

L'écrit des  
**Chartrons**

LE TABLEAU  
DE VOTRE NOUVELLE VIE  
À BORDEAUX

# Bordeaux,

## VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE

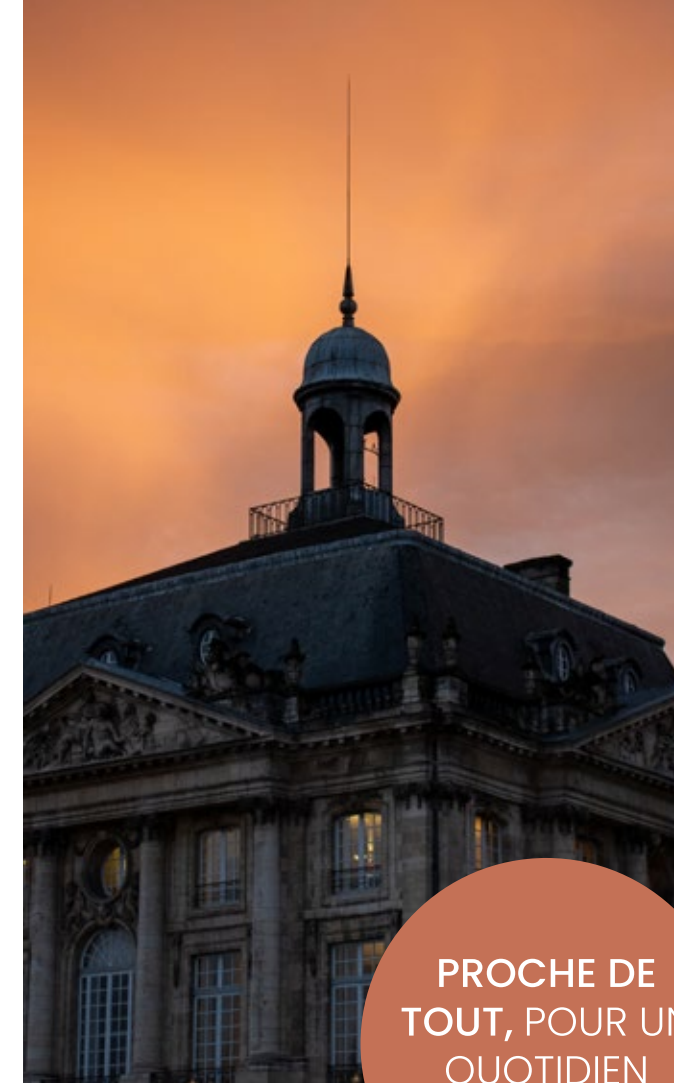
La capitale de la Nouvelle Aquitaine bénéficie d'une localisation unique. Implantée sur une terre de vignobles prestigieux, Bordeaux conjugue les atouts des grands espaces du littoral atlantique à ceux des étendues de la forêt des Landes de Gascogne.

Au-delà de ce patrimoine naturel réputé, la ville phare du sud-ouest se distingue aussi par son dynamisme : elle a su prendre, au cours des dernières décennies, le tournant de la modernité sans se départir de ses charmes qui attirent les visiteurs du monde entier.

À Bordeaux, le temps s'écoule autrement : il s'étire le long des quais de la Garonne comme au fil des rues et ruelles du centre-ville classé au patrimoine mondial

de l'UNESCO. Ici, les chefs d'œuvre architecturaux tels que la Cathédrale Saint-André, la place de la Bourse, le Grand Théâtre ou encore le Pont de Pierre, voisinent sereinement les édifices à la signature contemporaine des nouveaux quartiers, à l'instar des Bassins à flot et de l'emblématique Cité du Vin.

Dans ce décor patrimonial bat le pouls d'une cité dynamique : située à un peu plus de 2 heures de train de Paris et dotée d'un aéroport international, la métropole bordelaise est un pôle économique majeur du sud-ouest. Un carrefour touristique et culturel, une ville universitaire, mais aussi une cité écologique offrant, en moyenne, 25 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant.



PROCHE DE  
TOUT, POUR UN  
QUOTIDIEN  
ALLÉGÉ

## VIVRE À DEUX PAS DES QUAIS ET DU COEUR HISTORIQUE

La résidence **L'Écrin des Chartrons** est à l'image de ce point d'équilibre.

D'un côté, on y savoure l'authenticité d'un quartier historique animé par la douceur de vivre girondine et de nombreux commerces de bouche, restaurants, cafés et boutiques tendances. De l'autre, on explore le nouveau visage de Bordeaux, tourné vers le nord, sur un secteur urbain accueillant l'iconique Cité du vin, les expositions spectaculaires au sein de l'ancienne base sous-marine et les nouvelles Halles de Bacalan.

Au seuil de votre résidence, décidez de votre direction, choisissez votre ambiance !



Gare TGV Bordeaux Saint-Jean à 28 min.  
en tramway, reliant Paris en 2h07\*\*  
Arrêt de tram « Émile-Counord »  
(ligne C) à 550 m  
Arrêt de tram « Cours du Médoc »  
(ligne B) à 900 m  
Arrêt de bus « Gausсен »  
(ligne 4) à 350 m



École maternelle Paul Berthelot et ensemble  
scolaire Saint-Louis Sainte-Thérèse à 400 m  
École élémentaire Balguerie à 450 m



Centre historique, Grand Théâtre  
et rue Sainte-Catherine à 2,2 km  
La Place Pey Berland à 2,6 km



Mairie du quartier à 1 km



Skatepark des Chartrons à 1 km



Supermarché à 1,1 km



## *Côté rue ou côté jardin :* UNE ARCHITECTURE À DEUX VISAGES

**Située au croisement des rues du Jardin Public et Binaud, la résidence L'Écrin des Chartrons prend place sur une vaste parcelle longitudinale, siège d'une ancienne imprimerie.** À l'angle de ces rues, la maison bordelaise classée sera conservée et réhabilitée pour accueillir un service de proximité.

L'écriture architecturale de cette nouvelle adresse propose un séquençage à la manière des échoppes bordelaises, recréant ainsi une atmosphère authentique. Ses lignes aériennes confèrent transparence et légèreté à l'ensemble, offrant d'agréables percées visuelles entre chaque îlot.

En façade, l'alternance des matériaux variant de la pierre à la chaux, du bois à l'acier, inspirent tradition et modernité tandis que les teintes claires rappellent les tonalités de la pierre bordelaise. Côté rue, la sobriété des façades enduites à la chaux prolonge la délicatesse visuelle des bâtisses voisines. Côté jardin, les façades découpées et le bardage acier des coursives offrent un visage plus contemporain, à l'image de la ville de Bordeaux.

Dans cet écrin, la conception de la résidence se doit de reposer sur un critère durable : le programme répond aux exigences du **label Bâtiment Frugal Bordelais** ainsi qu'aux dernières normes environnementales (RE2020) pour en limiter l'empreinte carbone.

LE PRIVILÈGE  
D'UN HAVRE DE  
VERDURE  
AU CŒUR DES  
CHARTRONS





REJOINDRE  
SON LOGEMENT  
NEUF VIA UN  
CHEMINEMENT  
VERDOYANT  
ET FLEURI

## DES ESPACES VERDOYANTS, APAISANTS ET RESSOURÇANTS : *forcément inspirants !*

**L'Écrin des Chartrons invite à vivre une nouvelle vie, comme suspendue dans une bulle de nature.** Jardin central arboré, jardin partagé et toits végétalisés sont autant de sources de biodiversité contribuant à composer cet îlot de fraîcheur, de bien-être mais aussi de rencontres et de lien social avec les résidents voisins.

Omniprésente, la végétation de la résidence s'inscrit habilement dans la continuité des petits jardins de ville situés à proximité. Elle offre également une vue des plus appréciables depuis les appartements donnant sur le cœur d'îlot, avec une palette de couleurs et de floraisons changeantes au fil des saisons.

Pour préserver le rendu visuel de cette trame verte, la voiture se fait discrète et gagne un parking abrité en sous-sol de 53 places de stationnement, relié aux étages par les ascenseurs tandis que deux locaux à vélos sont mis à disposition des résidents en rez-de-chaussée.

Les accès piétons invitent, quant à eux, à traverser l'espace paysager côté rue du Jardin Public ou à emprunter l'une des quatre coursives traversantes depuis la rue Binaud.





## UN APPEL au chic Bordelais

Dans ce cadre inspirant, L'Écrin des Chartrons propose un cadre de vie à la fois chaleureux et intimiste avec ses appartements du 2 au 5 pièces duplex.

Les espaces intérieurs sont pensés dans le détail pour apporter tout le confort attendu, avec des prestations soignées et fonctionnelles. Chaque logement offre une efficacité énergétique optimisée, renforcée par la présence de toits végétalisés.

Traversants à l'ouest pour la grande majorité, les appartements présentent des volumes généreux et une belle luminosité.

Terrasses ou jardins privés viennent agrémenter chacun des logements. Spacieux, ils augmentent d'autant la superficie de vie. Par leur présence, ces espaces apportent une respiration comme une fenêtre sur la nature, un privilège en centre-ville.



DES ESPACES  
OPTIMISÉS,  
UNE RESPIRATION  
INTÉRIEURE

## DES PRESTATIONS DÉDIÉES À VOTRE BIEN-ÊTRE

### ÉNERGIE

- Chauffage électrique (ballon thermodynamique ou pompe à chaleur)
- Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau
- Équipements conformes à la réglementation environnementale RE2020

### CONFORT

- Parquet contre-collé dans les pièces de vie et les chambres
- Carrelage 60x60 cm dans les cuisines
- Faïence au pourtour des baignoires et des douches
- WC suspendu
- Espaces extérieurs dédiés à chaque logement
- Locaux vélos à RDC

### SÉCURITÉ

- Accès sécurisé avec interphone
- Porte palière avec serrure 3 points A2P\*
- Ascenseurs desservant tous les étages
- Parkings en sous-sol

LA FACILITÉ  
D'UNE ADRESSE  
TRÈS CENTRALE

## L'écrin des Chartrons

### PAR LA ROUTE\*

- L'aéroport de Bordeaux-Mérignac à 21 min en voiture
- La gare de Bordeaux-Saint-Jean à 20 min en tramway et 15 min en voiture
- L'accès à la Rocade-Nord – Bordeaux Lac à 10 min en voiture

### EN TRANSPORTS EN COMMUN\*\*

- Les arrêts de tram Emile-Counord (ligne C) à 7 min à pied et Cours du Médoc (ligne B) à 12 min à pied
- L'arrêt de bus Gausсен (ligne 4) à 2 min à pied



DÉCOUVREZ UNE RÉALISATION EXEMPLAIRE  
DANS VOTRE RÉGION



CRYSTAL CHARTRONS  
BORDEAUX (33)



À vos côtés dans les moments clés

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

À travers notre réseau de 13 agences, Marignan est implanté dans toutes les grandes métropoles régionales. Cet ancrage local historique confère à nos équipes une compréhension fine des enjeux des territoires, des besoins des collectivités et des attentes de nos clients.

Grand nom de la promotion immobilière, Marignan offre une gamme de produits et services en constante évolution et imagine des espaces de vie toujours plus innovants, désirables et durables.

Notre cœur de métier est l'habitat, qu'il soit collectif ou individuel. Notre ambition est d'offrir un cadre de vie qui réponde aux besoins spécifiques de ceux qui y habitent et qui s'adapte aux usages évolutifs du logement.

Nous ajoutons à ce savoir-faire historique l'immobilier d'entreprise pour penser et réaliser des espaces en adéquation avec les nouveaux modes de travail.

**09 71 05 15 15**  
marignan.immo