



mairie-begles.fr



Bègles



[@villedebegles](https://twitter.com/villedebegles)

Présentation des projets d'aménagement du secteur du Dorat

Mercredi 3 Juillet 2024





- 1 - patrimoine ICF Atlantique**
- 2 - patrimoine Gironde Habitat**
- 3 - équipements sportifs SNCF**
- 4 - gare de Bègles**



Des enjeux de connexion et de renouvellement urbain

Une nouvelle passerelle vers la gare

Une requalification de la rue Karl Marx

De nouveaux commerces et services dans le quartier

De nouveaux espaces paysagers dans les résidences

Vers le parc de l'estey et le Delta vert



•Projet ICF

Redonner au quartier du
Dorat un aspect
contemporain
et accroître la performance
énergétique des bâtiments



Présentation de la résidence

- 170 logements
- Construction de 1961 à 1966
- 1^{ère} réhabilitation en 1992
- Un bâti à améliorer d'un point de vue énergétique (étiquette C)



Dorat 1

- 60 logements
- 1 bâtiment
- 6 escaliers

Dorat 3

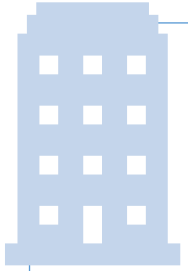
- 20 logements
- 4 bâtiments
- 11 escaliers

Dorat 4

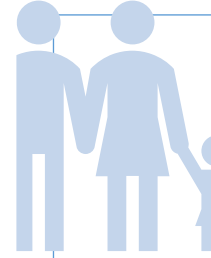
- 90 logements
- 2 bâtiments
- 9 escaliers



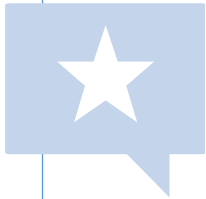
Objectifs du projet



1. Requalification des espaces et ouverture sur le quartier par un renouvellement architectural des façades // et traitement des espaces extérieurs



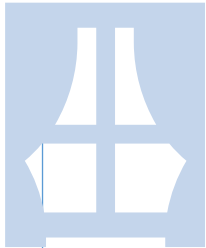
2. Mixité sociale et fonctionnelle avec production de logements neufs et aménagement des pieds d'immeuble



3. Amélioration du cadre de vie, du **confort des logements et Parties communes**



4. Amélioration de la **performance énergétique**

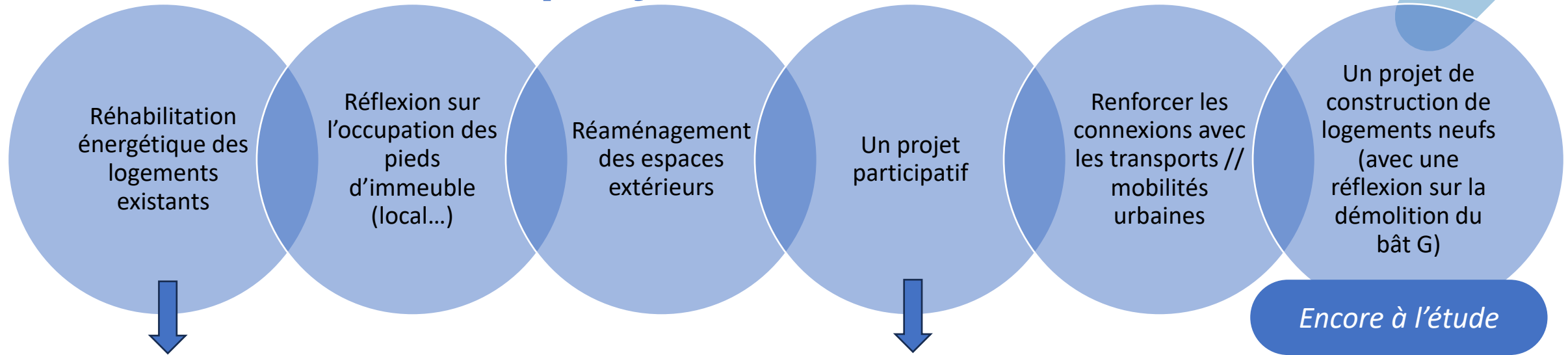


5. **Réduction des charges** des ménages – dans un contexte de ménages modestes.



6. **Pérennité du patrimoine**

Orientations du projet

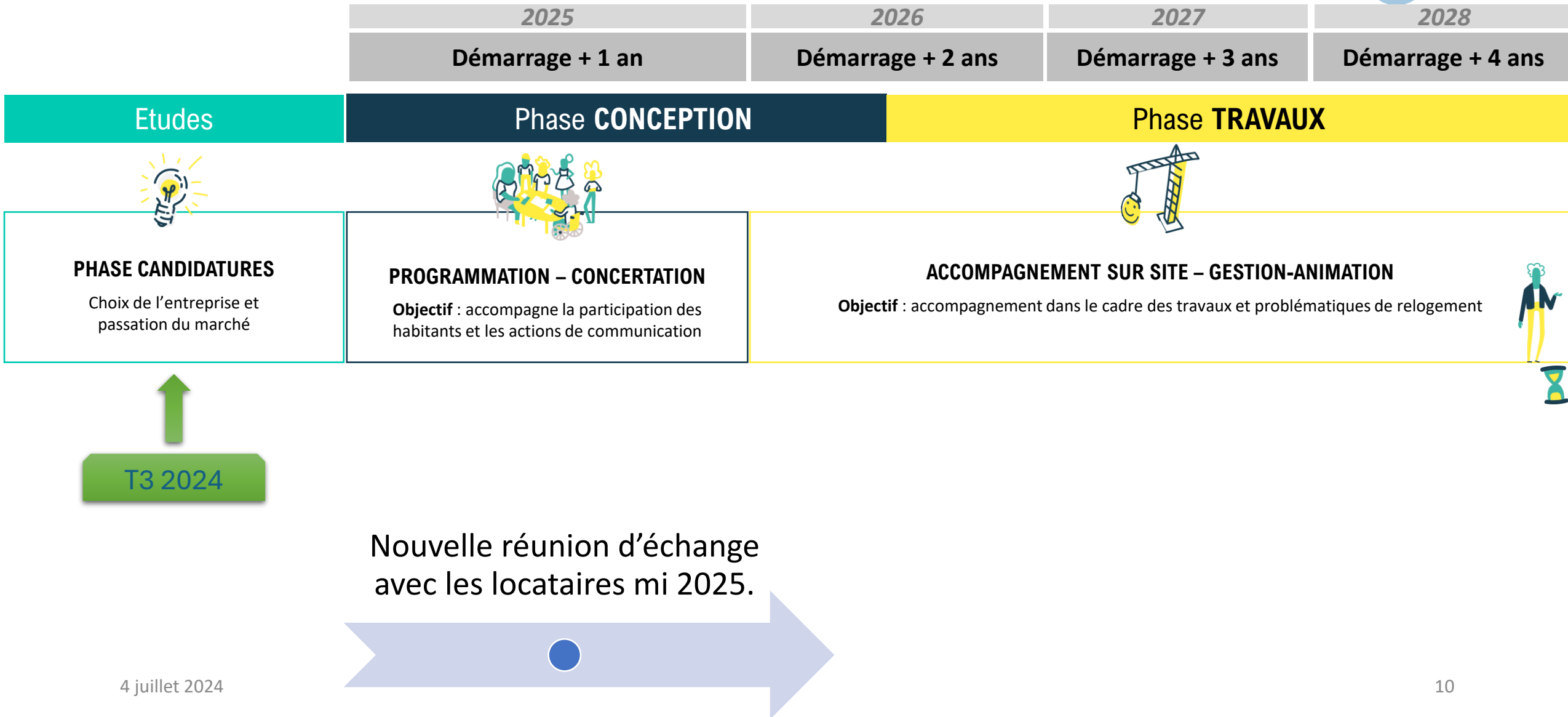


Une réhabilitation Tous corps d'états traitant prévisionnellement :



ICF Habitat souhaite un accompagnement important du projet avec l'intervention d'un assistant à maîtrise d'usage et sa maîtrise d'œuvre sociale de manière à conduire un dialogue participatif au plus près des besoins de nos locataires.

Temporalité du projet



Cartographie du projet

ENJEUX

1/ S'INSCRIRE DANS LA DYNAMIQUE DE PROJETS À PLUS GRANDES ÉCHELLES

-  Liaisons de transports en commun
-  Projet de liaison douce, parking <-> gare

2/ S'INSCRIRE DANS LA TRAME VERTE.

-  cœur d'îlot vert
-  traversée piétonne

3/ PERMETTRE LES RÉHABILITATIONS DU PATRIMOINE EXISTANT

-  Réhabilitations

4/ OFFRIR DE LA MIXITÉ

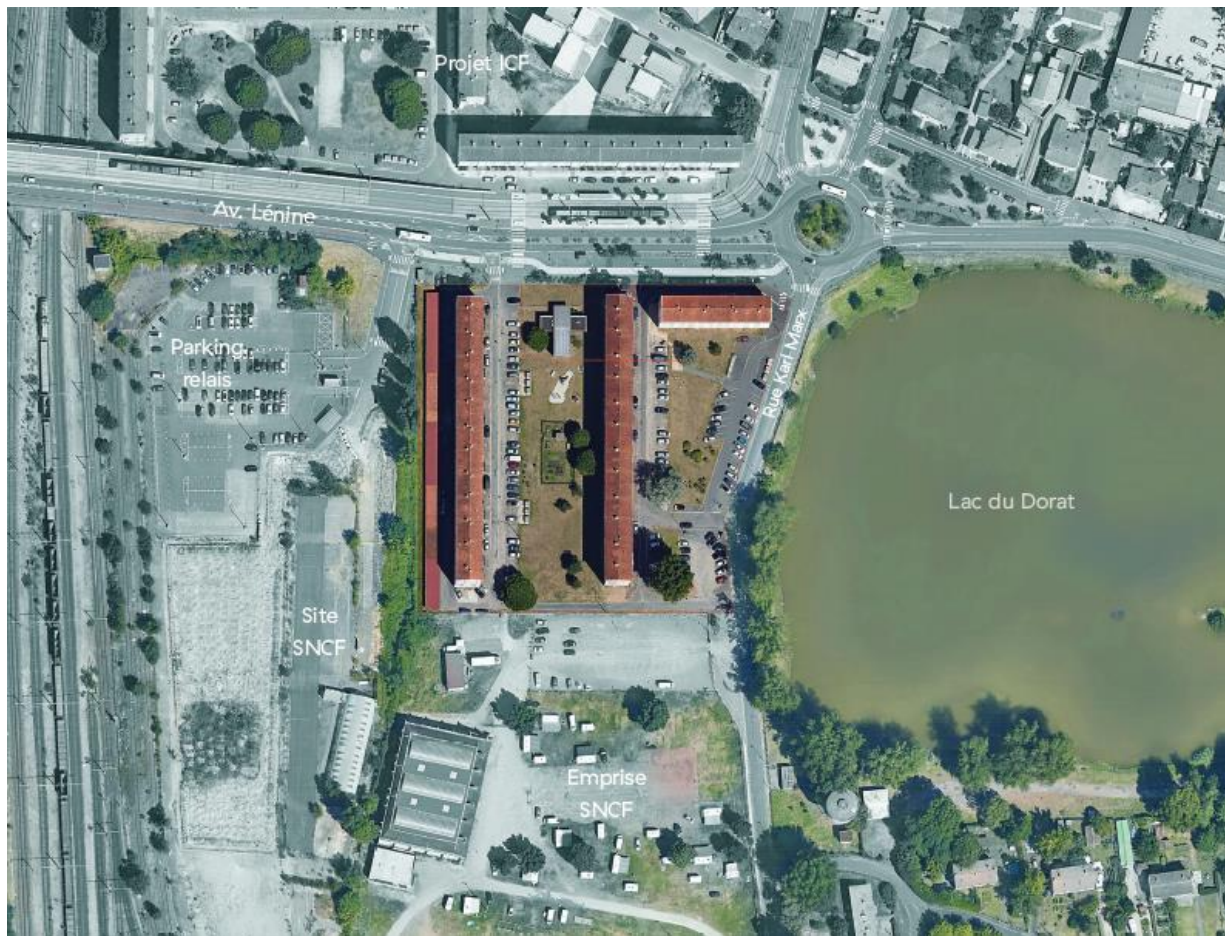
-  Nouvelles offres



- Projet Gironde Habitat

PROJET GIRONDE HABITAT

La résidence aujourd'hui



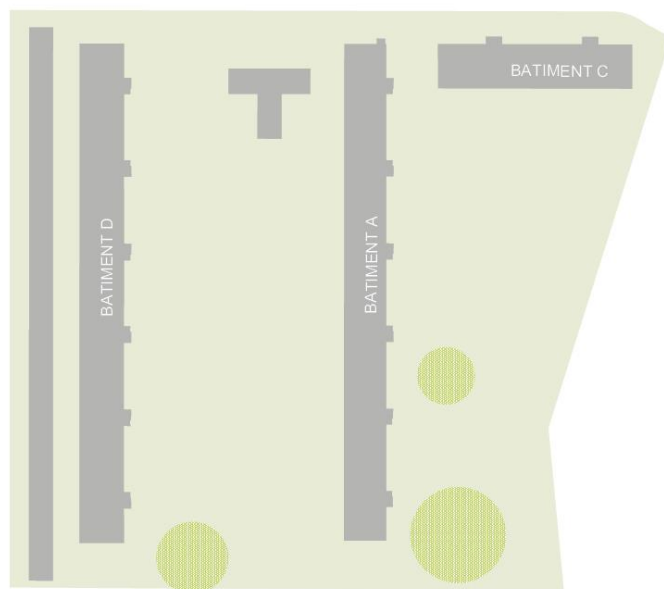
- Constructions du début des années 1960
- 140 logements existants



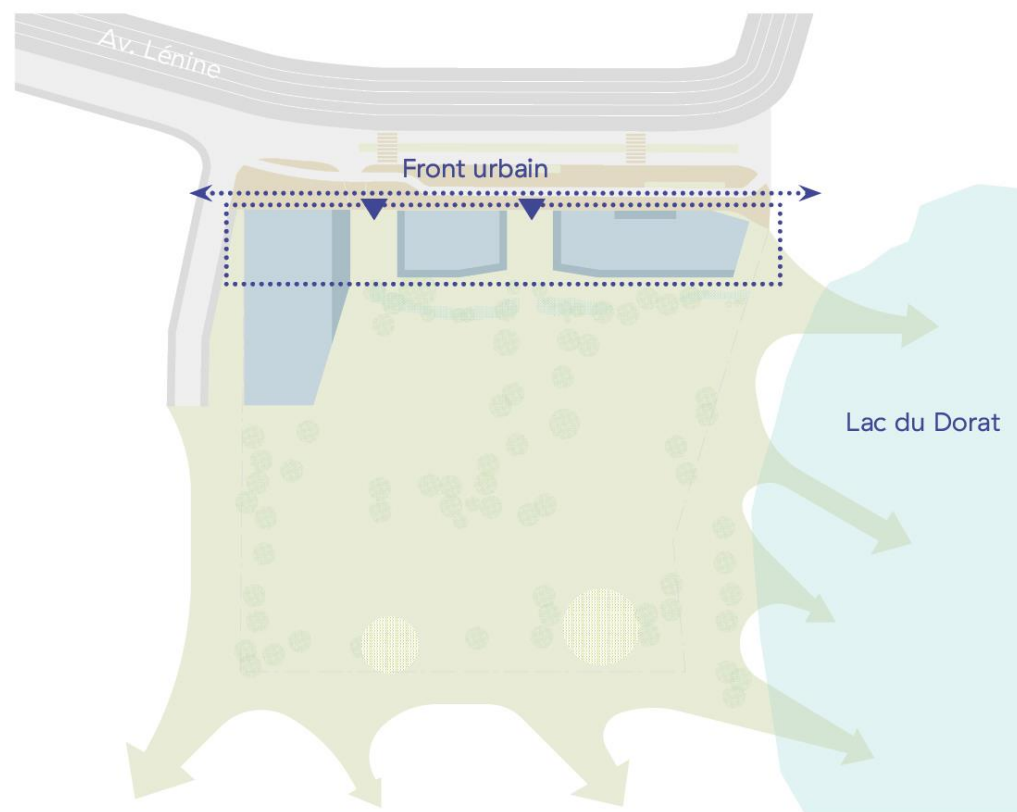
PROJET GIRONDE HABITAT

Favoriser la vie de quartier

Situation de l'existant



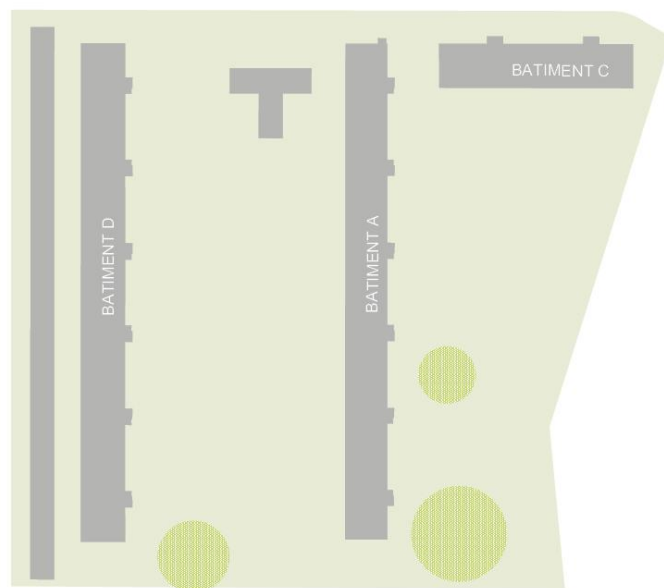
Recréer un front urbain



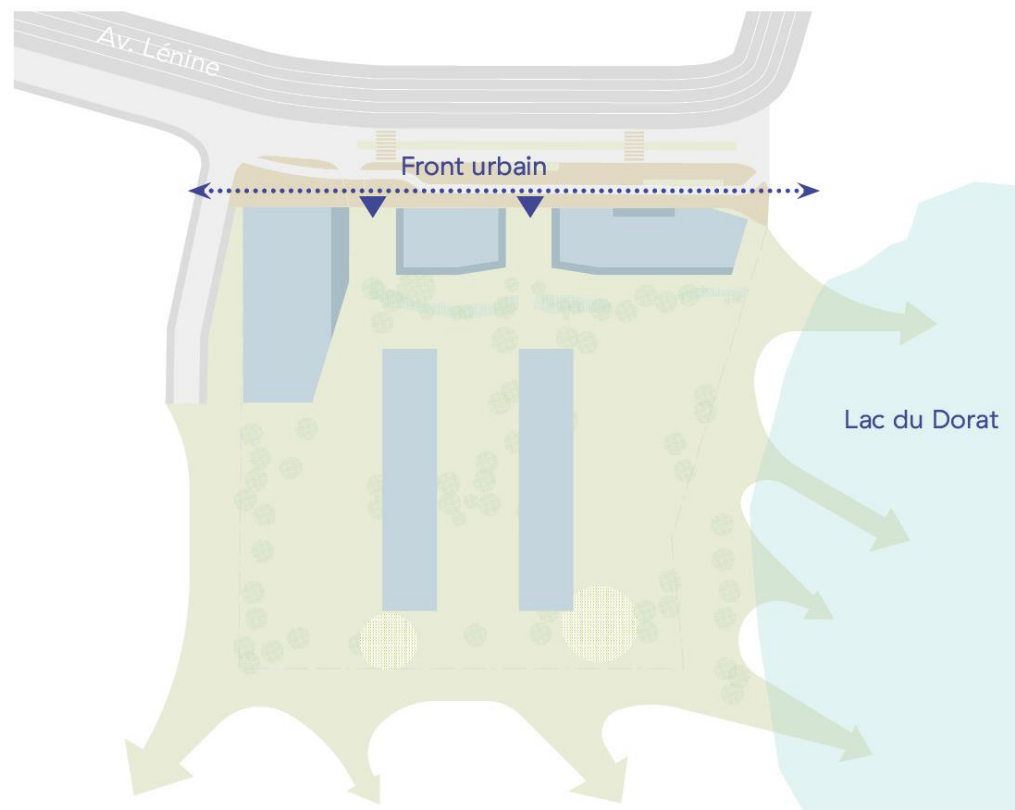
PROJET GIRONDE HABITAT

Favoriser la vie de quartier

Situation de l'existant



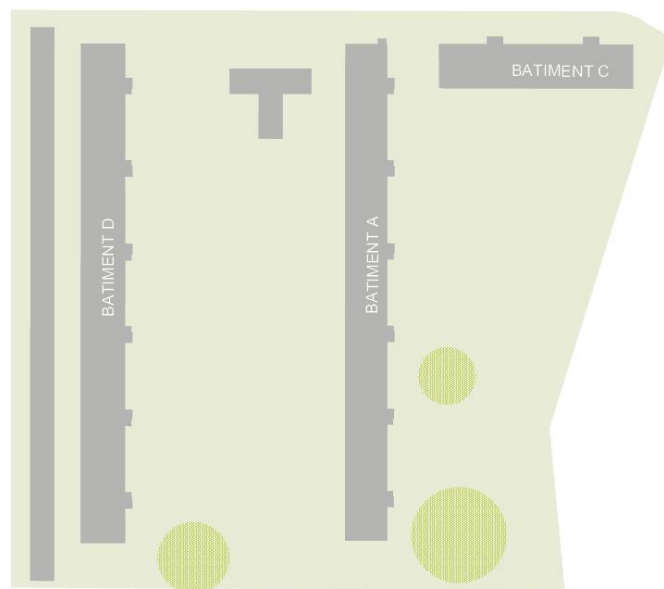
S'opposer à un système linéaire



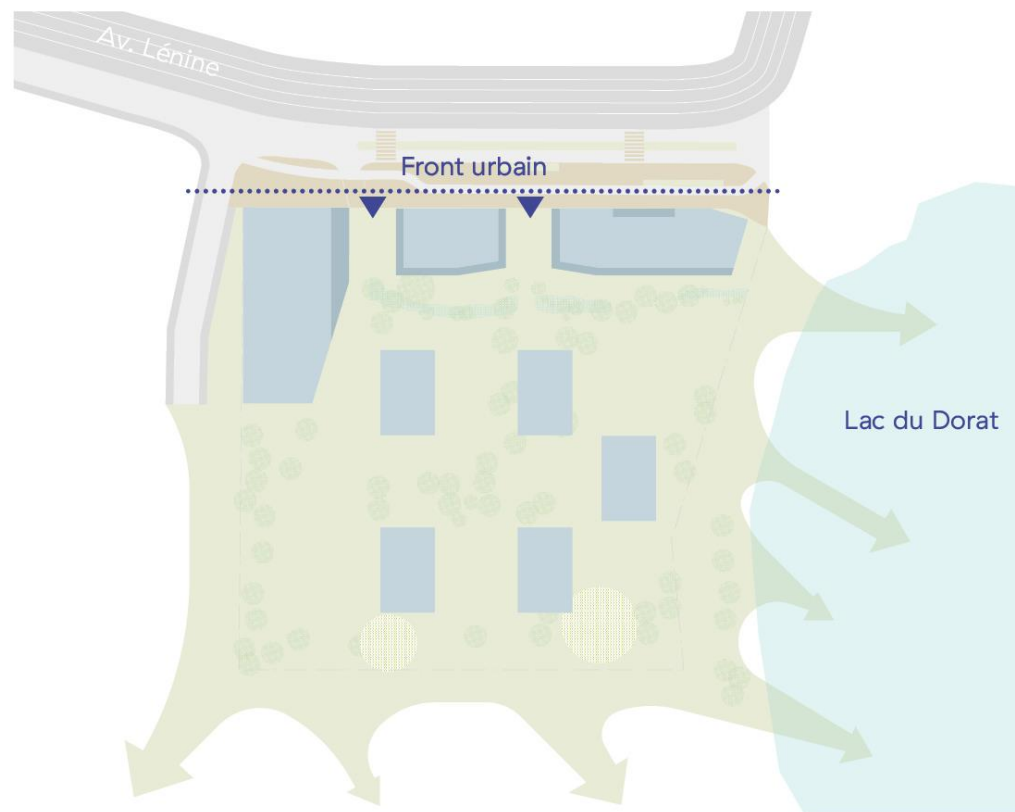
PROJET GIRONDE HABITAT

Favoriser la vie de quartier

Situation de l'existant



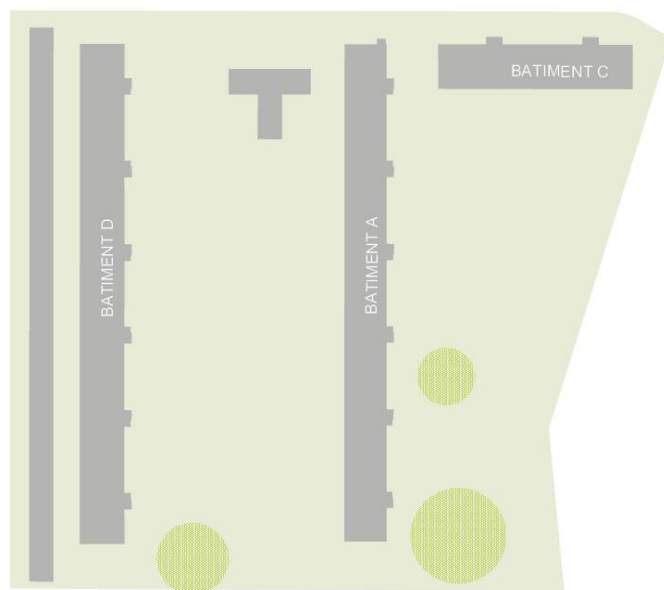
Création de plots



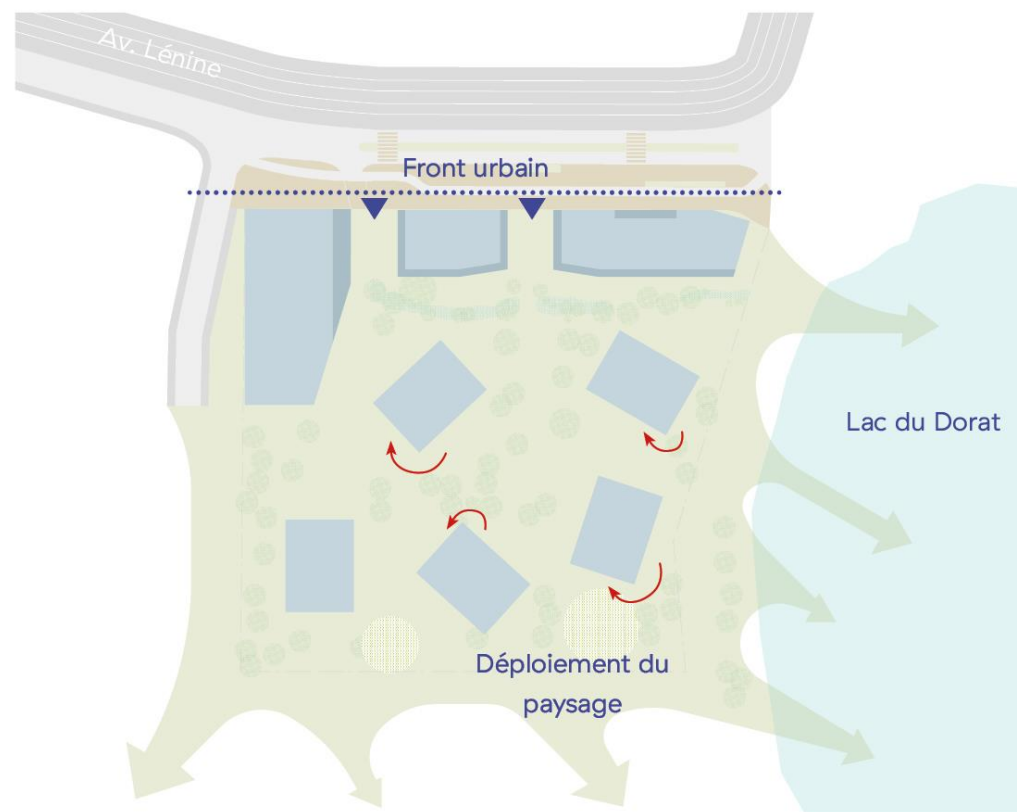
PROJET GIRONDE HABITAT

Favoriser la vie de quartier

Situation de l'existant



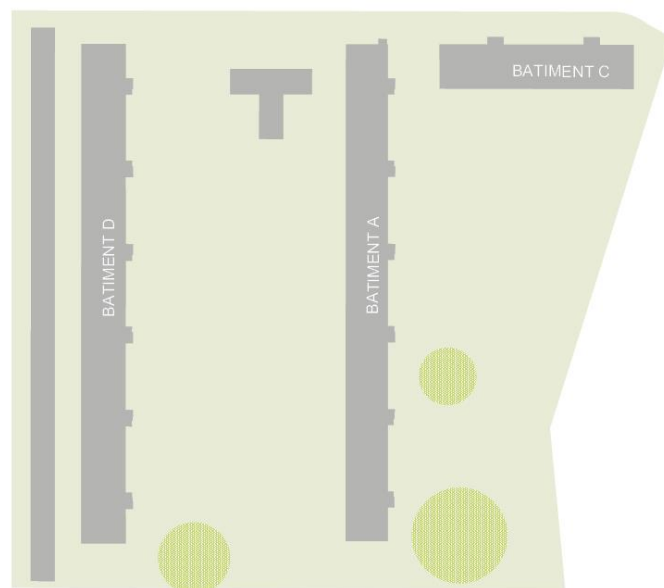
Implantation libre en lien avec le paysage



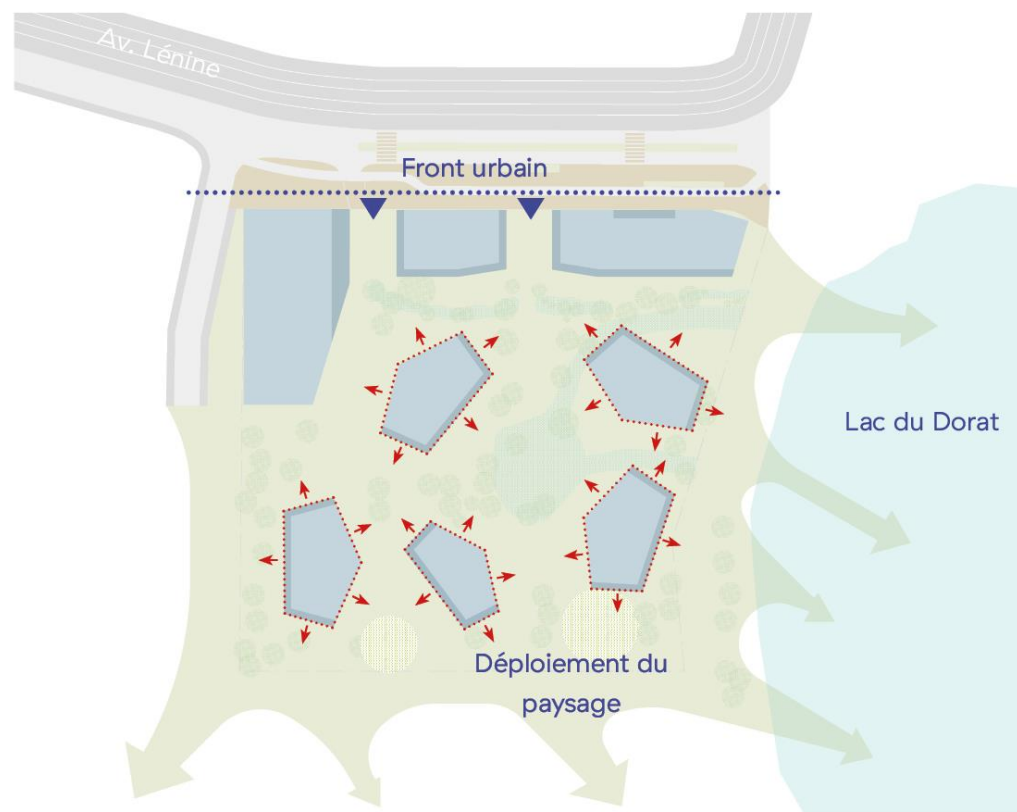
PROJET GIRONDE HABITAT

Favoriser la vie de quartier

Situation de l'existant

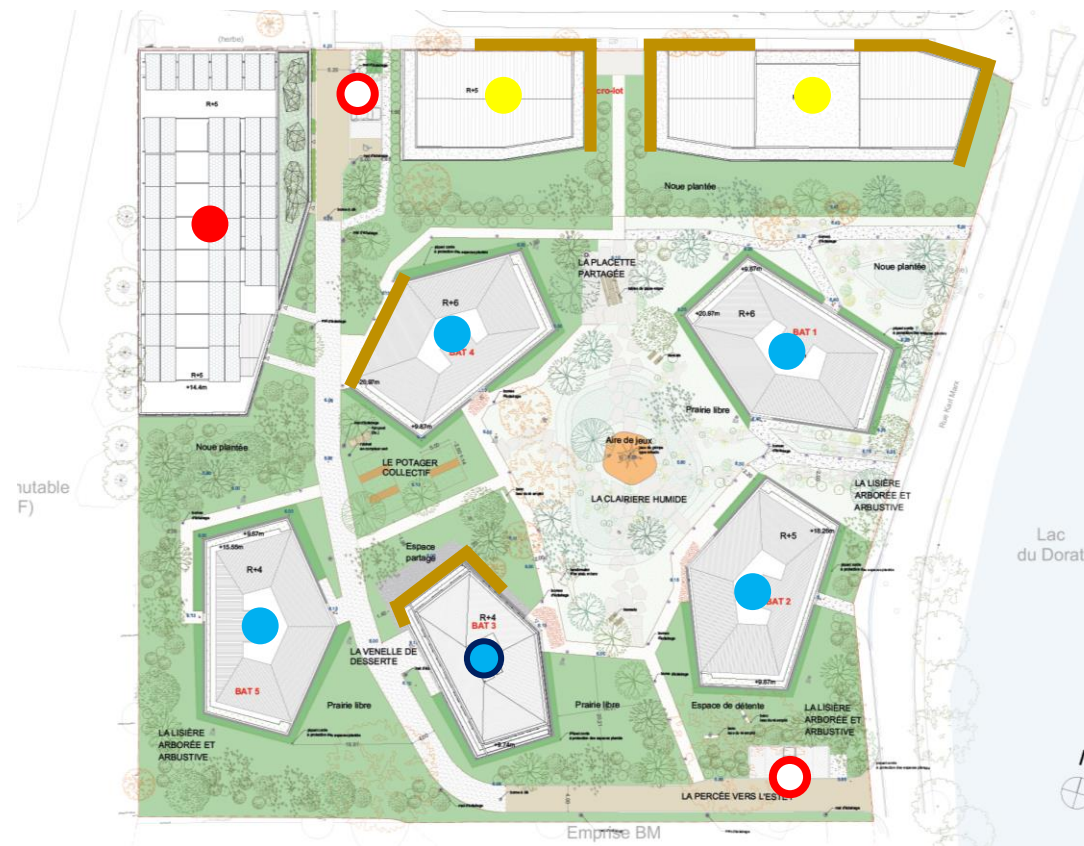


Créer des vues



PROJET GIRONDE HABITAT

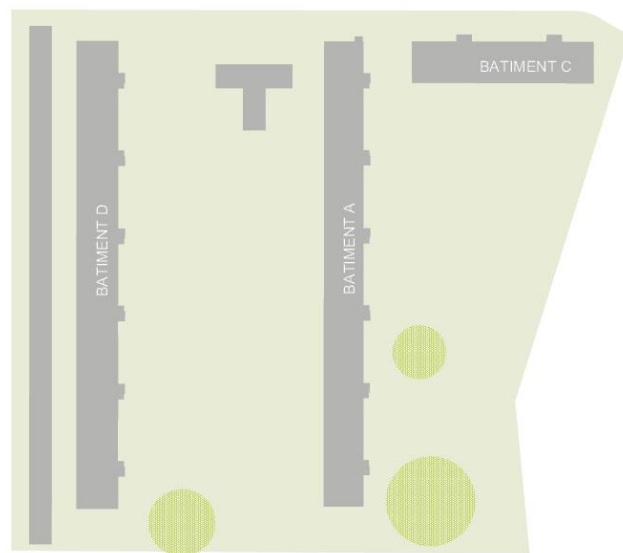
Composer avec le paysage



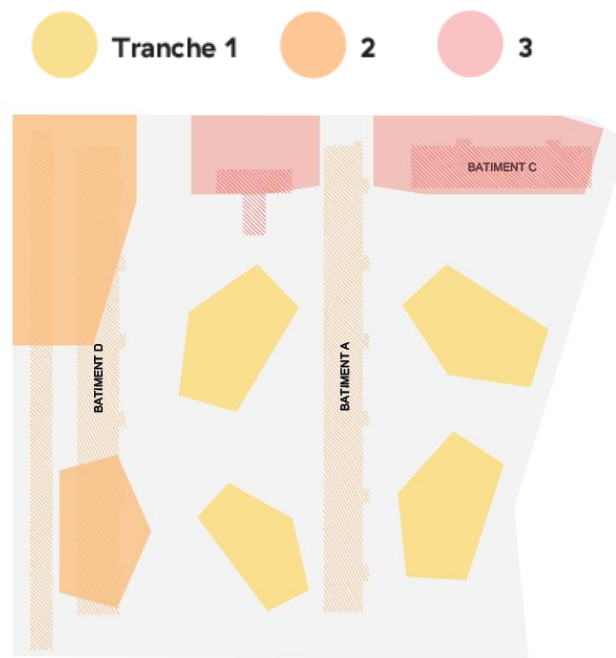
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle :
 - Reconstruction de 140 logements locatifs sociaux
 - dont 20 en habitat participatif
 - Construction de 77 logements libres
 - Pieds d'immeuble (salle commune, locaux d'activités)
- Laisser place au paysage :
 - 250 places dans un parking silo & ○ 10 places visiteurs/arrêts minute
 - Désimperméabilisation, végétalisation
 - Mobilités douces (piétons, vélos)

PROJET GIRONDE HABITAT

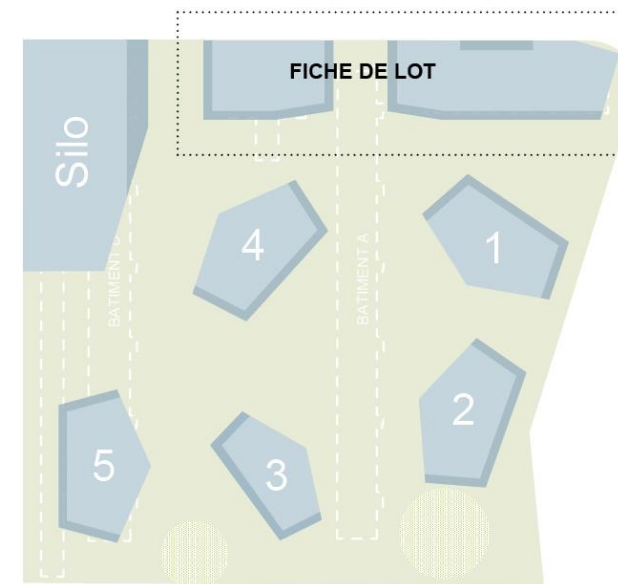
Les étapes clés



Situation de l'existant



Chantier de construction / démolition



Le projet

Un projet en plusieurs tranches permettant de reloger les locataires sur place, dans les nouveaux logements

- Construction de 116 logements
- Relogement et démolition
- Construction de 24 logements et du parking silo
- Relogement et démolition
- Construction des logements libres

PROJET GIRONDE HABITAT

L'aménagement paysager



Des noues sinueuses constituées d'enrochements viennent irriguer le cœur du site jusqu'à une **zone humide végétalisée**, qui accueille l'ensemble des eaux de pluies de la résidence.

Des lieux de vie construits autour de :

- l'**aire de jeux**
- la **placette partagée** avec la grande table commune
- le potager collectif et la terrasse partagée
- les **prairies libres**
- l'**espace de détente**



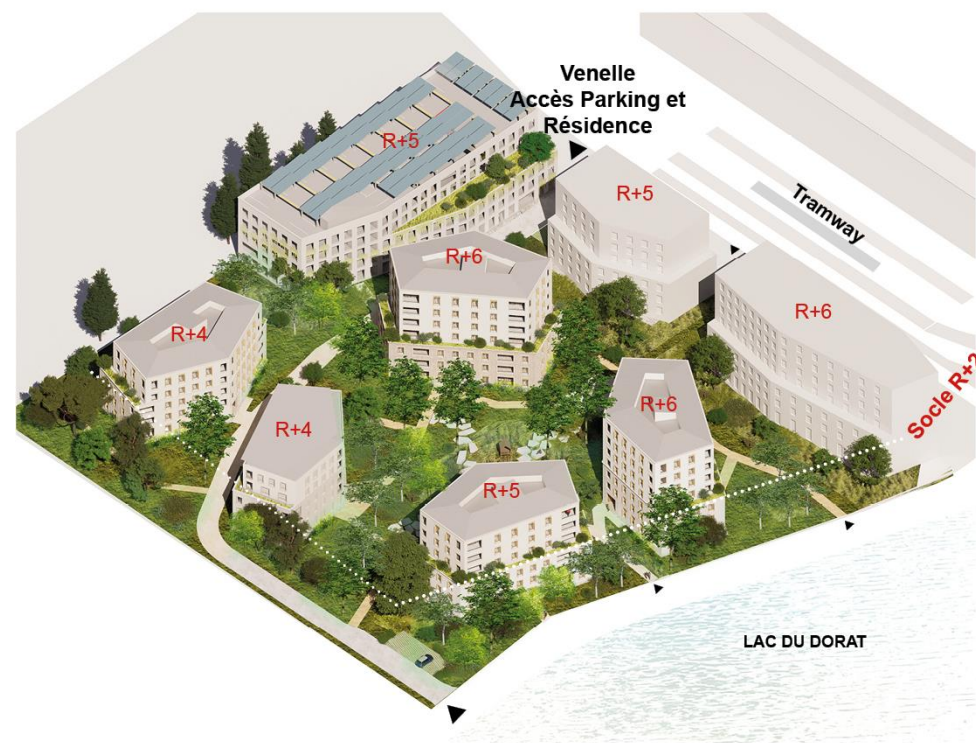
PROJET GIRONDE HABITAT

Un projet connecté au Delta Vert

Implantation libre dans un îlot paysagé



Epannelage et socle commun en R+2

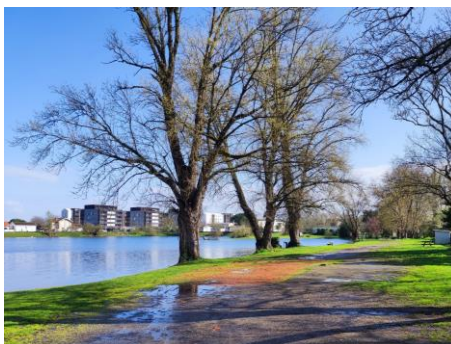


PROJET GIRONDE HABITAT

Les matériaux et l'ambition environnementale

Des matériaux à faible impact
Une conception bioclimatique

Biodiversité :



Enveloppe performante :



Béton de bois

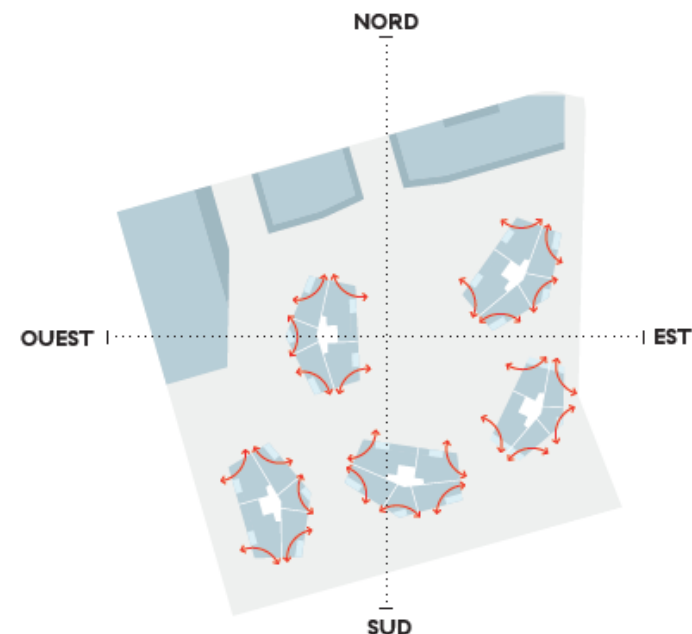


Isolants en fibres végétales
(bois, chanvre, ...)

Résistance thermique R paroi ≤ 6

Profil :

- Bas carbone
- Niveau Excellence
- Projection performance énergétique étudiée sur 50 ans



PROJET GIRONDE HABITAT

Le parking silo



Référence : Parking silo à Nantes _ Arch. RAUM

Implantation et morphologie

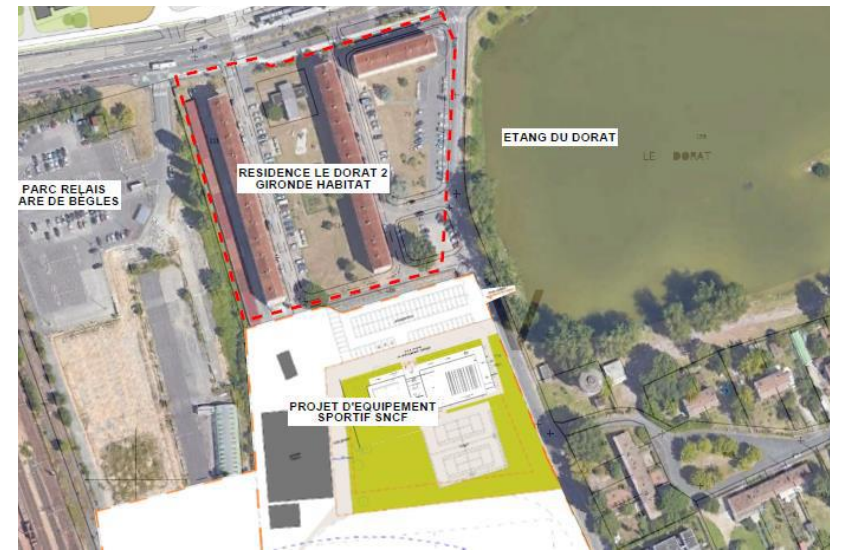
- Alignement sur l'avenue Lénine au nord et voie d'accès au parking relais à l'ouest
- Retrait à R+3 sur l'intérieur d'îlot
- Stationnement sur 5 niveaux couverts + terrasse à R+5
- Panneaux photovoltaïques en couverture des places en terrasse

Matérialité

- Cohérence avec les autres constructions de l'îlot (volumétries / sobriété des matériaux)
- (A) • Structure en béton bas carbone teinté dans la masse ou lasuré
- (B) • Serrureries teinte bronze (garde-corps – tôle métal déployé)
- (C) • Terrasse à R+3 plantée + jardinière avec plantations plongeante



- 
- Projet d'équipements sportifs



construction d'une salle de sport et de spectacle et
des terrains de tennis et pelote basque

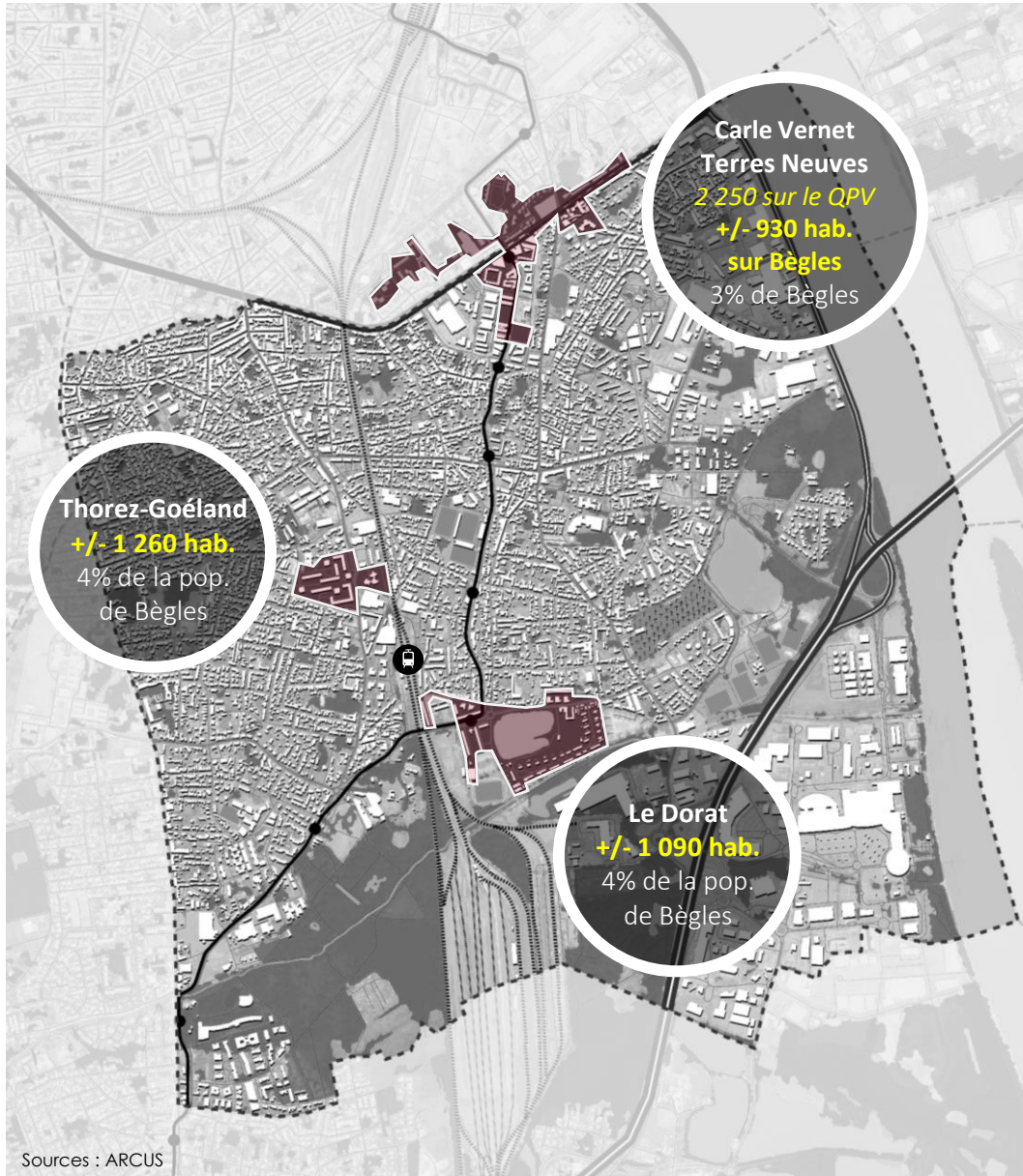
PC déposé été 24



architectes A//ALB

- 
- Un nouveau QPV

#QUARTIERS 2030 : une nouvelle géographie prioritaire au titre de la politique de la Ville



Définir une feuille de route pour la nouvelle géographie prioritaire de Bègles

Ambitieuse
Réaliste
Partagée
Territorialisée



mairie-begles.fr



→

- Respect du cadre fixé par Bordeaux Métropole et l'Etat à travers le contrat de ville

→

- Co- construction de la convention territoriale avec les habitants et les partenaires en 2023/2024
- Valorisation du "capital humain" béglaïs

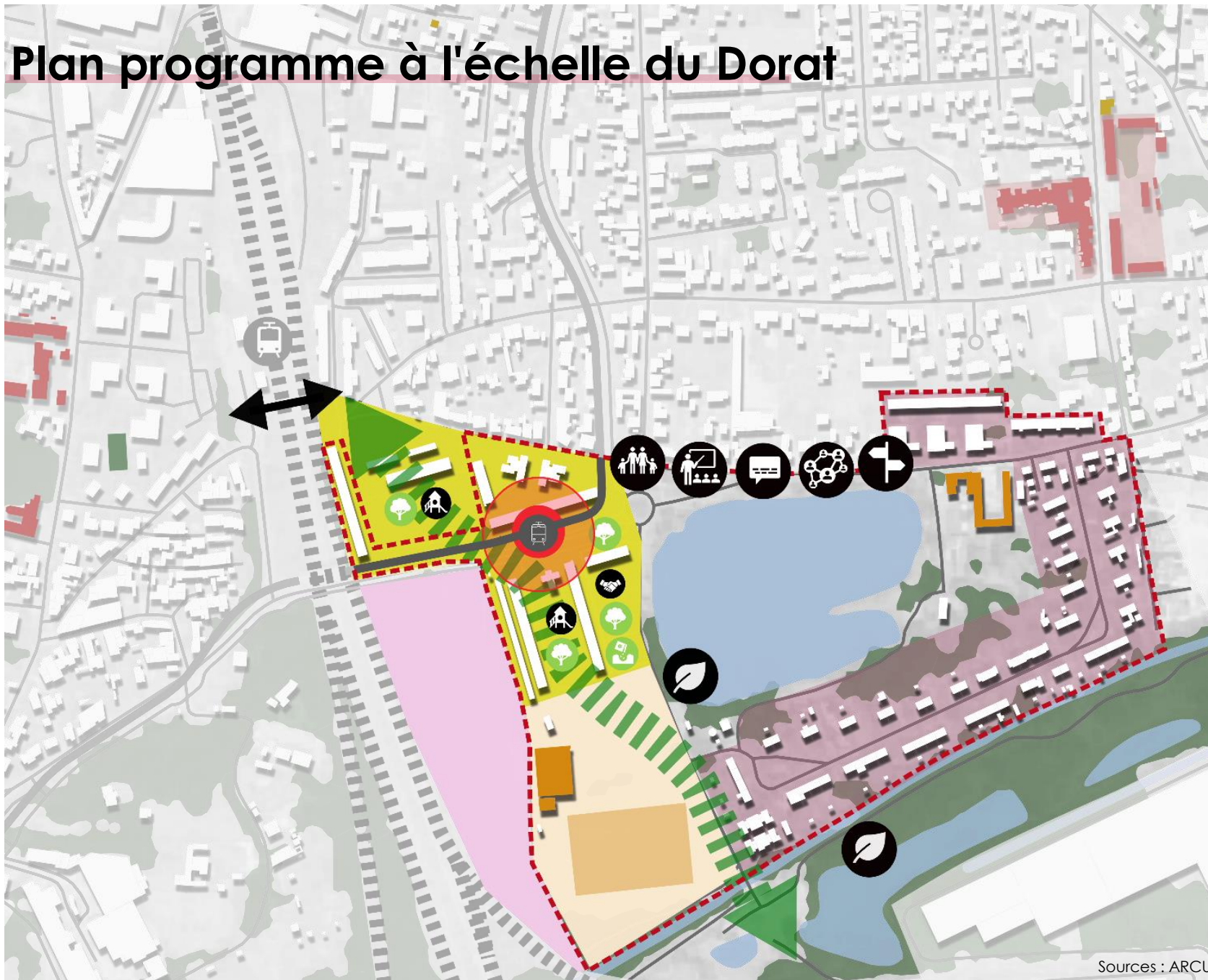
→

- Orientations par quartier et par thématiques

→

- Animation du partenariat local
- Renforcement de la coordination de proximité
- Conseil citoyen

Plan programme à l'échelle du Dorat



Sources : ARCUS

1/ Accompagner les transformations urbaines et sociales à venir

-  Coordonner les projets urbains menés par Gironde Habitat et ICF :
 - Programmation habitat
 - Programmation des RDC
 - Mise en œuvre des travaux
-  Accompagner les habitants dans les différentes étapes du projet :
 - Information
 - Relogement
 - Stratégie commune de concertation et gestion urbaine de proximité
-  La place du tram : une polarité de quartier à structurer (implantation de services en RDC, offre commerciale ou ESS, traitement des espaces publics, relocation du marché du Dorat ...) ?
-  La future passerelle comme levier d'ouverture du quartier vers le secteur de la gare et de Thorez-Goéland et leurs ressources (commerces, services...)
-  Anticiper les nuisances générées par le futur chantier d'extension des voies ferrées

2/ Développer l'animation sociale en cœur de quartier, pour soutenir l'émergence d'une identité collective et répondre aux besoins des habitants

-  Créer en pied d'immeuble un lieu d'animation sociale du quartier s'adressant autant aux habitants actuels qu'aux futurs habitants
-  Développer l'apprentissage de la langue française
-  Soutenir l'accompagnement à la parentalité et aux familles
-  Mettre en place des activités socioculturelles
-  Renforcer les actions de soutien scolaire
-  Informer les habitants sur leurs droits et les orienter vers les dispositifs
-  Soutenir le projet d'habitat participatif porté par Gironde Habitat
-  Créer des espaces publics propices à la rencontre et aux jeux, pouvant fédérer des habitants à une échelle élargie (Dorat 2, Estey...)
-  Faciliter l'accès des habitants du quartier aux équipements sportifs et culturels du CASI
-  Mobiliser les habitants des résidences à l'écart de la future polarité

3/ Tirer parti du patrimoine culturel, paysager et environnemental du site

-  Structurer le quartier autour d'un axe paysager et piéton connectant la future passerelle et le Delta vert
-  Requalifier les espaces publics en en végétalisant
-  Développer des projets/ateliers pédagogiques pour sensibiliser les habitants au patrimoine du quartier (delta vert, étang, mémoire cheminote, etc.)
-  Evaluer l'opportunité de relancer la dynamique de jardin participatif et mettre en place des composteurs sur le quartier



**MERCI
POUR VOTRE
ATTENTION**

**Contacter votre mairie :
contact@mairie-begles.fr
05 56 49 88 88**