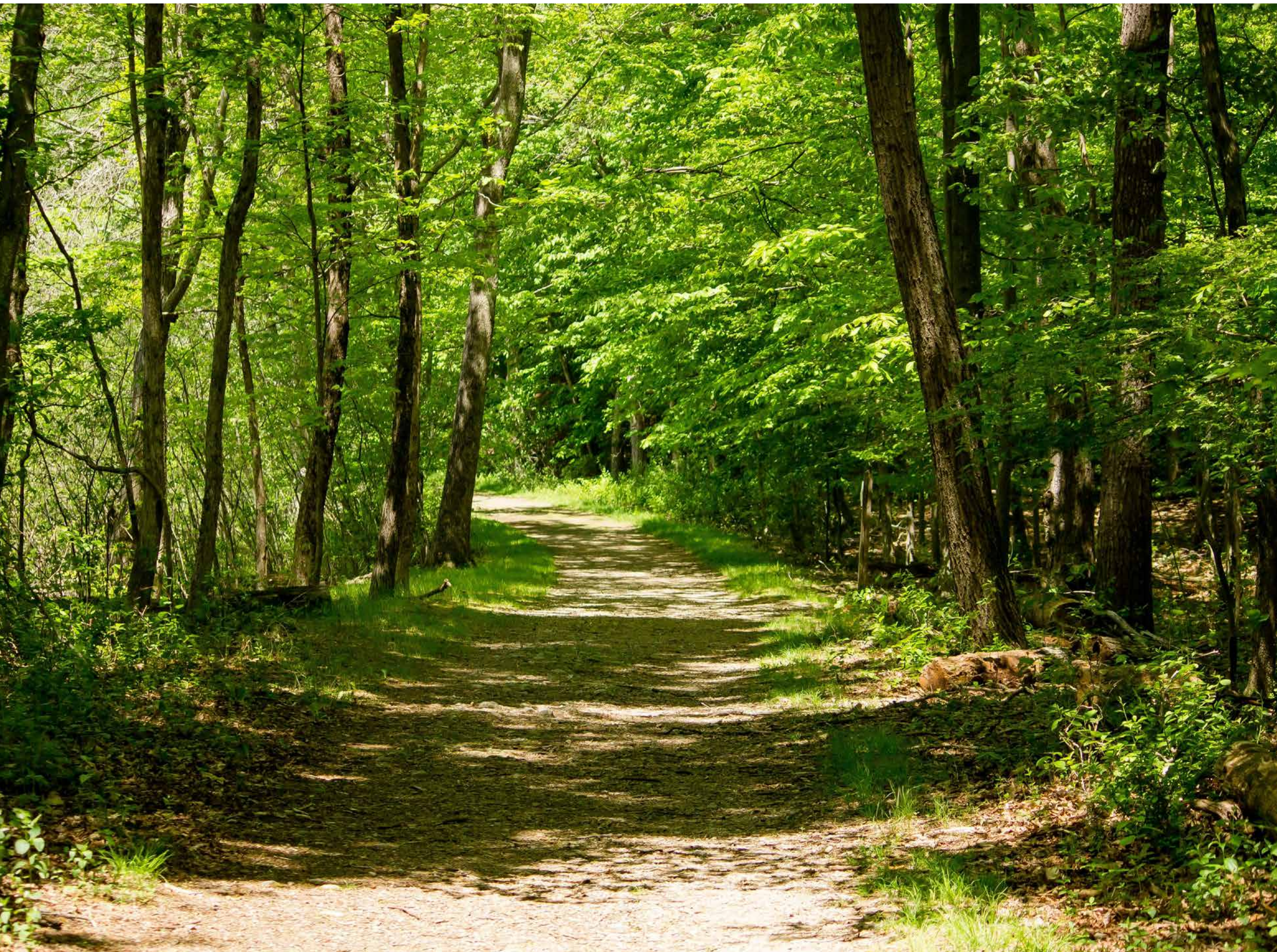




# LES JARDINS SAINT-YVES

VILLENAVE-D'ORNON · 33







# LA VILLE & LE QUARTIER

## Villenave-d'Ornon, Comme un air de campagne aux portes de Bordeaux

Au sein de la métropole bordelaise, entre la rive gauche de la Garonne et les vignobles de la route des Graves, Villenave-d'Ornon est réputée pour sa douceur de vivre.

Le territoire communal est émaillé de 22 % d'espaces verts, parmi lesquels 32 ha protégés sur les bords de la Garonne. De nombreux lacs, étangs et gravières façonnent également la beauté du paysage.

La ville bénéficie d'un emplacement privilégié qui lui permet d'accéder à l'ensemble des transports en commun de Bordeaux Métropole (bus, tramway, vélos VCub...). La commune accueille d'ailleurs 2 stations de la ligne C du tramway métropolitain. La rapidité d'accès à l'A62 et à l'A63, ainsi qu'à la rocade bordelaise, constitue aussi un atout majeur pour les actifs se déplaçant fréquemment. S'y ajoute une large palette d'équipements sportifs et culturels favorisant une vie locale épanouissante. Villenave-d'Ornon n'a pas fini de vous séduire !

## Faites le plein de vie en entrée de ville !

C'est au sud de la commune, à 2,4 km de la place Aristide Briand, centre-ville de Villenave-d'Ornon, et de ses commerces, ainsi que du quartier Pont-de-la-Maye en passe de se transformer en nouveau cœur de ville, que *Les Jardins Saint-Yves* vous ouvre ses portes. Bien équipé pour répondre aux besoins des familles et bien desservi par les transports en commun, ce secteur vous permet de scolariser vos enfants à toute proximité de votre domicile et de rejoindre rapidement Bordeaux.



### À PROXIMITÉ !\*



- Microcrèche Imagine à 750 m
- École maternelle et élémentaire Jules Ferry à 350 m
- Collège Chambéry à 8 min en vélo
- Lycée Václav-Havel (Bègles) à 9 min à vélo



- Marché de Chambéry et supérette à 6 min en voiture
- Supermarché à 9 min en voiture
- Centre commercial Rives d'Arcins (Bègles) à 12 min en voiture



- Théâtres Georges Méliès et des Trois Coups à 8 min en voiture
- Maison des arts vivants à 9 min en voiture
- Médiathèque d'Ornon à 10 min à vélo
- Cinéma à 12 min en voiture



- Stade Trigant à 600 m
- Complexe sportif et piscine olympique à 11 min à vélo
- Golf à 8 min en voiture



- Lac Versein à 11 min à vélo
- Parc de Sallegourde à 6 min à vélo



- Arrêt de bus à moins de 100 m

\*Distances et temps indicatifs. Sources : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps)







## Une architecture moderne et raffinée

En entrée de ville, à la rencontre de l'avenue des Pyrénées et de l'avenue Fernand Coin, un ensemble immobilier déployé sur 4 niveaux finalise la métamorphose de ce secteur dynamique. Vous découvrez *Les Jardins Saint-Yves* : une résidence composée de 33 appartements et de 4 maisons de ville, ourlée d'espaces verts qualitatifs. C'est sous forme de volumes aux lignes pures que l'atelier d'architecture Alonso Sarraute a choisi d'inscrire la réalisation dans son paysage urbain. Au rez-de-chaussée marqué par un enduit minéral gris succèdent des façades habillées tout en élégance d'enduit blanc et de briquettes de parement de teinte pierre blonde. Des garde-corps en métal perforé animent les volumes de jeux d'ombres portées avec la complicité du soleil. Le rythme des avancées et des retraits, traité par des matériaux et des couleurs contrastés, fait toute l'identité de la résidence.

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Une architecture  
contemporaine épurée



Une variété de  
prolongements extérieurs



Des expositions  
privilégiées







## De belles maisons à l'esprit de famille

Les 2 groupes de maisons jumelées en duplex sont implantées au calme du cœur d'îlot. Leur architecture s'inspire par mimétisme de celle de la résidence. Proposant des typologies 4 et 5 pièces, ces maisons de ville affichent une véritable vocation familiale. Conviviale et accueillante, la cuisine ouverte sur le séjour correspond parfaitement aux modes de vie actuels et apporte une touche supplémentaire de modernité. Leurs grandes baies vitrées effacent toute limite entre intérieur et extérieur pour mieux convier la verdure dans votre quotidien. Bénéficiant d'une configuration traversante qui maximise tout au long de l'année les apports solaires, elles s'ouvrent à l'est sur un beau jardin arboré avec terrasse, confidentialisé en limite de propriété par des haies champêtres. Chacune dispose d'un abri de jardin qui permet le rangement sécurisé des vélos.

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



4 maisons de ville  
de 4 et 5 pièces



Configuration  
traversante



Abri vélos  
dans le jardin







# INTÉRIEUR



## Une conception soignée au service du raffinement intérieur

La palette des intérieurs de *Les Jardins Saint-Yves* s'étend du 2 au 4 pièces côté appartements et du 4 au 5 pièces côté maisons de ville. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie. En complément au jardin commun animant le cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, loggia ou terrasse. Certains profitent d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle en toute saison, de ventilation optimale, mais aussi de points de vue variés sur les environs.

## Des prestations de qualité

### SÉCURITÉ

- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*

### DÉCORATION

- Salle de bains avec plan vasque, bandeau et miroir
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Stratifié dans l'entrée et séjours, sol PVC dans les chambres et dégagement et carrelage dans les pièces humides

### CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et sur les chambres en étage
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres

### PARTIES COMMUNES

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes



# PLAN MASSE

## L'harmonie résidentielle

Animée par un agréable jardin paysager central, *Les Jardins Saint-Yves* bénéficie d'une entrée/sortie sur chacune des avenues (complétée par une entrée piétonne sur l'avenue des Pyrénées desservant le hall). À chaque entrée, un portail véhicule et un portillon piéton résidentialisent l'opération, tout en permettant un contrôle d'accès. S'insérant harmonieusement dans le paysage, un parc de stationnement aérien arboré en dalles engazonnées s'inscrit entre les bâtiments collectifs et les maisons, dans la continuité de la voie interne qui lie les deux accès. La réalisation compte également un parking en sous-sol dont la rampe est située dans le prolongement du bâtiment B. Deux locaux vélos, dédiés aux appartements, sont positionnés à proximité de l'accès avenue des Pyrénées le long du cheminement piéton.



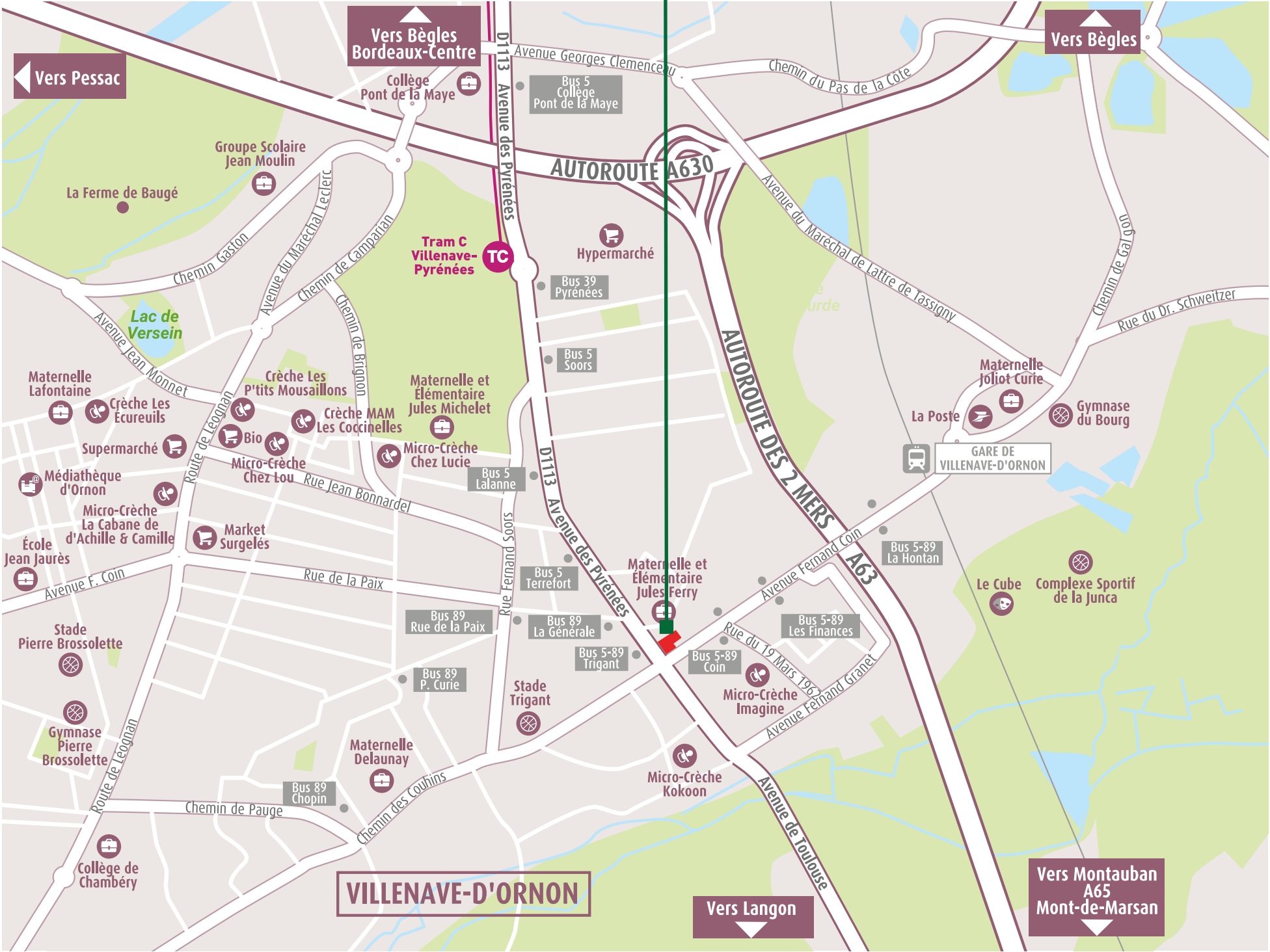
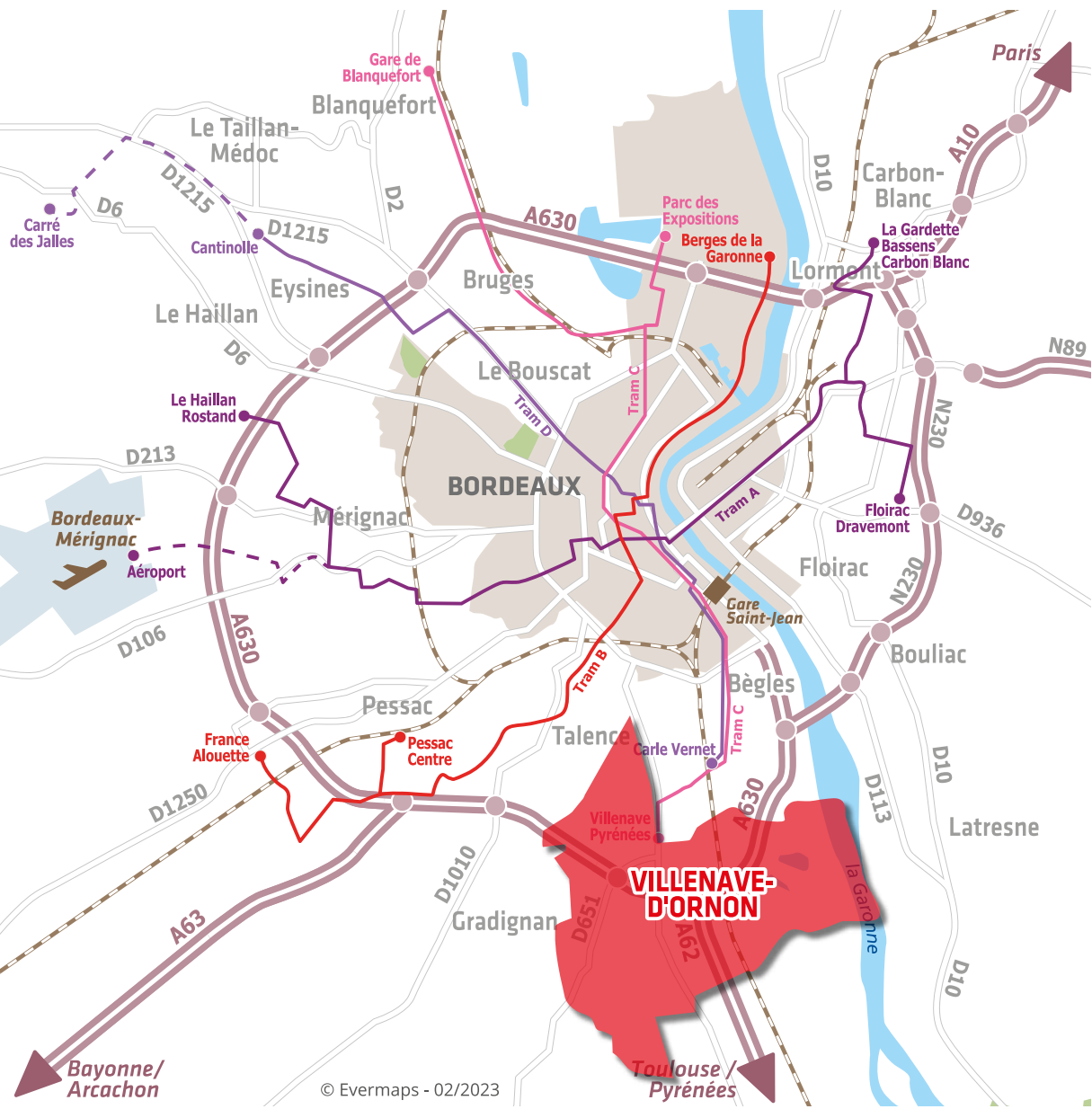


# LES ACCÈS



## LES JARDINS SAINT-YVES

150, AVENUE DES PYRÉNÉES



### EN TRANSPORT EN COMMUN\*

#### Bus

- Arrêt « Trigant » à moins de 100 m, lignes 5 et 89 desservant la gare de Villenave-d'Ornon en 6 min ou la station de tramway « Villenave centre – Pont-de-la-Maye » en 15 min

#### Tramway

- Station « Villenave centre – Pont-de-la-Maye » à 2,3 km – ligne C reliant la gare de Bordeaux Saint-Jean en 21 min ou la place des Quinconces en 30 min

#### Train

- Gare de Villenave-d'Ornon à 1,6 km desservant la gare de Bordeaux Saint-Jean en 10 min
- Gare de Bordeaux-Saint-Jean à 7 km – LGV permettant de rejoindre Paris Montparnasse en 2 h 10



### EN VOITURE

- *Les Jardins Saint-Yves* est situé à 10,2 km du centre-ville de Bordeaux via la route de Toulouse
- Accès à 2,2 km sur la rocade bordelaise (A630) offrant une connexion rapide avec les autoroutes A62 et A63



### EN AVION

- Aéroport de Bordeaux-Mérignac à 16 km via l'A630

\*Distances et temps indicatifs :  
Sources : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps), [infotbm.com](https://www.infotbm.com), [villenedornon.fr](https://www.villenedornon.fr)



## UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

### PLUS DE 50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

### UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

### NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires en anticipation comme la RE 2020 seuil 2025 et des certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+\*\*, Bâtiment Biosourcé, Effinature et Passivhaus.

Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain.

Enfin, entreprise engagée depuis plus de 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

\* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/10/2022.

\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement

## EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN GIRONDE



Villa Caudéran - Bordeaux  
Agence d'architecture : Alonso Sarraute



L'Attique de Brienne - Bordeaux  
Agence d'architecture : COSA Colboc Sachet



Les Terrasses de Saint-Augustin - Mérignac  
Agence d'architecture : URB1N



Résidence Le Coty à Ambarès-et-Lagrave  
Architecte : Agence M2L Architectes



# LNC.fr

## 0 805 405 485

Service & appel  
gratuits