

SAS D'AMENAGEMENT BASTIDE NIEL, CONCESSIONNAIRE

# BASTIDE-NIEL

ZAC BASTIDE NIEL - BORDEAUX

## Dossier de réalisation

---

**PIECE 2 MODIFIEE - PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION**



## ZAC BASTIDE NIEL - BORDEAUX - DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

( Article R311-7 du Code de l'Urbanisme )

### PIECE 2 MODIFIEE - PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION :

Les éléments modifiés sont portés en rouge dans le présent document

1- Présentation du programme et de sa répartition

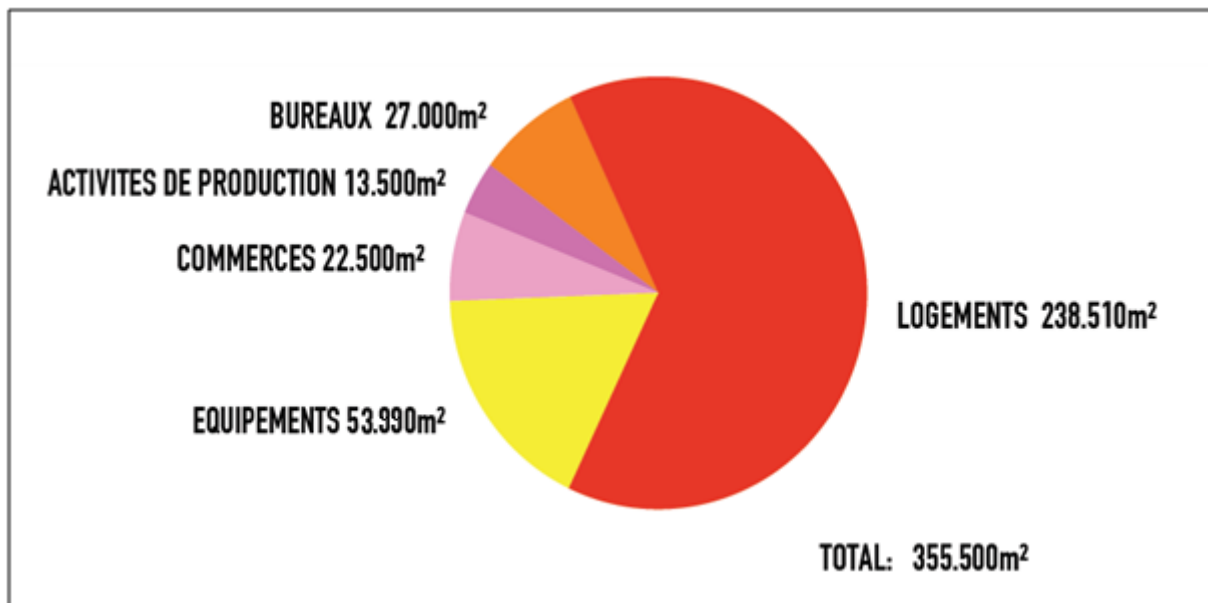
2 - Hypothèse d'affectation spatiale

### PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION : 1-Présentation du programme

Le programme global de construction de la ZAC se développe sur un périmètre de projet de 35 ha et va être mis en œuvre sur une durée de 13 ans (durée résiduelle du contrat de concession), **augmentée et réajustée afin de tenir compte de la réalisation effective du projet.**

Les équilibres programmatiques anticipés au dossier de création approuvé le 23 mai 2014 par Bordeaux Métropole se retrouvent intégralement dans le dossier de réalisation de la ZAC « Bastide Niel » à Bordeaux.

Le programme global de construction **portait** sur les volumes et programmations suivants :



#### NOTA :

La ventilation du programme de construction pourra évoluer selon la stratégie de développement arrêtée par Bordeaux Métropole au niveau métropolitain et sa déclinaison au niveau du territoire de la Ville de Bordeaux (PLH) et en fonction des évolutions législatives et réglementaires.

Dans ce cas, les conséquences d'éventuelles modifications de l'équilibre financier de l'opération devront faire l'objet d'un examen conjoint entre le concessionnaire et le concédant.

Le programme global de construction porte désormais sur les volumes et programmations suivantes :

Destination	PGC initial	PGC modifié
Logements	238 510 m <sup>2</sup> SDP	257 367 m <sup>2</sup> SDP
Commerces	22 500 m <sup>2</sup> SDP	23 818 m <sup>2</sup> SDP
Bureaux	27 000 m <sup>2</sup> SDP	24 402 m <sup>2</sup> SDP
Activités	13 500 m <sup>2</sup> SDP	7 114 m <sup>2</sup> SDP
Equipements	53 990 m <sup>2</sup> SDP	61 263 m <sup>2</sup> SDP
<b>TOTAL</b>	<b>355 500 m<sup>2</sup> SDP</b>	<b>373 965 m<sup>2</sup> SDP</b>

### Répartition du programme de logements :

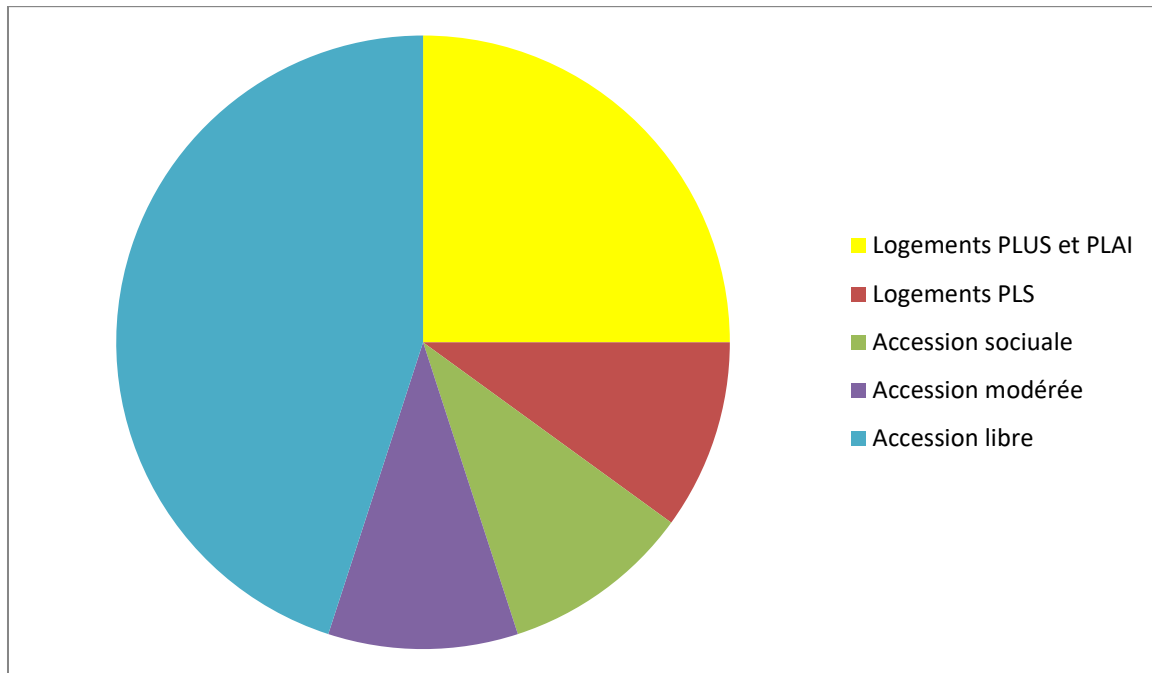
La programmation globale en logement **pass**e de 238 510 m<sup>2</sup> de SDP soit un équivalent de 3 400 logements environ, à **257 367 m<sup>2</sup> SDP, soit un équivalent de 4 100 logements environ.**

La répartition des logements **évolue** dans le cadre des équilibres programmatiques retenus par Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux :

Initialement à 55 % de logements sociaux et aidés, et 45 % de logements libres, la répartition évolue comme tel :

Destination	PGC initial	PGC modifié	Répartition modifiée
Logements locatifs sociaux PLUS/PLAI	59 628 m <sup>2</sup> SDP	63 967 m <sup>2</sup> SDP	25 %
Logements locatifs sociaux PLS	23 851 m <sup>2</sup> SDP	25 732 m <sup>2</sup> SDP	10 %
Accession sociale	47 702 m <sup>2</sup> SDP	70 793 m <sup>2</sup> SDP	28 %
Accession libre	107 330 m <sup>2</sup> SDP	96 875 m <sup>2</sup> SDP	38 %
<b>TOTAL Logements</b>	<b>238 510 m<sup>2</sup> SDP</b>	<b>257 367 m<sup>2</sup> SDP</b>	<b>100%</b>

Détail programmatique **initial** par type de financement au dossier de réalisation de ZAC



Type	Part	SDP
Logements PLUS et PLAI	25%	59 628 m <sup>2</sup>
Logements PLS	10%	23 851 m <sup>2</sup>
Accession sociale	10%	23 851 m <sup>2</sup>
Accession modérée	10%	23 851 m <sup>2</sup>
Accession libre	45%	107 330 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>238 510 m<sup>2</sup></b>

L'évolution de la programmation telle que présentée dans le tableau page 3 intègre :

- La suppression de l'accèsion aidée (-10%),
- L'augmentation de l'accèsion sociale (+18%), proposant ainsi 1 000 logements à développer majoritairement en Bail Réel Solidaire,
- Le maintien des proportions de logements locatifs sociaux dans l'opération,
- La diminution de la part de logements en accèsion libre.

Une attention particulière est portée au maintien d'un développement équilibré des différents types de produits immobiliers tant sur le plan spatial que sur le plan temporel.

La mise en œuvre de la mixité et le respect des équilibres programmatiques relèvent de la responsabilité du concessionnaire. La mixité ne sera pas imposée à l'îlot.

Les modalités pratiques de mise en œuvre de la mixité programmatique et fonctionnelle, notamment programmation par îlot, seront arrêtées par la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL en lien avec le concédant ,Bordeaux Métropole, et la Ville de Bordeaux.



ZAC BASTIDE NIEL - BORDEAUX

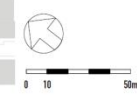


## PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION : 2 - Hypothèse d'affectation spatiale

### PLAN DE MASSE DE L'OPERATION (08/2015)



- LÉGENDE :**
- Périmètre de la ZAC
  - Périmètre projet urbain
  - Bâti hors ZAC
  - Bâti ZAC
  - Espace public
  - Espace privé
  - Parc d'exécution
  - Parc 30
  - Espaces verts privés
- Contraintes :**
- "La Seine"
  - "Le Village"
  - "Place Niel"
  - Place d'armes
  - "Le marché"
  - "Passage Thiers"
- Arbres :**
- Arbres existants à conserver
  - Grands arbres situés sur les sites de projet
  - Petits arbres situés dans les bandes de service
- Co-voiturage (5)**
- SCOB (4)**
- Parking PNR (10)**
- Parking vélos (10)**
- Dépose minute (8)**
- Linéaires (17)**
- PAU (12) dont :**
- O.M.R. (10)
  - REC (5)
  - VEINE (2)
- Observation voirie**
- Sens de la circulation
  - Arrêt transport public
  - Voie piétonne



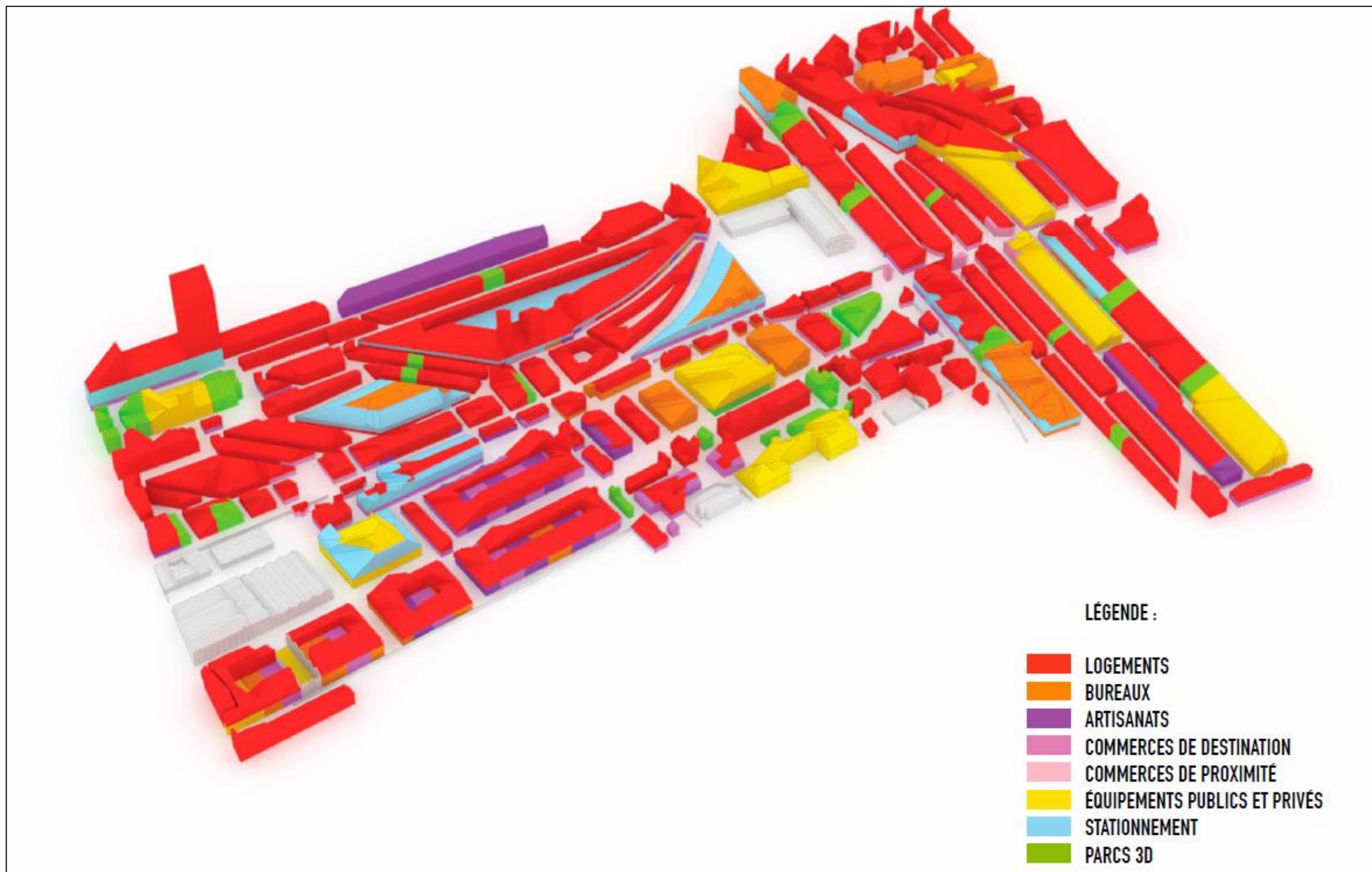
**BASTIDE NIEL**

Commune de BORDEAUX  
 dans BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT  
 DOMAINE FRANCE  
 33000  
 Surface : 1,7000  
 Niveau : AB  
 Projet réalisé par : M&S CHRISTA  
 Date du PROJET DE REALISATION : JUIN 2015  
 Version du : 23\_07\_2015  
 Titre : MASTER PLAN  
 Révisé par : TP639 - MIP2 - 102

**MVRDV**  
 www.mrvd.com



Hypothèse d'affectation spatiale à l'îlot des éléments programmatiques du programme global de construction : (vue présentée à fins d'illustration, programmation à l'îlot susceptible d'évoluer)



Hypothèse d'affectation programmatique des RDC du programme global de construction : (vue présentée à fins d'illustration, programmation à l'îlot susceptible d'évoluer)

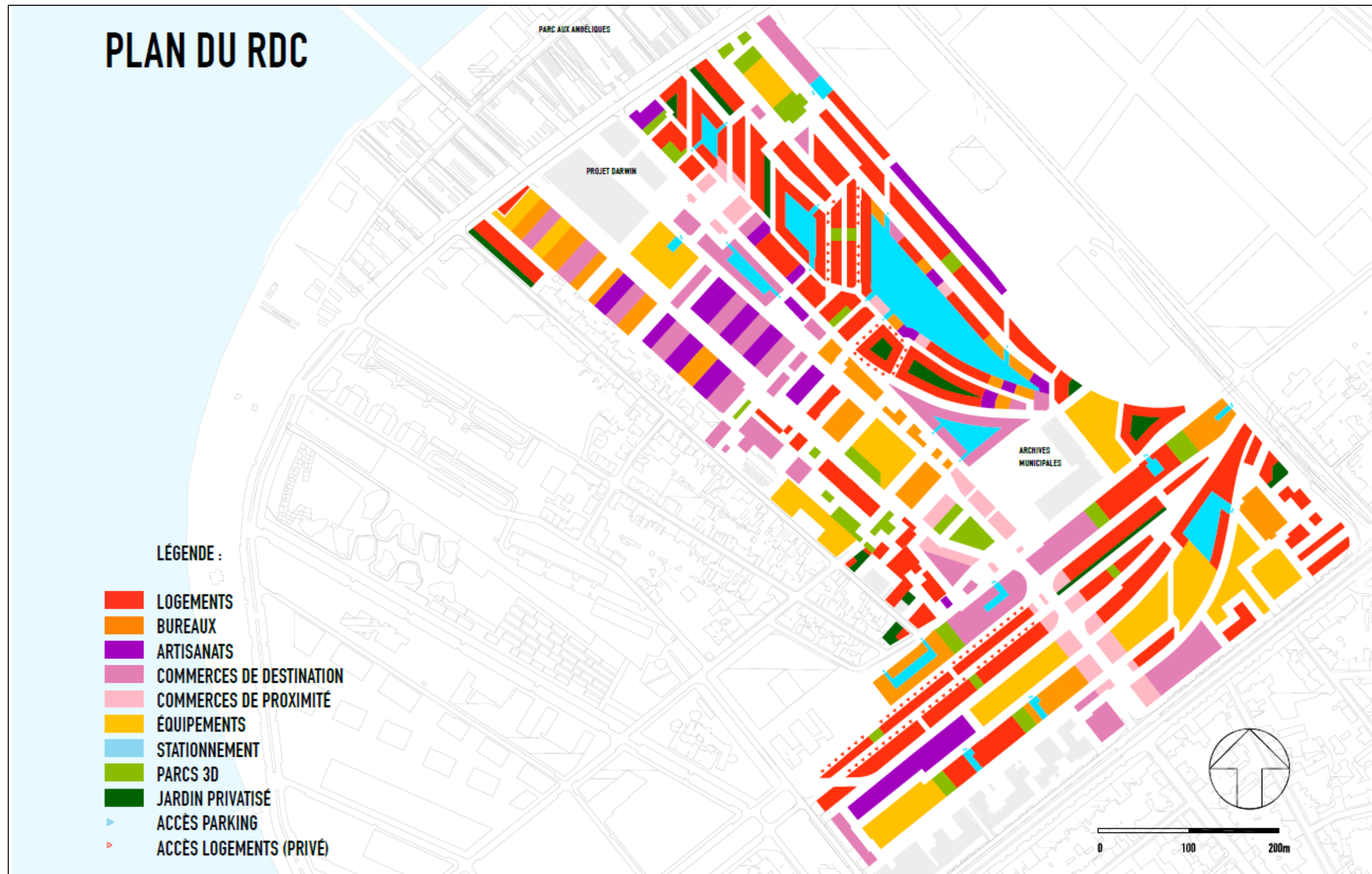
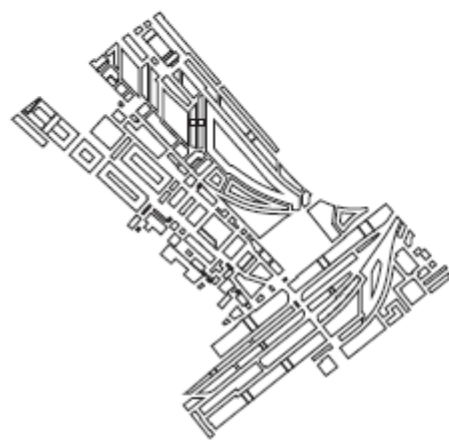


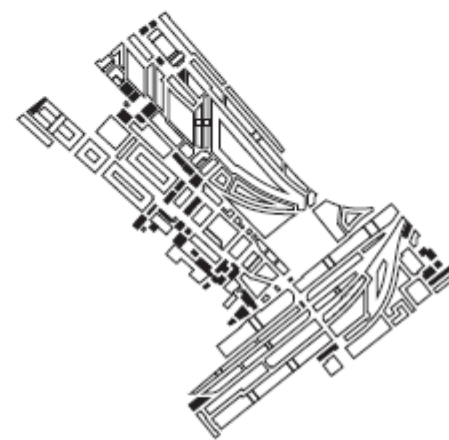


Illustration des possibilités de mise en œuvre de la mixité fonctionnelle selon les typologies d'îlots: (présentée à fins d'illustration)

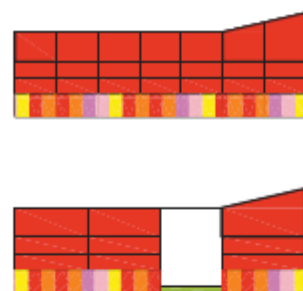
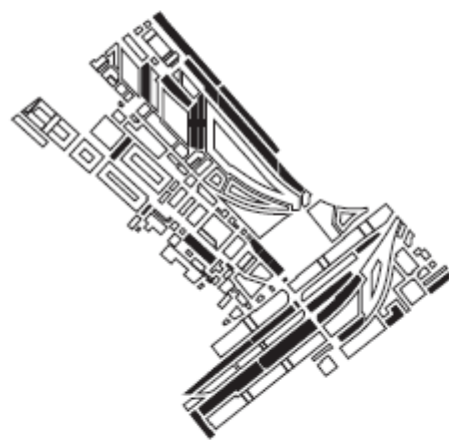
## FAMILLES



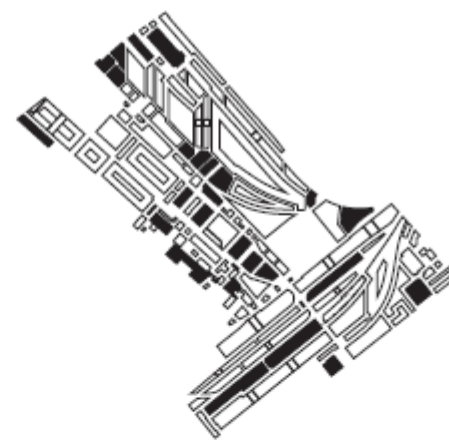
**MICRO ÎLOTS** : profondeur < 5 m, emprise au sol < 50 m<sup>2</sup>



**PETITS ÎLOTS** : profondeur <15m, îlot <19x19m, emprise au sol 50-500 m<sup>2</sup>

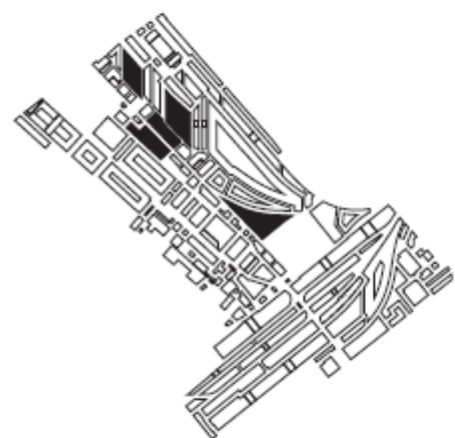


**PETITS ÎLOTS EN LONGUEUR** : profondeur 10-15m, longueur > 20m,  
longueur de façades < 100 m

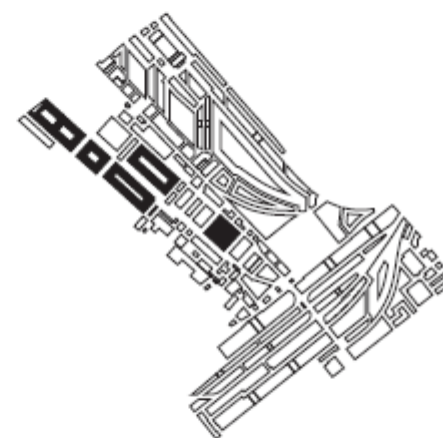


**ÎLOTS INTERMÉDIAIRES** : emprise au sol 500-3000m<sup>2</sup>, >15 m

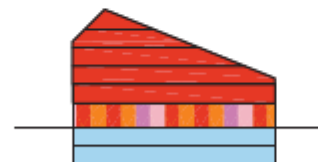
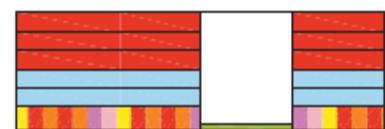
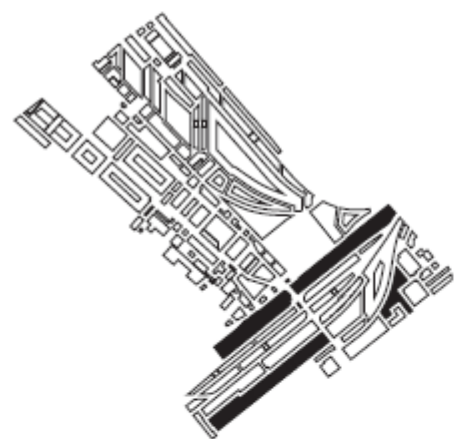
- |   |           |   |           |   |               |
|---|-----------|---|-----------|---|---------------|
|  | LOGEMENTS |  | COMMERCES |  | ÉQUIPEMENTS   |
|  | BUREAUX   |  | ARTISANAT |  | STATIONNEMENT |



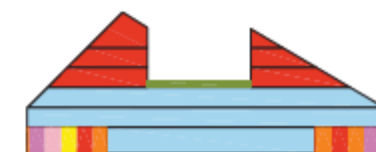
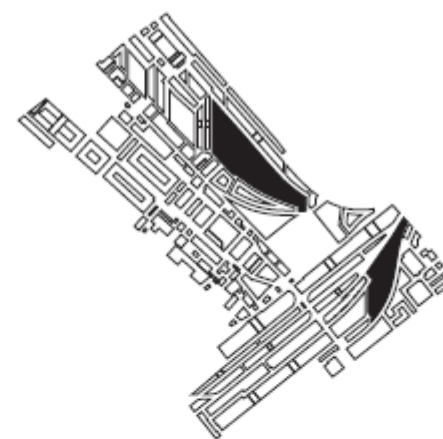
**ÎLOTS PROFONDS** : emprise au sol 1500-4000 m<sup>2</sup>,  
profondeur > 28 m / îlot en long > 16 m



**GRANDS ÎLOTS** : emprise au sol 3000-10.000 m<sup>2</sup>, profondeur > 40 m



**GRANDS ÎLOTS EN LONGUEUR** : emprise au sol 6000-11.000 m<sup>2</sup>,  
profondeur > 25, longueur des façades < 100 m



**ÎLOTS MONTAGNES** : emprise au sol 6000-11.000 m<sup>2</sup>, profondeur > 25



