



Villa  
Brugeaise

BRUGES

—  
33

UNE RÉFÉRENCE  
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



Bruges,  
un cœur citadin,  
une âme nature

À 45 min de route du bassin d'Arcachon et de la station balnéaire d'Andernos-les-Bains, Bruges bénéficie d'une situation privilégiée sur la rive gauche de la Garonne, à 5 km de l'hypercentre de Bordeaux.

Ancien territoire maraîcher, la ville cultive un art de vivre en symbiose avec la nature, tout en menant une politique intensive de végétalisation. Verdissant la commune sur 265 ha, la réserve naturelle nationale des Marais, ainsi que le lac offrant une aire de baignade et de loisirs pour toute la famille, participent à un bien-être durable.

Connectée à Bordeaux par le tramway C et D, ainsi que par le TER, dotée de 6 lignes de bus et d'un accès rapide à la rocade, Bruges œuvre sans cesse à booster la mobilité : la Ligne Verte, la future liaison routière centre-ville - Le Tasta...

Cette accessibilité lui permet de profiter de l'aura de la Perle d'Aquitaine, classée à l'UNESCO. Terre d'entreprises forte de plus de 400 000 emplois, elle s'illustre dans des filières de pointe : aéronautique, photonique, santé, digital...

Soucieuse de pérenniser l'épanouissement citadin, Bruges continue à s'équiper d'infrastructures modernes : ludo-médiathèque, groupe scolaire Frida-Kahlo (premier bâtiment à énergie positive de la ville), etc. Animée de commerces variés et de 2 marchés, la ville attire chaque année de nouveaux habitants.





Un havre de quiétude  
proche de toutes  
les commodités

Respirez... C'est avec le lac en toile de fond, que Villa Brugeaise vous promet une qualité de vie à son plus haut niveau.

Les commerces et services essentiels (boulangerie, supérette, pharmacie...), ainsi que les producteurs du marché du Tasta chaque mercredi après-midi, vous attendent à distance piétonne. Le groupe scolaire Jacques-Prévert au pied de la résidence et La crèche Les Lutins accessible à pied accueillent vos enfants au pied de la résidence. Côté mobilité, le tramway C à 1,1 km vous conduit place des Quinconces en 14 min.

Le bus à deux pas relie le centre-ville de Bordeaux à celui de Bruges et son espace Treulon (salle de spectacles, école de musique, future ludo-médiathèque). Pour entretenir la forme, rendez-vous au complexe sportif Daugère tout proche. Et, le week-end, ressourcez-vous dans un rayon de 1,5 km : footing sur la Ligne Verte, déjeuner sur l'herbe au parc Ausone, moment de bien-être au centre de balnéothérapie Calicéo ou baignade et activités nautiques à la plage du lac. Ici, il n'y a que du bonheur dans l'air !

\*Ouverture escomptée 2021. Source : mairie-bruges.fr

Une écriture  
architecturale  
d'expression  
contemporaine

De par sa localisation, Villa Brugeaise conjugue les avantages d'une vie de quartier agréable et les plaisirs de la ville. La réalisation se compose de 22 maisons jumelées et d'un pavillon individuel à étage, ainsi que d'une petite unité résidentielle accueillant 4 appartements. Dans la perspective de favoriser une insertion harmonieuse, l'atelier Alonso Sarraute Associés a pris le parti pour ce projet d'une architecture aux lignes sobres et élégantes.

Coiffées de toitures à pente en tuiles méridionales, les différentes constructions sont revêtues en alternance d'un parement en pierre de travertin et d'un enduit blanc. Cette diversité dans l'épiderme des façades participe à individualiser chaque habitation, tout en faisant écho à la matérialité des opérations contemporaines voisines.

L'implantation en retrait du domaine public a également permis la mise en place d'espaces verts paysagers et arborés venant parfaire les qualités esthétiques du cadre.





De secrets jardins  
à l'horizon  
de votre vie

Grâce à une triple exposition, les maisons de Villa Brugeaise jouissent d'un intérieur généreusement ensoleillé, mais aussi de volumes spacieux idéalement pensés pour la vie de famille. Quelques-unes disposent même d'une chambre et d'une salle d'eau en rez-de-chaussée.

Le jardin individuel clôturé qui les prolonge offre une formidable qualité de vie en extérieur. Tapissé de pelouse et arboré, il se développe dans l'intimité de haies colorées. Celles-ci mêlent des essences persistantes pour assurer un écran végétal permanent, et livrer un beau décor à contempler toute l'année.

Aux attraits pratiques de ces maisons s'ajoute un abri fermé dédié aux vélos. Atout supplémentaire : certaines sont équipées de tuiles photovoltaïques dont l'électricité produite est réinjectée dans le circuit de l'habitation.

Des prestations  
soignées au service de  
l'élégance intérieure

La palette des intérieurs de Villa Brugeaise se compose de maisons proposant des surfaces habitables allant du 3 au 5 pièces et de quelques appartements 2 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. Chaque maison bénéficie d'un jardin privatif avec terrasse et les appartements d'un balcon ou d'une terrasse.

La totalité d'entre eux tire avantage d'une triple orientation maximisant la lumière naturelle en toute saison, et garantissant des vues variées sur l'extérieur.





Un univers de vie entre  
centre-ville et lac

*Villa Brugeaise* jouit d'un emplacement privilégié au sein de la commune de Bruges. La réalisation propose une situation centrale, proche de toutes commodités, au contact direct de l'attractivité communale et métropolitaine.

Localisé au croisement de la rue des Roses et de l'avenue Jean-Jaurès, le projet s'articule autour d'une voie nouvelle à sens unique reliant les 2 artères, et d'une voie à double sens, venant s'inscrire dans son prolongement pour desservir l'opération. Les maisons disposent de 2 places de stationnement privées en façade avant. Quant aux appartements, ils bénéficient d'un parking paysager dédié et d'un local vélos commun.





## Des prestations de qualité

### Sécurité

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

### Parties communes

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



### Décoration

- Salle de bains décorée de faïence au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Revêtement sol en carrelage 40/40 au RDC et dans les pièces humides en étage, et parquet stratifié dans les chambres



### 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



## 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

### Une présence européenne

Depuis plus de 45 ans, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de 80 000 maisons et appartements de qualité.

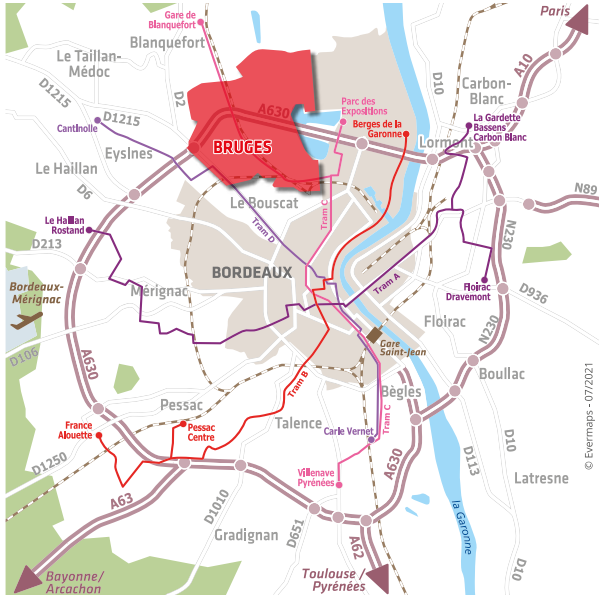
Engagés dans une démarche environnementale globale, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du label Passivhaus.

### Des équipes implantées localement

Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées localement bénéficient d'un savoir-faire et d'une expérience reconnus dans le secteur immobilier. Les Nouveaux Constructeurs, en collaboration avec ses partenaires, œuvrent pour réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes et bien intégrés au tissu urbain existant.

### Votre projet au cœur de nos préoccupations

L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est un acte engageant dans une vie. Pour mener à bien votre projet et faire de cet investissement un lieu qui vous ressemble, nos collaborateurs vous accompagnent depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.



## Accès\*

### EN VOITURE

- Depuis A630, sortie n° 4a « Stade Atlantique – Parc des expositions – Bruges » ou n° 5 « Bordeaux Frêt – ZI Bruges »
- Accès à la rocade A630 à 1,4 km (en connexion rapide avec l'A10 et la N230), à l'A62 à 16 km

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêts « Ducasse » et « Rue des Écoles » à moins de 150 m – lignes 15 et 35 reliant les stations de tramway « La Vache » en 5 min ou « Champs de courses-Treulon » en 15 min, la gare de Bruges en 9 min

#### TRAMWAY

- Arrêt « La Vache » à 1,1 km – ligne C reliant la place des Quinconces en 14 min, la place de la Bourse en 18 min ou le parc des expositions en 24 min
- Arrêt « Champs de courses-Treulon » à 2,7 km – ligne D

#### AVION

- Aéroport de Bordeaux-Mérignac à 14 km via l'A630

\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, oui.snct.infofbm.com, mairie-bruges.fr, bordeaux-metropole.fr

