



Le
Domaine de
l'Hippodrome



Le
Domaine de
l'Hippodrome

ÉDITO

Bienvenue au Bouscat, une charmante commune de la métropole Bordelaise, où élégance et authenticité se rencontrent pour offrir une qualité de vie incomparable. Son atout majeur réside dans ses espaces verts, qui occupent près de 50 % de son territoire. La nature s'y déploie dans toute sa splendeur au cœur d'une atmosphère paisible. Cet havre de paix vous offre une quiétude recherchée par tous comme une véritable évasion au cœur de la ville.

LE BOUSCAT UN ART DE VIVRE INÉDIT, AU PLUS PRÈS DE BORDEAUX

Aux portes du Médoc, à 50 min de route des plages du bassin d'Arcachon, Le Bouscat, tout au plaisir de flirter avec Bordeaux, s'enorgueillit d'une qualité de vie très en vue.

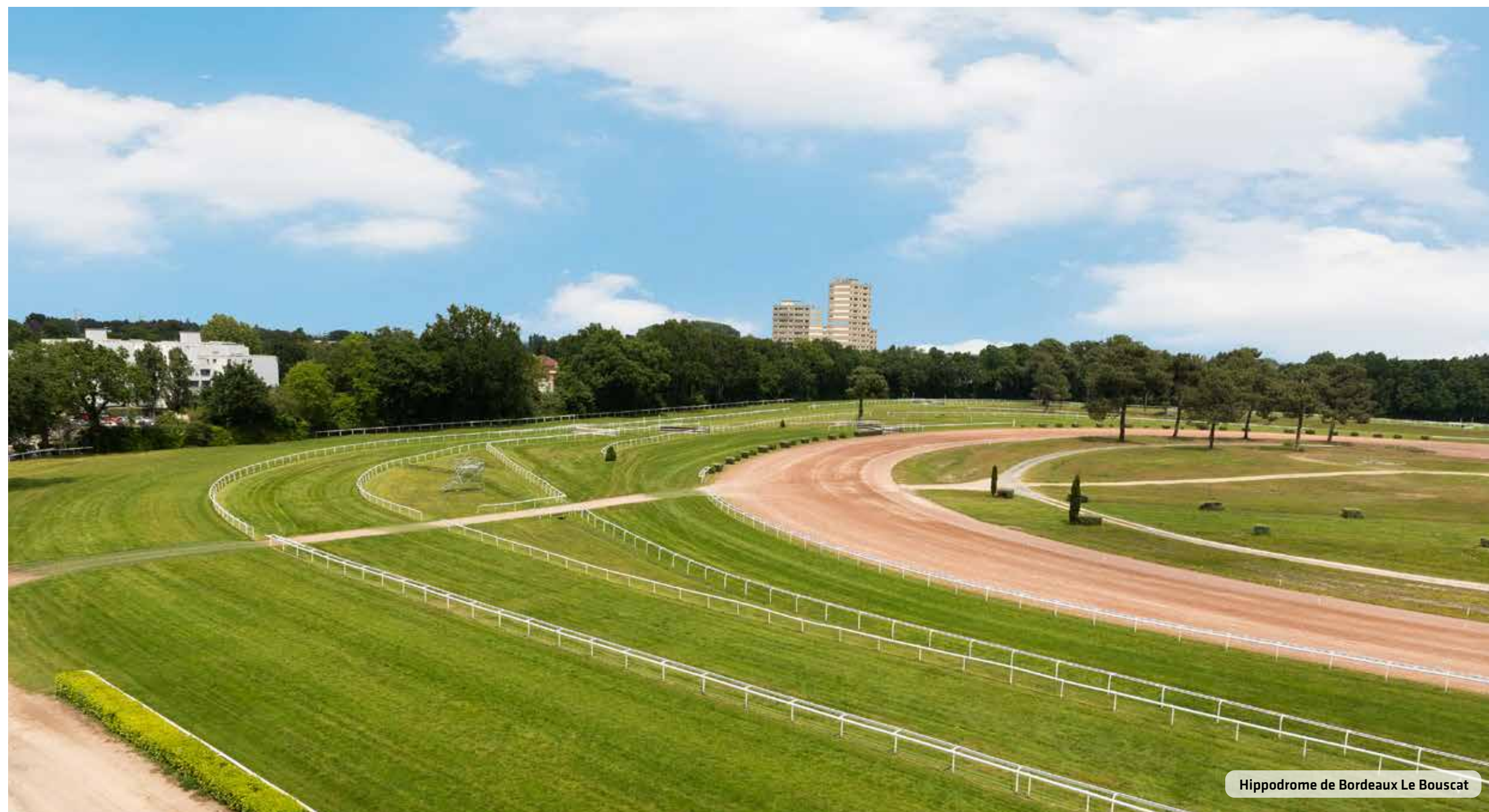
Chartreuses* typiques du 19e siècle, Castel d'Andorte et centre-ville à l'esprit village bordé de maisons de caractère participent à l'élégance aussi raffinée qu'authentique du Bouscat. Attachée à préserver son patrimoine, la commune l'est tout autant à entretenir sa convivialité autour de ses commerces réputés et de son marché dominical.

Ses équipements tiennent aussi le haut du pavé. Stade bordelais Sainte-Germaine, hippodrome, complexes sportifs, dojo, piscine, médiathèque La Source et salle de spectacles Ermitage Compostelle invitent, dans un même élan, à l'épanouissement. Avec 50 % de son territoire dédié aux espaces verts, parmi lesquels les parcs de la Chênevaie et de l'Ermitage, Le Bouscat distille une quiétude prisée de tous.

Ce tableau presque idyllique ne serait complet sans évoquer la facilité de déplacement bouscataise : proximité de la rocade, 12 lignes de bus, tram D, ligne verte**. Cette mobilité va encore s'accélérer avec la future*** halte TER Sainte-Germaine reliant la gare de Bordeaux Saint-Jean en 14 min.

Le Bouscat tire avantage de l'aura de la métropole, dont le dynamisme est porté par 450 000 emplois et l'excellence incarnée par ses filières de pointe (aérospatiale, biotechnologies...) ainsi que ses établissements d'enseignement supérieur.

* Hôtels particuliers typiques
** Voie piétonne et cyclable faisant la jonction entre les tramways D et C
*** Mise en service escomptée mi-2023. Source : bordeaux-metropole.fr



Hippodrome de Bordeaux Le Bouscat



Parc de l'Hermitage



Tram D



Place de l'Église

QUATRE FOIS PLUS DE PRATICITÉ À VOTRE PORTE !

C'est dans le quartier résidentiel Lafon-Féline / Champs de Courses, en lisière de Bruges et d'Eysines et dans le voisinage immédiat de l'hippodrome de Bordeaux – Le Bouscat que *Le Domaine de l'Hippodrome* prend ses marques.

Grâce à cette localisation attractive, vous bénéficiez des atouts conjugués de 4 communes. L'hypermarché du centre commercial face à la résidence et les petits commerces tout proches vous rendent bien des services au quotidien. La mobilité est au rendez-vous : bus et tram D à deux pas, future halte TER Sainte-Germaine à 800 m, ligne verte à 750 m, rocade à 900 m. Vraiment pratique pour rejoindre les principaux bassins d'emploi environnants ou l'hypercentre bordelais !

Les parents ont toute facilité à déposer leurs enfants à la crèche à 750 m et au groupe scolaire Lafon-Féline à 1,4 km (collège Jean-Moulin et lycée Montesquieu respectivement à 10 et 20 min de tram). Stade Sainte-Germaine, terrains de football, dojo, courts de tennis, piscine des Écus, et espace culturel Treulon vous accueillent dans un rayon de 2 km. Le week-end, profitez des bienfaits du plein air à proximité : balade dans le bois du Bouscat, baignade et activités nautiques au lac de Bruges, sortie vélo sur le long de la Garonne... De quoi vous combler de bien-être !

UNE INSPIRATION CONTEMPORAINE REMARQUÉE

Conçu par Faye architectes + Associés, *Le Domaine de l'Hippodrome* est situé sur la route du Médoc. Cette petite copropriété de 27 appartements seulement garantit un environnement de vie à la fois intimiste et convivial.

Entièrement habillées d'enduit clair illuminant le site, ses façades traduisent une recherche d'épure. Elles sont tramées, à la façon d'une seconde peau, par un jeu de modénatures verticales et horizontales abritant de grands balcons bordés de garde-corps métalliques barreautés.

Le projet se met à distance des habitations voisines avec des reculs importants, tout en préservant la continuité de larges franges végétalisées participant à la respiration dans le quartier.



UN RAPPORT NATUREL À L'ENVIRONNEMENT

Pour parfaire le cadre de vie des habitants, la volonté première du projet a été d'apporter une touche végétale, forte par sa présence, mais légère par ses volumes, tonalités et textures. Cet accompagnement paysager se matérialise par le choix d'essences élancées, très aériennes de feuillage, et de ce fait gracieuses, qui entourent la résidence sans l'étouffer.

Des massifs végétalisés, surélevés par des retenues de terre en béton, permettent de minimiser les vis-à-vis, mais aussi de générer du volume en hauteur et de la couleur entre les bâtiments : un spectacle changeant au fil des saisons à apprécier aussi depuis les étages supérieurs de la réalisation.

Les occupants du rez-de-chaussée jouissent également d'un luxe appréciable en environnement citadin. Ils profitent de l'agrément d'une terrasse prolongée d'un jardin individuel arboré (érable plane, bouleau, févier d'Amérique). Sa clôture en limite séparative est ornée de jasmin étoilé fleuri et parfumé, flattant les sens.



L'EXCLUSIVITÉ DE TERRASSES PLEIN CIEL

Côté ciel, *Le Domaine de l'Hippodrome* est sculpté par de belles terrasses en gradins laissant deviner des horizons dégagés sur les environs, parmi lesquels l'hippodrome du Bouscat. Pour le plus grand plaisir des familles qui les occupent, elles communiquent avec le séjour, mais aussi avec certaines chambres dans le cas de celles bénéficiant d'une multi-orientation.

C'est un merveilleux espace à personnaliser à votre image pour savourer de bons moments de détente, de partage et de gaieté. Imaginez ici un sympathique brunch du dimanche matin, une soirée d'été indien entre amis, une aire de jeux pour les petits, un coin solarium avec transats, un jardin suspendu pour cultiver votre main verte... Mille et une façons de prendre le temps de vivre !



La palette des intérieurs du *Domaine de l'Hippodrome* s'étend du 2 au 5 pièces. 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.

Chaque intérieur bénéficie d'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin privatif, balcon, terrasse. Les appartements sont majoritairement traversants et leurs pièces de vie orientées vers le nord-ouest, le sud-ouest et le sud-est.

La totalité des logements profitent d'une double orientation aux multiples avantages : lumière naturelle et aération optimale en toute saison, confort thermique idéal été comme hiver, points de vue variés sur les alentours...

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

Décoration

- Parquet stratifié dans les pièces sèches
- Carrelage dans les pièces humides
- Salle de bains décorée de faïence au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Plan vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et lavabos dans les salles d'eau principales
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

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

” Des prestations soignées
au service du raffinement
intérieur “



UNE VIE HARMONIEUSE EN PERSPECTIVE

Voisine d'une résidence hôtelière prenant place le long du tramway, *Le Domaine de l'Hippodrome* se compose de deux bâtiments de logements collectifs, respectivement élevés sur 5 et 6 niveaux dont attique. L'entrée du parc de stationnement est intégrée à l'architecture de la résidence hôtelière, le parking étant partagé avec les appartements.

Les halls d'entrée sont desservis par un cheminement doux, jouxtant également un grand local vélos qui ravira les amateurs de mobilité active. Clôturée sur son périmètre, la copropriété est dotée d'accès sécurisés.

Exemples de réalisations en Gironde



Villa Caudéran - Bordeaux
Agence d'architecture : Alonso Sarraute



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



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



Un promoteur important de l'immobilier

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 m² 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.

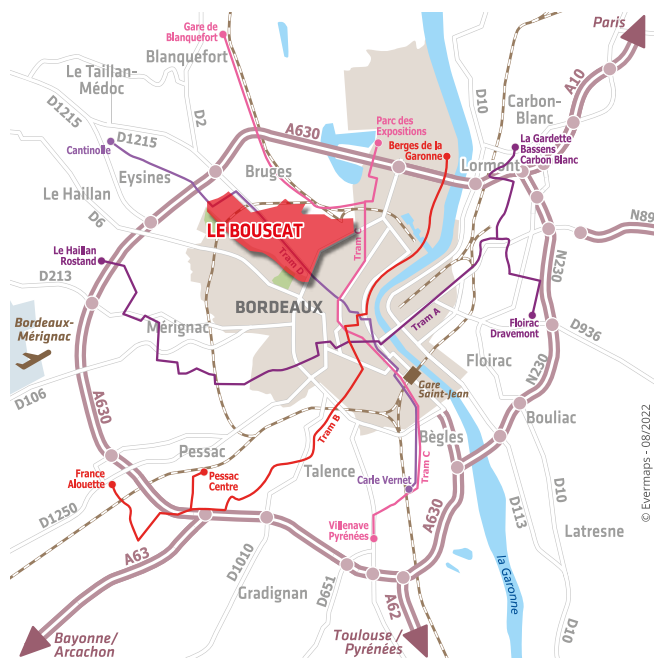
PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-**, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

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 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 - Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.



ACCÈS*

EN VOITURE

- Le Domaine de l'Hippodrome est situé à 6 km du centre-ville de Bordeaux via l'avenue du Président-Robert-Schuman
- Depuis A630, sortie n° 7 « Le-Bouscat »
- Accès à la rocade A630 à 900 m (en connexion rapide avec l'A10 et l'A63)

EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt « Champs de courses-Treulon » à 150 m desservi par les lignes 35 et 72 reliant notamment la gare de Bruges en 10 min

TRAMWAY

- Arrêt « Champs de courses-Treulon » à 170 m – ligne D reliant la place des Quinconces en 18 min, la place de la Bourse en 21 min, la gare de Bordeaux Saint-Jean en 28 min

TRAIN

- Gare de Bruges à 2 km desservant la gare de Bordeaux-Saint-Jean en 23 min
- Gare de Bordeaux – Saint-Jean à 10,9 km – TER reliant Arcachon en 52 min, Toulouse-Matabiau en 2 h 07 ; TGV desservant Paris-Montparnasse en 2 h 10 env.

INFO +

À compter de mi-2023, la future halte ferroviaire Sainte-Germaine, à 800 m de la réalisation, reliera la gare de Bordeaux Saint-Jean en 14 min.

AVION

- Aéroport de Bordeaux-Mérignac à 9 km via l'A630

* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, oui.sncf, infotbm.com, bordeaux-metropole.fr, investinbordeaux.fr, bouscat.fr

