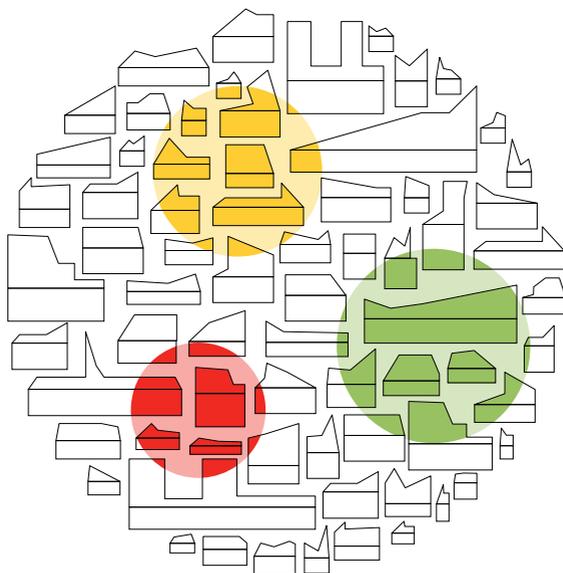


BASTIDE NIEL

LA VILLE INTIME



PROJET URBAIN
2014-2028



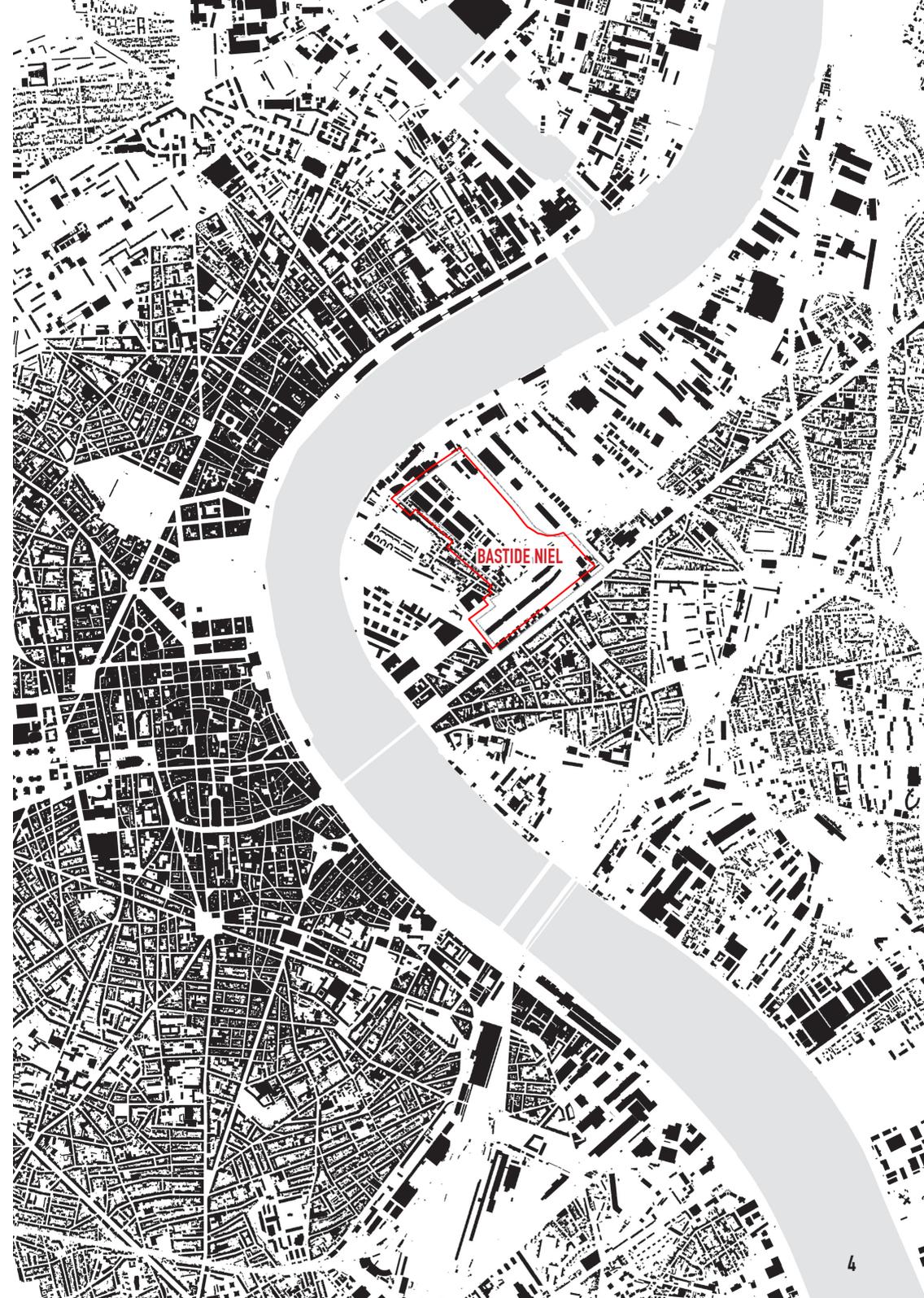
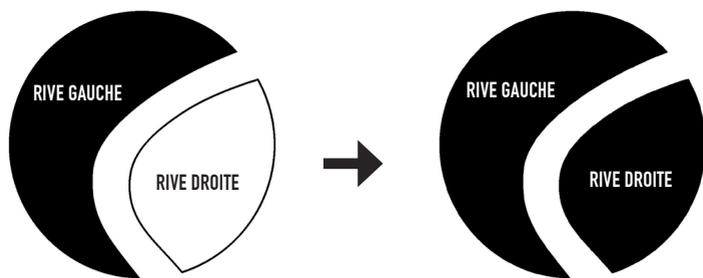
BASTIDE NIEL

LA VILLE INTIME

LA RIVE DROITE

“ Quelle tâche merveilleuse que de développer la rive droite de Bordeaux, en écho au centre-ville historique. Quel avenir peut-on lui confier ? Et si la réponse était la densification de la Rive Droite ? Peut-elle être l’opposé du centre existant, un alter ego, qui littéralement compléterait la ville ? ”

Winy Maas, Architecte Urbaniste MVRDV



OBJECTIFS

Dans la tradition de la ville européenne, l'objectif est de créer un quartier de centre-ville, dense, mixte, lumineux, vert et intime. L'existant contribue au développement de ce morceau de ville, utilisant les empreintes actuelles et prenant la mémoire ferroviaire et militaire comme point de départ.



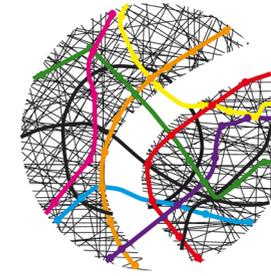
PATRIMOINE



INTIMITÉ



ESPACES VERTS



CONNECTIVITÉ



DIVERSITÉ



DENSITÉ

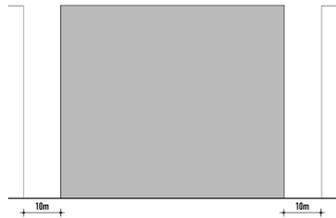


LUMIÈRE DU JOUR

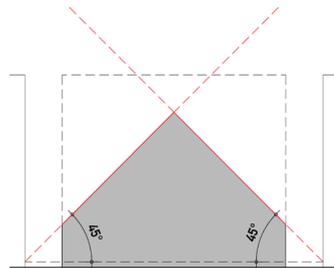


DURABILITÉ

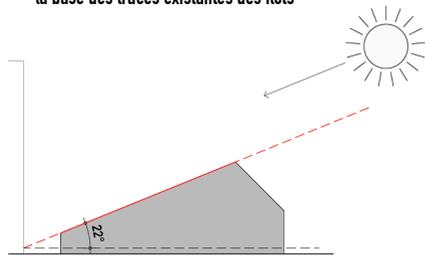
SCÉNARIO VOLUMÉTRIQUE



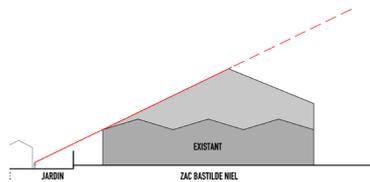
VOIRIES ET ILOTS
des voiries minimales sont créées sur la base des traces existantes des îlots



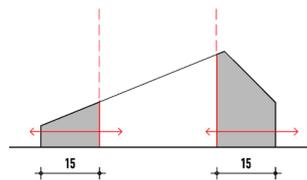
DÉCOUPAGE POUR LA LUMIÈRE DU JOUR
100% des bâtiments bénéficient d'éclairage naturel



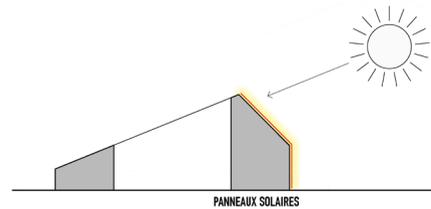
DÉCOUPAGE POUR L'ENSOLEILLEMENT
100% des bâtiments ont accès à 2h d'ensoleillement par jour minimum



CONTEXTUALISATION
une coupe des volumes depuis les jardins de la Rue Hortense pour éviter les vis-à-vis

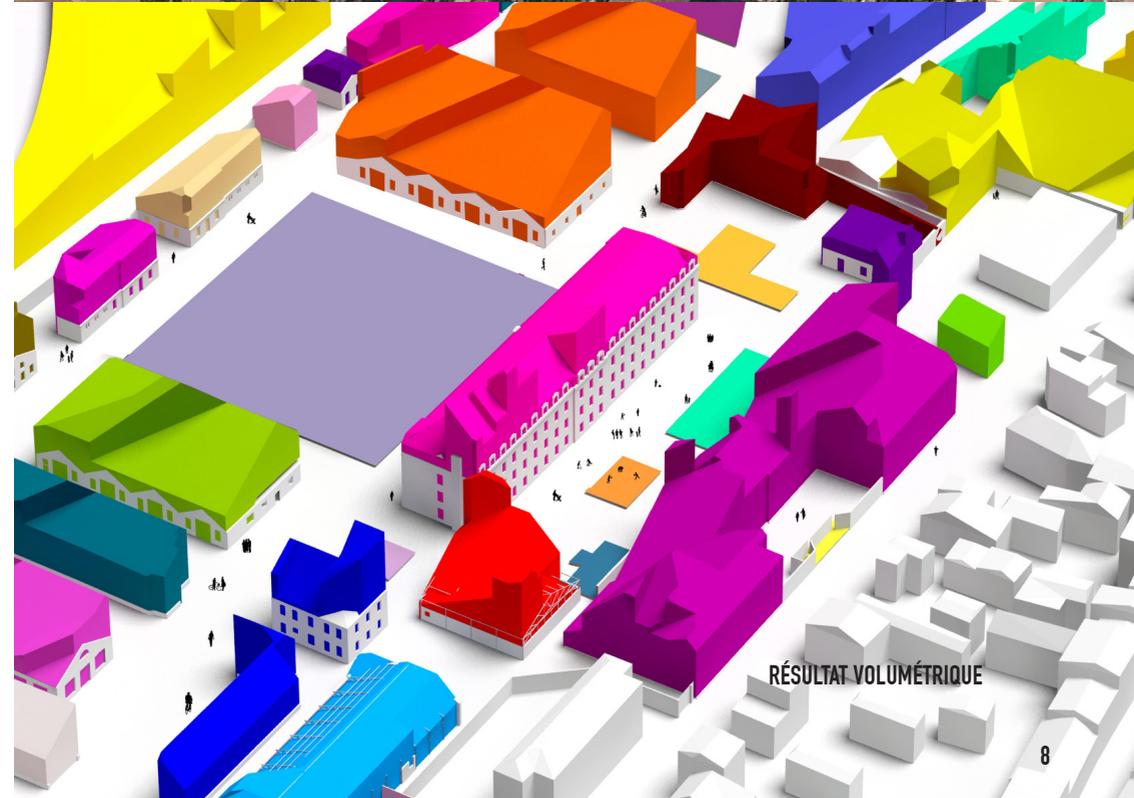


VENTILATION NATURELLE
80% des logements sont traversants



PRODUCTION D'ÉNERGIE
panneaux solaires sur les toitures et les façades orientées sud

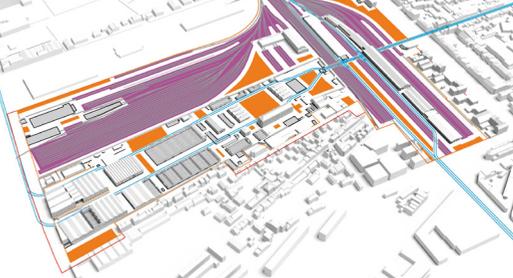
URBANISME BIOCLIMATIQUE : PRINCIPES VOLUMÉTRIQUES



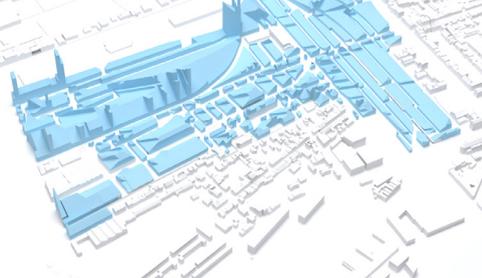
0 - POINT DE DÉPART : L'EXISTANT



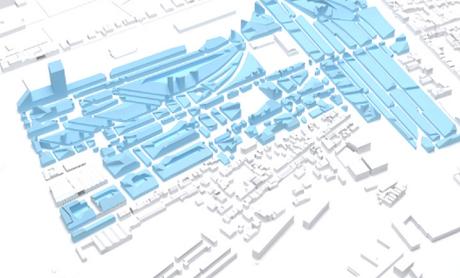
4 - VOIRIES



8 - CONTEXTUALISATION : LE VILLAGE



12 - AJUSTEMENTS 2015



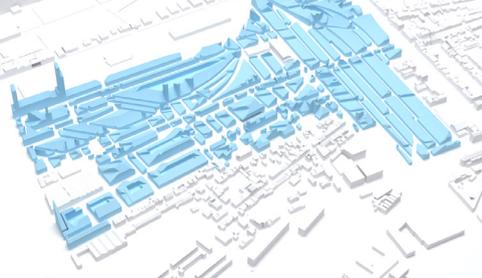
1 - BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUIRE SUR LES RAILS



5 - EXTRUSION



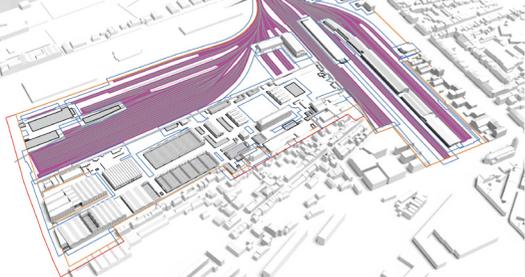
9 - VENTILATION NATURELLE



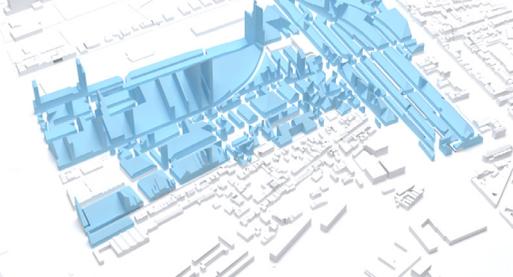
13 - ÎLOTS



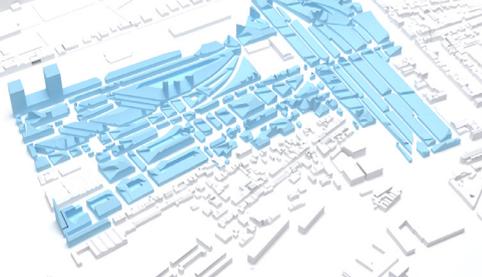
2 - RÉSERVATION AUTOUR DE L'EXISTANT



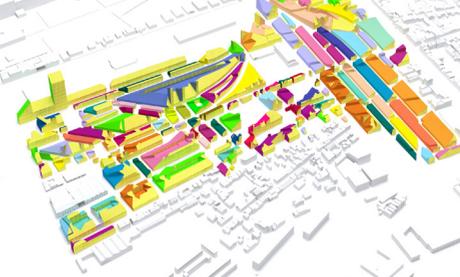
6 - DÉCOUPAGE POUR LA LUMIÈRE DU JOUR



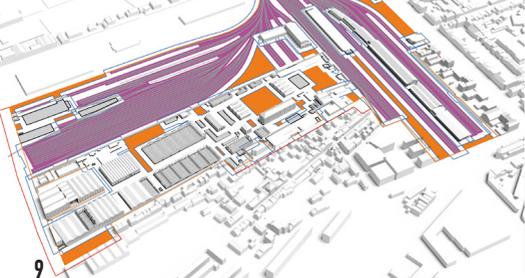
10 - AJUSTEMENTS 2014



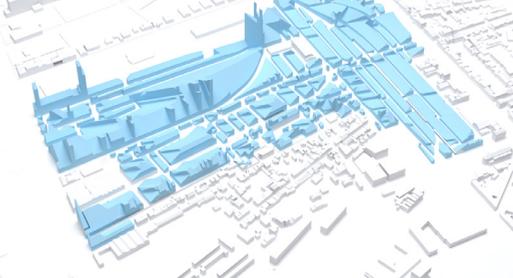
14 - POTENTIEL PHOTO-ÉLECTRIQUE



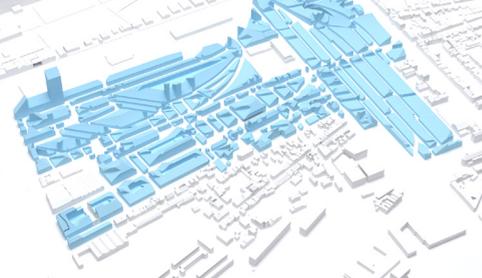
3 - INVERSÉ



7 - DÉCOUPAGE POUR L'ENSOLEILLEMENT



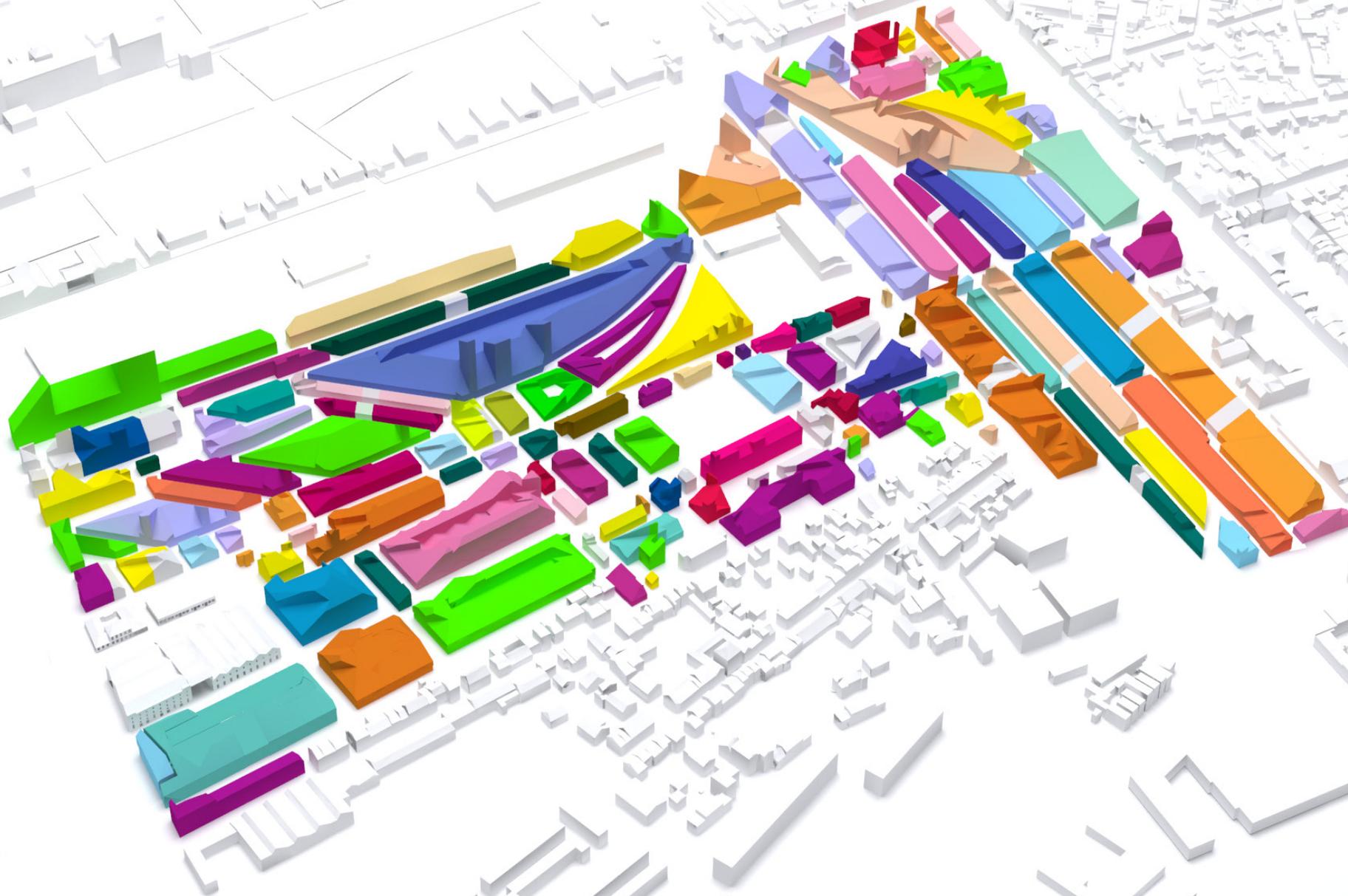
11 - ABAISSEMENT DU FRONT DE GARONNE



15 - AJUSTEMENTS 2018

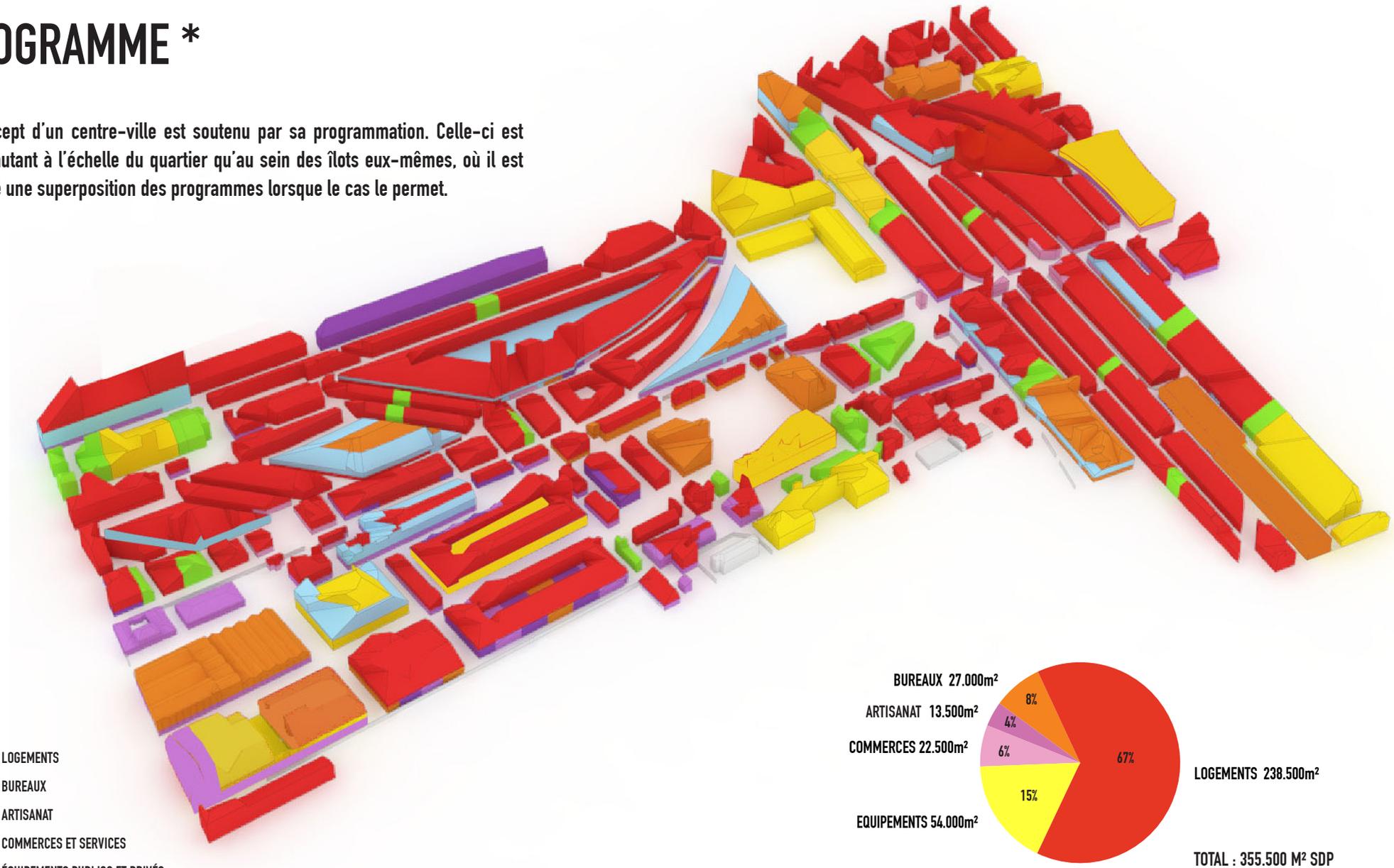


126 ÎLOTS *



PROGRAMME *

Le concept d'un centre-ville est soutenu par sa programmation. Celle-ci est mixte, autant à l'échelle du quartier qu'au sein des îlots eux-mêmes, où il est proposé une superposition des programmes lorsque le cas le permet.



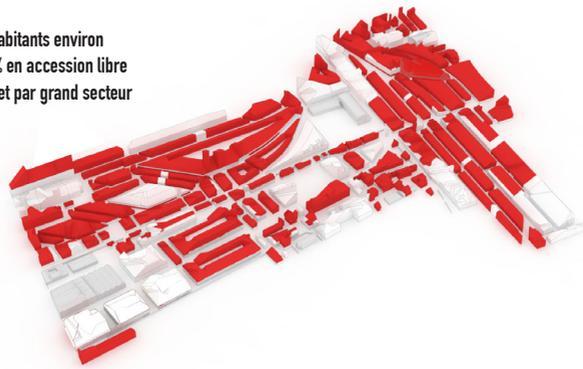
LÉGENDE

- LOGEMENTS
- BUREAUX
- ARTISANAT
- COMMERCES ET SERVICES
- ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS
- STATIONNEMENT
- PARCS 3D

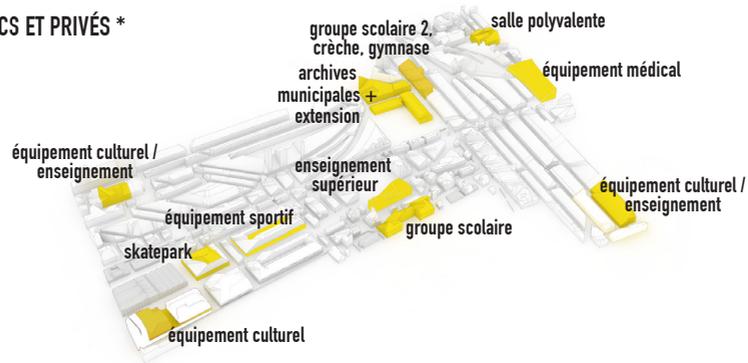
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SPATIALE

LOGEMENTS *

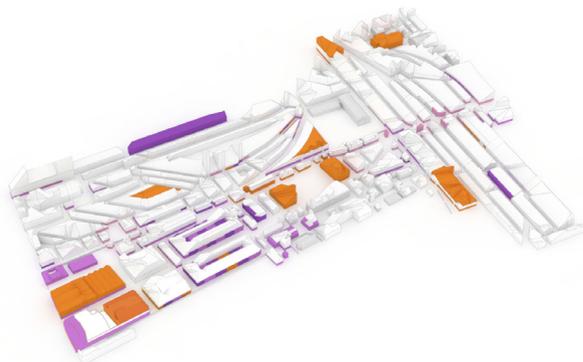
- 3400 logements pour 7000 habitants environ
- 55% de logements aidés / 45% en accession libre
- objectif de mixité par phase et par grand secteur
- objectif de mixité intra-îlot



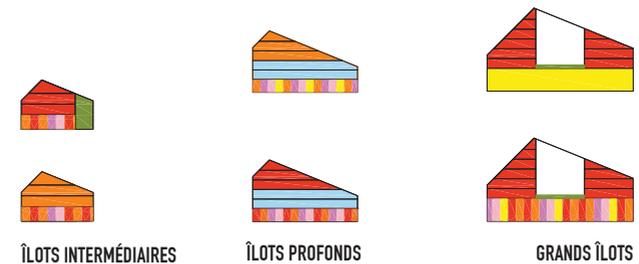
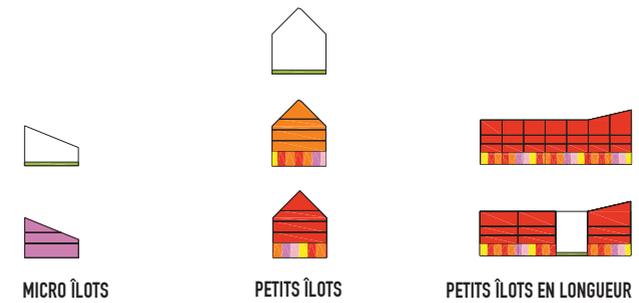
ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS *



BUREAUX, ARTISANAT, COMMERCES ET SERVICES *



FAMILLES D'ÎLOTS



LÉGENDE

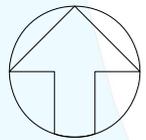
- | | | | |
|---|-----------------------|---|-------------------------------|
|  | LOGEMENTS |  | ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS |
|  | BUREAUX |  | STATIONNEMENT |
|  | ARTISANAT |  | PARCS 3D |
|  | COMMERCES ET SERVICES | | |

COUPES SCHEMATIQUES

PLAN DU RDC *

LÉGENDE

- LOGEMENTS
- BUREAUX
- ARTISANAT
- COMMERCES ET SERVICES
- COMMERCES DE DESTINATION
- ÉQUIPEMENTS
- STATIONNEMENT
- PARCS 3D
- JARDIN PRIVATISÉ
- ACCÈS PARKING
- ACCÈS LOGEMENTS (PRIVÉ)



0 100 200m

PARC AUX ANGÉLIQUES

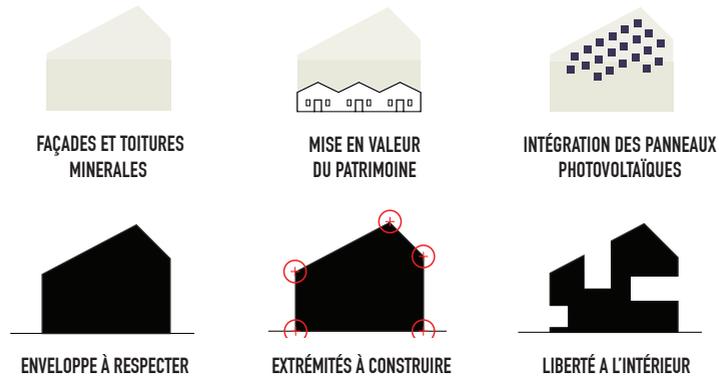
DARWIN

ARCHIVES
MUNICIPALES

AVENUE THIERS

ARCHITECTURE

Les matériaux utilisés feront écho au Bordeaux historique : tous blonds ou clairs, d'aspect minéral et différents d'un bâtiment à l'autre, ils en seront une réinterprétation contemporaine.



Pierre	Travertin	Marbre	Ardoise naturelle	Enduit	Fibre béton	Tuiles classiques
Briques blanches	Corian	Céramique	Ardoise artificielle	Panneaux solaires	Terrazzo	Verre émaillé
Béton lisse	Béton préfabriqué	Terre cuite	Tuiles modernes	Mosaïque	Béton cellulaire	Résine
Béton brut de décoffrage	Béton matricé	Verre	Briques de verre	Granit	Brique vernissée	Verre sérigraphié

SUGGESTION DES MATÉRIAUX



RÉFÉRENCES

DÉVELOPPEMENT DURABLE

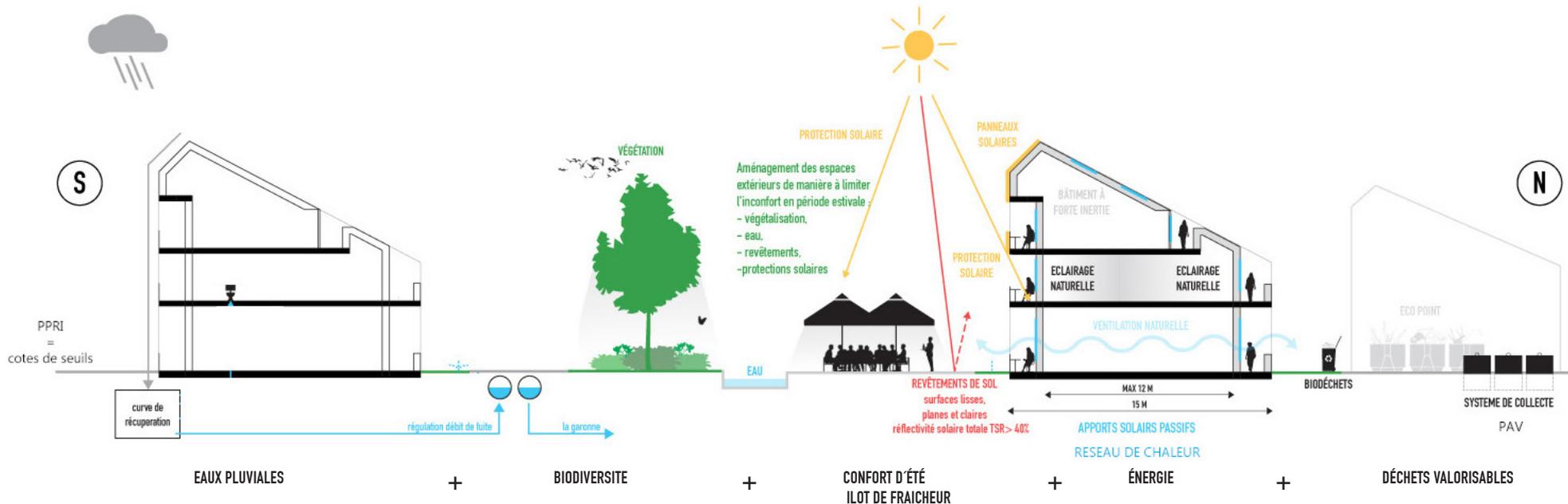
ÉVALUER / AMÉLIORER / CAPITALISER

La SAS d'aménagement Bastide Niel s'engage à participer à la démarche d'évaluation des projets urbains au regard des enjeux d'un urbanisme durable menée par Bordeaux Métropole.

- évaluation collaborative du projet
- identification des points forts du projet au regard des projets Bordelais
- identification des pistes d'améliorations
- définition et cooptation d'indicateurs permettant de qualifier le projet
- capitalisation – identification d'un savoir-faire métropolitain



DEMARCHE GLOBALE DE DEVELOPPEMENT DURABLE AUTOUR DU PROJET URBAIN



PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE

ÉNERGIE

100 % D'ÉNERGIE RENOUVELABLE POUR LES BESOINS THERMIQUES

- Raccordement au réseau de chaleur
- Apport gratuit et récupération possible

100 % D'ÉNERGIE RENOUVELABLE POUR 50 % DES BESOINS ÉLECTRIQUES

- Photovoltaïque suivant cartographie des toitures
- Raccordement réseau ENR



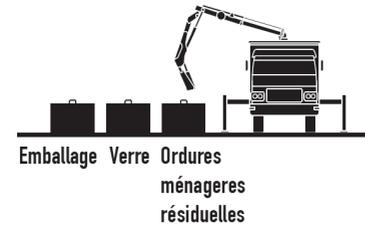
RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES DE LA ZAC



APPORTS SOLAIRES FAVORISÉS

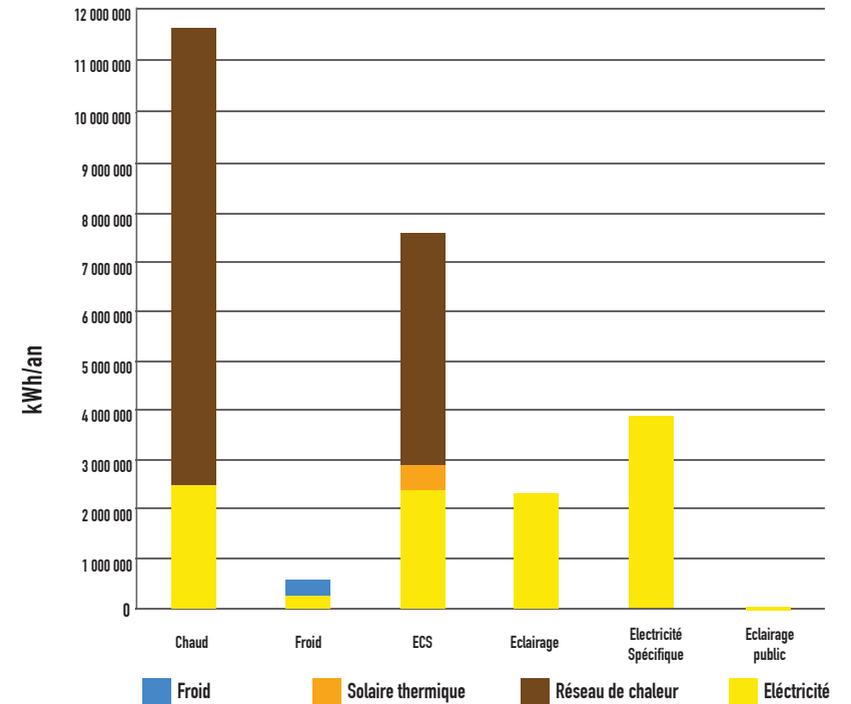
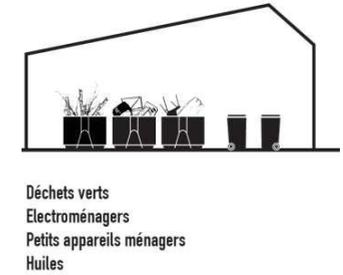
GESTION DES DÉCHETS

SYSTÈME DE COLLECTE EN PAV (POINT D'APPORT VOLONTAIRE)



ECOPOINTS - RECYCLERIES

Sites aménagés qui permettent de déposer des déchets valorisables ou non collectés en PAV



LABELLISATION ECOQUARTIER ENGAGÉE



Au cœur de la rive droite de Bordeaux, la ZAC Bastide Niel est un projet urbain durable permettant de renforcer le centre-ville de Bordeaux. Qualifiée par Bordeaux Métropole, la SAS d'aménagement Bastide Niel s'est engagée sur :

- 4 axes de travail et une charte de 20 thématiques :



DÉMARCHE



VIE & USAGES



TERRITOIRE



RESSOURCES

- une organisation systémique



- les objectifs urbains, environnementaux, patrimoniaux et programmatiques suivants :

- Le développement d'un quartier durable ambitieux et à haute qualité d'usages, un quartier vivant valorisant la lumière naturelle,
- Le développement d'un quartier dense, mixte et accessible de centre-ville, qui accueillera à terme environ 10 000 habitants,
- La préservation et la valorisation des éléments d'identité du quartier, avec la conservation au travers du projet urbain de la mémoire de l'histoire ferroviaire et militaire du site.



VILLE DE DEMAIN 2016

Développement et innovation territoriale

4 axes -> 6 actions mises en oeuvre

4,1 M€ TTC d'assiette -> subvention totale : 1 362 000 €

AXE RÉSEAU ET ENERGIE – APPROCHE TERRITORIALISÉE

- ◆ MICROGRID : Déploiement d'une centrale photovoltaïque pour une autoconsommation mutualisée. Manager et produire 50 % des besoins électriques de la ZAC sur place.

AXE BÂTIMENT ET USAGES & RÉNOVATION

- ◆ ESUS (Environnement-Services-Usages-Solidarité) : Création d'un parc de stationnement silo avec un pôle logistique et de services urbains.
- ◆ MESS DES OFFICIERS : Réhabiliter le bâtiment en tenant compte de son caractère patrimonial et gestion hygrothermique des parois en grès.

AXE CONCEPTION URBAINE, HAUTE QUALITÉ DE VIE – RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

- ◆ ILOTS DE CHALEUR / ILOTS DE FRAÎCHEUR URBAINS : Concevoir un quartier confortable, Réduire les impacts sanitaires liés aux fortes chaleurs.

AXE SERVICES INNOVANTS / APPROCHE TRANSVERSALE DE L'AMÉNAGEMENT

- ◆ CLUSTER NUMÉRIQUE D'AMÉNAGEMENT / BN 3.0 / CIM & BIM : Création d'outils de conception et d'exploitation en BIM et en réalité virtuelle et augmentée. Création d'un cluster numérique territorial pour la ville de demain.
- ◆ BASTIDENIEL&CO – ÉCOQUARTIER
Management de l'innovation au service du Territoire



ESPACE PUBLIC

Le support de l'espace public est uniforme, donnant une identité forte au quartier. Le sol est en béton pour donner un effet de plaque, ponctué de bosquets et d'arbres variés.

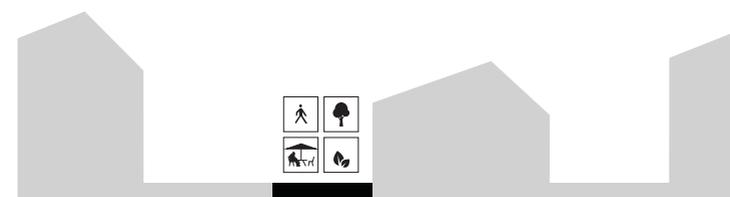
L'espace public est ensuite défini par quatre types d'entités :

- les espaces partagés / rues
- les entre-deux
- les centralités
- les parcs 3D



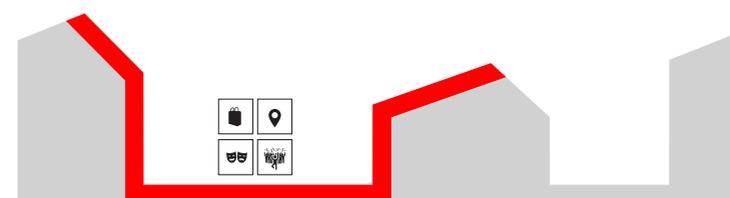
ESPACES PARTAGÉS / RUES

Voirie fonctionnelle, proposant une mixité de modes de transport et une circulation apaisée.



ENTRE-DEUX

Espaces piétons élargis entre l'espace partagé et l'îlot que les usagers pourront s'approprier informellement pour animer la rue, en relation avec les RDC des bâtiments voisins.



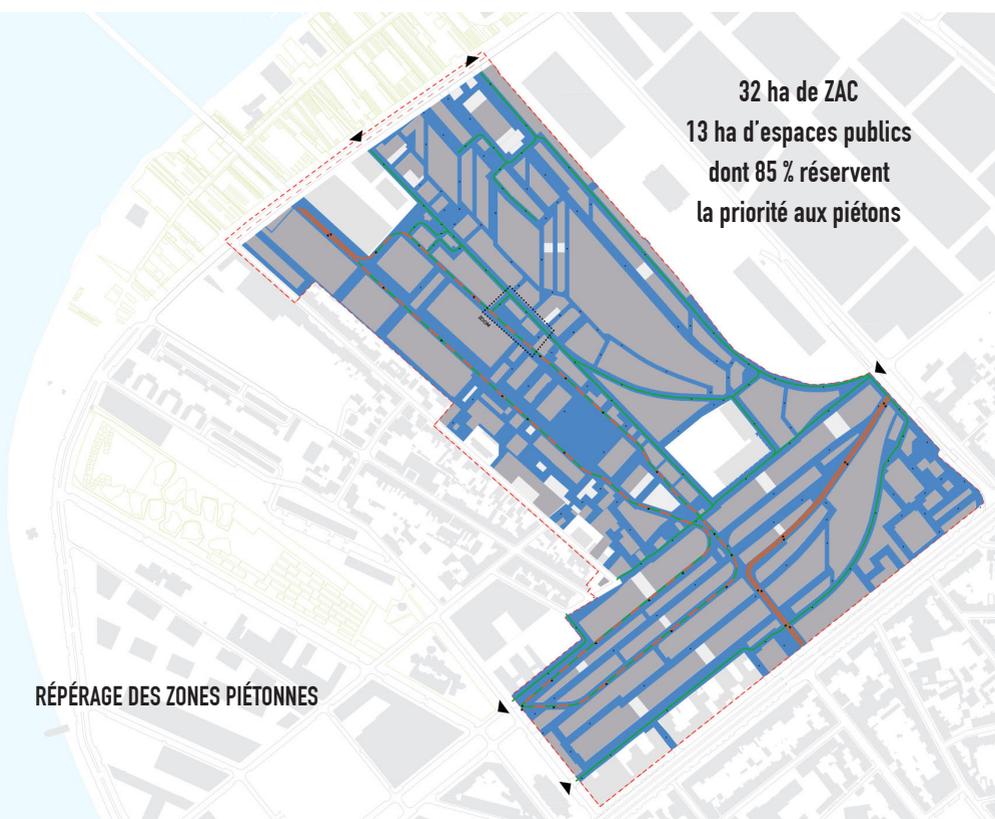
CENTRALITÉS

Centres ponctuant l'espace public pour animer l'espace par diverses activités et usages.



PARCS 3D

Réseau de 23 entités publiques avec des programmations variées.



RÉPÉRAGE DES ZONES PIÉTONNES

TPOLOGIE DES VOIES

VOIES 6M = ZONE DE RENCONTRE

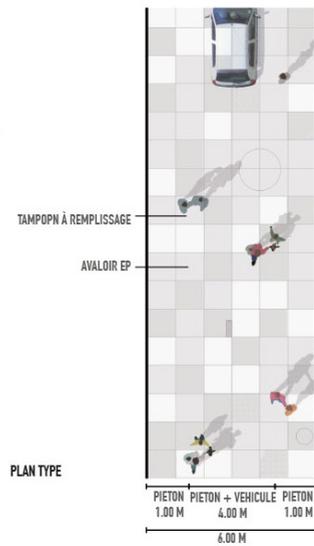
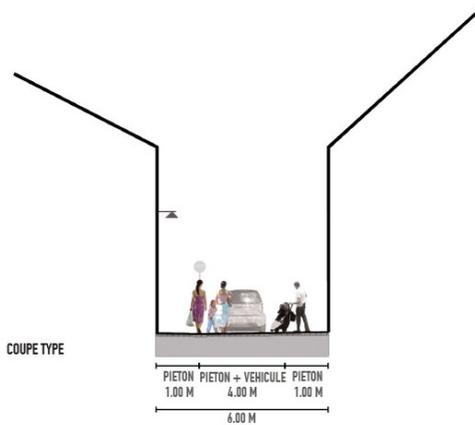


ZONE DE RENCONTRE

Priorité piétonne sur l'ensemble de l'espace

Vehicule toléré
Limitation de vitesse 20km/h

Chaussée non marquée



VOIES 10M SYMÉTRIQUES = ZONE DE RENCONTRE

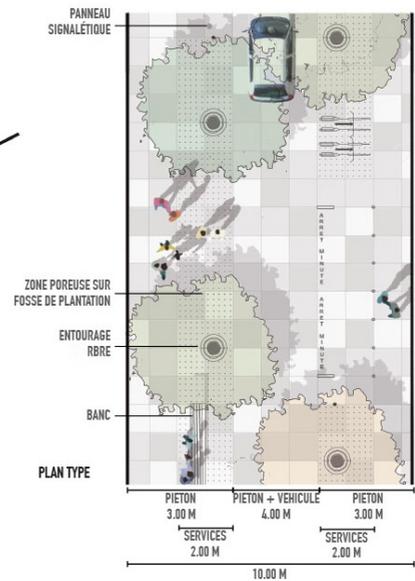
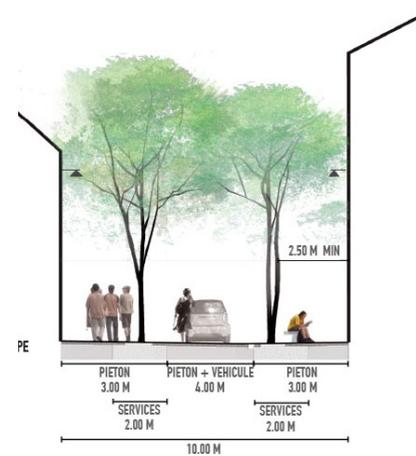


ZONE DE RENCONTRE

Priorité piétonne sur l'ensemble de l'espace

Vehicule toléré
Limitation de vitesse 20km/h

Chaussée non marquée



VOIES 10M ASYMÉTRIQUES = ZONE 30

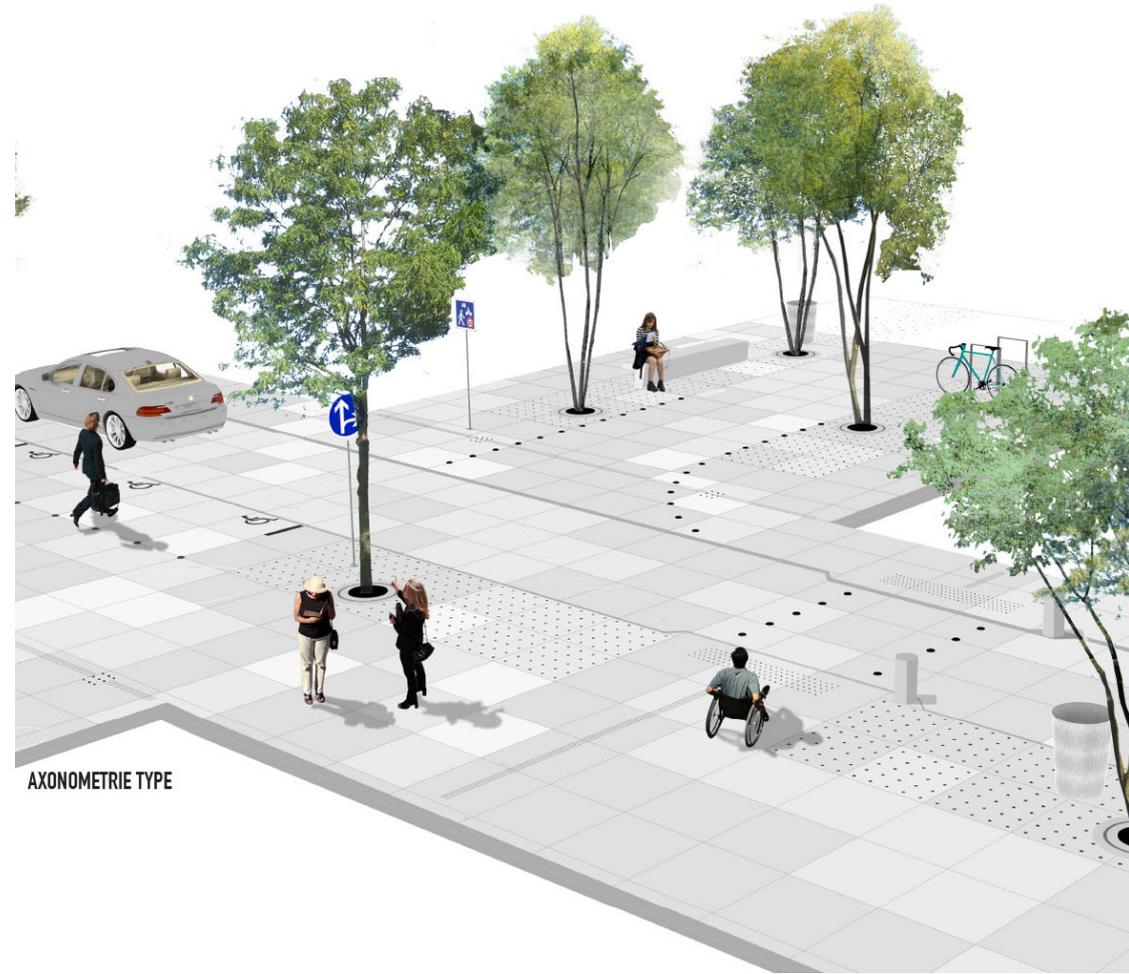
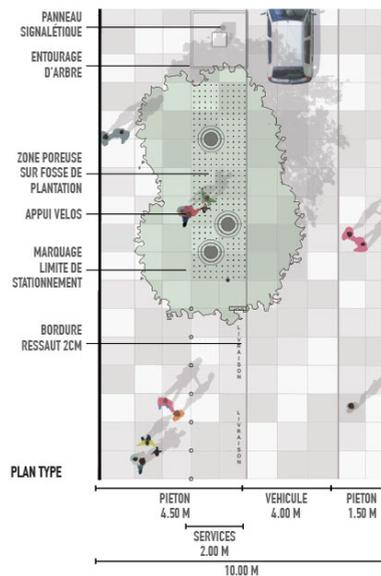
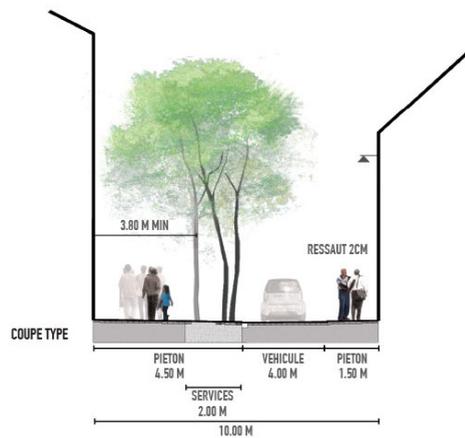


ZONE 30

Priorité au véhicule sur sa voie

Limitation de vitesse 30km/h
facilitant la traversée des piétons

Chaussée et trottoir clairement identifiables



AXONOMETRIE TYPE

CROISEMENT ZONE 30 ET ZONE DE RENCONTRE

*IMAGE NON CONTRACTUELLE

ENTRE-DEUX + VOIE 10M ASYMÉTRIQUE BUS

=
AIRE PIÉTONNE + ZONE 30



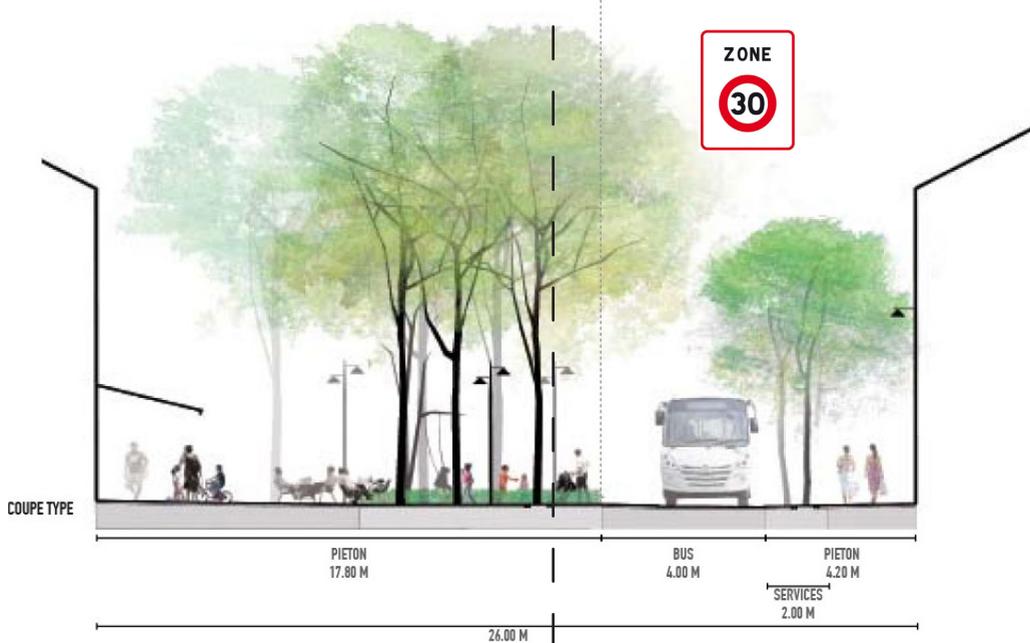
AIRE PIÉTONNE

Priorité piétonne sur l'ensemble de l'espace
Pas de véhicule sauf exceptions
2 roues pied à terre



ZONE 30

Priorité au véhicule sur sa voie
Limitation de vitesse 30km/h
facilitant la traversée des piétons
Chaussée et trottoir clairement identifiables



VOIE 10M ASYMÉTRIQUES + ENTRE-DEUX = ZONE 30 + AIRE PIÉTONNE

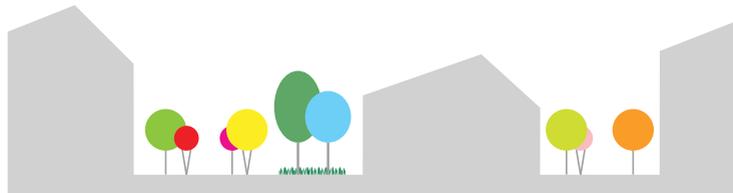


*IMAGES NON CONTRACTUELLE



VÉGÉTATION

Le quartier sera caractérisé par un mélange d'essences végétales, présentant une diversité de formes, dimensions, feuillages, et floraisons. Leur taille de développement est adaptée aux dimensions des rues et des fosses de plantation. La rusticité des essences leur permet de bien s'adapter à l'environnement et de garantir une implantation pérenne pour le quartier. Les arbres, essentiellement caduques, assurent une régulation saisonale de la luminosité sur les espaces publics et les façades.

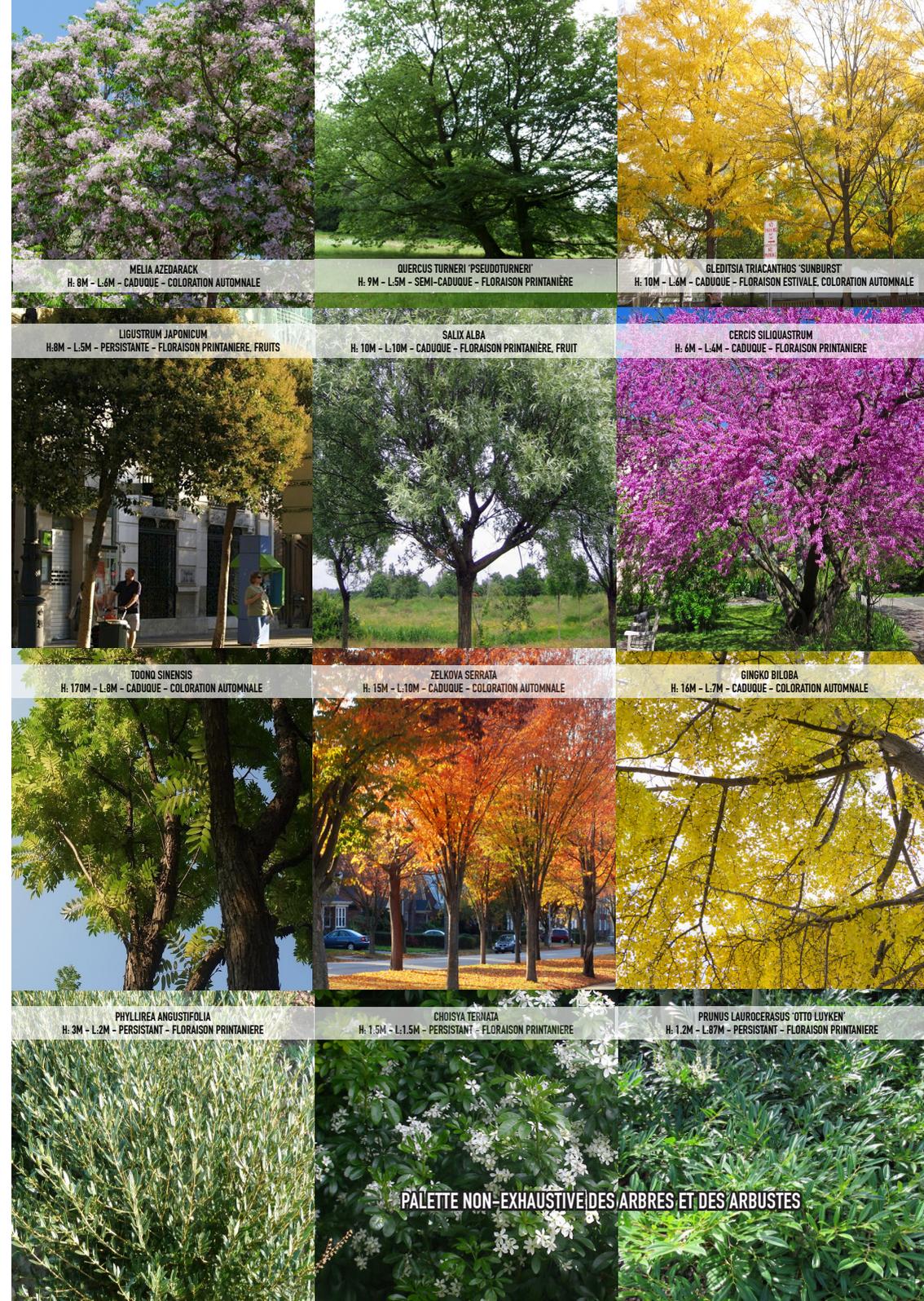


UNE GRANDE DIVERSITÉ VÉGÉTALE

32 ha de ZAC
13 ha d'espaces publics
dont 30 % végétalisés



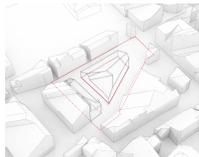
1500 ARBRES ET ARBUSTES PLANTÉS ENVIRON. LES ARBRES REMARQUABLES CONSERVÉS



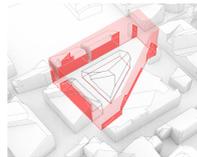
PALETTE NON-EXHAUSTIVE DES ARBRES ET DES ARBUSTES

CENTRALITÉS

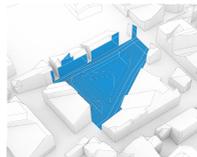
Six zones en particulier auront un rôle de centralité. Elles polarisent les activités du quartier en des zones bien délimitées par leur apparence différente du reste du quartier. Elles sont en effet matérialisées par «un point» en 3D englobant d'un matériau choisi (végétal, couleur, texture ...) le sol et les façades des bâtiments contenus dans ce «point».



ÉTAPE 1 : DÉLIMITATION DE LA ZONE



ÉTAPE 2 : EXTRUSION



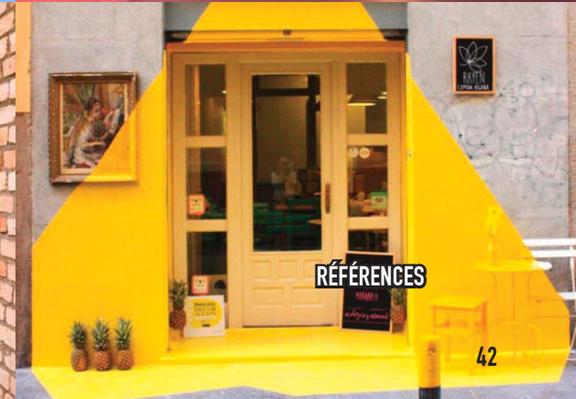
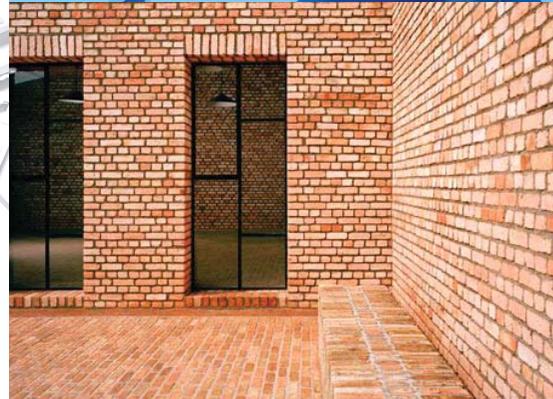
ÉTAPE 3 : INTÉGRATION CONTEXTE



ÉTAPE 4 : EXCLUSION DES VOIES



RÉPÉRAGE DES CENTRALITÉS



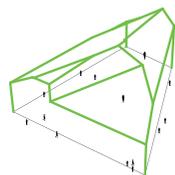


VUE D'UNE CENTRALITÉ : LE MARCHÉ

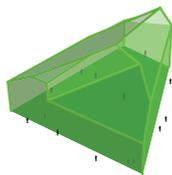
*IMAGE NON CONTRACTUEL

PARCS 3D

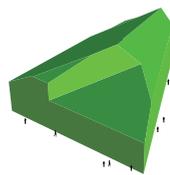
Les 23 parcs 3D constituent un réseau fin d'espaces publics de qualité. Les parcs 3D permettent d'explorer la notion de volume en 3 dimensions afin d'intensifier l'expérience volumique du quartier, y compris par ces espaces publics. Plusieurs possibilités s'offrent aux paysagistes concepteurs afin d'utiliser les volumes prescrits.



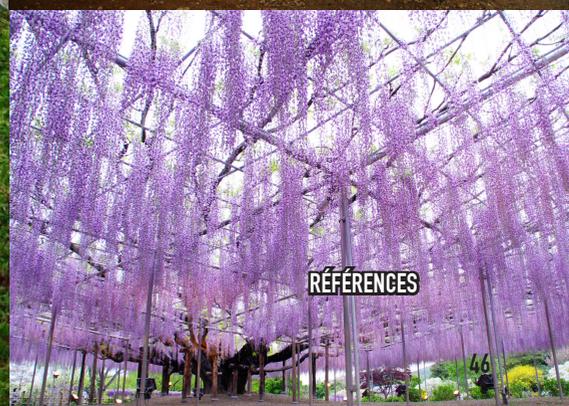
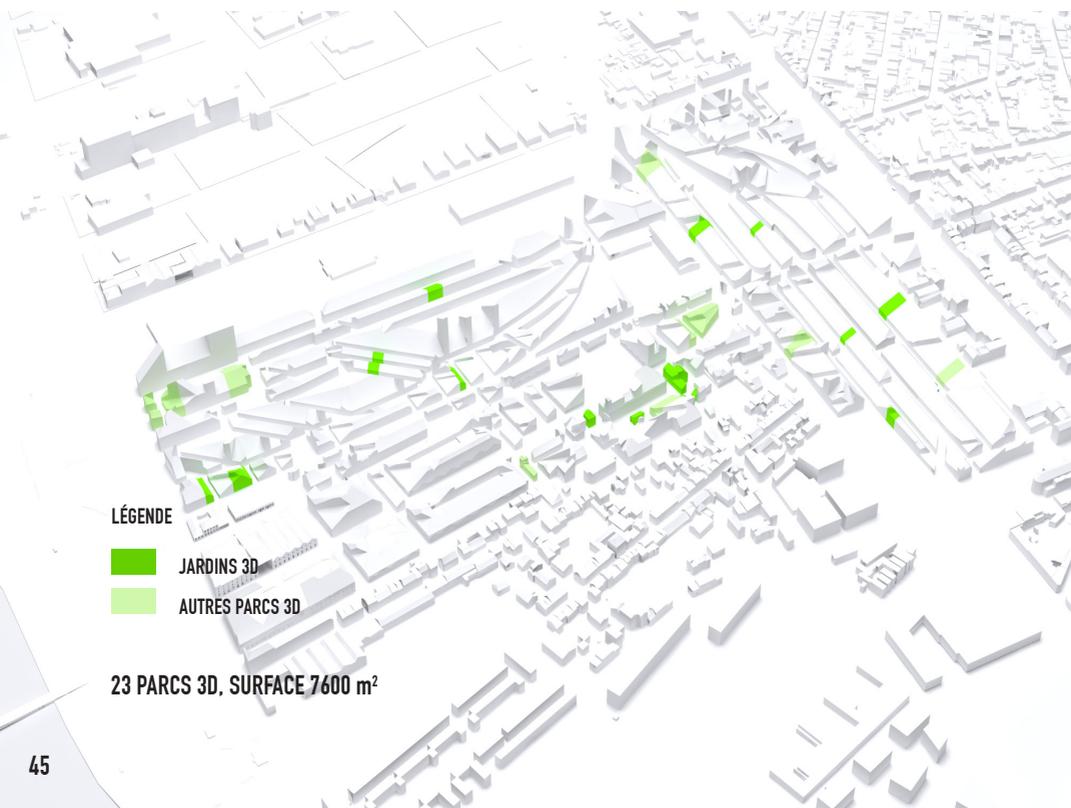
STRUCTURE



ENVELOPPE



VOLUME



RÉFÉRENCES



VUE D'UN PARC 3D

*IMAGE NON CONTRACTUELLE



INSERTION DU MASTER PLAN DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN



Crédit iconographique : SAS d'aménagement Beses - MVRDV

COUTURE URBAINE DU PROJET URBAIN SUR L'AVENUE ABADIE



ENSEMBLE TERTIAIRE AGENCE PATRIARCHE & CO (B121-2)

Crédit iconographique : Agence Patriarche&Co



MAISON DU PROJET BASTIDE NIEL (B119)

Crédit iconographique : SAS Bastide Niel / MVRDV



HABITAT PARTICIPATIF BORD'HA (B139)

Crédit iconographique : Association Bord'ha / Brachard de Tourdonnet



HOTEL EKLO ET SIÈGE SOCIAL (B121-1)

Crédit iconographique : Eklo Hotels / Patriarche&Co



COMPLEXE SPORTIF SAND SPOT (B033)



ENSEMBLE RESIDENTIEL (B138-2)

Crédit iconographique : Domofrance / Atelier Ferret Architecture



ENSEMBLE RESIDENTIEL (B009)

Crédit iconographique : Domofrance / Urbanmakers Architectes / Selva & Maujain Architectes



ENSEMBLE RESIDENTIEL ET LOCAUX D'ACTIVITE (B054/B064)

Crédit iconographique : Axanis / Agence Thierry Girault



CLINIQUE THIERS (B138-1)

Crédit iconographique : GBNA / TLR Architectes



ECOLE DE MANAGEMENT ESSCA (B072)

Crédit iconographique : ESSCA / MNP Yacher Architecture



ENSEMBLE RESIDENTIEL EKKO (B001)

Crédit iconographique : Groupe Launay / Duncan Lewis



PARKING SILO ET ENSEMBLE RESIDENTIEL L'ANNEXE (B008)

Crédit iconographique : SPIE Batignolles / Cassous Promotion / Moon Safari Architecture



ENSEMBLE RESIDENTIEL GREEN VALLEY (B005-B006-B007)

Crédit iconographique : Groupe Pichet / MVRDV



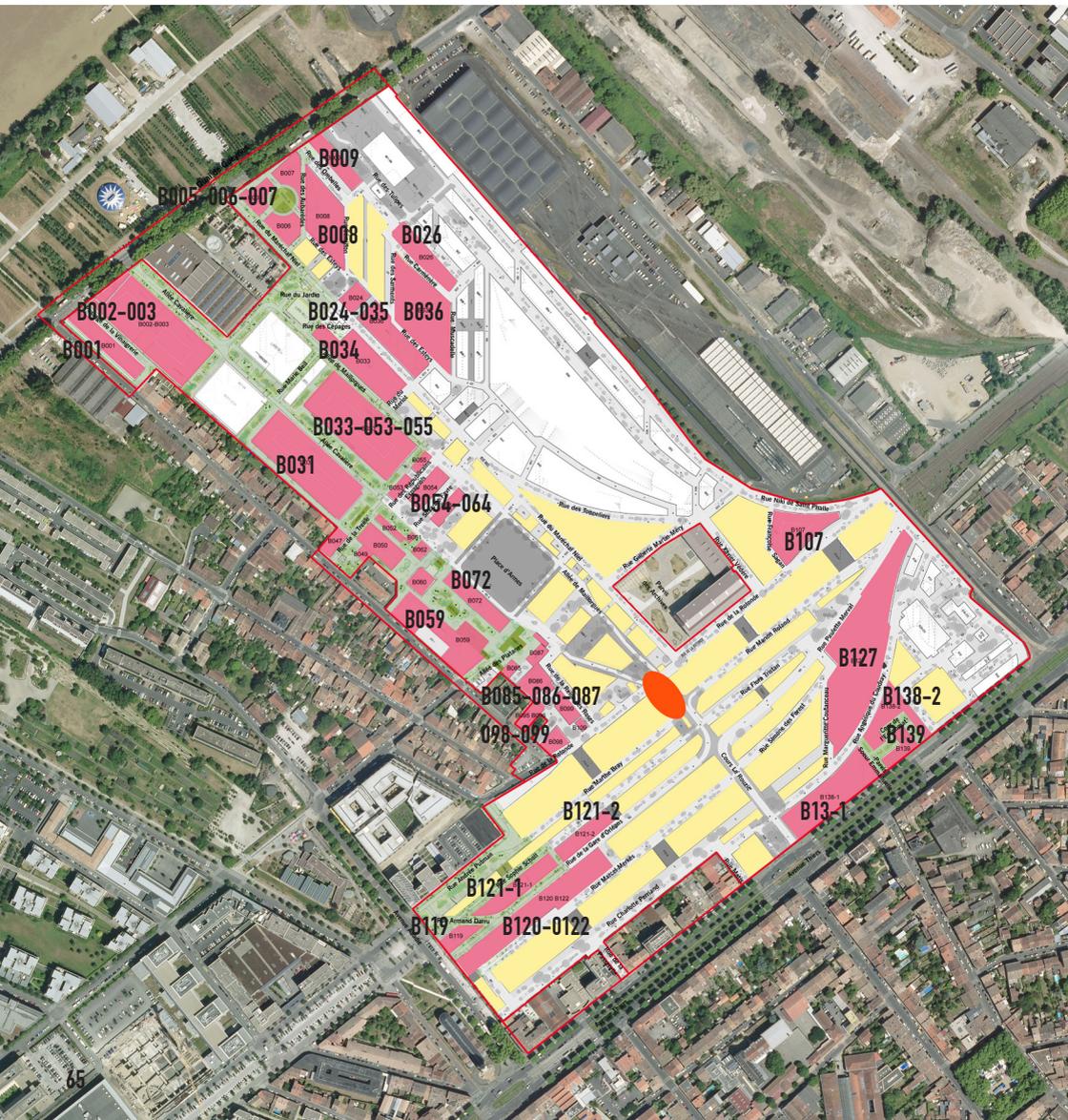
ENSEMBLE RESIDENTIEL, LOCAUX ASSOCIATIFS ET FERME URBAINE (B031)



VUE DEPUIS LE PARC AUX ANGLIQUES

AVANCEMENT OPÉRATIONNEL

Représentation des îlots de la phase 1, études engagées, permis de construire déposés et/ou accordés (en rose) et les îlots de la phase 2, à développer (en jaune).



ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE POUR LA RÉALISATION DE LA ZAC

MVRDV,
ARCHITECTE - URBANISTE
COORDONNATEUR DE LA ZAC

A+R SALLES,
PAYSAGISTES

ARTELIA,
BET VRD

GEOSAT,
GEOMETRE

ATELIER RAISONNÉ,
AMO DD

ARCAGÉE,
AMO ENVIRONNEMENTAL

ARTELIA
OPC

BECS
CSPS

Document d'information établi sous la responsabilité de la SAS d'Aménagement Bastide Niel
(51% BMA, 24.5% Domofrance, 24.5% Aquitanis)
et dont l'utilisation est soumise à son accord écrit préalable
Illustrations non contractuelles susceptibles d'évoluer avec les avancées du projet urbain
Edition Octobre 2019

Pour tous renseignements, merci de contacter la SAS d'Aménagement Bastide Niel
38 rue de Cursol - 33001 Bordeaux - Tél. : 05 56 99 31 99 - contact@bastidieniel.fr

« QUELLE TÂCHE MERVEILLEUSE QUE DE DÉVELOPPER
LA RIVE DROITE DE BORDEAUX, EN ÉCHO
AU CENTRE-VILLE HISTORIQUE.
QUEL AVENIR PEUT-ON LUI CONFIER ? »

Winy Maas

MVRDV



concessionnaire de la ZAC Bastide Niel



www.bastideniel.fr

