



Le
Parc habité

P E S S A C (33)

 **NACARAT**

— Pessac, ville prisée de la métropole bordelaise

PESSAC, VILLE DE RÉFÉRENCE

Proche de Bordeaux, Pessac offre un art de vivre qui conjugue tous les atouts. Entre ville et nature, esprit village et dynamisme économique, Pessac s'est naturellement imposée dans le cœur des familles et le succès des entreprises.

Terroir fertile

Pessac savoure le privilège d'accueillir en son sein des vignobles de prestige (Pape Clément, Haut-Brion, Haut-Brana...), comme autant de symboles éclatants de son excellence. Pessac est également réputée pour son secteur médical de pointe avec deux cliniques, deux CHU et de nombreuses entreprises dans les biotechnologies.

Jeune et brillante, la ville accueille près de 50 000 étudiants au sein du campus bordelais, l'un des plus vastes d'Europe, dans les filières droit et sciences politiques, polytechnique, économie, gestion et AES.

Avec ses nombreux commerces de proximité et une desserte idéale, Pessac réunit tous les ingrédients pour un quotidien réussi. En tant que ville « verte », elle privilégie les espaces verts et les loisirs, pour le plaisir des habitants à tout âge.

Une belle nature...

Avec un territoire qui s'étire sur quelques 20 km, Pessac dévoile plusieurs quartiers, dont la convivialité contribue à sa douceur de vivre. Cette ampleur procure aussi à la commune de multiples espaces verts comme la majestueuse Forêt du Bourgailh, classée Espace Naturel Sensible selon la charte du Conseil Départemental de la Gironde. Investie dans le développement durable, la ville de Pessac œuvre au quotidien à une qualité de vie pérenne pour ses habitants, tout en préservant l'environnement.

Accessible et connectée

Traversée par la rocade, Pessac offre un accès rapide à toute la métropole bordelaise comme aux liaisons autoroutières (A10, A62, A63). La ville peut aussi compter sur de nombreuses lignes de bus, le tramway B et une ligne de chemin de fer qui assure un relais précieux vers la gare TGV/LGV Bordeaux Saint-Jean et d'autres destinations régionales. Pour les trajets plus lointains, Pessac est voisine de l'aéroport international de Bordeaux-Mérignac.

Pessac - Cap de Bos

UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE À DEUX PAS DE TOUTES LES ENVIES

Au cœur de la commune, le quartier Cap de Bos profite d'un environnement harmonieux entre sérénité et praticité. Verdoyant, le quartier est également parfaitement équipé en infrastructures scolaires et sportives, en commerces et services, solutions de transports...

Cap de Bos séduit célibataires, jeunes actifs, familles et seniors en quête d'équilibre de vie.



À pied

Caviste	1 min
Arrêt bus « Village Cap de Bos » : lignes 23 et 44	1 min
Boulangerie	2 min
Arrêt bus « Radio » : ligne 4	3 min



À vélo

Piscine	7 min
Station Tram B « Gare Pessac Alouette »	8 min
Forêt du Bourgailh	8 min
Ecole élémentaire	9 min
Lycée Pape-Clément	14 min



En voiture

CHU Haut-Lévêque	3 min
Centre commercial Gazinet de Cestas	3 min
Centre commercial La Galerie	8 min
Golf Bluegreen	8 min
Aéroport international de Bordeaux-Mérignac	10 min
Marché de Pessac centre	10 min

Source : distances évaluées sur mappy.



— Une vie au naturel

UNE RÉSIDENCE INTIMISTE LOVÉE DANS UN PARC EXCEPTIONNEL

L'élégance de la discrétion

Serti dans cet écrin boisé, Le Parc habité présente une résidence à taille humaine composée de 5 petits bâtiments. La conception et l'orientation de chacun ont été judicieusement pensées pour favoriser une douce intimité avec la nature environnante. S'invitant entre les bâtiments, la végétation du parc tisse des liens étroits entre nature et architecture, créant un cocon de bien-être pour tous les résidents. Chaque îlot d'habitation compte seulement 1 étage et se couronne de toitures végétalisées pour se fondre imperceptiblement parmi les frondaisons.

Desservis par des cheminements doux, les bâtiments s'entourent d'une parfaite sérénité à la faveur du stationnement organisé en sous-sol. Les locaux deux-roues, à proximité de chaque hall d'entrée, facilitent les déplacements à vélo au quotidien.

Une réalisation tout en finesse

Le Parc habité développe une architecture contemporaine et épurée déclinée sur tous les bâtiments pour privilégier une harmonie d'ensemble. La fluidité des lignes fait écho à la délicatesse du lieu pour créer une parfaite osmose avec l'environnement naturel. Le choix de matériaux de belle facture vient confirmer le raffinement de cette réalisation unique.

Au premier regard, la noblesse des parements de pierre et la douceur des enduits dominant, révélant l'équilibre des volumes, soulignant les moindres détails. Des jeux de vides et de pleins accompagnent la séquence des ouvertures vitrées pour participer au rythme des façades. Avec élégance, les pergolas au surplomb des loggias et terrasses mettent en scène des chorégraphies d'ombres et de lumières.



L'implantation des bâtiments respecte la nature environnante et confère calme et intimité à ses résidents.



“ Située sur un terrain aux qualités paysagères remarquables, la résidence se compose de petites unités implantées dans un cadre de vie privilégié. Le positionnement des bâtiments répond à une logique d'implantation respectueuse de l'environnement et des arbres remarquables. Ainsi les unités s'insèrent dans les clairières naturelles entre les arbres.

Cette fragmentation des constructions et la juste distance entre elles offrent à l'ensemble des logements intimité, ensoleillement naturel et vues dégagées sur l'environnement paysager. Le choix du positionnement de l'ensemble de l'offre de stationnement en sous-sol souligne

Valoriser l'environnement avec des lignes sobres et élégantes.

le respect du site et laisse la place au traitement paysager. Le traitement architectural aux lignes simples, à la matérialité affirmée et au style épuré privilégie l'emploi de matériaux durables. La volonté est d'éviter toute surenchère esthétique et de valoriser l'environnement avec des lignes sobres et élégantes. Ainsi l'insertion architecturale et urbaine de la résidence fait écho à la qualité paysagère du site. »

Jésus ALONSO / ATELIER D'ARCHITECTURE ALONSO SARRAUTE ASSOCIÉS



Dans la confiance d'un parc inattendu...

Au cœur du quartier Cap de Bos, voici un espace boisé de 1,7 hectares ! Telle une longue clairière arborée, ce parc déploie une riche palette végétale mariant toutes les nuances de vert, les feuillages chatoyants et les floraisons généreuses aux parfums délicats.

Sujets remarquables, feuillus et persistants, massifs arbustifs et haies vives s'accordent harmonieusement au rythme des saisons pour révéler des atmosphères apaisantes et poétiques.

Traversé d'agréables venelles et ponctué de mobiliers en bois, ce parc invite à la flânerie, aux moments de détente et de rencontres entre voisins sous les ombrages des arbres, au gré des ambiances forestières. À l'abri de l'animation citadine, cette parenthèse bucolique se transforme en une adresse résidentielle rare pour un cadre de vie exceptionnel...

“ À l'image d'une clairière arborée, la végétation s'étire uniformément sur l'ensemble de la parcelle. Une strate arborée élancée, dense, dispersée sur un plateau engazonné, occupe les espaces communs et privatifs. La composition d'une palette de feuillus et de persistants génère la diversité, en résonance avec les essences présentes dans la région.

Une importante végétalisation, dans la continuité paysagère du parc arboré existant, pour offrir intimité, confort et agrément.

Le projet prévoit une importante végétalisation, dans la continuité paysagère du parc arboré existant, pour offrir intimité, confort et agrément. »

LE BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN



Du 2 au 4 pièces, Le Parc habité propose une collection d'appartements soignés, dont les agencements privilégient les beaux volumes et le bien-être. Les plans se distinguent par une répartition idéale entre les pièces à vivre spacieuses et conviviales, et le coin nuit calme et intimiste. Les dispositions, offrant de multiples expositions, procurent une clarté naturelle incomparable au cœur des intérieurs. Les multiples baies vitrées, comme les confortables espaces extérieurs offrent d'agréables perspectives sur les décors verdoyants du parc. Rigoureusement sélectionnés, les équipements et les prestations parachèvent l'élégance de chaque appartement.

Le soin apporté aux détails

- ✓ Large choix de carrelage et parquet
- ✓ Salles de bain et salles d'eau avec faïence équipées d'un meuble vasque avec miroir et éclairage intégré, et sèche-serviettes électrique
- ✓ Placards aménagés
- ✓ Chauffage et eau chaude par chaudière au gaz individuelle
- ✓ Porte palière avec serrure de sécurité 3 points certifiée A2P*
- ✓ Halls d'entrée décorés par l'architecte
- ✓ Eclairage des circulations par détecteur de présence
- ✓ Halls d'immeubles sécurisés avec digicode et vidéophone
- ✓ Deux places de stationnement en sous-sol par appartement
- ✓ Locaux vélos
- ✓ Confort et économies d'énergie avec la RT 2012⁽¹⁾
- ✓ Parc paysager partagé
- ✓ Résidence clôturée et sécurisée

NACARAT, VOUS ACCOMPAGNE DANS VOTRE ACHAT IMMOBILIER

Depuis 50 ans, le promoteur immobilier Nacarat développe ses compétences et ses succès sur le territoire national.

Réparties sur l'ensemble du territoire, ses 8 directions régionales assurent le montage des projets immobiliers, créateurs de valeur esthétique, d'usage, éthique, environnementale et financière pour les villes et leurs différents publics.

Nacarat a bâti sa réputation en se positionnant comme un interlocuteur privilégié pour apporter réflexions et solutions aux nouvelles problématiques urbaines.

Les partenariats sélectionnés pour « Le Parc habité »



Ligue de Protection des Oiseaux

Nacarat participe au programme Refuges LPO* contribuant ainsi à la réintégration de la biodiversité dans les villes. Dans cette optique, des aménagements (nichoirs, végétation, etc.) seront déployés dans les espaces partagés de la résidence.



Place aux jardins

Pour développer des jardins vivants et productifs en ville ou en pied de résidence, l'association « Place aux jardins » accompagne l'aménagement de jardins collectifs et participatifs, et propose des animations pédagogiques. Le Parc habité profitera ainsi de son propre jardin potager partagé, pour le plaisir de ses résidents.



Mon petit seau

Un composteur collectif géré par « Mon petit seau » permettra également de collecter et de valoriser les bio-déchets, avant de les redistribuer gracieusement à des maraîchers locaux et des structures d'intérêt général de la métropole.

Votre recherche **en toute confiance** dans nos espaces de vente ou à distance



ESPACE CLIENT en ligne

Nacarat vous guide dans toutes les étapes de votre projet immobilier. Un espace client personnel en ligne vous permet d'accéder 24h/24 à tous vos documents, de la signature de votre contrat de réservation à la livraison de votre appartement, et de suivre l'avancement du chantier de votre résidence.

Exemples de réalisations



Horizon à Bordeaux Euratlantique / 33
Architectes : Atelier FGA et EXAEDRE
© Arthur Pequin

Couleur d'O à La Teste-de-Buch / 33
Architecte : URBTN
© Positif

LES AVANTAGES DU NEUF



Les frais de notaire d'environ 7 à 8% du montant total de l'acquisition dans l'immobilier ancien, ne s'élèvent dans le neuf qu'à 3% environ. Cela permet de réaliser d'importantes économies.



(2) Eligible au dispositif, vous réduisez vos impôts jusqu'à 63 000 € tout en vous constituant un patrimoine immobilier.



(3) Le Prêt à Taux Zéro aide à l'accession à la propriété. Financez jusqu'à 40% de de votre résidence principale sans payer d'intérêt bancaire.



(4) En achetant un logement neuf, vous pourrez bénéficier de la garantie de parfait achèvement pendant un an, de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables (chauffage, porte, robinetterie...) de 2 ans (4) et de l'assurance Dommages-Ouvrage pendant 10 ans.

