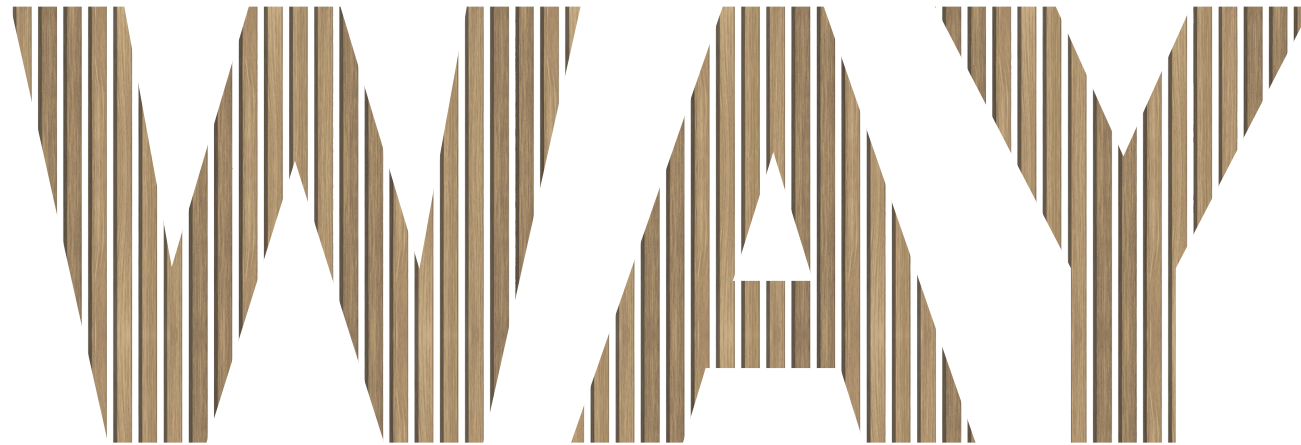


GREEN



BORDEAUX

**GROUPE LAUNAY**

PROMOTION & AMÉNAGEMENT





Plus de **1 400 km**  
d'aménagements cyclables



**150 parcs**  
et espaces naturels



**Ville attractive**  
pour vivre ou travailler



**Plages** d'Arcachon  
et du Cap Ferret à **1h**



# BORDEAUX

## ENTRE HISTOIRE ET MODERNITÉ

### VILLE D'ART ET D'HISTOIRE, BORDEAUX SÉDUIT

Blondeur des pierres datant du 18<sup>e</sup> siècle, rues pavées et quais bordant la Garonne, Bordeaux déborde de vitalité culturelle. Avec près de la moitié de sa superficie **classée au patrimoine mondial de l'UNESCO**, la ville de Bordeaux bénéficie d'atouts d'exception.

### BERCEAU D'UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE CROISSANT

Et si l'art de vivre de Bordeaux séduit tant de touristes, il n'est pas incompatible avec **une activité économique dense et florissante**. Les entrepreneurs, les cadres et les étudiants l'ont bien compris et sont les premiers à plébisciter la métropole bordelaise. Des filières de pointe, des secteurs plus traditionnels, des pôles de compétitivité et de nouveaux quartiers d'affaires voient le jour et hissent inexorablement l'agglomération parmi les métropoles européennes qui comptent.

### CULTURELLE PAR NATURE

Rêver, imaginer, respirer, quoi de plus naturel ? Bordeaux nourrit les esprits avec ses musées, ses festivals et lieux culturels aussi nombreux que diversifiés. **Bordeaux s'oxygène** et adopte toutes les nuances de verts **à travers ses parcs, espaces et jardins gérés de manière écologique**. Et comme la ville soutient la végétalisation des trottoirs, la nature s'invite à tous les coins de rue.

### ARRIVER, CIRCULER, ROULER, S'ENVOLER

Idéalement située, **Bordeaux Métropole profite des atouts de l'Arc Atlantique**, véritable ruban de dynamisme territorial qui s'étend du nord au sud de l'Europe océanique.



**Paris à 2h04**  
en train



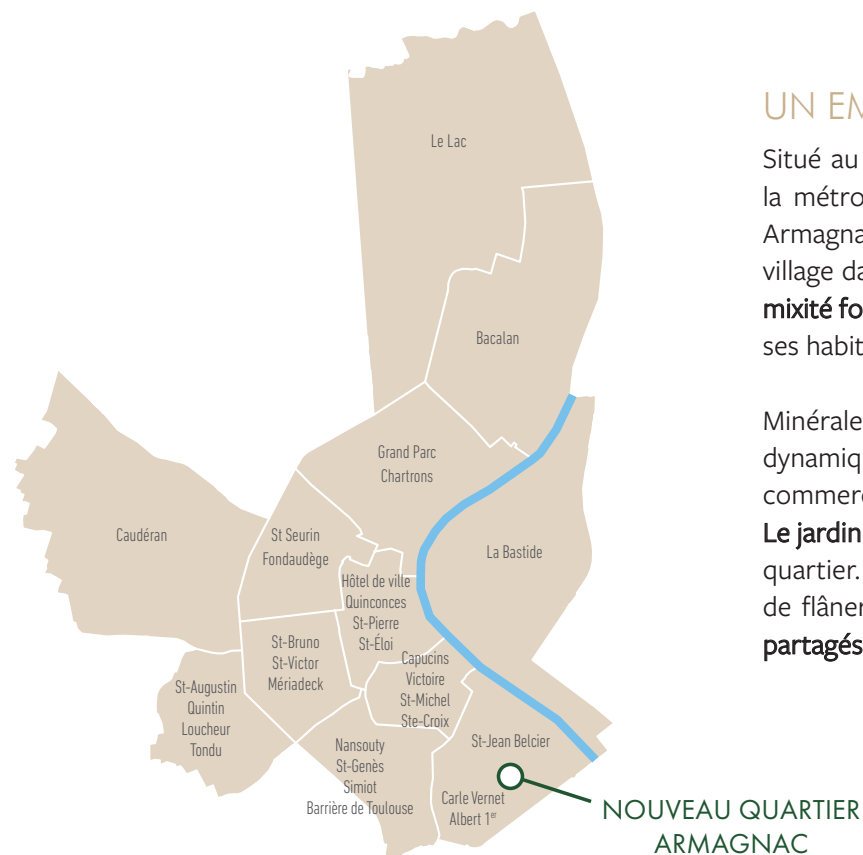
**Aéroport international**  
Bordeaux-Mérignac



**Accès rapide**  
à 4 autoroutes majeures  
(A10, A62, A63, A89)

# ARMAGNAC

## UN QUARTIER EMBLÉMATIQUE DU NOUVEAU BORDEAUX



### UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ

Situé au sud de Bordeaux, Armagnac emprunte des airs de **nouveau quartier mixte** de la métropole. C'est **au cœur d'un environnement calme et verdoyant** que le quartier Armagnac vient s'installer sur d'anciennes friches ferroviaires pour créer un nouveau village dans la ville. Son emplacement stratégique **à proximité de la gare Saint-Jean** et sa **mixité fonctionnelle** lui confèrent de nombreux atouts et offre **un cadre de vie privilégié** à ses habitants, entre ville et verdure.

Minérale et soigneusement arborée, la grande place d'Armagnac se veut vivante et dynamique. Ses **nombreuses commodités** enrichissent l'offre de services existante : commerces, pharmacie, cabinet médical, équipements scolaires, culturels et sportifs...

**Le jardin de l'Ars, 1<sup>er</sup> parc urbain de Bordeaux sud** est un véritable poumon vert au sein du quartier. Avec ses **8 hectares de verdure**, il redonne sa place à la nature en ville. Espaces de flâneries, de rencontres, de jeux et de promenades sont autant de **lieux ouverts** et **partagés permettant aux habitants de profiter du plein air**.






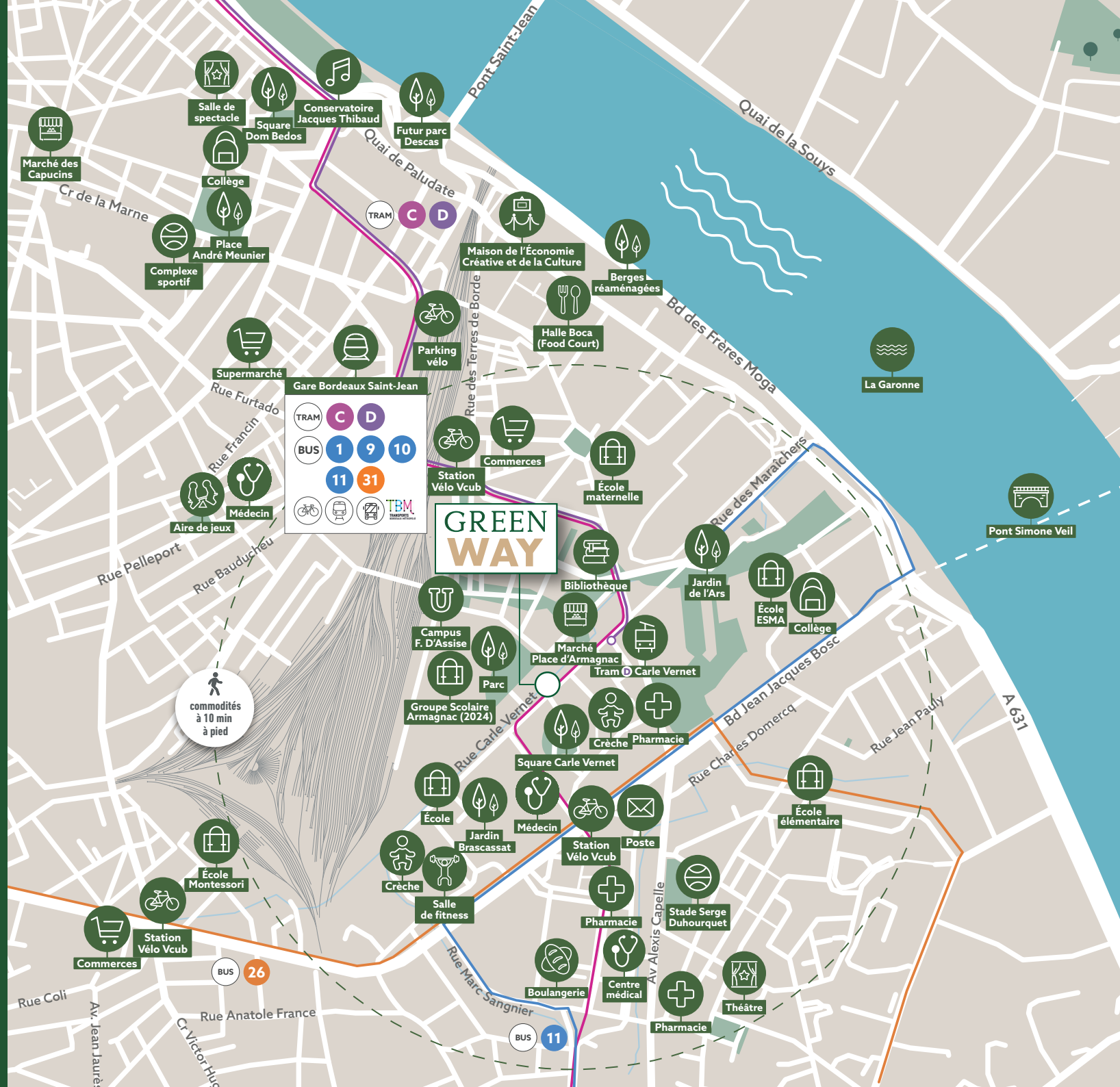


## DES DÉPLACEMENTS EN TOUTE FACILITÉ

-  **Tramway** : Accessibilité simple et immédiate au centre-ville de Bordeaux, avec les lignes C et D
-  **Bus** : Renforcement de l'accès au cœur historique de Bordeaux
-  **TGV / TER** : La gare de Bordeaux Saint-Jean accessible à 13 min à pied
-  **Mobilités douces** : Voies piétonnes et pistes cyclables pour circuler en toute tranquillité

## LES ATOUTS DU QUARTIER

-  De nombreux parcs, squares et espaces verts : Jardin de l'Ars, Promenades des Forges
-  La place d'Armagnac, pensée pour être le cœur battant du quartier, avec sa bibliothèque, son gymnase et bientôt son marché
-  Un quartier mixte : habitations, bureaux, commerces, services, équipements culturels et sportifs







Découvrez la  
**FICHE PROGRAMME**  
de la résidence



  
Ruisseau d'Ars



# GREEN WAY

## UN ÉCRIN DE VERDURE EN CŒUR DE VILLE

Idéalement située, la résidence **GREEN WAY** prend place au cœur du futur quartier dynamique d'Armagnac.

Dans le prolongement de son **environnement verdoyant et arboré**, le projet se dévoile et amplifie la présence du végétal au sein du quartier.

Avec ses logements répartis sur 6 étages, **GREENWAY** offre deux facettes d'habitat, complémentaires et harmonieuses : les appartements et leurs **terrasses gradins** orientées sud ; les maisons et leurs **terrasses, jardins ou patios végétalisés**.

L'architecture chaleureuse de la résidence joue la carte de l'élégance avec un **subtil mariage de bois et de verdure**, du rez-de-chaussée jusqu'en toiture : **jardins privés, potagers partagés, terrasses agrémentées de jardinières plantées, patios et toitures végétalisés**. Le paysage investit les toits et les balcons de cette réalisation d'exception.

Dans les appartements comme dans les maisons, **GREEN WAY** fait **la part belle à la lumière et à la nature** pour favoriser à la fois les usages de ses résidents et la diversité de la faune et de la flore environnante.



67 APPARTEMENTS  
DU 2 AU 4 PIÈCES



+ de 54% des logements  
éligibles «PINEL +»



8 MAISONS  
5 PIÈCES  
EN DUPLEX  
OU EN TRIPLEX



GRANDS VOLUMES  
ET NOMBREUX  
APPARTEMENTS  
TRAVERSANTS



BELLES EXPOSITIONS  
ET LARGES ESPACES  
EXTÉRIEURS VÉGÉTALISÉS



CARRÉS POTAGERS  
PARTAGÉS ET AMÉNAGÉS  
(bacs à compost,  
récupérateurs d'eau)

# GREEN WAY

## UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE RESPECTUEUSE ET DURABLE



### DES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS, RECYCLÉS ET LOCAUX À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Le choix du bois dans la conception des bâtiments permet d'améliorer la part des matériaux biosourcés et de réduire les émissions de carbone. Son utilisation majoritaire pour les façades, les murs et les planchers ainsi que l'isolation des façades en fibre de bois permettent à la résidence **GREEN WAY** de viser l'obtention du label "Bâtiment biosourcé niveau 3".



### LA PART BELLE AU VÉGÉTAL ET AU PARTAGE

L'aménagement paysager de la résidence **GREEN WAY** a été spécialement étudié afin de proposer aux résidents une atmosphère sereine et conviviale dans un **habitat respectueux de l'environnement**. **Terrasses et toitures végétalisées, carrés potagers** avec bacs à compost et récupérateurs d'eau, sont autant d'initiatives qui inscrivent **GREEN WAY** dans cette démarche de "nature en ville" traduisant l'ambition de ce nouveau lieu de vie à préserver et favoriser la biodiversité.



### UNE CONCEPTION ÉNERGÉTIQUE DURABLE ET RESPONSABLE

La résidence **GREEN WAY** vise le niveau Energie+ Carbone- (E+C-) avec E<sup>3</sup>C<sup>2</sup> pour les bâtiments A et B et le niveau E<sup>2</sup>C<sup>2</sup> pour le bâtiment C.

À la faveur des terrasses en gradin et de l'exposition sud de sa façade principale, les appartements de **GREEN WAY** bénéficient d'un **ensoleillement maximal et d'un apport de lumière et de chaleur naturelle**. Les patios (pour les maisons) et la **conception traversante** favorisent leur ventilation naturelle, complétée par la présence de brasseurs d'air dans les chambres et séjour pour le confort thermique et la consommation d'énergie.







## LA MOBILITÉ DOUCE FAVORISÉE

Les aménagements au sein de la résidence font la **part belle à l'utilisation des mobilités douces et notamment du vélo**. Ce sont près de **177 m<sup>2</sup> dédiés au stationnement vélos** qui sont proposés et agrémentés d'un local équipé d'un totem de réparation.



## GREEN WAY EST EN COURS DE CERTIFICATION NF HQE

Les certifications délivrées par l'organisme de certification CERQUAL Qualitel Certification permettent d'atteindre **un niveau de qualité supérieure**, en adéquation avec les nouvelles attentes du marché. Les logements certifiés Haute Qualité Environnementale répondent à des **critères exigeants en matière de confort**, de **respect de l'environnement** et d'**économie**, avec à la clé un **patrimoine mieux valorisé**.









# GREEN WAY

## LES MOTS DES ARCHITECTES



« Au sein de la résidence **GREEN WAY**, la typologie de maisons choisie a fait naître un **travail de conception sur l'apport de lumière**. Il a été fait le choix de créer des patios toute hauteur adossés à chaque triplex afin d'amener de la luminosité jusqu'au centre de la construction.

Ce dispositif offre également la possibilité de réguler naturellement la température du logement en été grâce à la fraîcheur qu'il procure. Des solariums jumelés au dernier niveau permettent de profiter d'une vue dégagée par-delà le ruisseau de l'Ars.

Au-delà de ce travail de lumière, un marqueur fort du projet est sa matérialité entre structure bois et **présence du végétal à chaque niveau**. Nous avons souhaité que le bois qui compose l'ossature des maisons puisse affirmer sa présence en habillant les façades et en soulignant les balcons. Les patios des Triplex sont des écrans de végétation, des jardinières habitent chaque balcon ou terrasse et les toitures sont végétalisées.

Sur ce site, issu de la longue histoire industrielle de la ville, nous avons souhaité concevoir un bâtiment dont l'efficacité fonctionnelle est rehaussée par la matérialité organique des éléments qui le compose, **la lumière, le bois et le végétal.** »

« **GREEN WAY** constitue un îlot hybride, mêlant différentes manières d'habiter au sein d'un **ensemble environnementalement exemplaire**. Adoptant la forme d'un immeuble à gradin, le bâtiment cherche à profiter au maximum de son exposition sud, en y développant de **généreuses terrasses filantes et abondamment végétalisées**. A sa base, des maisons en bandes offrent un cadre de vie plus intime.

Cette gradation programmatique se reflète également dans la volumétrie permettant une intégration douce avec le contexte existant. Dans la continuité des arbres présents le long du ruisseau, les espaces verts amplifient la présence végétale préexistante au sud en l'irradiant ensuite vers le nouveau quartier au travers des venelles latérales. Le thème du végétal est ensuite décliné dans l'ensemble du projet, que ce soit dans les **jardins et patios de pleine terre** dont profitent les maisons en bande ; dans les jardinières filantes qui agrémentent tous les balcons filants ; dans les toitures végétalisées qui couronnent la totalité de l'îlot.

D'allure très minérale et pérenne, l'ensemble est pourtant construit majoritairement en bois. Un tel volume de matériaux biosourcés permet ainsi d'atteindre des **objectifs environnementaux vertueux.** »

VALLET DE MARTINIS ARCHITECTES  
Bordeaux (33)

NRAU - NICOLAS REYMOND - ARCHITECTURE & URBANISME  
Paris (75)

# GREEN WAY

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ



### CONFORT

- Production de chaleur par **réseau de chaleur urbain**. Présence d'une sous-station collective
- **Sèche-serviettes** dans les salles de bains et salles d'eau
- **Baignoire spacieuse et confortable** dans les salles de bains pour les T3, T4 et T5
- **WC suspendu**
- **Volets roulants électriques** sur l'ensemble des baies
- **Beaux espaces de rangement** aménagés et optimisés
- **Espace extérieur privatif** (balcons filants ou terrasses) dans la majorité des logements
- **Brasseurs d'air** dans les chambres et séjour pour un confort thermique et une consommation énergétique optimisés, été comme hiver



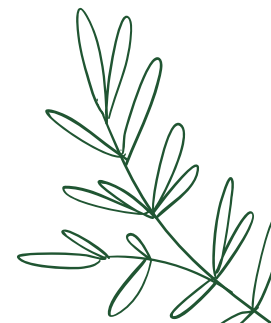
### ESTHÉTISME

- **Sol en revêtement stratifié** dans les chambres, le séjour, la cuisine, l'entrée et le dégagement
- **Sol en carrelage** dans le cellier, les WC, les salles de bains et salles d'eau
- Salles de bains et salles d'eau **revêtues de faïences murales sur toute la hauteur** au droit de la douche et de la baignoire avec un meuble vasque aux **finitions soignées**
- **Environnement extérieur paysager**, aménagés d'arbres et d'essences finement sélectionnés
- Hall d'entrée **pensé et minutieusement décoré** par l'architecte



### SÉRÉNITÉ

- **Cabine d'ascenseur** équipée d'un système de **télé-surveillance**
- Porte palière avec **serrure de sûreté 3 points**
- **Stationnements couverts**, avec **ouverture à distance par télécommande**
- Mise à disposition d'un **abri et de locaux vélos** collectifs









# DÉCOUVREZ NOS PROGRAMMES BORDELAIS



**BEL AIR**  
Bordeaux



Scannez le QR code  
pour le découvrir



**THE EDGE**  
Bègles



Scannez le QR code  
pour le découvrir



**JOLLY**  
Bordeaux



Scannez le QR code  
pour le découvrir



**ESPRIT BASTIDE**  
Bordeaux



Scannez le QR code  
pour le découvrir



# LE GROUPE LAUNAY

## CRÉATEUR DE CADRE DE VIE

Acteur majeur de l'immobilier, le Groupe LAUNAY vous accompagne **depuis plus 35 ans** dans vos projets de vie.

Si, depuis sa création, le Groupe LAUNAY a su imposer sa différence, c'est parce que l'entreprise est toujours allée au-delà de la facilité en s'appliquant à **concevoir des projets authentiques, audacieux, innovants, responsables et durables.**

**Qualité des emplacements, élégance de l'architecture, harmonie des ambiances intérieures et préservation de l'environnement** sont les atouts des réalisations du Groupe LAUNAY.

Son **sens du service et l'écoute de ses clients** lui permettent de réaliser **des projets porteurs d'identité**, afin de **répondre aux attentes des utilisateurs et à leur exigence patrimoniale.**

Présents sur toute la façade Atlantique et le Rhône-Alpes, nous avons à cœur d'accompagner nos clients et partenaires grâce à une approche familiale de notre métier. La dimension humaine anime donc au quotidien nos échanges et nos réflexions.

Cette belle aventure repose, avant tout, sur une **passion de tous les instants** partagée par chacun de nos collaborateurs : Aménager et Bâtir.

Des résidences  
récompensées par la FPI



Happy, Cesson-Sévigné (35)



Lily, Cesson-Sévigné (35)



Utopia, Bruz (35)



Ekko, Bordeaux (33)



Le Clos des Baronnie, Nantes (44)



Wavy, Cesson-Sévigné (35)



# GROUPE LAUNAY

PROMOTION & AMÉNAGEMENT

---

6 Cours du Chapeau-Rouge - 33000 BORDEAUX - 05 56 55 20 20

[groupe-launay.com](http://groupe-launay.com)    