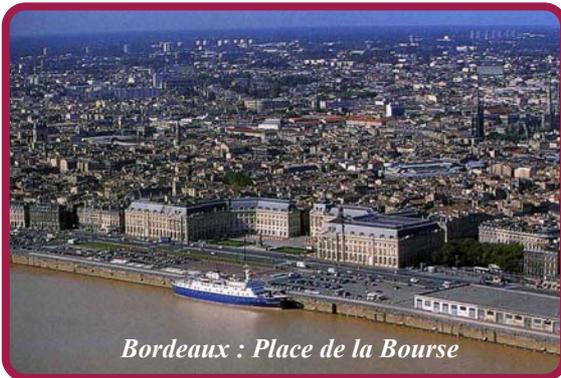




Omnium Conseil a sélectionné pour vous

DOMAINE
de
la
PINÈDE



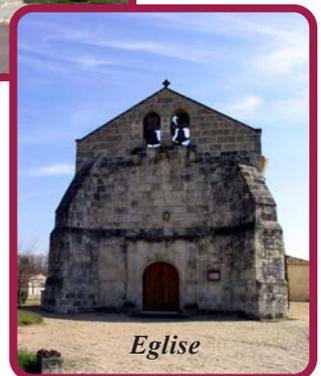
Bordeaux : Place de la Bourse

Des infrastructures modernes qui permettent une liaison rapide vers Bordeaux, la 6ème ville française, et ses bassins d'emplois, dynamiques et diversifiés.

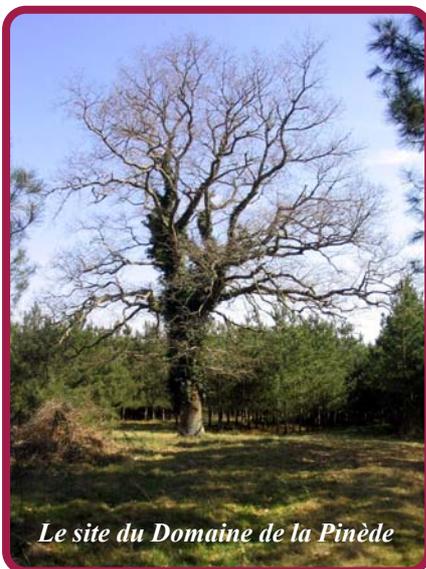


Mairie

Saint Yzan de Soudiac, en Haute-Gironde : une région attractive entre l'Océan Atlantique et ses plages de sable fin, ses vignes reconnues mondialement, et ses nombreux édifices classés monuments historiques.



Eglise



Le site du Domaine de la Pinède

Au coeur d'une forêt de pins, et au pied d'un magnifique chêne, le Domaine de la Pinède offre un cadre enchanteur aux douces essences de pins, pour un bien-être au quotidien !





Caractéristiques

Caractéristiques techniques

Le Domaine de la Pinède est composé de 104 logements répartis en 4 petits collectifs surélevés d'un étage (bâtiments A, B, C, et D) proposant 84 appartements de type 2P et 3P et 20 villas de type 3P et 4PC répartis en 4 bâtiments.

Parkings extérieurs et garages attenants pour les villas de type 4PC.

Le domaine, entièrement clôturé, bénéficie de larges espaces verts largement boisés de jeunes pins et d'une piscine privée en son coeur.

Adresse

Lieu-dit «L'Ardillas» - rue neuve
33920 SAINT YZAN DE SOUDIAC

Gain fiscal

Dispositif Robien (art. 91 de la loi 2003-590 du 02 juillet 2003).

Calendrier

Ouverture du chantier : Juillet 2005

Achèvement prévu :

- Tr1 : Mars 2007 pour les bâtiments A, B, villas M11 à M20 + piscine
- Tr2 : Juin 2007 pour les bâtiments C, D, villas M01 à M10

Financement

Prêt classique

Permis de construire

PC n° 33 492 04J1021

Résevation

A l'ordre de Maître Catherine DUMAREAU

Situation et environnement

Bordeaux, ville étudiante et dynamique métropole d'affaires, est idéalement située entre l'Océan Atlantique, la forêt des Landes et de prestigieux vignobles.

Saint Yzan de Soudiac et ses 1600 habitants, au coeur du vignoble des Côtes de Blaye, offre à ses résidents tout le calme d'une petite ville forestière, **disposant de toutes les commodités utiles au quotidien et ceci à seulement 30 mn de Bordeaux.**

L'autoroute A10, la N10 et la gare SNCF sur la commune permettent une liaison rapide vers Bordeaux.

Le Domaine de la Pinède s'implante au coeur d'une forêt de pins, dans un quartier résidentiel situé à 500 mètres des commerces, de la mairie, des écoles et du collège.

Lac de Saint-Yzan de Soudiac



Avantages spécifiques à l'opération

- Prise en charge des frais de dossier bancaire négociée pour tous les lots.
 - Assurance dommages-ouvrage
 - Garantie de parfait achèvement
 - Garanties biennale et décennale
 - Garantie de prise en charge de la livraison*
 - Garanties locatives*
 - Garantie de valeur*
- (*pour les appartements dont la gestion est confiée à Foncière Boy Société).

Partenaires de l'opération

Promoteur

SCI Le Domaine de la Pinède
76, Allées Jean Jaurès
31071 TOULOUSE Cédex 7

Notaire

Maître Catherine DUMAREAU
20, cours du Maréchal Foch
33000 BORDEAUX

Gestionnaire

Foncière Boy Société
5, esplanade Compans Caffarelli
31000 TOULOUSE



Générales



Esthétique

Les constructions s'organisent autour de l'espace central et de la piscine. Elles sont implantées en discontinu, formant des espaces libres, plantés et paysagers, qui selon leur disposition et leur orientation permettent aux résidents de préserver un maximum d'intimité. Des cheminements piétons permettent des liaisons aisées entre les 4 bâtiments, les villas et la piscine pour plus de convivialité.

Sur le plan architectural, le projet respecte le caractère des constructions environnantes.

- ❖ Des volumes simples à 2 ou 4 pans couverts de tuiles romanes à faible pente.
- ❖ Les débords de toiture sont traités en avant-toits débordants.
- ❖ Variation de teinte des enduits.



Confort

La belle piscine et sa plage périphérique, implantée au coeur du Domaine et de son parc fortement boisé, notamment de pins maritimes, permettra aux résidents du Domaine de la Pinède de profiter pleinement des belles journées d'été aux douces essences de pinède.



Un local à vélos sera mis à la disposition des résidents dans les bâtiments A, B, C, et D.

Côté logement, les prestations sont soignées :

- ❖ Carrelage dans toutes les pièces
- ❖ Salles de bains aménagées
- ❖ Cuisines équipées
- ❖ Placards aménagés



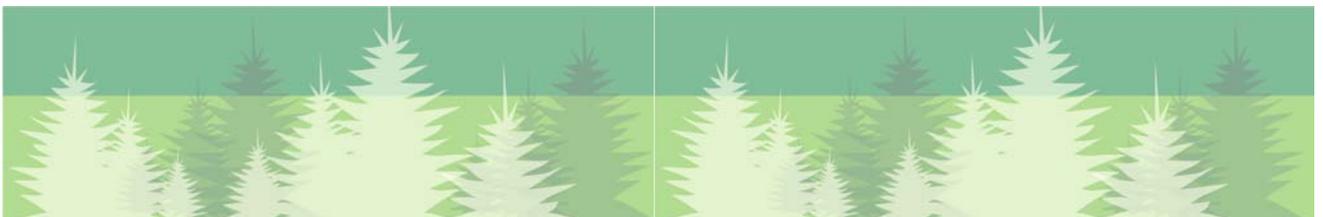
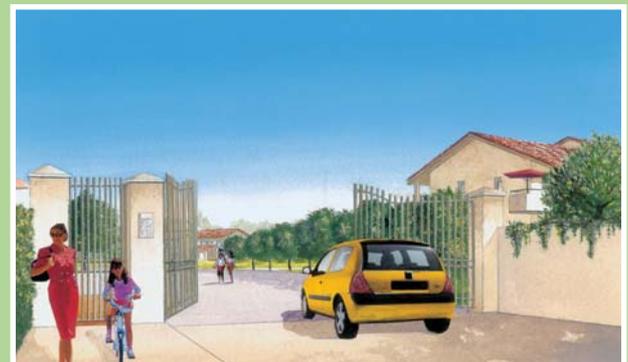
Sécurité

Entièrement clôturé, le Domaine de la Pinède répond à l'exigence de sécurité et de tranquillité des propriétaires et des locataires.

L'accès des véhicules aux parkings extérieurs et aux garages attenants aux villas se fait par un portail automatique à ouverture télécommandée.

L'entrée piétons, quant à elle, est équipée d'une caméra vidéo reliée au réseau télévisé et d'un interphone relié à chaque appartement et villa, permettant aux résidents de contrôler l'accès au domaine. Des digicodes attendent les résidents à l'entrée de chaque hall.

Un gardien, logé sur place, assurera l'entretien du domaine.



Bordeaux, ville d'avenir entre

Au palmarès des 6 plus grandes villes françaises, Bordeaux, capitale de l'Aquitaine, compte environ 750 000 habitants avec son agglomération.

Ville universitaire renommée, métropole d'affaires dynamique, riche d'un patrimoine architectural exceptionnel, elle dévoile ses armes dans le cadre d'un projet urbain porteur.



Un cadre de vie attractif et séduisant

Un emplacement géographique attractif :

- ❖ A moins d'une heure, l'Océan Atlantique et ses vastes plages de sable blanc.
- ❖ Au coeur du plus important massif forestier d'Europe : la forêt des Landes.

La mise en valeur du patrimoine architectural :

- ❖ Aménagement et embellissement des espaces publics (Place de la Bourse, ...).
- ❖ Restauration des monuments historiques.
- ❖ Mise en lumière des monuments et des sites marquants.



Place de la Bourse



Domaine viticole

Avec un patrimoine architectural préservé, à proximité des vignobles, de la forêt et de l'Océan, la région offre un cadre de vie exceptionnel.

Une ville tournée vers l'avenir

Un noeud de communication :

❖ **Le tramway** : ce projet associe modernisation des transports et qualité de vie en rapprochant les bordelais de leur travail, des universités et des centres de vie.

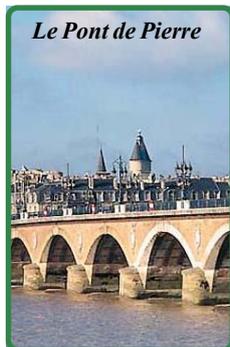
❖ **Le TGV** : le projet de mise en service de la ligne TGV Paris - Bordeaux, prévu pour 2016, sera complété par le projet de ligne TGV sud atlantique reliant Paris à Madrid en passant par Bordeaux.



Un renouveau urbanistique :

❖ **Rive gauche**, les façades des quais, fleuron du patrimoine bordelais, ont bénéficié d'un programme de ravalement. Les hangars ont été reconvertis, la promenade et les pistes cyclables le long du fleuve ont été aménagées.

❖ **Rive droite**, face au centre ville, le quartier de la Bastide accueille de nombreux projets : développement d'activités économiques (implantation de nouvelles entreprises et commerces), développement d'un pôle universitaire de gestion et projet de construction d'un multiplexe sur le site de la gare d'Orléans.



Le Pont de Pierre



Un projet urbain porteur accompagne le développement économique de Bordeaux.

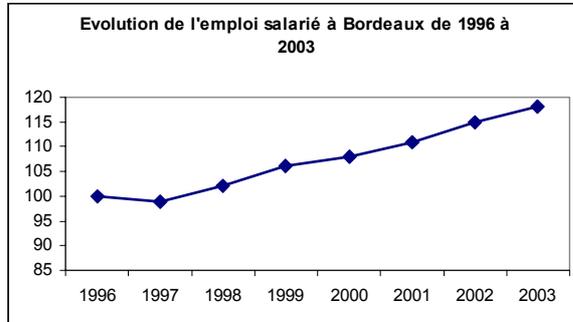


dynamisme et traditions

Un dynamisme économique dans des domaines diversifiés



Réputée pour ses prestigieux domaines viticoles, Bordeaux est aujourd'hui reconnue pour ses activités de recherche et son industrie, notamment dans les secteurs des hautes technologies, aéronautique et spatial.



L'AGGLOMÉRATION BORDELAISE EN CHIFFRES :

- * 320 000 EMPLOIS
- * 30 000 ENTREPRISES
- * 6 PÔLES TECHNOLOGIQUES
- * 88 PARCS D'ACTIVITÉS

Ville tertiaire :

Capitale administrative de l'Aquitaine, le secteur tertiaire est nettement dominant avec une forte attractivité commerciale (la rue piétonne Sainte-Catherine est la plus longue d'Europe) et une concentration des services liés aux entreprises (près de 3 200 entreprises de services), notamment dans les secteurs de la santé, de l'enseignement, de la recherche, de l'administration et du commerce.



Capitale mondiale des vins et spiritueux :

- ❖ Un vignoble de 115 000 hectares
- ❖ 500 millions de bouteilles vendues dans 160 pays
- ❖ 3 000 Châteaux, 14 000 producteurs
- ❖ 15 milliards de chiffre d'affaires

Pôle industriel européen dans les technologies de pointe :

- ❖ L'aéronautique et le spatial : 1er bassin d'emplois européen avec 20 000 emplois directs et 8 000 emplois indirects (EADS Launch Vehicules, Dassault Aviation ...)
- ❖ La chimie - pharmacie : 13 000 emplois (Simorep, Sanofi Wintrop ...)
- ❖ L'électronique et l'informatique : 7 500 emplois (IBM, Sony, Thomson CSF ...)



Les services aux entreprises :

- ❖ 35 000 emplois
- ❖ 10 000 entreprises
- ❖ 4ème pôle national



L'université :

Les entreprises peuvent compter sur un pôle universitaire et de recherche de 1er plan. Le potentiel de recherche place la métropole au 6ème rang français.

- ❖ 70 000 étudiants
- ❖ 4 universités et 2 IUT
- ❖ 14 grandes écoles
- ❖ 5 000 chercheurs (CNRS, INRA, INSERM ...)



Saint Yzan, une belle qualité de vie !

Tous les charmes de Saint Yzan, une ville à taille humaine, bénéficiant de toutes les commodités.



Groupe scolaire

Au coeur du vignoble des Côtes de Blaye, Saint Yzan de Soudiac, commune de **1 600 habitants**, propose à ses résidents tous les charmes d'une vie paisible aux portes de la grande agglomération de Bordeaux.



Le centre équestre de Saint Yzan vous accueillera pour de belles ballades en forêt.



Collège du Val de Saye à Saint-Yzan de Soudiac

Saint Yzan a conservé l'architecture typiquement bordelaise, avec ses façades de pierres blanches, en s'organisant autour d'une rue principale, l'avenue Charles de Gaulle. Outre le marché du mercredi matin, lieu de convivialité et de rencontres pour les habitants, la commune dispose de **tous les services utiles au quotidien** (boulangerie, alimentation générale, charcuterie, presse, ...), **complétés d'un groupe scolaire et d'un collège.**

Maison bordelaise traditionnelle



Depuis le 1er janvier 2000, Saint Yzan de Soudiac fait partie de la Communauté de Communes du canton de Saint Savin

regroupant 15 communes (17 000 habitants). Cette intercommunalité permet de doter les villes d'équipements adaptés, notamment en mettant en commun des équipements avec les communes voisines, comme par exemple la mise en place d'une halte garderie itinérante.

Gare de Saint Yzan, offrant une vingtaine de liaison quotidienne vers Bordeaux



Une situation géographique attractive, ...

Idéalement placée, **les infrastructures de la commune permettent une liaison rapide (environ 30 mn) vers la ville de Bordeaux**, son agglomération et surtout ses dynamiques bassins d'emplois.

- ❖ L'autoroute A10 (gratuite jusqu'à Bordeaux) et la nationale N10 à proximité.
- ❖ La gare SNCF avec de nombreuses liaisons quotidiennes vers la gare Saint-Jean à Bordeaux,
- ❖ La ligne de bus n°312 permet de rejoindre Libourne et la n°203 permet d'atteindre Bordeaux depuis la commune de Cavignac toute proche.

... Un environnement de qualité



Domaine viticole des Côtes de Blaye

Au coeur d'un vignoble de renommée, les Côtes de Blaye, et dans un environnement vert, Saint Yzan de Soudiac, commune forestière, offre à ses habitants un environnement propice aux randonnées et à la découverte de la Haute-Gironde avec ses villages anciens, ses citadelles et ses châteaux, toute une succession de parcours et de haltes nautiques.



Bassin d'Arcachon

La proximité de l'océan rend également la région attractive avec des coins de nature tel que le bassin d'Arcachon ou les immenses plages du côté de Royan.



Un quartier résidentiel au coeur des pins



Le site du Domaine de la Pinède s'inscrit en retrait de l'avenue Charles de Gaulle, le principal axe de Saint Yzan, derrière de jolies villas prolongées de vastes jardins privés. Le site se situe à **500 mètres des commerces** vers l'est (boulangerie, alimentation, ...) et à **500 mètres des principaux équipements de la ville** vers l'ouest (école, collège, mairie, ...).

Le terrain est actuellement une forêt de jeunes pins maritimes, complété d'un beau chêne. Plus de 200 pins seront conservés et une centaine d'arbres d'agrément seront plantés afin de proposer aux résidents un site à l'ombre des pins.



Le site du Domaine de la Pinède

Côté est, en limite de propriété, le terrain est traversé par une ligne électrique de moyenne tension. Un lotissement sera réalisé ultérieurement sur le solde du terrain en sa partie Est. Un cheminement piétonnier permettra de traverser ce lotissement et de rejoindre directement la poste et les commerces situés sur l'avenue du Général de Gaulle.



1

A l'ouest, un lotissement récent

Les vastes jardins et les pins rendent ce site particulièrement agréable, entre le chant des oiseaux et les douces essences de pinède, et très calme, pour assurer la sérénité et la tranquillité des résidents.



Au nord, de jolies villas aux vastes jardins

5



La poste à 400 mètres du site

L'environnement du site est constitué uniquement de jolies villas, dont la majorité sont récentes, et de maisons en construction.



A l'est, des villas récentes

4



Au sud, sur l'avenue De Gaulle, des villas traditionnelles

3



Au sud, plusieurs maisons sont actuellement en cours de construction

2



7



*Par la route, comment gagner
Saint Yzan de Soudiac
depuis,*

... Toulouse :

- Prendre l'**A62** en direction de Bordeaux. Au péage, continuer sur l'**A62** puis suivre la direction **E72** «Paris - Libourne - Bègles - Bordeaux».
- Suivre ensuite la direction **E5/E70** «Paris - Périgueux - Libourne».
- Prendre l'**A10** en direction de «Angoulême - Nantes - Paris - Ste Eulalie - ZI Carbon Blanc» puis suivre la direction «Paris - Nantes - Saintes - Angoulême».



... Bordeaux :

- Prendre la direction «Paris- Nantes - Royan - Saintes»,
- Contourner Bordeaux en suivant toujours la direction «Paris- Nantes - Royan - Saintes», et prendre l'**A10**,

- 1 Quitter l'**A10** (juste avant le péage) pour prendre la **N10**, **sortie 39b** direction «Angoulême - Barbezieux».
- 2 Sur la **N10**, **prendre la sortie sur la D22** «Laruscade - St Mariens - St Savin».
 - Au rond point, prendre à gauche la direction «Bordeaux - Cavignac - St Mariens - St Savin».
 - Au 2ème rond-point, prendre la direction de la **D122** sur la droite puis immédiatement à droite sur la **D135**.



- 3 Continuer sur la **D135** et entrer dans Saint-Yzan de Soudiac.
- 4 Au croisement, prendre à gauche sur la **D250**, rue Pierre Brosselette, passer la voie ferrée puis continuer tout droit sur le rond point en parcourant l'avenue Charles de Gaulle.
- 5 Au 2ème rond point, prendre à droite sur la rue Neuve.
- 6 Le site se trouve sur votre droite à environ 100 mètres.

