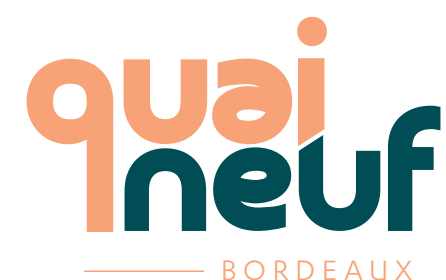


# quai neuf

— BORDEAUX



Construire à Bordeaux aujourd’hui, c’est prendre conscience de notre responsabilité en tant qu’acteur du renouvellement urbain sur la ville d’hier, d’aujourd’hui et de demain. Acteur de la ville, nos enjeux sont de faire coexister le patrimoine existant et la ville en mutation. Tourné vers l’avenir, le quartier St Jean Belcier est en plein développement urbain, économique et social. Quai Neuf, c’est l’extension de la ville de Bordeaux sur les quais, le renouveau de la vie sur le bord de la Garonne. Avec Quai Neuf, nous souhaitons apporter une réponse au parcours résidentiel de chacun en apportant un confort de vie quotidien grâce aux valeurs d’usage qui nous sont chères : mixité des produits, mobilités douces, durabilité, espaces verts et toujours dans le respect de standards de conception élevés.



# Bienvenue à Quai Neuf

## L'ORIGINE DU PROJET

*L'Agence François Leclercq et Associés a été mandatée par Bouygues Immobilier et Sogeprom, et en partenariat avec l'EPA Bordeaux Euratlantique, pour penser le futur site afin de créer un projet ensemble mixant logements, commerces et bureaux. L'objectif est de créer un nouveau lieu attractif visant à dynamiser ce morceau urbain, aujourd'hui hétéroclite et invisible, et à l'intégrer au reste de la ville.*

**Quai Neuf se situe au sud de la gare Bordeaux Saint-Jean dans un quartier dont le tissu urbain est varié, composé d'anciens hangars, de maisons individuelles et d'habitats intermédiaires. Des nouveaux projets de grande envergure voient le jour autour du site Brienne, comme le futur pont Simone Veil qui reliera Bordeaux et Floirac.**



**Comprendre le territoire et son histoire est primordial afin d'y capter sa singularité et percevoir son espace à part entière. Quai Neuf offre à l'entrée de Bordeaux un nouveau visage résolument tourné vers un futur toujours plus responsable.**

**Son objectif est de concilier aménagements répondant aux besoins des usagers, aspirations écologiques, modernité et bien-être à travers des axes forts :**

- Le respect de la biodiversité et laissant la part belle à la nature en ville,
- La mixité des usages entre logements, bureaux et commerces en réponse aux besoins du quotidien,
- Des logements, pour tous avec de l'accession, du logement social et du logement étudiant pour un parcours résidentiel complet,
- Les mobilités douces pour des déplacements plus harmonieux et un accès à tous les services de la ville en un quart d'heure.

## CONCILIER L'HUMAIN, LA NATURE ET LE BÂTI

Le projet sera développé avec une attention particulière portée à son impact environnemental, ses usages et sa qualité de vie au travers d'axes forts : la réduction de l'imperméabilisation des sols, l'optimisation de la biodiversité (projet labellisé Biodiversity), l'amélioration du confort de vie (logements NF HQE 9\*) et de travail (bureaux labellisés BREEAM). Dans le détail, un diagnostic écologique sera réalisé en amont du projet avec un écologue pour chiffrer et déterminer l'impact de nos actions sur la biodiversité. Des paysagistes et écologues seront également sollicités pour travailler sur les cœurs d'îlot résidentiels afin d'offrir des espaces de vie extérieurs en contact direct avec la nature. Enfin, les toitures végétalisées et les vues dégagées vers la Garonne offrent des respirations bienvenues pour les usagers.



# Une nouvelle entrée dans Bordeaux



# Un projet exemplaire



## Mobilités douces

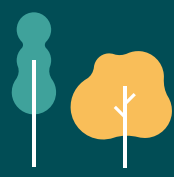
Quai Neuf s'inscrit dans la tendance forte des nouvelles mobilités déjà pratiquées sur la métropole bordelaise en proposant :

- L'intégration dans le « plan marchable » de Bordeaux, l'expérimentation d'une « station de marche » localisée sur les itinéraires piétons et la mise en place d'une signalétique incitant à la marche à pied.
- L'intégration de l'usage du vélo dans le bâti et les voiries avec notamment des socles adaptables.
- L'intermodalité : des services de mobilité et un point relais BHNS dans les parkings.

## Accessibilité

Quai Neuf est un projet phare qui redessine l'entrée sud de Bordeaux. Situé au carrefour de l'arrivée de l'autoroute et des boulevards bordelais c'est un site remarquablement connecté.

Accessible via la rocade, le pont Simone Veil, les quais de Bordeaux, Quai Neuf est un vrai point de convergence bordelais. Tout ici est étudié pour réduire le temps de déplacement des habitants : proximité des équipements, commerces, services, modes de transports. La mobilité est d'ailleurs un des points forts avec un arrêt du bus à haut niveau de service, de nombreuses pistes cyclables ou encore de larges cheminements piétons paysagers. Ces corridors verts créent une véritable respiration dans Quai Neuf.



## Biodiversité

Pour prendre la mesure de la qualité d'aménagement de Quai Neuf il faut aussi regarder du côté de son cœur de vie. Les cœurs des îlots résidentiels offrent un volet paysagé travaillé avec des paysagistes et écologues afin d'accueillir une faune et une flore la plus variée possible, et de manière durable. Les toitures végétalisées et les vues dégagées vers la Garonne offrent également des respirations en cœur de ville et une aération naturelle et apaisante faisant oublier son urbanité.

PÉRENNITÉ



## Mixité des usages

Afin de faire face à la multiplication des besoins en logements et aux mutations urbaines actuelles, une des ambitions fortes de Quai Neuf est de proposer en son sein des logements adaptés pour tous publics : les primo-accédants, les occupants, les locataires, les étudiants, les seniors, chacun trouvera à Quai Neuf un logement adapté à son besoin.



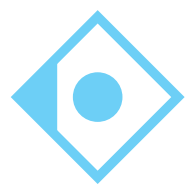
LOGEMENTS

BUREAUX

COMMERCES

Les commerces en pied d'immeuble, l'immeuble de bureaux ou encore les écoles et équipements publics à proximité répondent aux besoins quotidiens des futurs habitants, salariés et visiteurs de Quai Neuf ; c'est une dynamique vertueuse en faveur de l'animation et du lien social de ce lieu de vie.

# Quai Neuf, une mixité des usages



**QuaiOuest**

## GRANDEUR NATURE.

L'îlot donne toute sa mesure en prenant de la hauteur ! Les étages se déploient pour ouvrir des vues panoramiques entre fleuve et les plus de 8 hectares du Jardin de l'Ars. Ici, Bordeaux revêt une nouvelle dimension et d'un regard l'on embrasse la ville de part en part.



**QuaiSud**

## DOUCEUR URBAINE.

La ville comme on l'aime ! Fidèle à l'art de vivre bordelais, le large mail piéton qui longe l'îlot s'anime en douceur de commerces, bars et restaurants. Une ambiance qui rappelle le centre historique, complétée d'une agréable végétation. En contrepoint, un grand jardin offre un écrin de nature en ville intimiste et ressourçant.



**QuaiEst**

## FACE AU FLEUVE.

Au gré de ses envies, la Garonne révèle des tableaux changeants et des horizons inédits vers la rive gauche... Ces vues imprenables infusent des atmosphères uniques au cœur des intérieurs de ces bureaux, commerces et logements.



# Chiffres-clés

**60%**  
D'ESPACES FAVORABLES  
À LA BIODIVERSITÉ

**770**  
LOGEMENTS

140 LOGEMENTS ÉTUDIANTS  
45% D'ACCESSION LIBRE  
20% D'ACCESSION MAÎTRISÉE  
35% DE LOGEMENTS SOCIAUX

**3**  
LABELS



**6 800m<sup>2</sup>**  
DE BUREAUX REPARTIS SUR 1 IMMEUBLE

**6 500m<sup>2</sup>**  
D'ESPACES VÉGÉTALISÉS

**680**  
SALARIÉS

**100**  
NOUVEAUX ARBRES PLANTÉS



QUAINEUF

**20**  
COMMERCES

**2 000m<sup>2</sup>**  
DE LOCAUX VÉLOS

**765**  
PLACES DE PARKING  
EN SOUS-SOL

## À PROXIMITÉ

**1**  
STATION DE BUS  
À HAUT NIVEAU  
DE SERVICE

TRAMWAY



JARDIN DE L'ARS



PROMENADE DES  
BERGES DE LA GARONNE

GRUPE SCOLAIRE  
&  
COLLÈGE

QUAI



CLINIQUE  
DU TONDU



# Acteurs du projet



ARCHITECTE - PAYSAGISTE - COORDINATEUR

*Agence François LECLERCQ et Associés*

ARCHITECTES

*Agence FRESH*

*Agence LEIBAR & SEIGNEURIN*

*Atelier Stéphane FERNANDEZ*

*Agence SOA*

PARTENAIRES

**PROJEX**

Bureau d'études généraliste

**ARCAGEE**

Bureau d'études pollution

**ELAN**

AMO Environnement

**ESIRIS**

Géotechnique

**AUIGE**

Bureau d'études VRD  
& Géomètre

**BIM TECH**

BIMTECH

**BUREAU VERITAS**

Coordinateur de sécurité  
Bureau de contrôle Acoustique

**CSD**

Bureau d'études SSI - ESSP





QUAI-NEUF.FR

Bouygues  
Immobilier 

 SOGEPROM