



eKlesia

Une vie de village réinventée

VILLENAVE D'ORNON



domaine de
GENESTE

nh0od
DES LIEUX
EN MIEUX



Bordeaux, une des métropoles les plus attractives

Bordeaux, ville dynamique et classée au Patrimoine mondial de l'UNESCO, 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 tramway, l'un des plus grands de France, 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 - prévu en 2024
- **OIN (Opération d'Intérêt National) Bordeaux Euratlantique** : situé autour des communes Bordeaux, Floirac et 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** : 250 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 TGV. 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

 Faible taux de chômage **6,4%** (fin 2023)

Sources : Google Maps, Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Le 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'urbanité.

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.



Mot du paysagiste : Paul Trouillot – Agence THP – Domaine de Geneste

cette biodiversité spécifique, tout en rendant cet espace accessible aux habitants.

L'alternance de milieux ouverts (les prairies et le green du golf) et de milieux fermés (les boisements et la ripisylve) ont su imposer un rythme à ce paysage péri-urbain. J'ai repris ce fil conducteur pour tisser la trame paysagère de ce nouveau quartier où le végétal vient souligner sa composition.

La trame viaire sera généreusement plantée et hiérarchisée selon une palette végétale adaptée (arbres de hauts jets le long des grands axes, cépées et arbustes le long des axes secondaires et des venelles).

J'insiste sur le fait qu'il est indispensable de pré-végétaliser en amont les espaces publics. Cela permet d'offrir aux habitants des espaces paysagers de qualité et solidement installés.



Le quartier Geneste s'articule autour de 3 places publiques aux identités et aux caractéristiques distinctes, offrant des usages spécifiques à chacune.

À l'image d'une « Ville Nature » résolument tournée vers le XXI^{ème} siècle, j'ai voulu offrir aux habitants un cadre de vie généreux disposant d'espaces de loisirs, de détente, de sport et de jeux. J'ai voulu également leur offrir à tous, un lieu de déambulation, de promenade permettant de découvrir une nature généreuse mais aussi fragile. »

Paul Trouillot



Un quartier multi-usage en devenir

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

EKLESIA AV. DU 7^{ÈME} ART
33140 VILLENAVE D'ORNON

SUPERMARCHÉ

RESTAURANT

SALLE DE SPORT

COMMERCES

CINÉMA

PARC DE LOISIRS

GOLF

BOWLING

CENTRE COMMERCIAL RIVES D'ARCINS

ReVE - VILLENAVE-D'ORNON <-> ST-LOUIS-DE-MONTFERRAND

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 (zones de jeux pour enfants, animations, événements etc)

NATURA PARK OFFICE
Bureaux et projets (à venir)

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

↑ RIVES D'ARCINS À 3 MIN. EN VOITURE

EKLESIA

MAISON DU PROJET

Logements La Part des Anges

ORTALISSA
Activités de loisirs et restauration

SITE NATURA 2000
Espace naturel protégé

HARVEY
Résidence hôtelière pour sportif (Projet en cours)

PHASE À VENIR
Logements, résidences gérées, bureaux, services, école etc



eKlesia

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



Appartements du T2 au T5



Balcon ou loggia



2 places de parking par logement



Résidence RE 2020

De belles prestations



Peinture lisse



Parquet stratifié pour les chambres, séjours et dégagements



Volets roulants électriques



Chauffage connecté



Carrelage 45x45cm 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



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

Cet éloignement créé de grandes porosités végétalisées et permet à chaque logement de bénéficier d'une luminosité optimale.

Les logements comportent un espace de vie extérieur couvert : la loggia. En été, elle joue le rôle de pare-soleil, améliorant considérablement le confort d'usage ; en toute saison, cet espace couvert est une extension de l'appartement.

Environnemental, par le choix de sculpter des volumes simples et rationnels où les stationnements, « potentiellement

reconvertibles à l'avenir », se logent discrètement sur deux niveaux en RDC et R+1. Une attention particulière a également été portée à la mobilité douce avec l'intégration de locaux vélos dans l'emprise de chaque bâtiment.

Territorial, par sa vocation à comprendre son environnement et à offrir les vues aux habitants en proposant de généreuses percées visuelles sur un site en présence de qualité où la nature et le paysage sont fortement valorisés. »

Stéphane Schurdi

« C'est une attitude architecturale simple et efficace avec comme objectif de libérer au maximum les espaces en pleine terre.

Vertueux par sa faible incidence au sol, en acceptant de prendre de la hauteur pour la construction des 3 bâtiments mis à distance les uns des autres limitant ainsi les vis-à-vis.



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.



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

SUR RENDEZ-VOUS

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

