





VILLENAVE-D'ORNON,

pour vivre, travailler, s'épanouir...

Au sud de Bordeaux, Villenave-d'Ornon a tout pour plaire ! Riche d'un patrimoine naturel exceptionnel, la ville n'en est pas moins un acteur économique de premier plan qui fait rimer tradition et innovation. Parfaitement équipée, Villenave-d'Ornon offre aussi un cadre de vie en phase avec les nouvelles attentes citadines.

Toutes les nuances de vert

Entre vignobles de l'appellation Pessac-Léognan, bois, lacs, parcs et jardins, berges du fleuve... le ton est donné ! La nature couvre près d'un quart de la superficie de Villenave-d'Ornon. Un atout inédit dont la ville fait une priorité avec un ensemble de démarches écologiques et durables : fauche raisonnée, gestion des espaces naturels sensibles, pâturage par des brebis...

*Vivre en ville
sous des airs
de campagne !*

Une économie florissante

L'essor de Bordeaux Métropole a donné une impulsion nouvelle à Villenave-d'Ornon, révélant une économie aussi dynamique que diversifiée. La ville accueille une pépinière de plus de 1 000 entreprises, 5 zones d'activités, mais également des instituts de recherche comme l'INRA, l'ISVV pour la vigne et le vin, l'ISNAB pour l'agroalimentaire qui chacun réaffirment la proximité de Villenave-d'Ornon avec la nature.

Cultiver le bien-être

Idéale pour les familles, Villenave-d'Ornon compte des établissements scolaires de qualité, complétés par le vaste campus de Talence-Pessac-Gradignan voisin. La commune place aussi le bien-être au cœur de son art de vivre avec des équipements culturels pour tous et des infrastructures sportives diversifiées, dont un parcours de golf de 100 hectares.

Naturellement connectée

Mobilité assurée ! Avec 9 lignes de bus et la ligne C du tramway, Villenave-d'Ornon est parfaitement connectée à l'ensemble de la métropole bordelaise. Pour les déplacements plus lointains, la gare TER et des accès rapides à la rocade comme aux autoroutes A62 et A63 confortent l'emplacement stratégique de la ville.

Une qualité de vie choisie

Non loin de l'avenue des Pyrénées, la rue Victor Schœlcher préserve sa quiétude dans un cœur de nature. Ce quartier profite d'une ambiance apaisée incomparable tout en restant directement connecté au dynamisme de la ville. À deux pas des vignes et des espaces boisés qui longent la rivière de l'Eau Blanche, Nuances prend ici tout son sens...



À pied

Boulangerie	5 min
Stade Trigrant	7 min
Arrêt « Coin » : lignes 15 et 36	7 min
École maternelle Jules Ferry	8 min
Pharmacie	8 min



À vélo

Station « Villenave Pyrénées » du tram ligne C	6 min
École primaire Jules Michelet	7 min
Piscine olympique	10 min
Collège du Pont de la Maye	10 min
Médiathèque d'Ornon	11 min
Lycée Václav Havel	12 min



En voiture

Gare TER de Villenave-d'Ornon	4 min
Station « Villenave Pyrénées » du tram ligne C	5 min
Cinéma CGR Villenave-d'Ornon	10 min
UGolf Villenave-d'Ornon	10 min
Centre commercial Rives d'Arcins	11 min
Gare TGV/LGV Bordeaux-Saint-Jean	17 min
Aéroport international de Bordeaux-Mérignac	18 min





Le privilège de vivre **EN MAISON !**

Une architecture ciselée

Associer des matériaux nobles à des lignes contemporaines, proposer une architecture rythmée par des jeux d'angles et de facettes, tels sont les partis pris de NUANCES qui dévoile une identité singulière. Chaque maison révèle des volumes épurés, des façades en biseau habillées d'enduits clairs qui contrastent avec la douceur minérale des briquettes en parement.

Participant à cette élégante sobriété, les baies vitrées soulignées de menuiseries anthracite percent les façades dans des proportions idéales. Les toitures en bac acier prennent des airs d'origami, dessinant des pentes multiorientées, pour couronner avec originalité chaque maison. NUANCES incarne une qualité architecturale à la fois simple et chaleureuse, de celles qui font les demeures au cachet intemporel.

*« Matériaux, textures et nuances
se conjuguent avec goût »*



Partager des moments précieux

Au cœur de la propriété, une charmante placette s'organise autour d'un arbre remarquable. Cet espace composé d'un petit préau et agrémenté de mobiliers en bois devient le coin privilégié d'agréables rencontres entre voisins.

Le mot de l'architecte

« Le traitement architectural fait la part belle aux lignes simples, à la matérialité affirmée et au style épuré qui privilégie l'emploi de matériaux durables.

Ici, on aime les façades de brique ton pierre de Gironde caractérisant l'esprit urbain côté voie commune, en opposition avec les façades blanches, côté jardin. Les toitures à facettes origami procurent aussi une lecture contemporaine et animée du cottage tout en gardant une échelle humaine. »

Agence Jérôme Lorge Architectes





LE CHARME D'UN ÉCRIN VERDOYANT

où la vie est plus douce

Un répertoire végétal, source d'inspiration

Loin de l'agitation urbaine, NUANCES présente un ensemble confidentiel où maisons et compositions paysagères engagent un dialogue harmonieux de perspectives, textures et nuances. Des haies vives, arbustives ou champêtres, délimitent naturellement le terrain. Elles peuvent être doublées de clôtures en treillis, bois ou brande où s'invitent

de délicates plantes grimpantes : akébie, stauntonia ou d'odorants jasmins étoilés. Aux entrées des maisons, les massifs de romarin, santoline, lavandes, valériane et autres carex se distinguent par leurs couleurs et leurs parfums. Les jardins privatifs se tapissent d'un gazon généreux planté d'arbres fruitiers : pommiers, pêchers, poiriers...

« Un tableau végétal changeant au gré des saisons... »



Bien chez soi...

L'agencement des maisons et leur conception architecturale expriment la volonté de créer un ensemble intimiste, capable d'apporter une qualité de vie unique.

D'une volumétrie d'un étage, les maisons s'intègrent naturellement dans leur environnement. À l'abri des regards, les jardins sur le pourtour offrent de beaux espaces verdoyants à savourer tout au long de l'année.



L'accord parfait entre **HARMONIE ET CONFORT**

De 3 à 5 pièces, chaque maison réserve de belles surfaces baignées de lumières et harmonieusement agencées sur deux niveaux. Au rez-de-jardin, la grande pièce à vivre composée d'une cuisine ouverte sur le séjour donne directement sur une terrasse vers le jardin. À l'étage, le coin nuit présente un espace confidentiel organisé entre chambres et salle de bains. Les maisons de 5 pièces profitent d'une suite parentale au rez-de-chaussée offrant aux couples un univers bien à eux, respectant leur besoin d'indépendance.

Côté pratique, chaque jardin comporte un abri, rangement idéal pour les vélos, outils et mobilier, plancha... Les places de stationnement situées aux abords des entrées simplifient le quotidien. Certaines maisons disposent en plus d'un garage attenant.

Tout est fonctionnel et pensé avec raffinement : finitions soignées, prestations élégantes et pérennes, équipements performants.

*« Un cadre de vie rêvé pour les citadins
en quête d'espace et de nature... »*



Le bien-être se cache dans les détails...

- / Large choix de carrelages en grès émaillé dans les salles d'eau, WC et de revêtements de sol en lames clipsables dans les cuisines, salons, chambres et dégagements
- / Salles de bains et salles d'eau équipées d'un meuble-vasque avec miroir et éclairage intégré, d'un bac de douche extra-plat, d'un sèche-serviettes, et de faïence au niveau de la douche
- / Volets roulants électriques dans les séjours
- / Abris vélos pour chacune des maisons
- / Jardins enherbés et plantés selon les plans
- / Porte palière avec serrure de sécurité 3 points certifiée A2P*
- / Pompe à chaleur pour le chauffage et ballon thermodynamique pour l'eau chaude



Filiale du Groupe Tisserin

Fondé au début du siècle dernier dans le Nord, longtemps connu pour ses activités bancaires qu'il a exercées sous l'enseigne du Crédit Immobilier de France, le Groupe Tisserin est aujourd'hui un ensemblier immobilier qui construit, vend et gère tout type de logements, qu'ils soient privés ou sociaux.

À travers ses activités de promoteur, d'aménageur, de constructeur de maisons individuelles, de bailleur social et d'administrateur de biens, le groupe propose une expertise complète sur tous les métiers de l'immobilier, résidentiel comme tertiaire.

Le Groupe Tisserin dispose d'un statut coopératif unique puisqu'il ne rémunère pas ses actionnaires et réinvestit chaque année une part importante de ses résultats dans des actions d'utilité sociale.

Son nouveau nom est emprunté à un oiseau architecte qui construit des nids remarquables. L'agilité dont le tisserin fait preuve, la durabilité et le design de son habitat font écho à l'esprit qui anime le groupe aujourd'hui. Il dit aussi tout l'engagement de ses équipes pour une production de logements et de bureaux de qualité et vertueux sur le plan environnemental.



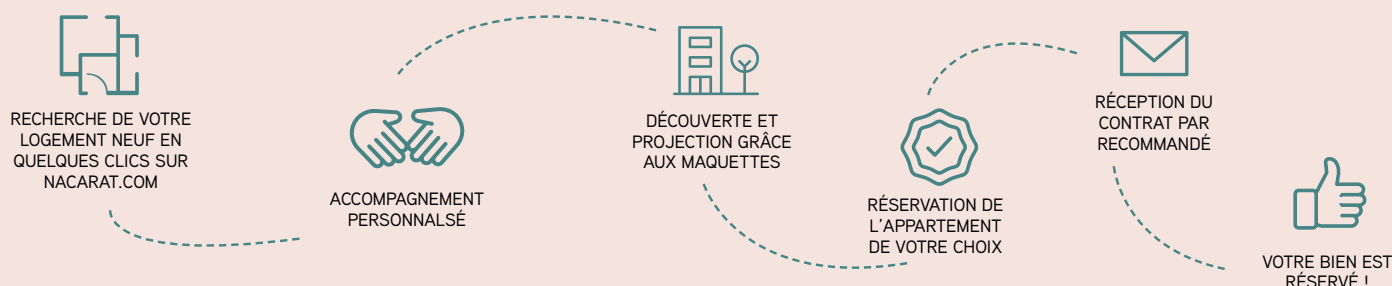
Bien plus qu'un promoteur

Depuis 10 ans, Nacarat s'engage plus loin que son métier de promoteur immobilier... Par son implantation nationale via ses 8 directions régionales, Nacarat ambitionne de transformer positivement les territoires à travers des projets immobiliers plus esthétiques, plus éthiques, créateurs de valeurs d'usage, économiques et écologiques.

Conscient des urgences environnementales et sociales, Nacarat intervient / agit comme un interlocuteur privilégié aux côtés des habitants, des usagers et des élus. En détectant les potentialités d'un site pour lui donner de la valeur ajoutée, durablement, Nacarat co-construit des solutions aux problématiques urbaines et sociales d'aujourd'hui, en s'appuyant sur un écosystème innovant, pour un Immobilier juste et durable.

NACARAT VOUS ACCOMPAGNE

dans votre achat immobilier



Votre parcours d'achat immobilier



Votre espace dédié en ligne

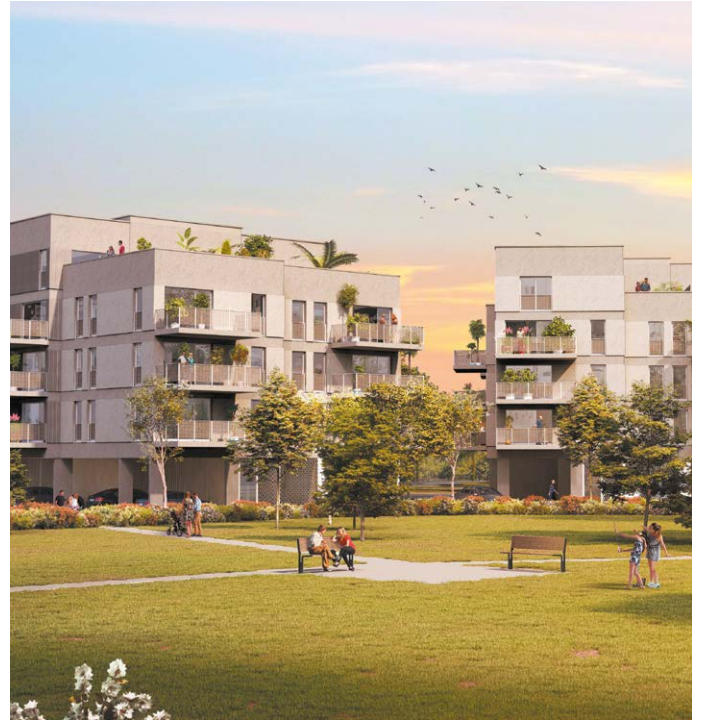
Un espace client personnel en ligne vous permet d'accéder 24h/24 à tous vos documents, de la signature de votre contrat de réservation à la livraison de votre appartement, et de suivre l'avancement du chantier de votre résidence.

Nos réalisations en région Nouvelle-Aquitaine



Le Parc habité à Pessac / 33
Architecte : Atelier d'Architecture
Alonso Sarraute Associés

Versa à Bègles / 33
Architecte : Elizabeth Naud
& Luc Poux



Tandem à Eysines / 33
Architecte : HOB0
Architecture

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.



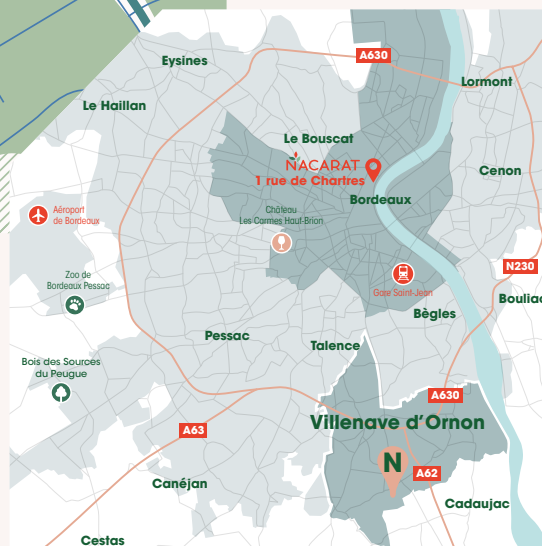
Le Prêt à Taux Zéro⁽¹⁾ aide à l'accession à la propriété. Financez jusqu'à 40 % de votre résidence principale sans payer d'intérêt bancaire.



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⁽²⁾ et de l'assurance Dommages-Ouvrage pendant 10 ans⁽²⁾.



Nuances
5 rue Victor Schoelcher
33140 Villenave d'Ornon



Document et illustrations non contractuels. *Sources distances et temps de parcours Googlemap. ⁽¹⁾ Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est réservé aux personnes physiques qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années et leur permet de financer jusqu'à 40 % d'un logement neuf en résidence principale répondant aux normes thermiques en vigueur, sous conditions de ressources. Détails de conditions auprès de votre conseiller et sur nacarat.com. ⁽²⁾ A compter de la réception des travaux avec les entreprises, SCCV Nacarât Villenave VS au capital de 1500€ RCS Lille Métropole D 900 539 347 – 594 avenue Willy Brandt, 59777 Euralille. Perspectives : Visiolab. Architecte : Agence Jérôme Lorge Architectes – Crédits photo : Rodolphe Cellier – Conception : SEPPA, JANVIER 2022

NACARAT

nacarat.com
0 805 360 550

Service et appel gratuits