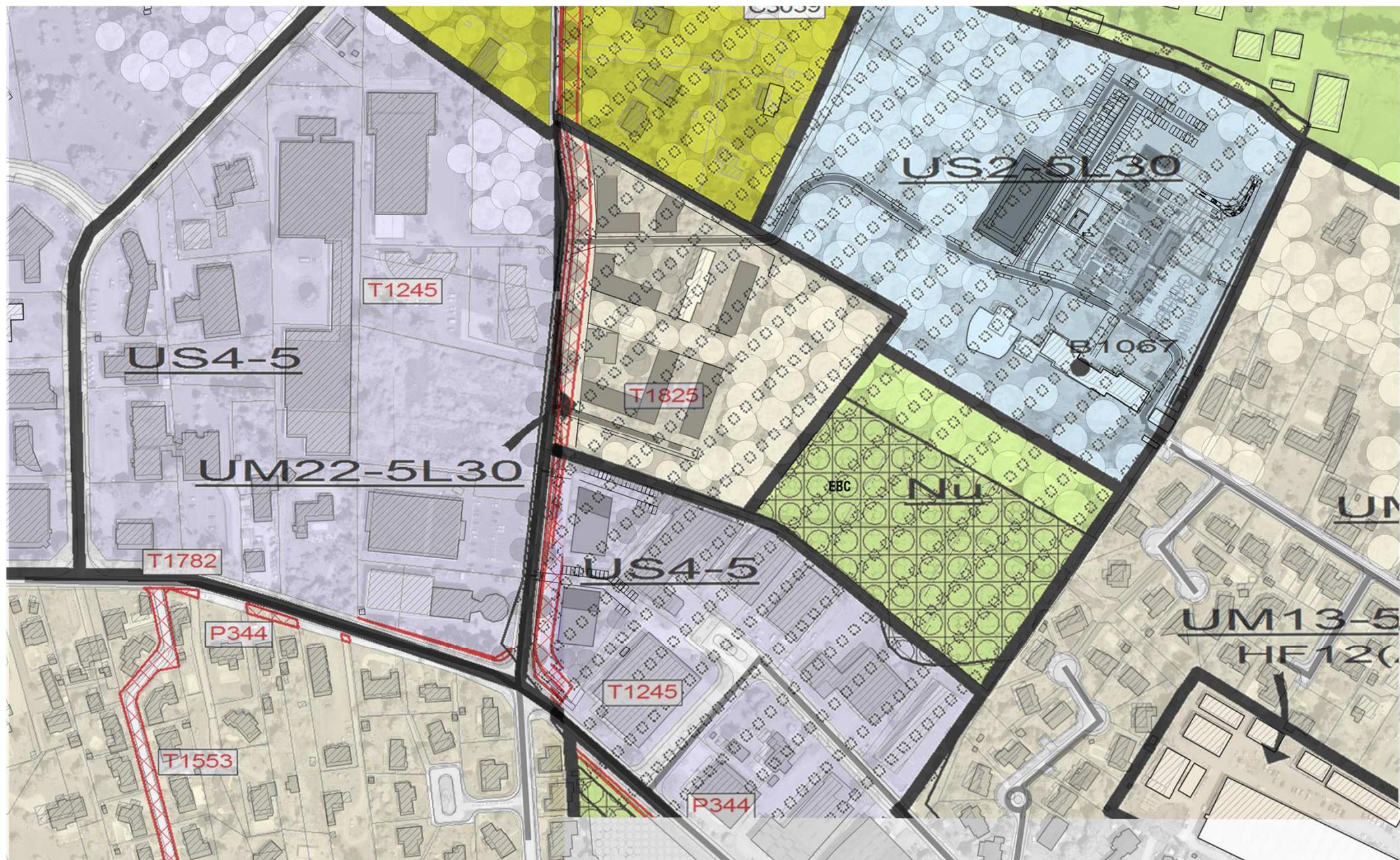
Règles et contraintes

Périmètres PLU



Règles et contraintes

Périmètres PLUi



Règles et contraintes

Périmètres PLUI

