



Boscaïa

Villenave d'Ornon

domaine de
GENESTE

nh0od
DES LIEUX
EN MIEUX

QUARTUS
LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN



Miroir d'eau (Bordeaux)

Bordeaux

Une des métropoles les plus attractives

Bordeaux est une ville dynamique et classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. Elle offre un cadre de vie exceptionnel avec son climat doux et sa vie culturelle animée. Située à proximité de sites remarquables tels que les vignobles de Saint-Émilion et le Bassin d'Arcachon, elle attire les habitants par son art de vivre et son patrimoine riche.

Son réseau de transport développé simplifie les déplacements quotidiens en reliant les deux rives de la Garonne et en desservant les principaux axes de la métropole.

Des projets phares pour Bordeaux Métropole

- **Nouveau pont Simone-Veil** reliant la rive droite à la rive gauche
- **OIN (Opération d'Intérêt National) Bordeaux Euratlantique** : situé autour des communes de Bordeaux, de Floirac et de Bègles, ce projet d'aménagement urbain et de développement économique vise à créer environ 30 000 emplois d'ici 2030
- **Plan vélo et réseau ReVE** : 272 km de voies cyclables, 14 itinéraires



Villenave d'Ornon

Vivre aux portes de Bordeaux !

Villenave d'Ornon, 5^{ème} ville de Bordeaux Métropole, est une commune en plein essor économique avec de nombreuses zones d'activités et emplois locaux. Bien connectée aux grands axes routiers et à l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, elle est également desservie par le tramway reliant le centre historique de Bordeaux et

la gare SNCF. Elle offre un environnement dynamique grâce à ses commerces, ses infrastructures sportives, et ses établissements scolaires et de santé. Côté loisirs, la commune propose une programmation culturelle riche et des espaces verts propices aux balades.

À proximité immédiate de l'OIN Bordeaux Euratlantique



+23,9%

de croissance
démographique entre 2017
et 2020



6,8%

(fin 2024)

Faible taux
de chômage

Domaine de Geneste

Un nouveau quartier en plein essor entre nature et vie urbaine

Le Domaine de Geneste, situé à Villenave d'Ornon, entre le golf, les Berges de la Garonne et le centre commercial Rives d'Arcins, propose un style de vie moderne et dynamique dans un cadre verdoyant où la nature se marie harmonieusement avec l'urbanisme.

Ce nouveau quartier contemporain, entouré par un espace naturel protégé (site Natura 2000), favorise les déplacements piétons et cyclistes, et offre ainsi un environnement convivial et animé.

Avec ses bureaux, commerces, espaces de loisirs, restaurants, logements et équipements publics, il promet une vie locale riche.

Grâce à sa **proximité** avec la **rocade**, l'**aéroport** de Bordeaux-Mérignac, la **gare** de Bordeaux Saint-Jean et les **axes autoroutiers** vers Paris, Toulouse-Pau et Bayonne, ainsi que ses liaisons directes avec les **lignes de bus** régionales (lignes 5, 15, 23 et 73), le Domaine de Geneste assure une **connectivité avec la métropole**.

Prochainement, les habitants auront également la **possibilité d'utiliser le transport fluvial** avec l'ouverture d'une deuxième ligne de Batcub reliant le pont de pierre à Bègles en face de l'île d'Arcins.



Présentation du projet

Mélanie Roux
*Directrice Opérationnelle Adjointe
Quartus Résidentiel*

Maxime Lasserre
*Responsable de programme
Nhood Services France*

«**Boscaïa** est un programme de **42 logements** niché entre le golf de Villenave d'Ornon et les Berges de la Garonne.

Il s'agit du premier **partenariat Nhood x Quartus** en Nouvelle-Aquitaine. Nhood de son côté est un **acteur engagé dans la transformation durable** des territoires. Notre mission est de créer des lieux en mieux, qui favorisent l'échange, l'inclusivité et le développement local. Boscaïa en est le parfait exemple avec ses commerces de proximité et sa **crèche**.

Chez Quartus nous croyons en **une vie durable et collaborative**. C'est pourquoi sur le programme de Boscaïa, nous avons imaginé des espaces partagés à la fois pour favoriser la **mixité sociale** mais aussi pour le **bien-être des habitants**, tout en mettant l'accent sur l'architecture esthétique ».



Un quartier multiusage en devenir

Connectez-vous à la nature en vous baladant sur les berges de la Garonne !

**BOSCAÏA** 2-4 AV. DU MASCARET,
33140 VILLENAVE D'ORNON

**EKLESIA** AV. DU 7ÈME ART
33140 VILLENAVE D'ORNON

1

L'AGORA
Halle commerciale & Parking silo

2

LA PLACE DES LOISIRS
Place piétonne

3

NATURA PARK OFFICE
Bureaux et projets à venir

4

MAISON DU PROJET

5

ORTALISSA
Activités de loisirs et restauration

6

HARVEY
Résidence hôtelière pour sportifs

7

PLACE À L'ITALIENNE

**CENTRE COMMERCIAL RIVES D'ARCINS**

**ARRÊT DE BUS DOMAINE DE LA PLANTATION (LIGNE 15)**

**LIGNE 15**

 **À PIED**

À - DE 5 MINUTES

- Restaurants
- Salle de sport
- Commerces
- Supermarché
- Cinéma

À - DE 10 MINUTES

- Boulangerie
- Lignes de bus 23 et 73 (arrêt Rives d'Arcins)
- Ligne de bus 15 (arrêt Domaine de La Plantation)
- Bowling
- Centre commercial Rives d'Arcins

 **EN VOITURE**

À 5 MINUTES

- Golf

À 10 MINUTES

- Gare de Bègles



L'AGORA
Halle commerciale & Parking silo



LA PLACE DES LOISIRS
Place piétonne pour partager des moments conviviaux en famille ou entre amis (animations, événements etc)



↑ ARRÊT DE BUS RIVES D'ARCINS (LIGNES 23 ET 73)



↑ RIVES D'ARCINS À 3 MIN. EN VOITURE



BOSCAÏA



SITE
NATURA 2000
Espace naturel protégé



Golf

domaine de
GENESTE



Habitez dans **un cadre privilégié** à proximité immédiate de toutes les commodités !



Mot de l'architecte : Stéphane Schurdi-Levraud, Architecte Associé

Boscaïa, ce magnifique territoire entre fleuve et vieux bourg de Villenave d'Ornon, nous a invité à réfléchir à une inclusion semi urbaine respectueuse, s'insérant dans l'écrin. Notre précepte est de construire avec la prépondérance du paysage végétal et animal. Nos constructions devront occuper le minimum d'emprise bâtie en respectant le programme imposé. Notre attitude s'harmonise donc aux besoins. Ainsi, nos constructions seront hautes pour libérer le sol libre, afin de permettre à la végétation et à la faune vernaculaire, de retrouver leur place après notre intervention.

Un éco-site ou un site éco, où relation fine entre paysage et architecture et non l'inverse... l'environnement s'impose et nous contraint à une écologie responsable, souhaitée. C'est pourquoi nous avons développé une urbanisation claire entre les pleins et les vides. Conscients que la qualité des vides n'existe que par la qualité des pleins, d'où une architecture participative en lisière des entres deux.

Vertueux, une urbanisation dont le point central est une place à l'italienne, qui comme un écho, se répand sur ce territoire en créant des points durs et des fragments, créant ainsi de multiples vues et transparences sur tout le site, que ce soit au sol, depuis chaque logement, balcon ou loggia.

Environnemental, nous faisons le choix que les parements de nos constructions soient directement liés à leur paysage les plus proches par des structures en bois additionnées en surfaces extérieures de chaque bloc construit.

Social, de la rue, de la place, des parcs, des jardins, tout est conçu pour favoriser une vie communautaire et respectueuse de son environnement et de son voisin. Les stationnements ont été pensés en singularité. Ils sont intégrés dans des parcs silos, en pied de bâtiment ou en étage. Une structure habitée... stationnements, logements, commerces, bureaux...

Si nous devons retenir une allégorie... **c'est celle d'un parc habité.**

De belles prestations



Appartements
du T2 au T4



Balcons et
terrasses



2 places de parking
par logement



Local
vélo



Résidence
RE 2020



Peinture lisse



**Parquet stratifié
ou sol souple PVC**
pour les chambres,
séjours et dégagements



**Volets roulants
électriques**



Chauffage électrique



**Carrelage
45x45 cm** pour
les pièces humides



Placards aménagés
d'une tablette et de
tringles



Faïence à hauteur des
équipements (douche,
baignoire)



Sèche-serviette pour
les salles de bains et
salles d'eau





Nhood est un opérateur immobilier qui anime et régénère des sites urbains, avec pour ambition de créer « des lieux en mieux » : des espaces de vie dans lesquels le commerce et l'innovation jouent un rôle central.

Créé en 2021, Nhood est implanté dans 11 pays et regroupe les compétences de plus de 1 000 experts dans les trois métiers clés de l'immobilier commercial (gestion d'actifs, exploitation de centres commerciaux, aménagement et promotion).

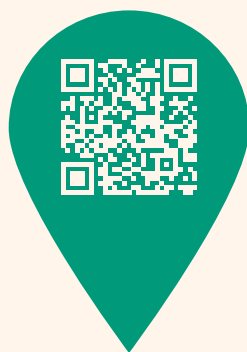
Son collectif réunit les expertises humaines et techniques indispensables pour projeter un site dans l'avenir, faire fructifier le patrimoine immobilier de ses clients et créer de la valeur utile et durable pour les territoires.

Détenu par l'Association Familiale Mulliez, Nhood tire sa force de son ADN commerçant et de son ancrage local. C'est d'ailleurs l'origine de son nom : Nhood est la contraction de l'anglais « neighborhood », le quartier, qui définit son ambition et son engagement pour améliorer notre cadre de vie.



QUARTUS est un ensemblier urbain implanté sur 6 grands territoires en France et dont la vocation est de fabriquer des villes qui s'inspirent et prennent soin du vivant. Des villes plus humaines et plus diverses, plus solidaires et plus responsables. L'exigence architecturale se place au centre de tous les projets. Quartus se dote d'une équipe interne dédiée soutenant la conception architecturale pour des projets qui valorisent l'identité des lieux, l'habitabilité, le design des espaces communs, les choix de matériaux, la qualité des finitions et le rendu esthétique.

Le groupe s'engage pour un habitat sain et durable. Dans toutes les opérations, chaque habitant a accès à un espace extérieur, privatif et/ou partagé. Tous les espaces sont pensés dans un souci permanent de confort et de santé. La cohésion sociale comme les comportements vertueux et responsables sont encouragés dans tous les programmes. Quartus associe ses clients à chaque étape de la conception et de l'achat d'un bien immobilier et se tourne vers des solutions pour anticiper le changement climatique tout en prônant le retour du vivant en ville.



Votre espace de vente
dans la **Maison du projet**

SUR RENDEZ-VOUS

**3 AVENUE DU 7ÈME ART
33140 VILLENAVE D'ORNON**

**2-4 AVENUE DU MASCARET
33140 VILLENAVE D'ORNON**

05 33 06 08 22
quartus-residentiel.fr

