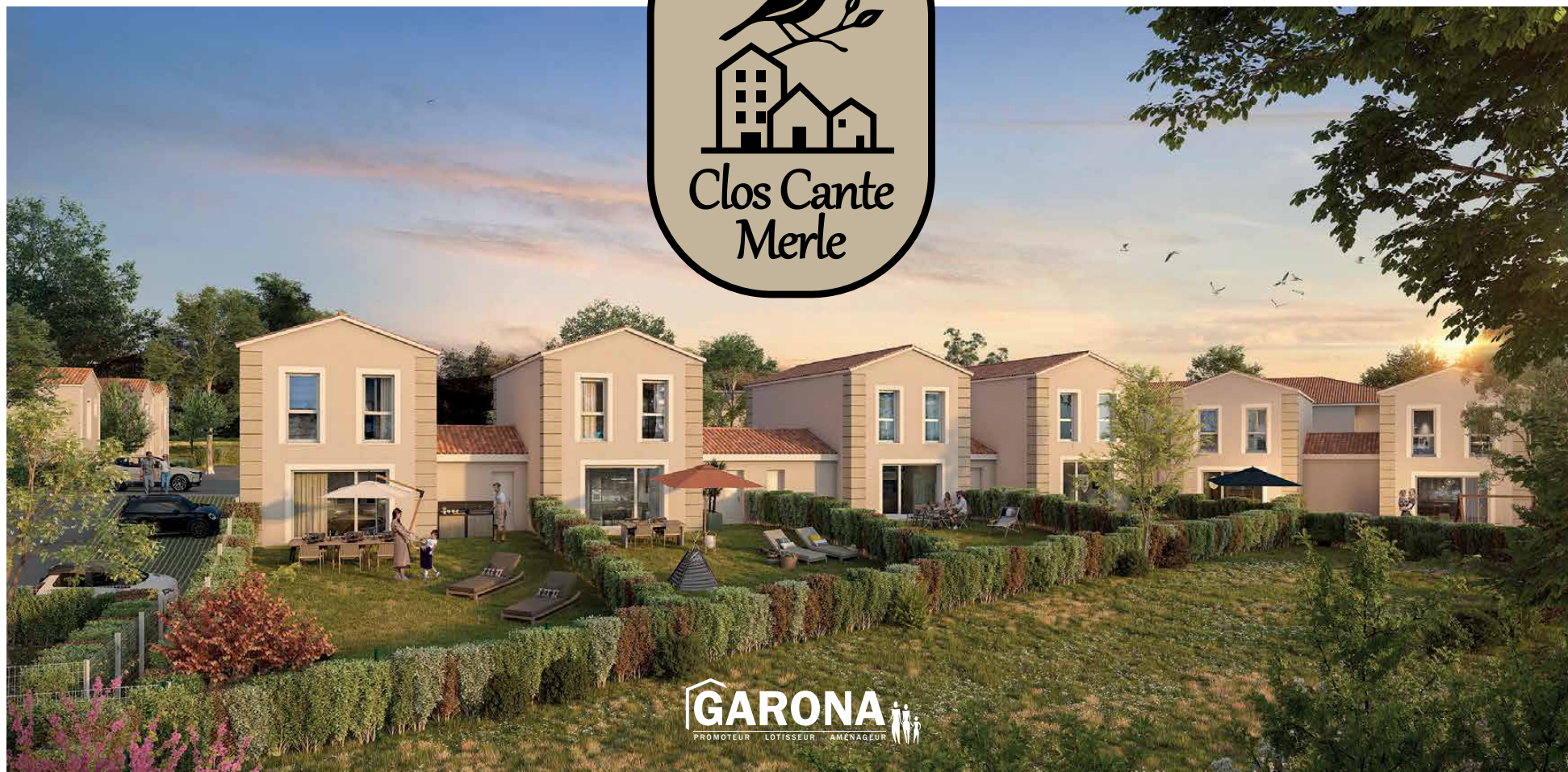


CÉRON





VIVRE EN RÉGION BORDELAISE





L'ART DE CONJUGUER NATURE, DYNAMISME ET DOUCEUR DE VIVRE

Au cœur de paysages aussi variés que remarquables, entre océan Atlantique, vignobles réputés, grands lacs, berges de Garonne, vastes forêts landaises et coteaux vallonnés, la région offre une **qualité de vie rare et prisée dans un cadre exceptionnel**.

Ici, on profite de la nature toute l'année, sous un **climat doux et ensoleillé**, entre balades, surf, marchés de producteurs et escapades vers le Bassin d'Arcachon ou le Pays Basque.

Connectée et accessible, la région facilite les déplacements du quotidien comme les voyages à l'international.

La Métropole de Bordeaux, **joyau classé à l'UNESCO**, mêle élégance architecturale, richesse culturelle et excellence économique (vin, aéronautique, numérique, santé...).

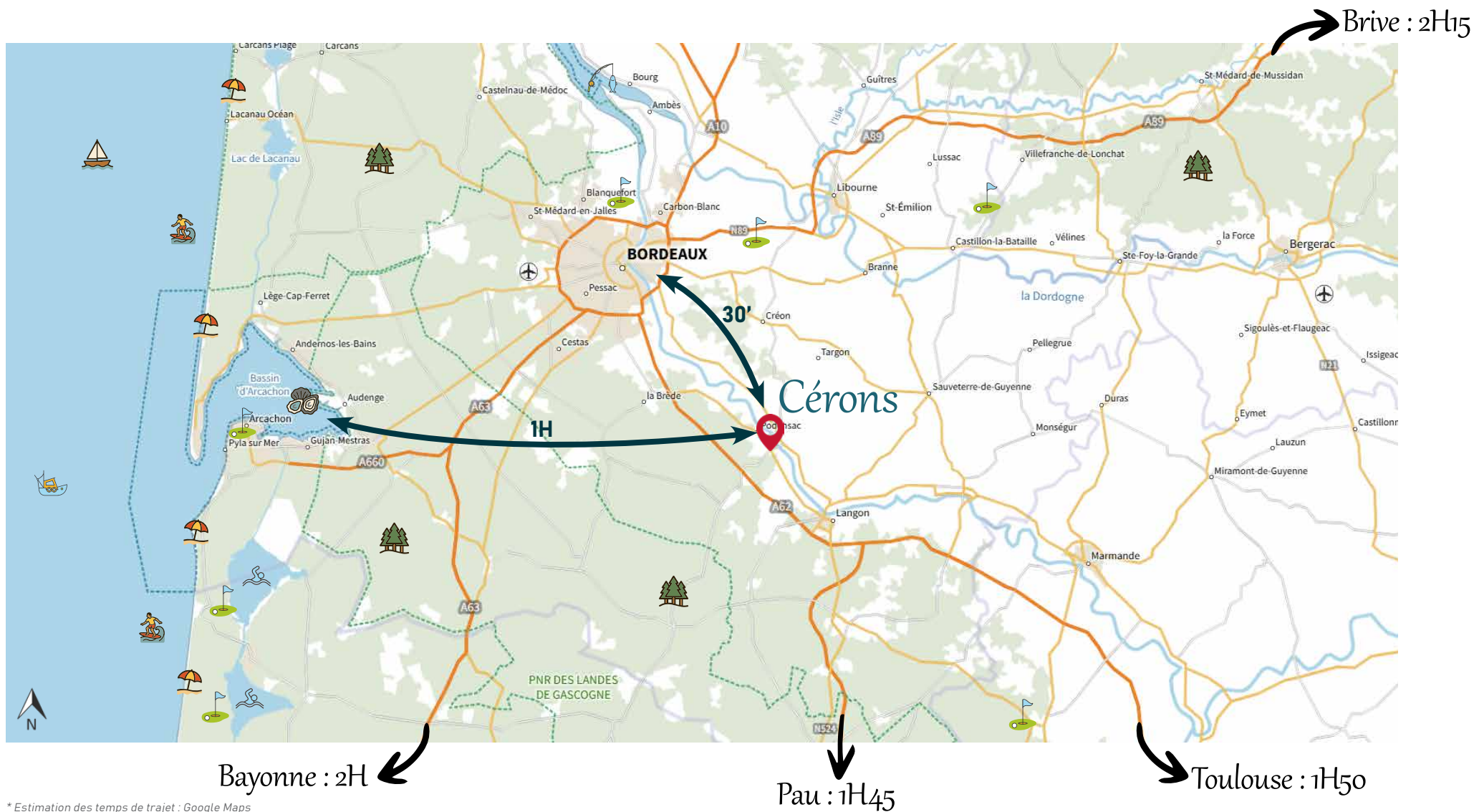
Entre terroir, convivialité et avenir prometteur, **la région attire chaque année de nouveaux habitants** conquis par son art de vivre unique.

CHIFFRES CLÉS :

- **2^{ème} Métropole la plus attractive** de France, classée dans le **Top 5** des villes où il fait bon vivre (*Le Figaro, L'Express*)
- **À 2h de Paris** en TGV (LGV)
- **+ 100 destinations directes** depuis l'aéroport de Bordeaux-Mérignac
- **1^{ère} région viticole AOC** de France
- **+ 1,6 million d'habitants** en Gironde
- **+ 100 000 hectares** de forêts
- **+ 120 km** de littoral océanique

Page 10 of 10

Une commune authentique où il fait bon vivre, à 30 minutes au sud de Bordeaux



Située dans un **environnement naturel préservé** entre fleuve, champs de maïs et vignobles des Graves, Cérons **conjugue idéalement tranquillité rurale et proximité de la Métropole** bordelaise, grâce à sa gare et son accès direct à l'autoroute.

À taille humaine, **la commune propose toutes les commodités du quotidien**, café, restaurants, groupe scolaire, poste, coiffeur, assistantes maternelles, centre médical, pharmacie, boulangerie, bureau de tabac-presse...

Au centre, la halle centenaire accueille un marché de plein vent hebdomadaire et des **manifestations culturelles ou gourmandes tout au long de l'année**. Une salle de spectacle polyvalente accueille également de nombreux événements.

Vivante et dynamique, Cérons regorge d'**associations diverses et clubs sportifs pour toutes les activités et tous les âges**. La commune est équipée d'un stade de football, un gymnase, des terrains de tennis, un boulodrome, un city-stade et un skate park.



Les amateurs de nature sont également servis avec le nombre de **circuits de randonnée** alentours et les **berges de la Garonne** à proximité.

Outre les domaines viticoles, **la zone d'activité économique de Podensac-Illats** située à la sortie d'autoroute, offre un bassin d'emploi avec la présence notamment de l'industriel ArcelorMittal (+ de 1 000 salariés).

La gare SNCF propose des trajets vers Bordeaux et Sète, ainsi que des **liaisons TER régulières quotidiennes entre Bordeaux et Langon** (de 6h à 22h) avec des correspondances TGV vers Paris.

Juste de l'autre côté du fleuve, **se trouve Cadillac-sur-Garonne**, petite ville de 3 000 habitants, proposant de nombreux commerces, services et **équipements supplémentaires à moins de 5 km**, dont un centre hospitalier, un collège, un supermarché, une clinique vétérinaire et un cinéma.

À RETENIR :

- **2 100 habitants**
- **7,8 km²**
- **Gare TER (30 min de Bordeaux avec correspondances vers Paris)**
- **Autoroute A62 (Bordeaux-Toulouse)**
- **Marché hebdomadaire**
- **Commerces & services de proximité**
- **Nombreux équipements sportifs**
- **Salle de spectacle**
- **Bassin d'emploi à 5 min**



© 2006 The Authors

1



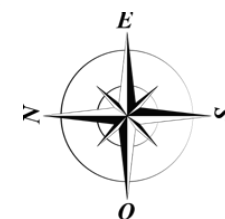
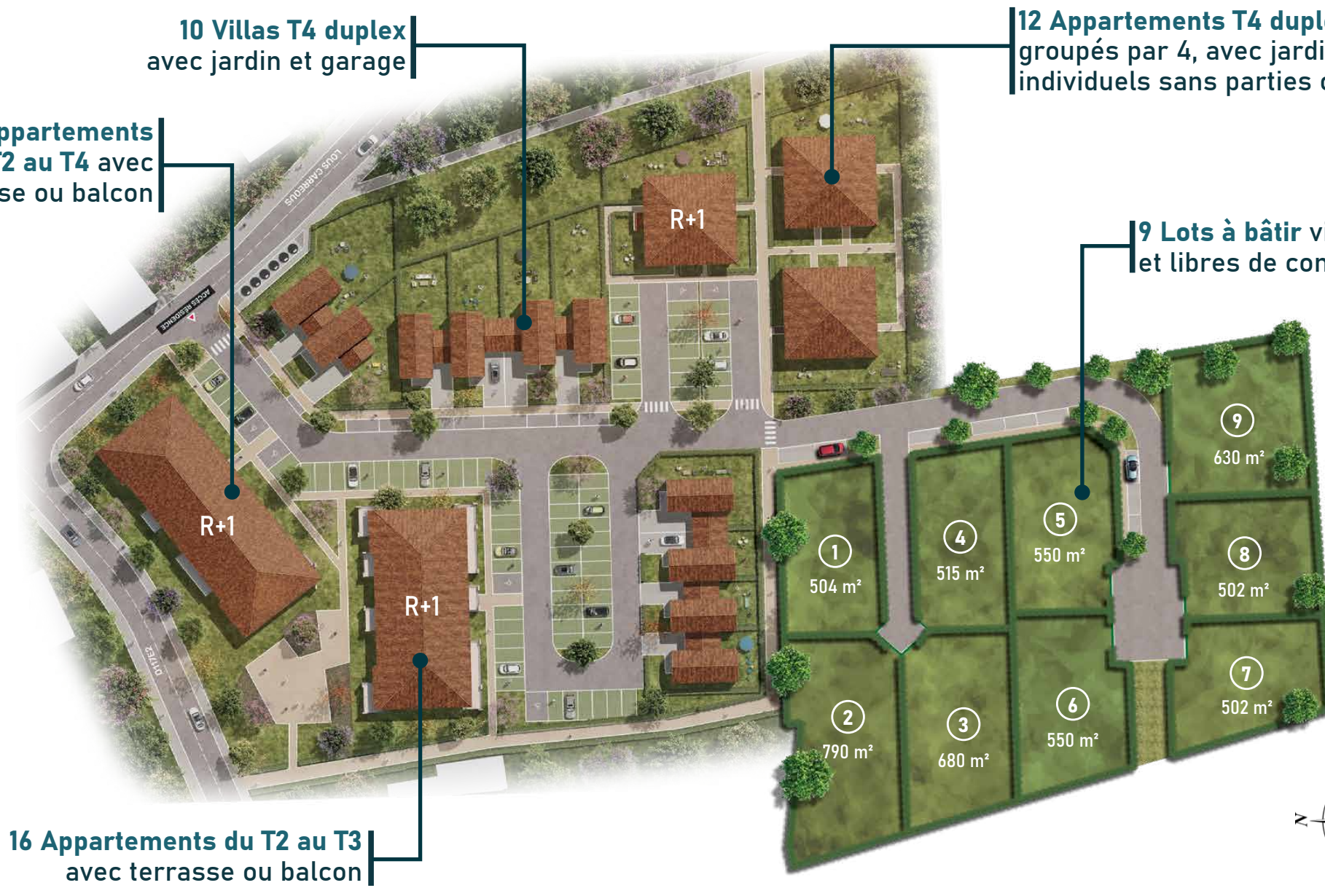
Maison, appartement ou terrain à bâtir, trouvez le logement qui vous convient !

10 Villas T4 duplex
avec jardin et garage

12 Appartements T4 duplex
groupés par 4, avec jardin et accès
individuels sans parties communes

16 Appartements
du T2 au T4 avec
terrasse ou balcon

9 Lots à bâtir viabilisés
et libres de constructeur









Une architecture contemporaine, harmonieuse et à taille humaine associée à un aménagement paysager soigné

CE NOUVEAU QUARTIER, AUX TYPOLOGIES D'HABITAT VARIÉES, S'INTÈGRE PARFAITEMENT DANS SON ENVIRONNEMENT, EN RESPECT DE L'ESPRIT RURAL ET PAVILLONNAIRE DE CÉRONS.

Clos Cante Merle propose une **architecture sobre et élégante**, les volumes sont maîtrisés, les **lignes épurées**, et les **teintes douces et naturelles**.

Les collectifs et maisons, tous en R+1, sont organisés avec soin pour **préserver la respirabilité de l'ensemble**. Chaque type de logement **répond aux besoins de tous** :

- Des **appartements du T2 au T4**, lumineux et fonctionnels, prolongés par des extérieurs, pour toutes les tranches de vie,
- Des **maisons individuelles en duplex avec garage** attenant, ouvertes sur leur jardin privé, conçues pour la vie de famille,
- Des **appartements duplex groupés** avec entrées indépendantes et jardin, sans les contraintes des parties communes, pour un esprit maison plus abordable.

Pensé comme un véritable écrin de verdure, le programme dispose d'une **placette aménagée**, d'**espaces arborés** et de **massifs fleuris**, composés d'essences locales soigneusement sélectionnées.

Pour renforcer le cadre végétal et la fraîcheur urbaine, les **cheminements et stationnements sont en revêtement perméable**, permettant une meilleure infiltration des eaux de pluie et contribuant au confort thermique du site.

Vivre ici, c'est habiter dans un quartier paysager vivant et harmonieux, où l'on cultive le bien vivre ensemble et la **convivialité** dans **cadre de qualité et durable**.

Architecte : A&R - Thierry Rollier

Paysagiste : Les Paysages Urbains - Caroline Barfety







Des logements pensés pour votre confort au quotidien.



Chaque logement du *Clos Cante Merle* a été conçu pour offrir un **cadre de vie agréable, fonctionnel et facile à entretenir**, grâce à des prestations intérieures harmonieuses et durables.

Les finitions sobres permettent à chacun de **personnaliser facilement son logement à son goût**.

Les **murs sont peints en blanc lisse** pour maximiser la clarté et un **carrelage en grès cérame gris clair de 45×45 cm** est posé dans toutes les pièces, avec des plinthes assorties pour une finition moderne et soignée.

Les appartements et maisons en duplex bénéficient d'un **escalier en bois exotique clair**.

Les **salles de bains sont équipées** et parées de carrelage au sol et faïence murale.

Les parties communes des collectifs sont entièrement carrelées pour plus de durabilité.

Tous les logements disposent d'un **double vitrage**, de **volets roulants électriques encastrés** (hors salles d'eau/WC) et d'une **climatisation réversible à thermostat individuel**. Ce système, performant et économe, assure un confort thermique en toute saison, tout en réduisant la consommation d'énergie et les émissions de CO2 (conformément à la RE2020).

SUR MESURE :

Vous avez également la possibilité de personnaliser les prestations de votre logement, n'hésitez pas à prendre contact avec notre service commercial pour en savoir plus !



Fondé en 2005 par Régis GARONI, ancien urbaniste de Toulouse Métropole, le Groupe GARONA conçoit et réalise des projets immobiliers neufs à taille humaine, pensés pour les habitants et respectueux des territoires.

GARONA intervient principalement en périphérie des grandes villes en Occitanie, Nouvelle-Aquitaine et Île-de-France, et poursuit son développement sur d'autres territoires.

Chaque opération, qu'il s'agisse de terrains à bâtir, collectifs ou maisons, est imaginée dès sa conception en pensant à la qualité de vie des futurs habitants et l'intégration locale.

Dans un secteur souvent perçu comme standardisé, voire déshumanisé, GARONA défend une autre approche : une densification maîtrisée et concertée, plus respectueuse, plus proche, plus responsable.

Notre ambition : proposer à chacun un logement adapté à ses besoins et à ses moyens, tout en veillant à la qualité architecturale, à l'équilibre urbain et à la durabilité des aménagements.

Nous accompagnons le développement des communes, sans compromettre l'avenir des territoires en préservant les ressources et respectant l'environnement existant.



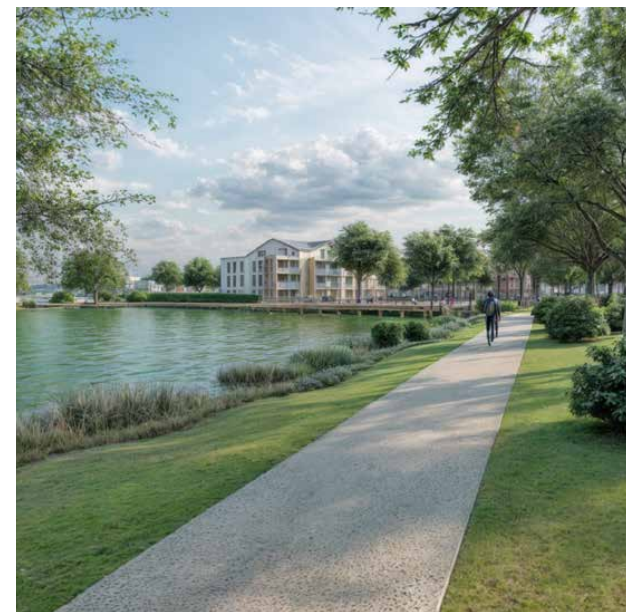
“ Notre objectif, créer des lieux de vie fonctionnels et harmonieux, pour favoriser le bien vivre ensemble, en adéquation avec les attentes contemporaines, au service des habitants et des collectivités. ”

Une urbanisation douce, responsable, centrée sur l'humain et pensée pour demain



Au-delà du confort intérieur, chaque programme valorise les espaces extérieurs pour créer des lieux de vie conviviaux et intergénérationnels, que ce soit pour l'accession, la location ou le logement social.

Atout majeur du groupe, son atelier d'urbanisme interne : *URBAONE*. Ce bureau d'études pluridisciplinaire pilote des projets d'aménagement d'envergure, assurant densification maîtrisée et adaptation aux contraintes réglementaires, environnementales et budgétaires des communes. Son expertise permet également de rendre constructibles des terrains aujourd'hui inaccessibles à l'urbanisation.



Le groupe maîtrise l'ensemble de la chaîne de promotion immobilière, de la recherche foncière à la remise des clés. Tous les projets sont dessinés, chiffrés et pilotés en interne, avec une exigence forte de qualité et de cohérence à chaque étape.

GARONA s'adresse à tous : propriétaires, investisseurs, bailleurs et collectivités, en garantissant un accompagnement personnalisé de bout en bout.

Nos opérations reflètent une attention particulière portée aux détails et à la satisfaction de tous les usagers, tout en répondant au besoin croissant de logements.



Mentions légales :

Programme immobilier neuf « Clos Cante Merle », Lieu-dit « Peyroutène » 33720 Cérons, réalisé par GARONA ATLANTIQUE, 3 Avenue de la Madeleine Bât. A 33170 Gradignan, 05 57 67 03 74 - SAS au capital de 10 000 € - RCS Bordeaux 791 589 575.

Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) selon la législation en vigueur.

Conception-Rédaction : Service Marketing GROUPE GARONA, Août 2025. Tous les visuels sont non contractuels et sujets à interprétation. Document à caractère informatif, sous réserve de modifications techniques ou administratives.

Sources : Mairie de Cérons, Convergence Garonne, Bordeaux tourisme, linternaute.com. Données cartographiques : Géoportail/Google Maps. Illustrations 3D : VisioLab. Images : Wikimedia Commons, Bordeaux Travel Guide, Freepik, GROUPE GARONA.



WWW.GARONA.FR

06 46 86 85 55

service.commercial@garona.fr

