

TOUR SILVA

ZAC Saint Jean Belcier 33 000 Bordeaux

PLAN DE SITUATION

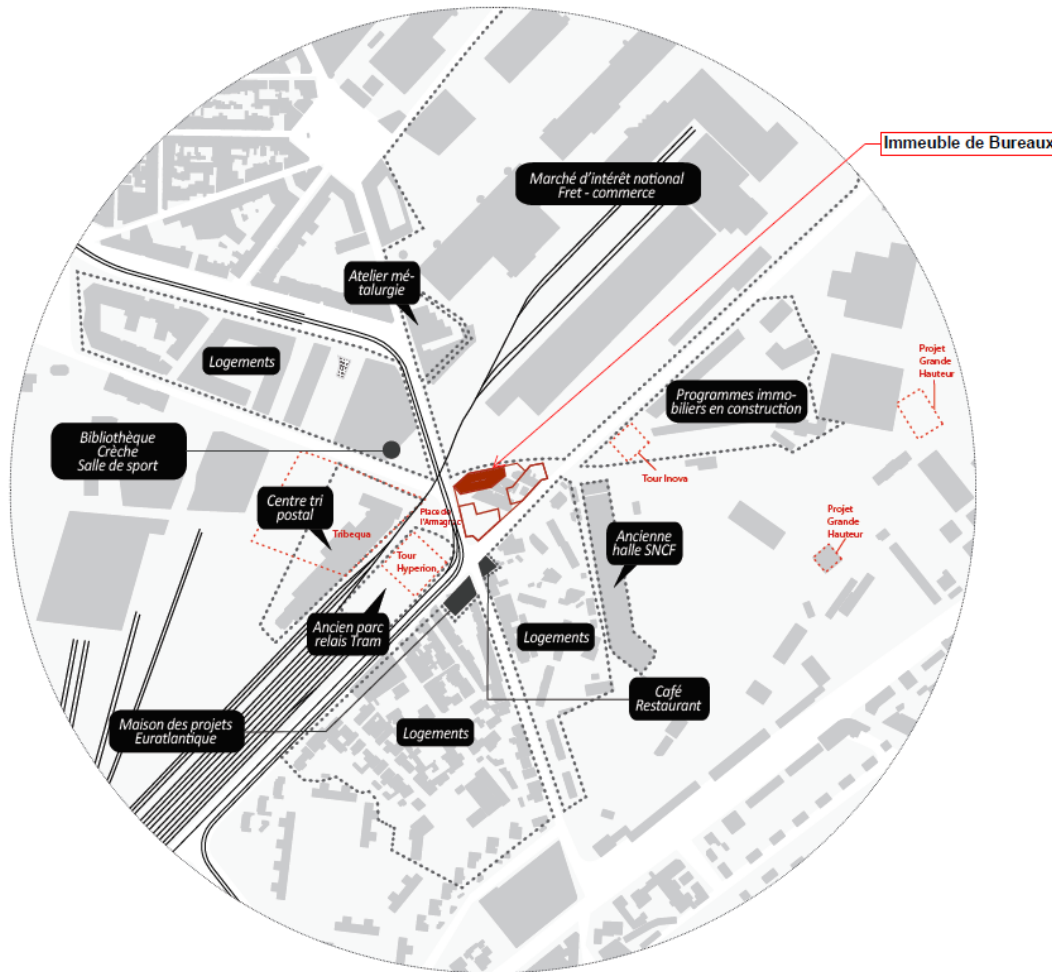
SITUATION DU PROJET - Plan de situation



100 m

PLAN DE SITUATION

SITUATION DU PROJET - Analyse du contexte



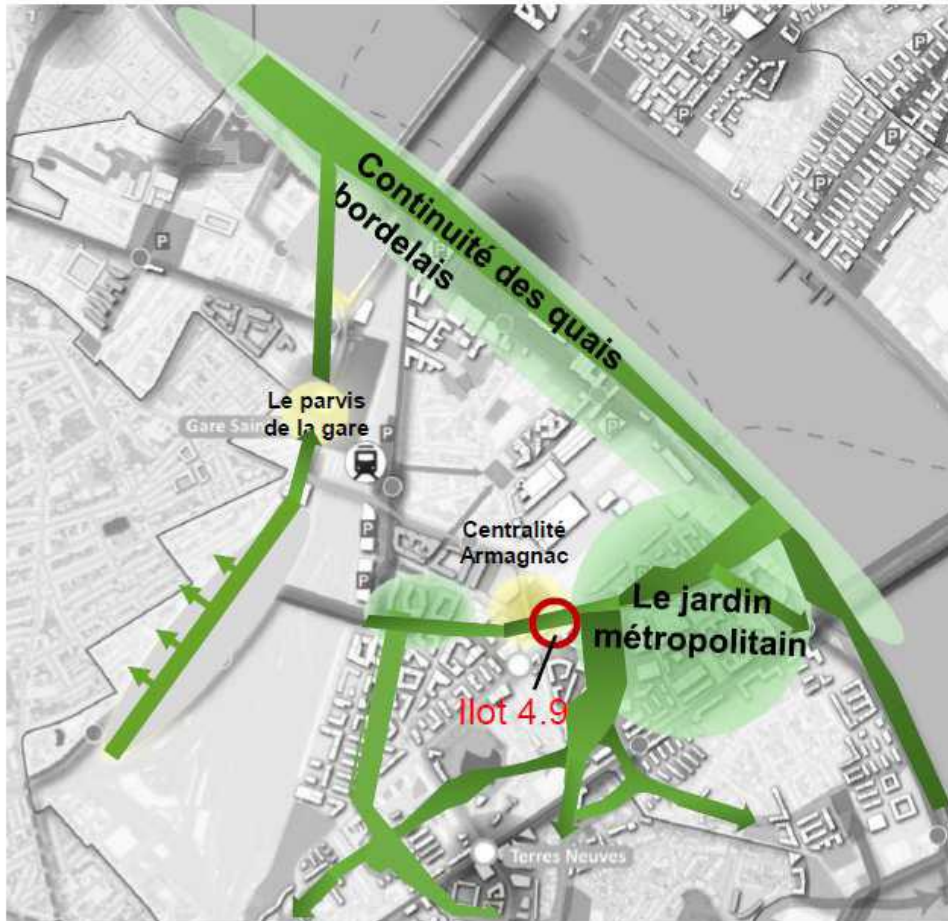
Situé sur la rue Carle Vernet à proximité du M.I.N., le projet s'implante sur des emprises foncières d'origines diverses : une partie de la rue d'Armagnac (qui sera déclassée du domaine public), un terre plein à proximité de l'ouvrage du tramway, des parcelles privées acquises par l'EPA, une voie privée et une partie de voie de chemin de fer désaffectée.

50 m

PLAN DE SITUATION



PLAN DE SITUATION

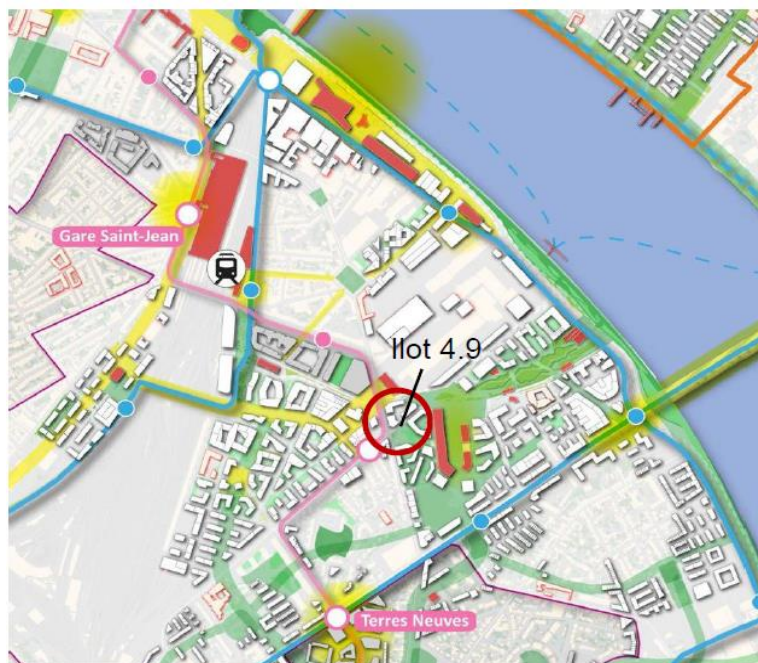


L'îlot 4.9, où se situe le programme SILVA, occupe une position centrale sur le périmètre de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier.

Il dispose d'une place stratégique à l'interface du futur quartier Armagnac du Jardin de l'Ars et constituera l'une des façades encadrant la future place d'Armagnac, centralité nouvelle du quartier.

PLAN DE SITUATION

Le projet Silva est un programme mixte réunissant des logements de différents statuts (accession libre, social locatif, maîtrisé social, maîtrisé non social), bureaux et commerces de pieds d'immeuble. Il s'organise et se développe sur l'ilot 4.9 adressé place d'Armagnac à Bordeaux sur le périmètre de l'EPA Euratlantique, nouvelle centralité de quartier, et le jardin de l'Ars, jardin métropolitain de 7 hectares.



Situation de l'ilot 4.9



Plan masse lot 4.9 ZAC Saint Jean Belcier

PLAN DE SITUATION

Accessibilité transports en commun



Station « Carle Vernet » ligne C du tramway située à proximité de l'îlot 4.9

L'îlot 4.9 bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun avec :

Infrastructures existantes :

- Station « Carle Vernet » ligne C du tramway à moins de 100 m
- Station « Belcier » ligne C du tramway à moins de 300 m
- Arrêt Liane 11 – Bègles - Martignas/ Le Haillan à moins de 100m
- Station Vcub à l'arrêt Carle Vernet.

Infrastructures projetées :

- Arrêt futur TCSP « Campus/Bassens » à moins de 650 m
- Arrêt futur TCSP « Boulevard » à moins de 500 m
- Arrêt futur BHNS « Saint Aubin/Bordeaux » à moins de 700m
- Nouvel gare SNCF « Belcier » à moins de 600 m

PRESENTATION DU PROGRAMME

Architecte : ART & BUILD (Steven Ware) – STUDIO BELLECOUR (Wilfrid Bellecour)

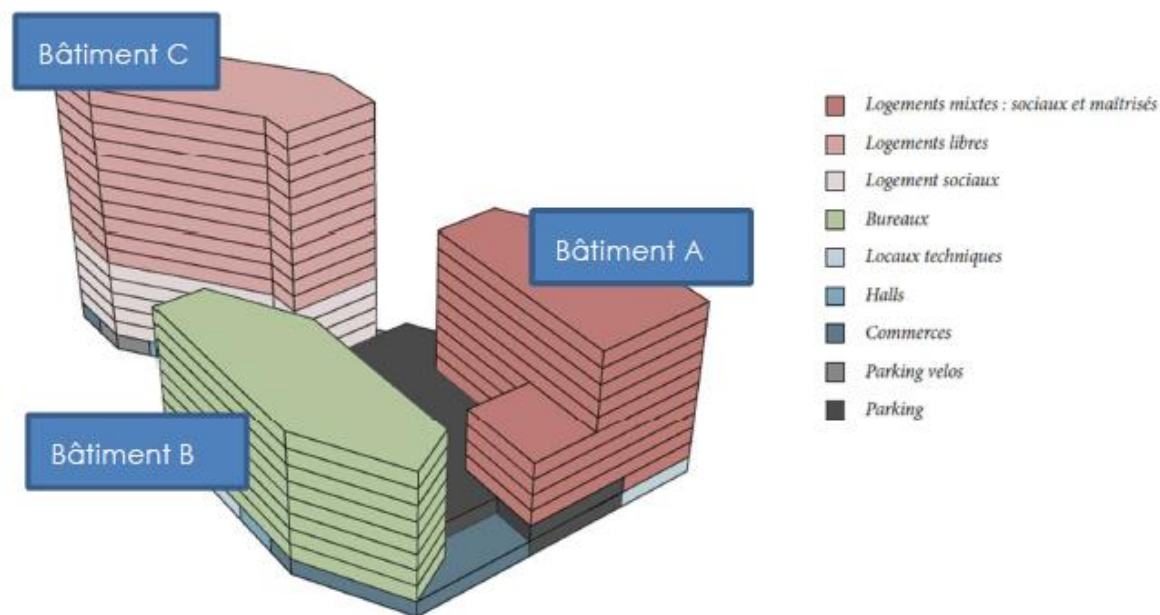
Dépôt PC : 30/04/2019

Livraison prévisionnelle : Bâtiment A : 4T 2023 / Bâtiment C : 1T 2024

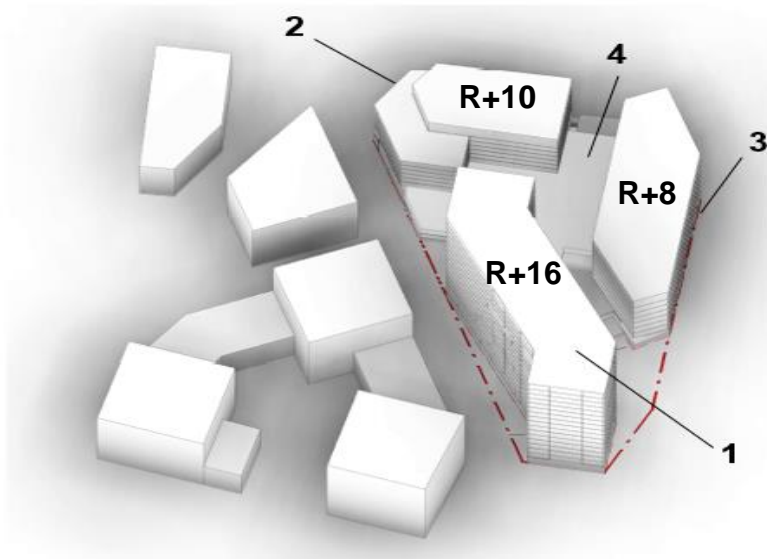
Notaire : Maître Grégory DANDIEU à Bordeaux

Le programme mixte est basé sur :

- Le bâtiment C de 125 logements à 77% de structure primaire bois qui développe 16 étages sur 59 mètres de haut (la Tour) à destination de logements en accession libre et de logements locatifs sociaux.
- Le bâtiment A de 73 logements en R+10, à destination de logements en accession maîtrisée et de logements locatifs sociaux.
- Le bâtiment B en R+8 à destination de bureaux.
- Environ 288 m² SDP de locaux commerciaux en pieds d'immeubles donnant sur la Place d'Armagnac et un de 101 m² de SDP en RDC de la tour donnant sur le jardin de l'Ars.
- Un parking en cœur d'îlot do niveaux en superstructure.



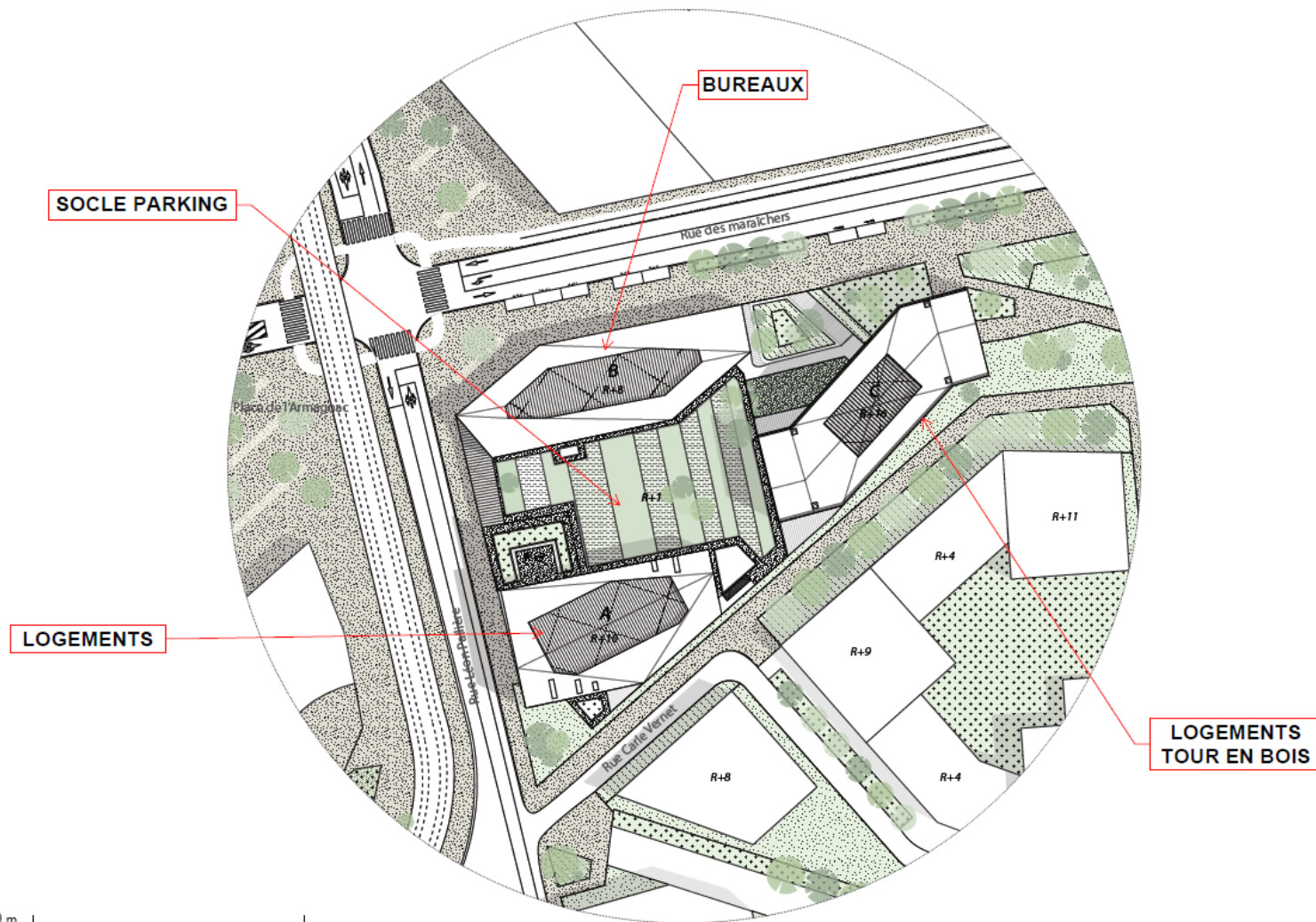
PRESENTATION DU PROGRAMME



1. Logements accession libre et maitrisée
2. Logements sociaux
3. Bureaux/ Commerces
4. Parking

PRESENTATION DU PROGRAMME

IMPLANTATION DU PROJET - Plan masse



50 m

PRESENTATION DU PROGRAMME



COMPOSITION DU PROGRAMME

ACCESSION LIBRE : 11 derniers niveaux du bâtiment C

- o Label NF HABITAT HQE 9 *
- o RT 2012 -10 %
- o Gamme verte

Typologies	Répartition		SHAB moyenne
T2	27	31,40%	46,8
T3	35	40,70%	65,2
T4	15	17,44%	87,6
T5	9	10,47%	102,4
Global	86	100%	
Total	86		67,2

ACCESSION ABORDABLE : 45 logements du bâtiment A (mixés avec les logements sociaux suivant les niveaux)

- o Label NF HABITAT HQE 9 *
- o RT 2012 -10 %
- o Gamme bleue

Typologies	Répartition		SHAB moyenne
T2	15	33,33%	48,4
T3	18	40,00%	68,3
T4	8	17,78%	83,4
T5	4	8,89%	99,6
Global	45	100%	
Total	45		67,1

INSERTION DU PROGRAMME



PLAN DE MASSE



PERSPECTIVES



PERSPECTIVE



PERSPECTIVE



PERSPECTIVE

