

MAISONS DE VILLE



# VILLAS FORUM

*Une maison  
qui vous ressemble*



TALENCE

UN PROJET SIGNÉ



**PIERRANOVA**

# Talence, la ville la plus attractive de la Métropole !



## Une position idéale au cœur de la métropole

**Proche du tramway**, à deux pas du Parc Peixotto et du Château des Arts, les villas Forum sont implantées à 8 minutes en vélo du centre historique de Bordeaux.

**La rocade, accessible en 10 minutes**, offre un accès direct aux différents pôles économiques de la métropole.

## Une ville active

**Ville universitaire, ville culturelle, ville sportive**, Talence met à la disposition de ses habitants un grand nombre d'équipements et de services adaptés aux attentes de chacun.

## Une ville studieuse

La ville de Talence est le **principal centre universitaire de la Métropole bordelaise**. Elle accueille le campus universitaire et de nombreuses grandes écoles.

## Une vraie politique environnementale

Reconnue pour la **qualité de vie** qu'elle offre à ses habitants, la ville de Talence se démarque également par sa **politique de préservation de son patrimoine architectural et environnemental**. Aujourd'hui, elle est l'un des premiers **poumons verts de la Métropole**, et regroupe au total plus de 30 hectares de parcs et jardins, sans compter les 70 hectares du bois de Thouars.



PROCHE  
TRAMWAY



PROCHE ROCADÉ  
ET CENTRE-VILLE



ÉCOLES,  
COLLÈGES,  
LYCÉES



UNIVERSITÉ  
ET GRANDES  
ÉCOLES



PARC ET  
JARDINS



DÉPLACEMENTS  
DOUX



## Le « tout à pied »

Tous les commerces et toutes les facilités sont à proximité

- » Nombreux commerces et restaurants
- » Les nouvelles Halles de Talence Bilotoki
- » Les centres commerciaux à moins de 10 minutes
- » Le cinéma UGC Talence à 5 minutes
- » La station de tramway B «Forum» à 5 minutes



## Les Villas Forum, bien plus qu'une adresse

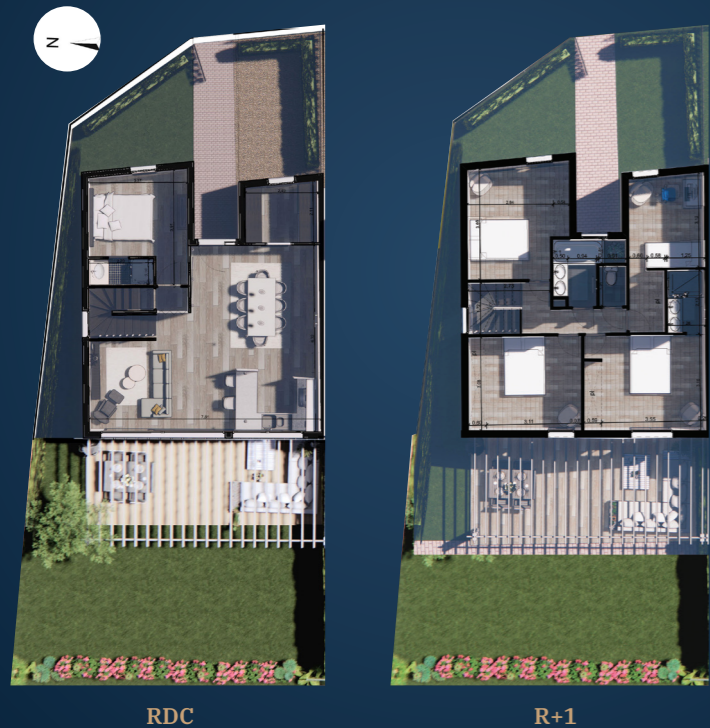
Le projet a été imaginé comme **une série d'écrans privés entourés de verdure**.

**Librement inspirées des maisons de ville bordelaises**, les villas sont exposées plein ouest, offrant une **luminosité naturelle** agréable sur des **volumes généreux** (120m<sup>2</sup>).

Le séjour au rez-de-chaussée ouvre sur **de beaux espaces extérieurs protégés, à l'avant et à l'arrière**. Le premier étage distribue les espaces de repos avec **4 chambres, 1 salle de bain commune et 1 salle d'eau privative** attenante à la chambre parentale.

**Deux places de parking sont prévues** : l'une couverte et l'autre aérienne.

*Le confort du neuf et des prestations haut de gamme au service de votre bien-être, dans un cadre paysager intimiste.*



## Un logement qui évolue avec vous !

Lorsque votre famille s'agrandit, ou l'envie de travailler à domicile nécessite un bureau, il est possible de changer l'agencement des pièces de votre villa, sans que cela vous demande de lourds travaux.

Une chambre avec salle d'eau peut être rajoutée au rez-de-chaussée !

## Pour votre confort

### Un projet de qualité et des matériaux nobles

La conception des maisons a été **pensée pour répondre aux besoins et usages d'aujourd'hui** : un espace de vie ouvert sur l'extérieur, un **maximum de lumière** et un traitement de la chaleur grâce aux **pergolas**, un **volet paysager renforcé** ainsi qu'un **système de chauffage réversible**.

**Placards** dans chaque chambre, **WC à chaque étage**, **salle d'eau privative pour la chambre parentale**, une cuisine travaillée en concertation avec le cuisiniste... autant de sujets anticipés pour réussir son projet.

**De la conception des appartements au bon « achèvement des travaux »**, notre agence d'architecture peut vous accompagner tout au long de votre projet

### Un projet de **qualité sur-mesure**

- ☑ **Menuiseries et serrureries en aluminium et bois personnalisables** - deux tons sont proposés : gris anthracite RAL 7016 et brun cuivré RAL 8004
- ☑ Utilisation de **brises soleil en matériaux biosourcés** pour homogénéiser la toiture sur la partie avant, en cohérence avec les axes paysagers du Pacte PLUME\* de la ville de Talence
- ☑ **Choix des revêtements** (faïence et carrelage) pour les pièces d'eau sur proposition de l'architecte / constructeur
- ☑ **Cuisine sur-mesure** avec choix des coloris
- ☑ **Parquet contrecollé en chêne 3mm** ou carrelage grand format (min. 60\*60mm)
- ☑ **Placards sur-mesure**
- ☑ **Robinetterie à mitigeur thermostatique**

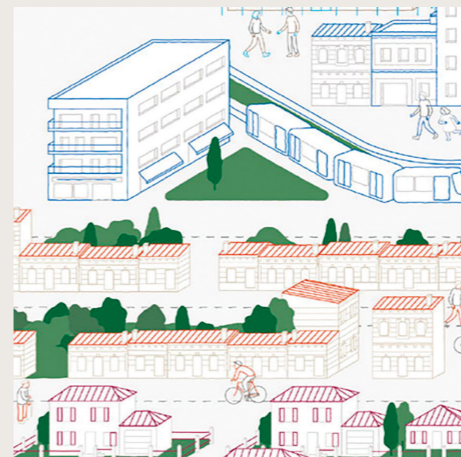




## Performance énergétique & volonté environnementale

**Le respect de la norme RT 2012<sup>(1)</sup> :**  
la garantie d'une consommation maîtrisée  
et d'un excellent niveau de confort

- ✓ **Le respect de la norme RT 2012(1)** : la garantie d'une consommation maîtrisée et d'un excellent niveau de confort
- ✓ Une **excellente performance thermique** (isolation, chauffage, eau chaude sanitaire et étanchéité à l'air)
- ✓ **Système de chauffage individuel avec régulation de la température**, pièce par pièce, pour un niveau de confort optimal. Le système permet également d'assurer le rafraîchissement en été
- ✓ **Une bonne ventilation de la maison (VMC)** pour une meilleure qualité de l'air
- ✓ **Une attestation de conformité** délivrée par un bureau d'étude thermique en fin de chantier



**Le respect du pacte PLUME**  
de la ville de Talence, des valeurs partagées !

**Le pacte PLUME :** Pacte pour le Logement, l'Urbanisme,  
la Mobilité et l'Environnement

- ✓ **Les espaces libres sont tous traités en espaces verts paysagers** y compris les bandes de recul situées entre les places de stationnement et l'accès piéton
- ✓ Les jardins sont délimités sur les côtés par une **haie paysagère et une clôture**
- ✓ Des **arbres à moyen développement** sont plantés pour agrémenter les espaces verts privatifs

MAISON DE VILLE

# VILLAS FORUM

TALENCE

Rue Fernand Izer  
33400 Talence

À PROXIMITÉ DE  
TOUTES LES FACILITÉS

**à pied**

- 2 min.\* du Château des Arts
- 4 min.\* du Parc Peixotto
- 5 min.\* du centre Forum,  
de l'arrêt de Tram B,  
des nouvelles Halles de Talence
- 10 min.\* de la mairie et des écoles



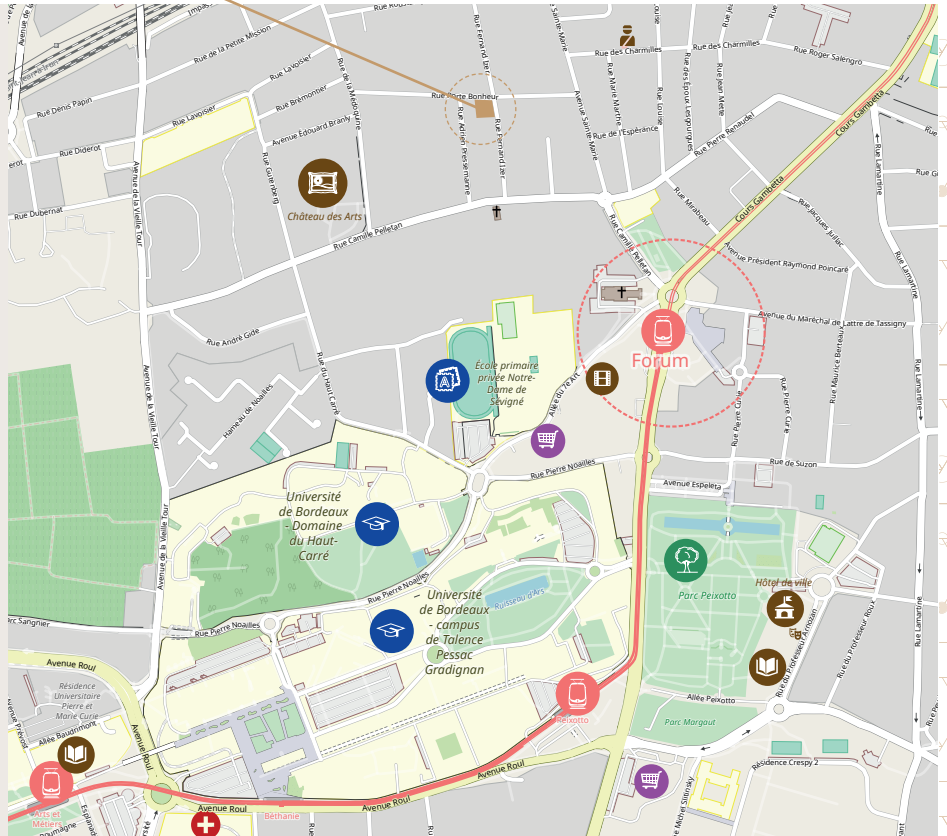
**en tramway**

- à 5 min.\* du centre de Bordeaux,  
des collèges et lycées,  
des universités / écoles  
supérieures



**en voiture**

- 8 min.\* de la Rocade de Bordeaux



PIERRANOVA, opérateur immobilier indépendant girondin créé en 2015, conçoit des programmes immobiliers à taille humaine. Amoureux de la pierre, nous réalisons des opérations dans des secteurs privilégiés, en cœur de villes reconnues pour leur patrimoine historique et culturel, ou encore pour leur qualité de vie.

**Pour un immobilier de proximité, mixte, durable, personnalisé  
et pensé à l'écoute des usagers.**

Nos opérations sont toujours composées d'un nombre limité de lots  
afin de garantir une intimité et favoriser les échanges.

\* Temps et distances donnés à titre indicatif et susceptibles de varier selon les sources : Google Maps

(1) Réglementation Thermique 2012 : démarche visant à l'obtention d'une attestation qui est délivrée à l'achèvement des travaux de la résidence par le constructeur.

Les illustrations contenues sur cette plaquette sont une libre interprétation du projet élaboré par PIERRANOVA. En conséquence, les caractéristiques présentées dans cette plaquette ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées au constructeur. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel - Réalisation : Atelierv1.fr - Nelly Rivière - juin 2020. © Photos : unsplash.com - istockphotos.com - Réalisation : Atelierv1.fr - libourne - Nelly Rivière - juin 2020

POUR PLUS D'INFORMATIONS

**05 82 99 15 42**

PIERRANOVA.FR