



# BEL AIR

BORDEAUX | CAUDÉRAN

**GROUPE LAUNAY**

PROMOTION & AMÉNAGEMENT



# EDITO

## *Le mot de l'architecte*



Le projet porte sur la construction d'un ensemble de logements collectifs édifié à l'angle des avenues de la République et Bel-Air sur la commune de Bordeaux-Caudéran. Les logements reposent sur un socle en rez-de-chaussée accueillant un commerce en proue et le parc de stationnement.

Le bâtiment affiche un profil en gradins, d'un niveau seulement sur sa partie ouest, il se meut en plot de trois étages avant d'atteindre son point culminant constitué d'un couronnement à l'angle des voies.

Les horizontales en béton lisse ocre accompagnent le mouvement de l'avenue de la République et contribuent à la contextualisation de la résidence dans son environnement.

Ce dispositif permet d'accrocher visuellement le bâtiment à son environnement proche à dominante minérale. Chaque nez de dalle prend pour référence une hauteur de façade des constructions alentour. D'une retombée de 40 cm, ces derniers stratifient l'édifice organisant des césures entre les parties courantes de l'enveloppe. Par opposition, les parties courantes sont matricées verticalement sur la hauteur d'étage et mettent l'édifice statique en vibration. La matrice employée reproduit des cannelures dans la profondeur du béton, d'un ton ocre à la manière d'un fût de colonne dorique ou ionique, tandis que les menuiseries, toutes de belles dimensions, mêlent l'aluminium anodisé à de vastes parties vitrées.



**ATELIER CAMBIUM**

BORDEAUX (33)



# BORDEAUX

*À vivre et à aimer*

## ◆ BERCEAU D'UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE CROISSANT

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 même les étudiants l'ont bien compris et sont les premiers à plébisciter Bordeaux-Métropole pour travailler, développer leurs affaires et **profiter d'un équilibre de vie inégalé**. 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.

## ◆ L'ÉMOTION À FLEUR DE PIERRE

Bordeaux c'est le Palais de la Bourse, si majestueux que le miroir d'eau qui lui fait face, s'applique à le refléter ou le nimber d'une brume onirique. Le long de la Garonne, la ville aligne ses façades de pierre blonde, symboles d'un XVIII<sup>e</sup> siècle qui rehausse la cité **d'une architecture lumineuse, aujourd'hui reconnue au patrimoine mondial de l'UNESCO**. Son surnom de Port de la Lune exprime toute la poésie et la douceur de vivre qui enveloppent la ville et ses ruelles pavées, qui ont inspiré Montaigne, Montesquieu, Rosa-Bonheur, Mauriac et tant d'autres.

## ◆ ABSOLUMENT CONTEMPORAINE

Bordeaux ne se résume pas à son **patrimoine architectural**, ni même à l'excellence de ses vins. La capitale girondine est entrée dans la modernité sans se départir de son **art de vivre**. De nouveaux emblèmes de la ville s'harmonisent aux **figures séculaires qui ont forgé son identité** : les quais réaménagés ouverts sur le fleuve, le tramway sillonnant la métropole, le pont levant Chaban-Delmas qui revisite la révérence pour accueillir les navires, la Cité du vin et ses formes pleines, un stade et une salle de spectacles au design épuré...

## ◆ 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. Bordeaux-Métropole dispose également d'**infrastructures de transport performantes** : une gare TGV / LGV / TER qui place Paris à 2h04 en train, un aéroport international aussi pratique pour les affaires que pour les vacances et l'accès rapide à 4 autoroutes majeures (A10, A62, A63, A89).



Le Parc Bordelais à Bordeaux

## 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, sans aucun pesticide. Et comme la ville soutient la végétalisation des trottoirs, la nature s'invite à tous les coins de rue...







## ◇ BEL AIR, UN CADRE DE VIE ÉPANOUISSANT



### 🚶 À pied\*

À 3 minutes des installations sportives du Stade Batany.

À 7 minutes des écoles maternelle et primaire Jules Ferry.

À 9 minutes des commerces de la place Mondésir (supermarché, maison de la presse, restaurants, boulangerie, pressing, salle de sport, banques, garage, coiffeur, pharmacie, Poste...) et du marché le dimanche matin.

À 9 minutes du centre commercial (supermarché, coiffeur, tabac presse, pharmacie, optique, banque, pâtisseries...).

### 🚗 En voiture\*

À 5 minutes : Gare TER de Caudéran-Mérignac.

À 10 minutes : Place Gambetta et CHU Bordeaux-Pellegrin.

À 15 minutes : Aéroport de Bordeaux-Mérignac.

À 1 heure : Cap-Ferret, Arcachon.

### 🚌 En bus\*

— Ligne 1 : Aéroport <> Gare Saint-Jean.

— Ligne 9 : Bacalan <> Gare Saint-Jean (boulevards).

— Ligne 16 : Rocade <> Caudéran <> Centre-ville de Bordeaux.

— Ligne 41 : CHU Bordeaux Pellegrin <> Caudéran <> Le Bouscat.

— Ligne 74 : Caudéran <> Centre-ville de Bordeaux.

# CAUDÉRAN

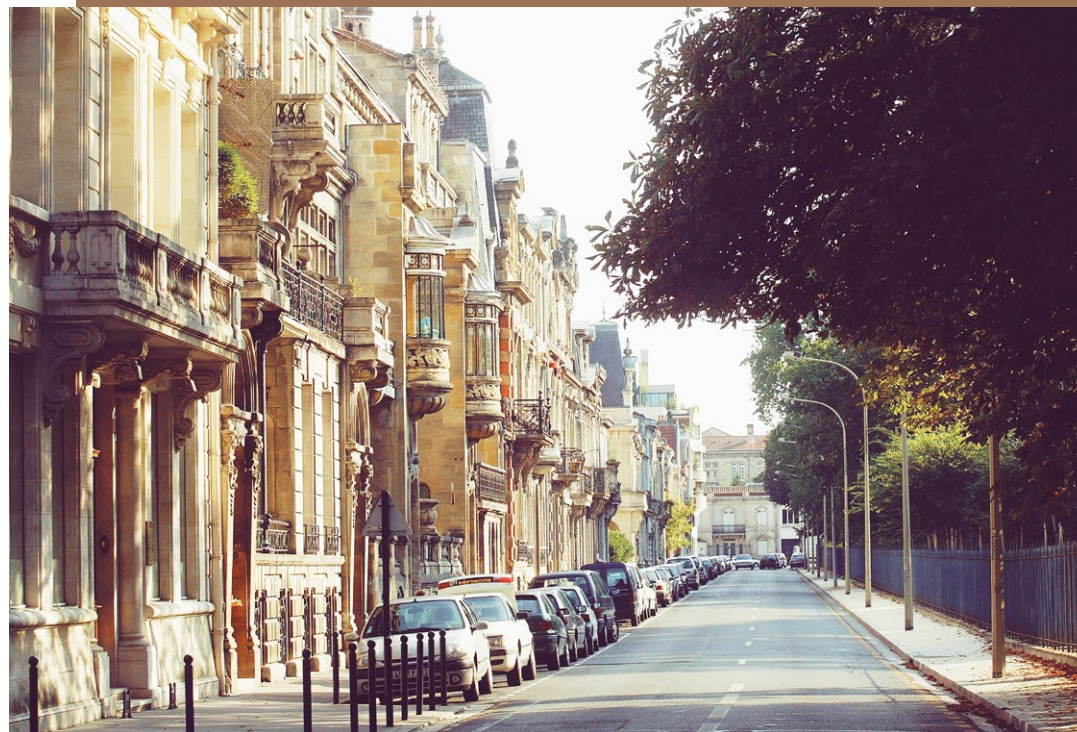
## *Le meilleur de Bordeaux*

À l'ouest de la ville, **le quartier de Caudéran est l'un des plus prestigieux de Bordeaux**. Réputé pour ses atouts à la fois chics et verdoyants, il possède, tel un village, **un cœur authentique animé de commerces** de grande qualité.

À Caudéran, Bordeaux semble faire une pause, loin de l'agitation urbaine, mais à proximité de tout. **Commerces, écoles, services, espaces sportifs...** les composantes sont réunies pour séduire les citadins à la recherche d'un **cadre de vie calme et pratique**. Et sa situation en **connexion directe avec le bassin d'Arcachon** offre l'occasion renouvelée d'escapades vers les plages de sable fin.

### ◆ UNE AMBIANCE FEUTRÉE TRÈS PRIVILÉGIÉE

Le Parc Bordelais, « Jardin remarquable de France », réunit au cœur de ses 28 hectares verdoyants les amateurs de course à pied, les enfants, les promeneurs de tous âges pour d'agréables moments de nature. Le golf bordelais, l'un des plus anciens de France, comme la Villa Primrose, club centenaire dédié au tennis et au hockey symbolise l'excellence du quartier. « Grand-Lebrun » et « Tivoli », les deux meilleurs établissements privés du département préparent les jeunes, de la maternelle au master, à un avenir prometteur.









# BEL AIR

## *Grand angle sur l'élégance*

Tel un navire qui avance sa proue, la résidence Bel Air prend tout naturellement place à l'angle de l'avenue Bel-Air et de l'avenue de la République. Cette **situation singulière** est un atout pour exprimer une **architecture de caractère** capable de devenir un repère fort dans la séquence urbaine de ce **quartier paisible**.

Les trois façades ainsi générées par cette emprise garantissent à ce bel immeuble de multiples orientations, comme autant d'échappées visuelles, et un **apport de lumière incomparable au cœur des logements**.

Un **parc arboré et verdoyant au pied de la résidence** contribue à une véritable sensation de quiétude en ville et confère à cette **adresse raffinée** un charme unique.

### ◆ DE LA SOBRIÉTÉ ET DU CARACTÈRE

Son **architecture contemporaine** aux nuances bronze fait délicatement écho aux pierres bordelaises qui émaillent les ouvrages de la cité. En façade, les parements alternent les textures. Les stries des surfaces matricées apportent du dynamisme à la force tranquille de l'édifice, tandis que la douceur des aplats marque les différents niveaux, souligne certains balcons, tout en suggérant les lignes de fuite des deux avenues.

Les volumes de Bel Air, ainsi subtilement ordonnancés, dégagent **une élégance à nulle autre pareille et un cachet indéniable**. La résidence affiche une belle prestance et présente un ensemble harmonieux, fruit du mariage de 3 matériaux de belle facture : béton matricé, menuiseries en aluminium anthracite, belles surfaces vitrées pour les ouvertures et les garde-corps.

### ◆ UNE RÉALISATION INTIMISTE POUR QUELQUES PRIVILÉGIÉS

Bel Air se compose de seulement **12 appartements** pour un **cadre de vie très confidentiel**. Sa silhouette en gradins se développe sur 3 étages surplombés d'un 4<sup>e</sup> étage en angle pour offrir des perspectives ouvertes sur l'environnement.

Tel un socle vitré, le rez-de-chaussée accueille un **commerce qui profite d'une visibilité unique et préserve l'intimité des logements**.

# BEL AIR

## *Élégance et confort de vie*

L'élégance et le confort de vie se sont donnés rendez-vous à cette **adresse d'exception**. Du studio au 5 pièces duplex, **la conception et l'organisation des volumes privilégient le bien-être et la fonctionnalité**. Les prestations soignées offrent une réelle qualité de vie et participent à **l'atmosphère raffinée perceptible dans chaque appartement**.

Les pièces de nuit séparées des espaces jour respectent les rythmes de chacun. De larges baies vitrées s'ouvrent sur des vues hautes et dégagées dont on peut profiter à l'envi depuis les balcons, loggias et terrasses.

### Les prestations et les équipements ont fait l'objet d'une sélection rigoureuse pour valoriser la qualité, le confort et l'élégance de chaque appartement

- ◇ Double vitrage sur les fenêtres et portes-fenêtres.
- ◇ Chaudière individuelle au gaz pour un confort personnalisé.
- ◇ Peinture blanche sur l'ensemble des murs et plafonds.
- ◇ Salles de bains équipées d'un élégant meuble vasque avec miroir rétro-éclairé ou spots LED et d'un sèche-serviettes.
- ◇ Revêtement en parquet stratifié dans les chambres et dans les séjours du 1 au 3 pièces.
- ◇ Revêtement en parquet contrecollé dans les chambres et dans les séjours des 4 et 5 pièces\*.
- ◇ Belle sélection de carrelage et de faïence pour les pièces humides.
- ◇ Placards aménagés pour libérer l'espace à vivre.
- ◇ Stationnement en sous-sol, accessible via un portail sécurisé avec une ouverture à distance par télécommande.

\* sauf pour les logements 13 et 14 : carrelage dans le séjour

◇ NOS PARTENAIRES

PORCELANOSA®  
CARRELAGE - SALLE DE BAINS - CUISINE

ACOVA

Jacob Delafon  
PARIS

SOGAL

GROHE

Schneider  
Electric

Kinedo  
FRANCE

urmet







# GROUPE LAUNAY

PROMOTION & AMÉNAGEMENT

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

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