



— Audenge - 33 —

# LA VILLE ET LE QUARTIER



## AUDENGE AU COEUR DU BASSIN D'ARCACHON UN ÉCRIN DE VIE DE TOUTE BEAUTÉ

À 10 km de la station balnéaire d'Arcachon, à la croisée entre le parc naturel des Landes de Gascogne et le delta de Leyre, Audenge jouit d'un emplacement privilégié au cœur du bassin d'Arcachon. Star du Sud-Ouest à l'aura internationale, cette lagune mythique séduit indifféremment familles, hédonistes, épicuriens, aventuriers, amoureux des grands espaces...

Il faut reconnaître que le décor, de l'iconique dune du Pilat (la plus haute d'Europe) à la presqu'île du Cap Ferret, est idyllique. Préservée comme rarement ailleurs, la nature y est reine, façonnant des paysages spectaculaires entre eau douce et eau salée, entre forêt et plages de sable fin.

Oxygénée par le domaine de Certes et Graveyron, haut lieu de biodiversité, Audenge se distingue par le charme de son petit port. Coloré de cabanes typiques où déguster les fameuses huîtres du Bassin, il invite à la baignade estivale dans sa piscine naturelle d'eau de mer, la plus grande d'Europe. Paré des infrastructures essentielles, ce havre de paix encore confidentiel aiguise les envies d'y résider à l'année. D'autant plus qu'il bénéficie d'accès routiers aisés plaçant l'Ouest bordelais à quelques 45 min et de la proximité de la gare de Biganos reliant Bordeaux en 24 min : un atout pour les actifs !

Ici, on prend le temps de bien vivre. À vous les 220 km de pistes cyclables qui ceinturent le Bassin, les bols d'air iodé, les séances de surf vivifiantes, les explorations en canoë, le shopping dans les cités balnéaires réputées...

## UNE BELLE ADRESSE ENTRE NATURE ET COMMODITÉS CITADINES

Le Domaine du Ruisseau s'invite dans un quartier très paisible, à mi-chemin entre le domaine naturel de Certes et Graveyron et le centre-ville de la commune.

## À PROXIMITÉ !\*



- Place du marché à 4 min à vélo
- Supermarché à 4 min en voiture
- Centre commercial de Biganos à 18 min en voiture



- Multi-accueil L'Îlot d'Anges à 4 min en voiture
- Groupe scolaire Ernest-Valeton-de-Boissière à 4 min en voiture
- Collège Jean-Verdier à 3 min à vélo
- Lycée du Nord Bassin d'Arcachon à 18 min en voiture



- Médiathèque à 850 m
- Ludothèque à 3 min en voiture
- Cinéma et théâtre La Dolce Vita d'Arcachon à 18 min en voiture
- Casino Le Miami d'Arcachon à 20 min en voiture



- Stade municipal à 600 m
- Stade et complexe sportif de Pessalle à 3 min à vélo



- Domaine de Certes et Graveyron à 850 m
- Parc paysager à 5 min à vélo
- Bassin de baignade à 6 min à vélo



- Arrêt de bus à 300 m

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

LA RÉSIDENCE  
Appartements



## UN BEL ENSEMBLE À TAILLE HUMAINE

Implantée rue des Huttiers, dans un tissu urbain en extension du centre-ville, le Domaine du Ruisseau est une réalisation mixte composée de 36 logements. Conçue par l'agence ML2 Architecture, elle conjugue 13 maisons de ville et 23 appartements répartis sur 3 unités résidentielles. Celles-ci accueillent entre 6 et 9 logements, dont des duplex de 4 pièces.

Proposant à la lecture un ensemble homogène tout en élégance et en sobriété, les différents bâtiments sont dessinés dans un langage commun à partir de matériaux pérennes et de qualité. Élevés d'un unique étage sur le rez-de-chaussée, les collectifs s'insèrent harmonieusement dans l'environnement grâce à leur volumétrie évoquant l'habitat individuel. On remarque leur enduit blanc cassé illuminant le site, leur chaînage d'angle en enduit de ton gris, les garde-corps des balcons en métal anthracite et leur toiture à 4 pans en tuiles de terre cuite rouge rosée.

LA RÉSIDENCE  
Maisons



## DES MAISONS À L'ESPRIT DE FAMILLE

La copropriété se compose également de 2 ensembles de 7 maisons d'un étage. Leur architecture dialogue par mimétisme avec celle des résidences. En témoignent les toitures à pentes, l'habillage des façades en enduit décliné dans un jeu de 2 coloris : blanc cassé et sable. Des volets battants en bois de ton anthracite, assortis à la couleur des menuiseries, parachèvent leur personnalité.

Chaque maison dispose de 2 places de stationnement sur l'avant. L'arrière fait place à l'intimité d'un jardin individuel. Leur configuration traversante préfigure des intérieurs baignés de lumière et empreints de bien-être tout au long de l'année.

# ESPACES EXTÉRIEURS

## Rez-de-jardin



## EN TOUTE QUIÉTUDE, AU VERT

Côté maison, comme côté appartement, chaque logement jouit en rez-de-chaussée des agréments d'un jardin individuel paysager. C'est un lieu de détente par excellence que petits et grands s'approprient au gré de leurs envies dès les beaux jours venus. Très plaisant à contempler depuis l'intérieur, ce poumon vert est une source de connexion permanente avec le cycle des saisons.

Sa richesse végétale participe à la biodiversité en proposant des refuges aux oiseaux, aux papillons... Ces écrins de nature font écho à l'espace vert accessible à tous au sud du site. Celui-ci jouxte un espace boisé classé qui longe le fil du ruisseau de Ponteils.

# L'INTÉRIEUR



Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance

## UNE CONCEPTION SOIGNÉE AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs du Domaine du Ruisseau s'étend du 3 au 4 pièces pour les maisons et du 3 au 4 pièces duplex pour les appartements. 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 à l'espace vert 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. Nombreux sont également les appartements à profiter d'une double orientation ou d'une configuration traversante, synonyme de lumière naturelle en toute saison, mais aussi de points de vue variés et de ventilation optimale.

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

### SÉCURITÉ

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

### DÉCORATION

- Salle de bains avec meuble vasque, bandeau et miroir
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Carrelage au rez-de-chaussée et pièces humides, sol souple dans les chambres en étage

### CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée, sur les chambres en étage et les séjours
- 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

# LE PLAN DE MASSE

DOMAINE  
DU RUISSEAU

## UN HAVRE DE QUIÉTUDE

Rue des Huttiers, le Domaine du Ruisseau est introduit par un portail et un portillon piéton sécurisés privatisant les lieux pour offrir une parfaite tranquillité à leurs occupants. La copropriété est desservie par une rue unique à double sens. Les stationnements aériens paysagers en dalles engazonnées sont disposés de part et d'autre de cette voie invitant les usagers à une circulation apaisée pour la sécurité de tous. Encourageant la pratique quotidienne des déplacements doux, un local vélos dédié aux appartements est également implanté entre les bâtiments A et B.





## NOUVEAU DISPOSITIF D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE APPARTEMENT  
NEUF ET PROFITEZ DES AVANTAGES DU BRS\* -  
BAIL RÉEL SOLIDAIRE - À DES PRIX ATTRACTIFS

- **9 APPARTEMENTS ÉLIGIBLES : 2 ET 3 PIÈCES**
- **PRIX DE VENTE ENCADRÉ**
- **TVA À TAUX RÉDUIT**
- **FINANCEMENT PAR LE PTZ (SOUS CONDITION)**
- **PRÊTS BONIFIÉS ACTION LOGEMENT (SOUS CONDITIONS)**
- **FRAIS DE NOTAIRE RÉDUITS**



\*Voir détails et conditions en espace de vente et sur LNC.FR

## BAIL RÉEL SOLIDAIRE 4 CONDITIONS



1

REVENUS  
DES MÉNAGES



2

RÉSIDENCE  
PRINCIPALE



3

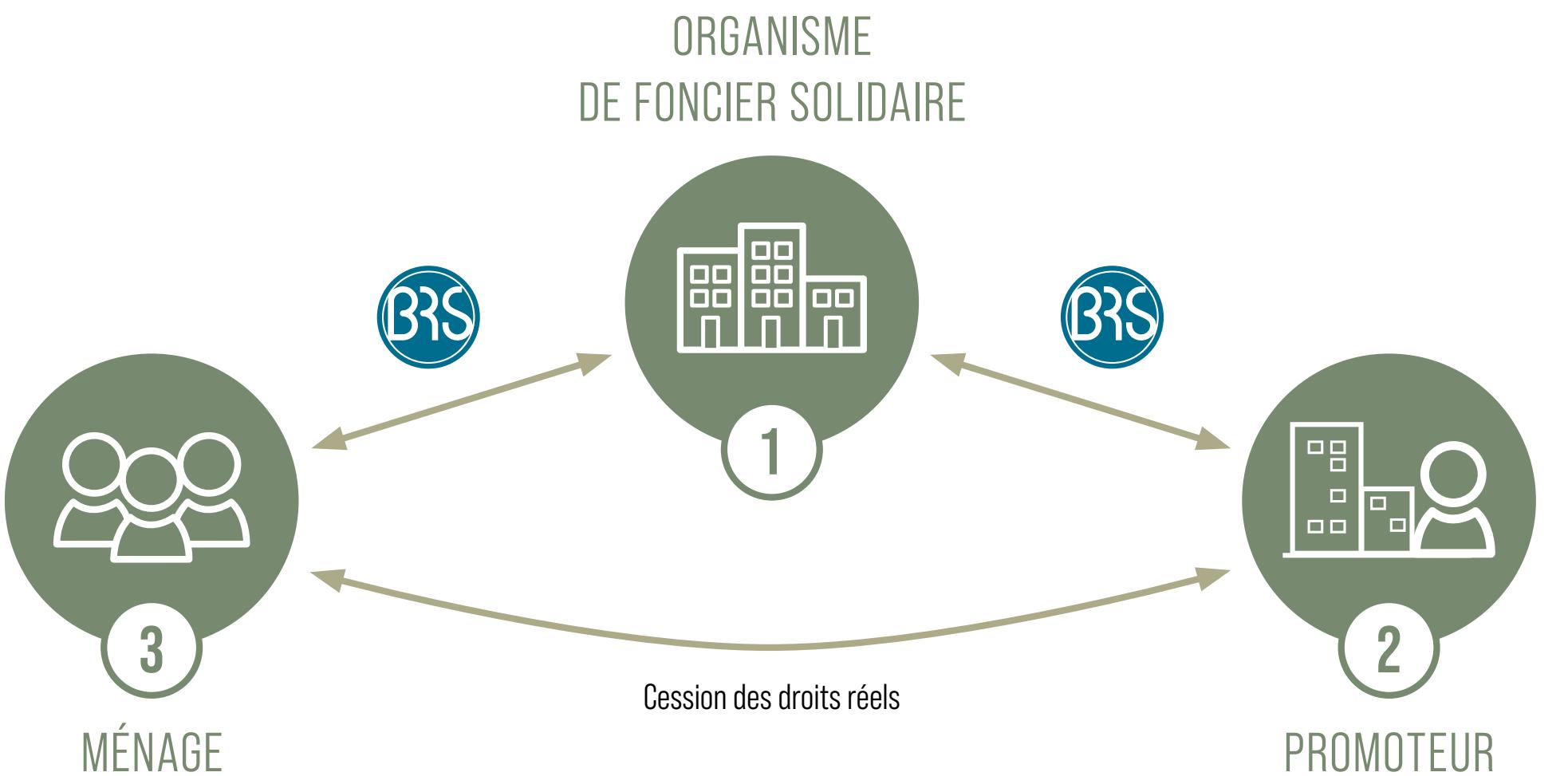
REDEVANCE  
PERPÉTUELLE



4

REVENTE  
ENCADRÉE

## LIENS CONTRACTUELS ENTRE 3 ACTEURS



# LES ACCÈS



**DOMAINE  
DU RUISSEAU**  
22-24 RUE HUTTIERS

RÉSIDENCE DOMAINE DU RUISSEAU - 22-24 RUE HUTTIERS À AUDENGE

## EN TRANSPORT EN COMMUN

### BUS

- Arrêt «Mairie» à 1km-ligne 610 (Belin-Bélet-Andernos-les-Bains <-> Lège Cap-Ferret) desservant la gare de Biganos en 12 min et le centre d'Andernos-les-Bains en 24 min

### SNCF

- Gare de Facture-Biganos à 7,9 km reliant la gare de Bordeaux - Saint-Jean en 24 min

## EN VOITURE

- Le Domaine du Ruisseau bénéficie d'un accès à la D3 à 800 m, ainsi qu'à l'A660 et à l'A63 à 9,5 km

## EN AVION

- Aéroport de Bordeaux-Mérignac à 40,2 km via la D213

\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, bassin-arcachon-info.com, ville-audenge.fr, tourisme-coeurdubassin.com, bordeaux-tourisme.com

# 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



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



Villas Beaurivage à Arcachon  
Architecte : Agence De Folmont et Camus



Villa Brugeaise à Bruges  
Architecte : Atelier Alonso Sarraute



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



**LNC.fr**

**0 805 405 485**

Service & appel  
gratuits