



Un quartier durable et créatif

À Bègles, une offre résidentielle
pour toutes les envies

Terres Neuves

> qui dit mieux ?

Terres Neuves, votre nouveau quartier

À deux stations de tram de la gare TGV, à 10 minutes du centre de Bordeaux, au pied du futur pont Jean-Jacques Bosc, le quartier Terres Neuves bénéficie d'une situation exceptionnelle au sud de l'agglomération. 700 logements nouveaux, la dynamique du programme Euratlantique, sont autant d'atouts majeurs pour le quartier du sud de Bordeaux où vous aurez envie d'habiter.

Vivre à Terres Neuves, c'est bénéficier des atouts d'une métropole régionale - universitaire, culturelle et économique - toute proche, et des avantages d'une ville à taille humaine - proximité des équipements, des services et des commerces - mais aussi d'un environnement exceptionnel : berges de Garonne, parcs paysagers, plage urbaine, coulées vertes, parc de Mussonville...

La situation et le caractère novateur de Terres Neuves sont les garanties d'un investissement sûr pour les futurs propriétaires.



© Vincent Monhiers



© Vincent Monhiers



© François Robin

Terres Neuves, vu du boulevard Jean-Jacques Bosc.

Terres Neuves, un quartier durable et créatif

Le développement durable préserve l'avenir des générations futures en respectant des critères environnementaux, sociaux et économiques. En conjuguant ces trois critères, le quartier Terres Neuves propose un nouvel art de vivre en ville.

De la nature en ville pour prendre le temps de vivre

Des cheminements piétons arborés, des allées et des promenades forment une trame verte reliée à un parc paysager en cœur de quartier, puis au parc de Mussonville et aux berges de Garonne. Des jardins de proximité et des placettes ombragées parsèment l'espace public pour offrir autant de lieux agréables de rencontre, d'échange et de repos. Très présente, la végétation agrémentée de nombreux immeubles, à l'intérieur des îlots ou en façade. Ces petits coins de nature sont propices au développement de la biodiversité et incitent à savourer l'air du temps.

Une architecture adaptée aux évolutions du climat en Aquitaine

À Terres Neuves, des choix constructifs innovants ont été faits pour l'isolation, le chauffage et la ventilation des nouveaux logements, conçus selon les principes bioclimatiques. La plupart bénéficient du label « Habitat et Environnement ». Nombre d'entre eux sont munis de généreuses terrasses ou loggias, véritables pièces de vie supplémentaires. Certains sont équipés de serres qui permettent de chauffer les intérieurs grâce au rayonnement solaire en hiver, diminuant ainsi les besoins en chauffage et se transformant en terrasses privées l'été. La plupart sont traversants et peuvent ainsi être ventilés naturellement. Les toitures sont souvent végétalisées ; elles absorbent une partie des eaux de pluie, isolent les bâtiments et augmentent les surfaces naturelles dans la ville.



© Dubus-Richez



© V. Siron

Des équipements à faible impact écologique

• Gestion écologique des eaux

Selon la nature du sol, une partie des eaux de pluies est récupérée pour arroser les espaces verts ou stockée dans des noues paysagères afin qu'elle puisse s'infiltrer doucement dans la terre et alimenter les nappes phréatiques. Tous les bâtiments bénéficient de toitures végétalisées ou engravillonnées qui assurent une autorégulation de l'écoulement des eaux. Les premières années, les espaces publics plantés seront arrosés par de l'eau non potable, soit récupérée, soit puisée dans le sol. À terme, ils s'entreteniront naturellement.

• Énergie bois et énergie solaire

Tous les bâtiments sont raccordés à un réseau de chaleur alimenté par une chaufferie au bois, intégrée dans l'espace urbain. À Terres Neuves, plus de 80% de l'énergie consommée sera produite au bois. Le bois présente un double avantage environnemental : il n'aggrave pas l'effet de serre car son bilan carbone est nul, il est aussi une matière première renouvelable et régionale. De plus, il bénéficie d'une TVA à 5,5%. Certains logements sont également équipés de panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude.

Une authentique vie de quartier

À côté des espaces arborés propices à la détente, des lieux plus urbains conjuguent tous les avantages des centres-villes. La place des Terres Neuves, avec sa station de tramway, ses commerces et services de proximité, offre de nombreux agréments. Vous pourrez y faire du shopping, effectuer facilement vos courses, profiter des espaces verts, des terrasses de café ou, tout simplement, flâner autour des bassins et des jeux d'eau. L'esplanade des Musiques, pour sa part, affirme sa vocation culturelle ; s'y produisent déjà, plusieurs fois dans l'année, spectacles et concerts. En face, le parc urbain, avec ses jeux d'enfants, et le stade Duhourquet, avec ses équipements sportifs, invitent aux activités ludiques et physiques. La place de La Belle Rose, plus intime, vous transporte dans un environnement de calme et de verdure, idéal pour les loisirs tranquilles.

Le souffle de l'économie créative

À Terres Neuves, l'ambiance du quartier s'enrichit de la présence du parc de l'économie créative. Baptisé *Terres Neuves, La Tribu*, ce site, astucieusement réhabilité depuis 2006, regroupe aujourd'hui de nombreuses sociétés spécialisées dans les arts visuels, les arts graphiques, la communication et la formation. Abritant le premier pôle Image d'Aquitaine, *Terres Neuves, La Tribu* fait du quartier un lieu de référence à l'échelle régionale et même nationale pour les métiers de l'audiovisuel. L'école Adams forme des étudiants aux métiers de l'image et du son et dispose d'un studio de tournage partagé. On y trouve aussi l'Institut Régional de Formation Sanitaire et Sociale de la Croix Rouge. La présence de professionnels, d'artistes et d'étudiants crée une vie de campus dans ce nouveau quartier.



© Marry-Hybre



© Fimt

Habiter Terres Neuves

À Terres Neuves, la création architecturale est confiée à des architectes de renom : Tania Concko, Bernard Bühler, Dubus-Richez, King Kong, Lanoire & Courrian, Brochet-Lajus-Pueyo, LAN. Ces créateurs imaginent de nouvelles façons d'habiter et apportent des solutions quotidiennes adaptées à nos nouveaux modes de vie.

Une nouvelle offre d'habitats

Habiter Terres Neuves, c'est bénéficier d'une nouvelle offre contemporaine, fonctionnelle, respectueuse de l'environnement et accessible financièrement.

Conçus selon une démarche de développement durable, les immeubles, de deux à sept étages, forment d'agréables résidences qui préservent l'intimité des logements.

Vous recherchez un logement ? Quelque soit votre projet de vie, Terres Neuves répondra à vos envies.

Une large palette de choix résidentiels

Le quartier Terres Neuves propose une large palette de choix résidentiels, pour tous les âges, pour toutes les bourses. À terme, 700 nouveaux logements seront construits. Ils offrent de multiples possibilités : de la maison individuelle au T5, du duplex au logement modulable, de l'appartement avec balcon, loggia ou terrasse privative, au logement en rez-de-jardin...

Qualité environnementale des logements : une empreinte écologique limitée, des charges réduites

Les logements « Très Haute Performance Energétique » consomment 20% d'énergie en moins que des logements conçus selon les normes thermiques en vigueur et les logements « Basse consommation », 50 % en moins. Les appartements à double orientation offrent la possibilité de ventiler naturellement en ouvrant les fenêtres sur les deux faces du bâtiment, évitant ainsi de recourir à une climatisation coûteuse en électricité et émettrice de gaz à effet de serre. Grâce à ces dispositifs, vous limiterez vos charges et vous allégerez l'impact écologique de vos consommations domestiques.

Quartier déjà vivant et dynamique, Terres Neuves continue à s'embellir et à se diversifier. De nouvelles résidences se construisent et de nouveaux services se développent !

**Terres
Neuves**
> qui dit mieux ?



Brochet-Lajus-Pueyo



Tania Concko



LAN Architecture



Dubus-Richez



Bernard Bühler



King Kong

Vivre à Terres Neuves

À Terres Neuves, vous vivrez la ville autrement. L'offre de transport en commun, la proximité des services et des commerces vous rendront la vie quotidienne et les déplacements simples et agréables. Vous apprécierez les aménagements conçus dans le respect de l'environnement car ils sont aussi une source de bien-être et de confort...

À pied, en vélo, en tramway, pour se déplacer en toute simplicité

Irriguant le quartier à partir des deux stations de tramway, un maillage de liaisons douces invite aux déplacements à pied ou en vélo en libre service. En fonction des envies, se rendre au bureau, à l'école ou dans les commerces de quartier, deviendra un moment de plaisir. Vous parcourrez le quartier à travers des cheminements arborés, adaptés aux personnes à mobilité réduite. Les déplacements en cœur de quartier seront autant d'occasions de flâner et de se promener.

À proximité : services, commerces, équipements culturels, sportifs, sociaux

Dans une ville comme Bègles, les principaux services ne sont jamais loin (administrations, mairie, poste, piscine, écoles, collèges, crèches...). À cet avantage viendra s'ajouter l'offre nouvelle et spécifique du quartier Terres Neuves. En rez-de-chaussée des nouveaux immeubles bordant la place des Terres Neuves, de nombreux commerces et services de proximité vous ouvriront leurs portes.



© Dubuis-Richez

Grands axes

Accès direct aux boulevards et à la rocade.
Au pied du futur pont Jean-Jacques Bosc.

Tramway ligne C

En cœur de quartier, station Terres Neuves et future station La Belle Rose (2013) au sud du quartier.
Accès direct à la gare TGV en trois stations ou aux Quinconces en 15 minutes.
Accès centre-ville de Bordeaux en moins de dix minutes.
Accès direct au futur lycée Kyoto de Bègles, à la piscine, au stade...

Vélos en libre service

Les VCub sont disponibles à la station de tramway Terres Neuves et en de multiples points dans la ville.
(Informations : www.vcub.fr)

Service d'auto-partage

L'autopartage est un service de location de voitures courte durée (1h, 1 soirée, 1 WE), accessible 24h/24 et 7j/7 grâce à un réseau de stations urbaines (dont deux à Bègles) proches de chez vous.
(Informations : www.autocool.fr)



© F. Delpech



© Vincent Monthiers

Bègles : la ville pour tous...



...où tout est proche.

PETITE ENFANCE

- 1 Multi-accueil « 3 P'tits Tours »
47 rue Charles-Lamoureux
- 2 Multi-accueil « Les P'tits Cœurs »
Allée des Sécheries
- 3 Multi-accueil « Ribambulle »
Allée des Droits de l'Enfant
- 4 Multi-accueil « Frimousse de Bègles »
4 rue de Monmousseau
- 5 Crèche « La Câlinerie »
51 rue Roger-Lejard
- 6 Relais Assistante Maternelle
10 rue Emiles-Lombes
- 7 Crèche interentreprises
Rives d'Arcins
- 8 Centre de loisirs de la petite enfance
Allée des Droits de l'Enfant

ÉCOLES

- 9 École Maternelle Boileau
3 place de la Liberté
- 10 École Maternelle Saint-Maurice
112 rue Marcel-Sembat
- 11 École Maternelle Paul-Vaillant-Couturier
10 rue Paul-Vaillant-Couturier
- 12 École Maternelle & Élémentaire
Ferdinand-Buisson
59 rue Ferdinand-Buisson
- 13 École Maternelle & Élémentaire
Joliot-Curie
19 rue Joliot-Curie
- 14 École Maternelle & Élémentaire
Sainte-Marie-de-la-Ferrade
8 rue Anatole-France
- 15 École Élémentaire Gambetta
17/19 rue Louis-Éloi
- 16 École Élémentaire Sembat
25 rue Yvonne et Robert-Noutary

COLLÈGES ET LYCÉE

- 17 Collège Pablo-Neruda
1 Chemin de Mussonville
- 18 Collège Berthelot
23 rue Marcellin-Berthelot
- 19 Lycée professionnel émile-Combes
23 rue Émile-Combes
- 20 Lycée Kyoto

LOISIRS ET CULTURE

- 21 Cinéma « Le Festival »
151 boulevard Albert 1^{er}
- 22 Bibliothèque Municipale
Avenue Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny
- 23 Musée de la Création Franche
58 avenue Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny

- 24 Maison Municipale de la Musique
Avenue Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny
(avec la bibliothèque)

- 25 Théâtre « En miettes »
2 rue du Prêche

- 26 Théâtre Nouveau Théâtre (TNT)
226 boulevard Albert 1^{er}

- 27 BT 59
Rue des Terres Neuves

SPORTS

- 28 Piscine Municipale « Les bains »
2-14 rue Carnot
- 29 Complexe Sportif Duhourquet
Gymnase, Athlétisme, Foot,
Sports collectifs
Rue A.A.-Capelle
- 30 Plaine des Sports
Base Nautique, Tennis, Foot, Pétanque
Cote Gaston-Monmousseau
- 31 Stade André-Moga (Enceinte du Rugby
Pro)
Tennis, Pelote Basque, Rugby
Impasse Delphin-Lache

DÉTENTE

- 32 Parc de Mussonville
Avenue Alexis-Labro
- 33 Bègles Plage
Rue Louis-Blériot

SERVICES

- 34 Forum des Services (Service emploi,
ADELE-PLIE des Graves, CAF, Mission
locale, INSUP)
10 rue Emile-Combes

Retrouvez les programmes en cours
de commercialisation à l'espace info-vente
300, boulevard Jean-Jacques Bosc – Bègles

Terres Neuves

> qui dit mieux ?

*Toute l'info pour découvrir
le nouveau quartier et l'offre de logements*

www.quartierterresneuves.com

