

# LE CLOS DES SENS

## LA VILLE ET LE QUARTIER



## VILLENAVE-D'ORNON, VILLE PAISIBLE ET NATURELLE AUX PORTES DE BORDEAUX

À seulement 8 km de Bordeaux, nichée entre la rive gauche de la Garonne et les vignobles de la route des Graves, Villenave-d'Ornon est recherchée pour sa douceur de vivre.

Le cadre de vie séduit notamment par la richesse des espaces verts, occupant plus d'un quart du territoire communal. Les bords de la Garonne, les lacs, les étangs et les parcs sont autant de lieux où les habitants aiment se ressourcer. Ils apprécient aussi pouvoir disposer d'un choix d'équipements sportifs et culturels, promettant une vie locale épanouissante.

Villenave d'Ornon bénéficie également d'un emplacement privilégié, proche d'infrastructures importantes comme le centre commercial Rives d'Arcins, l'hôpital d'Instruction des armées Robert Picqué ou encore l'UGolf 18 trous. La ville est desservie par la ligne C du tramway reliant Bordeaux. Les accès faciles à l'A62, à l'A63 et à la rocade bordelaise, s'ajoutent aux avantages plébiscités par les actifs.

## AU PIED DU TRAMWAY, UNE ADRESSE MULTIPLIANT LES ATOUTS

La résidence *Le Clos des Sens* s'inscrit dans un quartier dynamique, qui a récemment accueilli l'extension du Tramway C le long de la route de Toulouse. La résidence s'installe ainsi au pied de la station « Villenave Centre – Pont de la Maye » et profite d'une desserte optimale.

Tout autour, les essentiels sont réunis. Les commerces de proximité (supérette, boulangerie, pharmacie, librairie...) et les services (poste, banques, médecin) sont accessibles à pied. Sans avoir besoin d'utiliser la voiture, les parents peuvent accompagner les enfants à la crèche ou à l'école et laisser les plus grands se rendre au collège ou au lycée tous proches.

En famille, les loisirs sont nombreux, grâce à la présence d'un théâtre, d'un musée, d'un gymnase ou encore du parc de Mussonville à quelques minutes à vélo via une piste cyclable.

### À PROXIMITÉ !\*



- Crèche à 550 m
- École Léon Blum à 260 m
- Collège Pont de la Maye à 300 m
- Lycée Václav Havel à 1 km



- Supermarchés à 80 m
- Pharmacie à 100 m
- Banques à 120 m
- Boulangerie à 150 m
- Poste à 160 m



- Musée Traits d'Union à 100 m
- Théâtre des Trois Coups à 300 m



- Gymnase Nelson Paillou à 260 m



- Parc de Mussonville à 4 min à vélo



- Arrêt de tramway « Villenave-Centre Pont de la Maye » au pied de la résidence

\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps

# LA RÉSIDENCE



## UNE ARCHITECTURE MODERNE ET RYTHMÉE

Signée par Morand Legrix Architectes Associés, *Le Clos des Sens* dévoile deux bâtiments de trois étages surmontés d'un attique. Cette hauteur assure une transition douce entre les pavillons et les bâtiments qui composent l'environnement direct. Les teintes et les matériaux choisis s'accordent harmonieusement avec les réalisations immobilières récemment construites en face, sur la place Aristide Briand.

Sur la route de Toulouse, *Le Clos des Sens* présente une allure contemporaine, animée par un jeu de volumes intégrant des loggias et un attique en retrait. Un socle en béton gris matricé rainuré se distingue par ses larges vitrines dédiées à deux commerces en rez-de-chaussée. La façade adopte ensuite des briquettes de terre cuite beige, ponctuée de bandeaux horizontaux de couleur crème. Le dernier étage se démarque quant à lui par son parement en bois gris.

Côté cœur d'îlot, les façades reprennent ce camaïeu de notes claires, allant du gris au ton crème. Des balcons en saillie, pourvus de garde-corps en bois, s'imprègnent de la quiétude ambiante. Le second bâtiment offre un agencement en forme de blocs décalés, permettant la création d'appartements multi-orientés.

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Architecture contemporaine



Deux commerces  
en pied d'immeuble



Matériaux pérennes

# LE VOLET PAYSAGER



## UN ÉCRIN DE NATURE INSOUÇONNÉ AU CŒUR DE LA VILLE

Confiée aux soins du paysagiste B-Landscape, la création des espaces verts garantit un cadre de vie des plus agréables. À l'abri du cœur d'îlot, les arbres conservés procurent une ombre rafraîchissante aux jardins privatifs et aux jardins communs. Ils sont complétés par deux chênes et deux tilleuls ainsi que par des haies végétales délimitant les espaces privés.

Le parking extérieur est lui aussi généreusement boisé, ajoutant des alisiers blancs et des érables à la palette d'arbres plantés. Deux jardins engazonnés, à l'usage des résidents, complètent l'aménagement des lieux. Propices à la détente et aux échanges, ils sont source d'un bien-être unique.

Inscrite dans une démarche environnementale, la résidence favorise la douceur de vivre et la biodiversité. Ses deux bâtiments accueillent une toiture végétalisée, non accessible, assurant une meilleure isolation thermique, été comme hiver.

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Appartements  
du studio au 4 pièces



Balcon, terrasse  
ou jardin privatif pour tous



7 arbres conservés, complétés  
par 22 nouvellement plantés



## DES APPARTEMENTS LUMINEUX OÙ RÈGNENT CONFORT ET SÉRÉNITÉ

*Le Clos des Sens* propose un large choix d'appartements du studio au 4 pièces, répondant ainsi à tous les modes de vie. Ils profitent d'agencements optimisés, permettant à certains d'être traversants ou de disposer d'un séjour-cuisine d'angle avec une double exposition.

Pour le plaisir de toute la famille, les appartements s'ouvrent sur un espace de vie extérieur. Un jardin privatif à vivre en toute intimité, un balcon au calme du cœur d'îlot ou une belle terrasse ensoleillée en attique invitent à s'installer et s'accorder une pause en toute tranquillité.

Bien séparées de la pièce principale, les chambres procurent calme et repos. Au sein de certains appartements familiaux de 4 pièces, l'une d'elles est aménagée en suite parentale avec salle d'eau attenante. Les prestations soignées garantissent enfin des intérieurs confortables, parfaitement isolés et plus économes en énergie.

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

### SÉCURITÉ

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

### DÉCORATION

- Salle de bains avec plan vasque
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Revêtement sol souple

### 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
- RE 2020, seuil 2025

### PARTIES COMMUNES

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



## EN PARFAITE HARMONIE AVEC LA VILLE ET LA NATURE

Réalisation citadine élégante, *Le Clos des Sens* accueille deux commerces qui participent à l'animation de la route de Toulouse et facilitent davantage le quotidien de ses résidents.

Ceux-ci accèdent au premier bâtiment par un hall d'entrée sécurisé, traversant, qui s'ouvre sur le cœur d'îlot. Une allée piétonne relie ensuite le second bâtiment, implanté à bonne distance pour préserver l'intimité et offrir une large place à la nature.

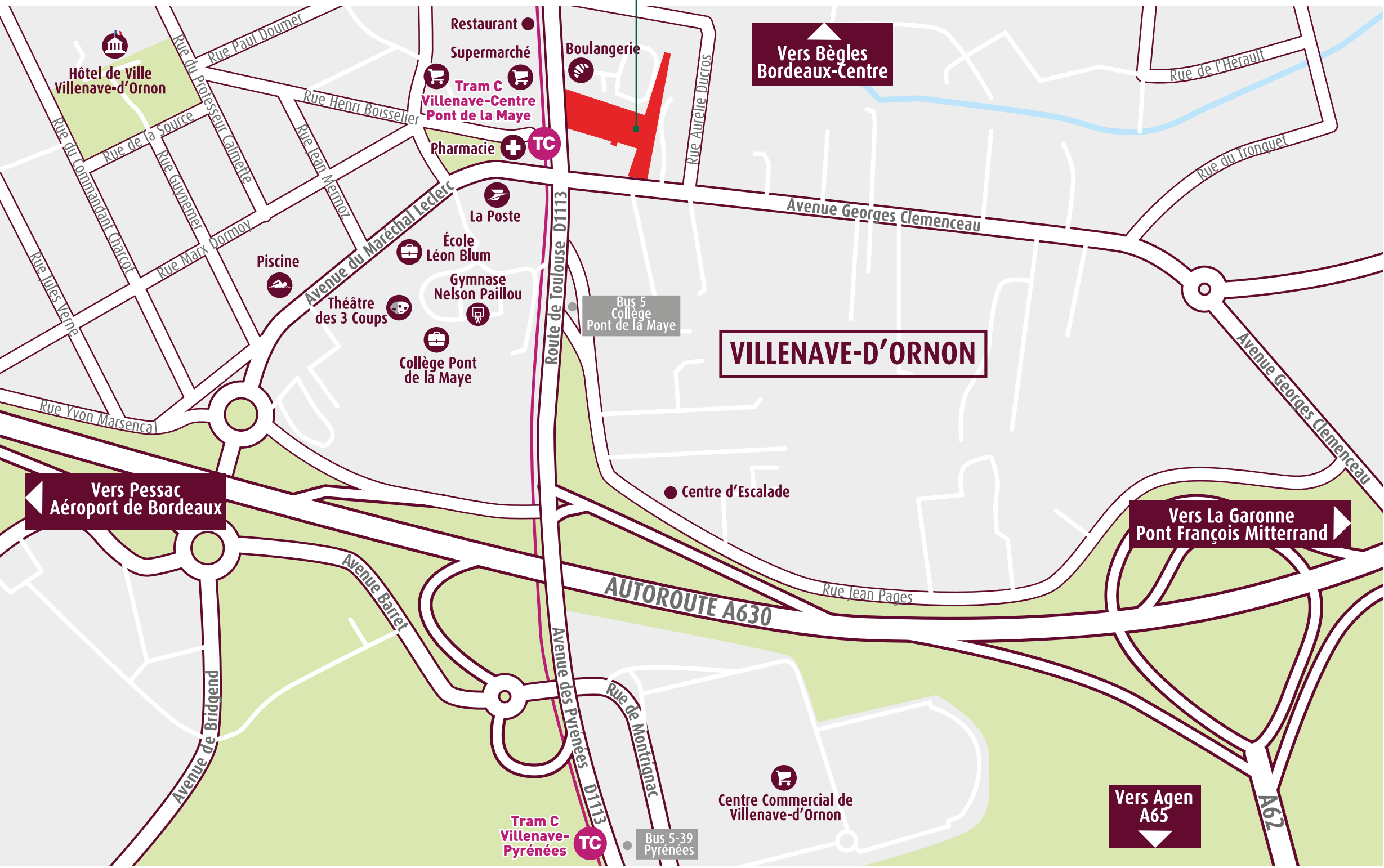
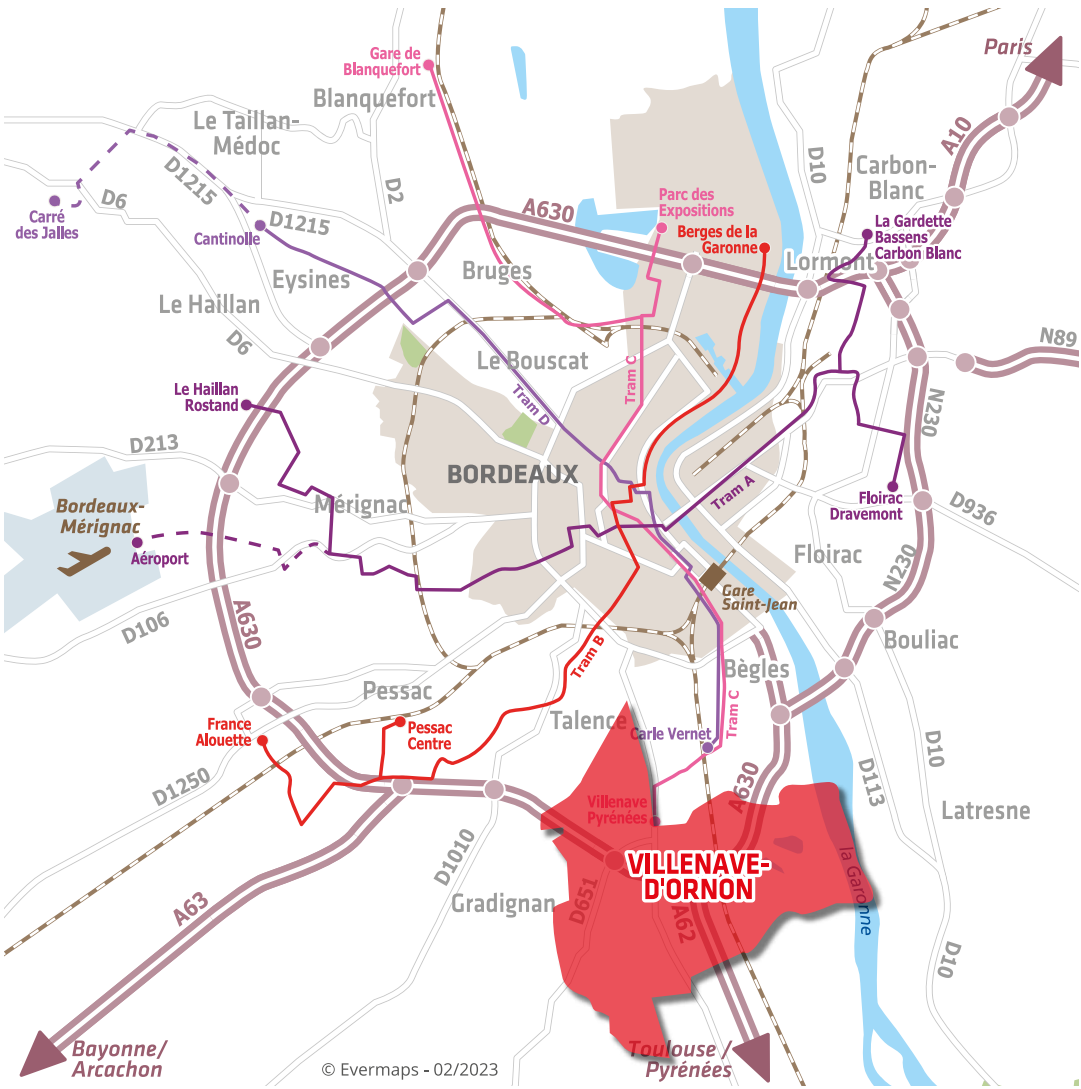
Les véhicules disposent d'un parking extérieur situé à l'arrière de la résidence, accessible depuis l'avenue Georges Clémenceau par un portail coulissant. 95 places de stationnement sont disponibles, dont la majorité sont réalisées en evergreen pour se fondre discrètement aux côtés des jardins, tout en favorisant l'infiltration des eaux de pluie et en limitant l'imperméabilisation du sol.

*Le Clos des Sens* est également équipé d'un local vélos au rez-de-chaussée de chaque immeuble, encourageant les déplacements doux, en empruntant la piste cyclable située à proximité.



# LE CLOS DES SENS

## 560 ROUTE DE TOULOUSE



### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt de bus « Villenave-Centre Pont de la Maye » à 170 m, lignes 5, 85, 89 et 90 vers l'Hôtel de Ville de Bordeaux en 39 min, l'hôpital Robert Picqué en 12 min ou le lycée Václav Havel en 4 min

#### TRAMWAY

- Station « Villenave-Centre Pont de la Maye » au pied de la résidence, vers la gare de Bordeaux Saint-Jean en 21 min ou la place des Quinconces en 30 min



### EN VOITURE

- À 7 km du centre-ville de Bordeaux via la route de Toulouse
- Accès à la rocade bordelaise (A630) à 1,6 km, offrant une connexion rapide avec les autoroutes A62 et A63



### EN AVION

- Aéroport de Bordeaux Mérignac à 16 min en voiture via l'A630

*\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps*

# DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

## 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 - Ambarès-et-Lagrave  
Architecte : Agence M2L Architectes



# LNC.FR

0 805 405 485

Service & appel  
gratuits