

# Résidence **Aralia**



PESSAC (33)



65 LOGEMENTS



VIVRE AU COEUR D'UN PARC



100% DE MATÉRIAUX  
BIOSOURCÉS EN FAÇADE



STRUCTURE BOIS

**URBAIN**  
des **BOIS**

## ÉDITO

Filiaire du groupe Icade née en 2021, Urbain des Bois s'engage pour développer des villes vertes et intelligentes dont l'impact carbone est minimisé au quotidien. Notre ambition ? Créer des lieux où il fait bon vivre, habiter et travailler en favorisant des techniques de construction innovantes qui utilisent un maximum de matériaux recyclés et recyclables ainsi que le savoir-faire local et dont la mise en œuvre permet d'économiser les ressources naturelles et limiter la consommation d'énergie, à chaque étape du projet.

Mieux qu'une utopie, un nouveau mode de vie. Urbain des Bois conçoit des habitats responsables, à l'empreinte carbone réduite, qui privilégient les nouveaux usages en développant les espaces partagés et la mobilité douce. Des lieux accueillants, innovants et chaleureux, personnalisés de concert avec les futurs propriétaires.

En adéquation avec nos objectifs et ambitions, nous souhaitons insuffler à chacune de nos constructions le caractère essentiel de la nature environnante en leur attribuant l'appellation d'une essence de bois rare. Pilier protecteur et rassurant, symbole de vie et de sagesse, l'arbre est le témoin âgé de l'évolution des paysages et vient illustrer notre volonté de construire, dès aujourd'hui, les villes de demain.

« L'amour pour toutes les créatures vivantes est le plus noble attribut de l'Homme »

Charles Darwin



# Pessac

## Ville verte et préservée

### UNE COMMUNE ENGAGÉE DANS UNE DÉMARCHE DURABLE AU QUOTIDIEN

#### Une commune engagée dans une démarche durable à chaque instant

Au cœur d'un paysage vert, entourée de vignobles, Pessac est là pour vous accueillir dans une atmosphère intime et conviviale où la nature occupe une place centrale. Entre projets éco-responsables et espaces extérieurs pensés par des paysagistes et des écologues, la ville, labélisée Ecojardin<sup>(1)</sup>, s'engage dans une démarche environnementale pour garantir la préservation de la biodiversité tout en offrant des lieux propices à la détente et l'épanouissement de tous. Portée par une vie associative très active, la ville propose de nombreux équipements : commerces, établissements scolaires, infrastructures sportives... Vous y retrouverez toutes les commodités essentielles au quotidien.

#### Idéalement située, à la croisée des chemins

Un des atouts majeurs de Pessac réside dans sa situation géographique aux portes de tout. À proximité des grands axes routiers, avec une offre de mobilité diversifiée, il devient facile de rejoindre Bordeaux, les autres métropoles et même l'Espagne !



65 866 habitants<sup>(2)</sup>



7 KM Bordeaux<sup>(3)</sup>

350 HA de nature sauvage & jardins aménagés<sup>(1)</sup>



Flashez pour découvrir le guide de PESSAC NATURE ! Les plus beaux espaces verts de la ville n'auront plus de secret pour vous !



VÉLO 12 stations Vcub

BUS 15 lignes

TRAM ligne B

TRAIN Gares de Pessac et Pessac Alouette

AVION Aéroport de Bordeaux / 10 min en voiture

CONNEXIONS avec Bordeaux  
Train 6 min. / Voiture 20 min. / Tram 30 min.



# Pontet Sud

## Le quartier durable où le confort est roi

### VIVEZ LE DYNAMISME TOURNÉ VERS L'AVENIR

#### Mieux-vivre, avec un temps d'avance

Au sud de la ville de Pessac, dans un environnement privilégié où les bâtis s'harmonisent tout en jouissant d'une intimité optimale, le quartier du Pontet Sud illustre l'habitat de demain. Ici, la nature est omniprésente et fonctionne telle une passerelle avec le centre-ville, elle renforce les liens et promeut un mode de vie sain et apaisé, ouvert sur la nature et sur la ville. Ce quartier respirant et moderne s'inscrit dans une démarche tournée vers l'augmentation de l'habitabilité grâce à des projets d'aménagement engagés et porteurs d'opportunités futures.



**7 HECTARES**  
Nouveau lieu de vie\*

**2,7 HECTARES**  
Espaces publics\*

**2 PARCS**  
au sein du quartier\*

**CHEMINEMENTS DOUX**  
et passage du tramway  
au centre du quartier\*



### Aralia

avant tout une belle adresse !

Avec le tramway à vos pieds, bougez où et quand vous le souhaitez.



\*Sources : lafab-bm.fr



#### Ici, le vélo a une place de choix

Au cœur du quartier du Pontet Sud, la mobilité douce est mise à l'honneur. Avec ses 3 accès vélos et piétons, ainsi qu'une station de tramway au pied de la résidence, les déplacements doux sont privilégiés. Ce schéma de mobilité favorise un mode de vie actif et écologique, offrant un équilibre optimal entre détente dans un environnement naturel et dynamisme urbain.

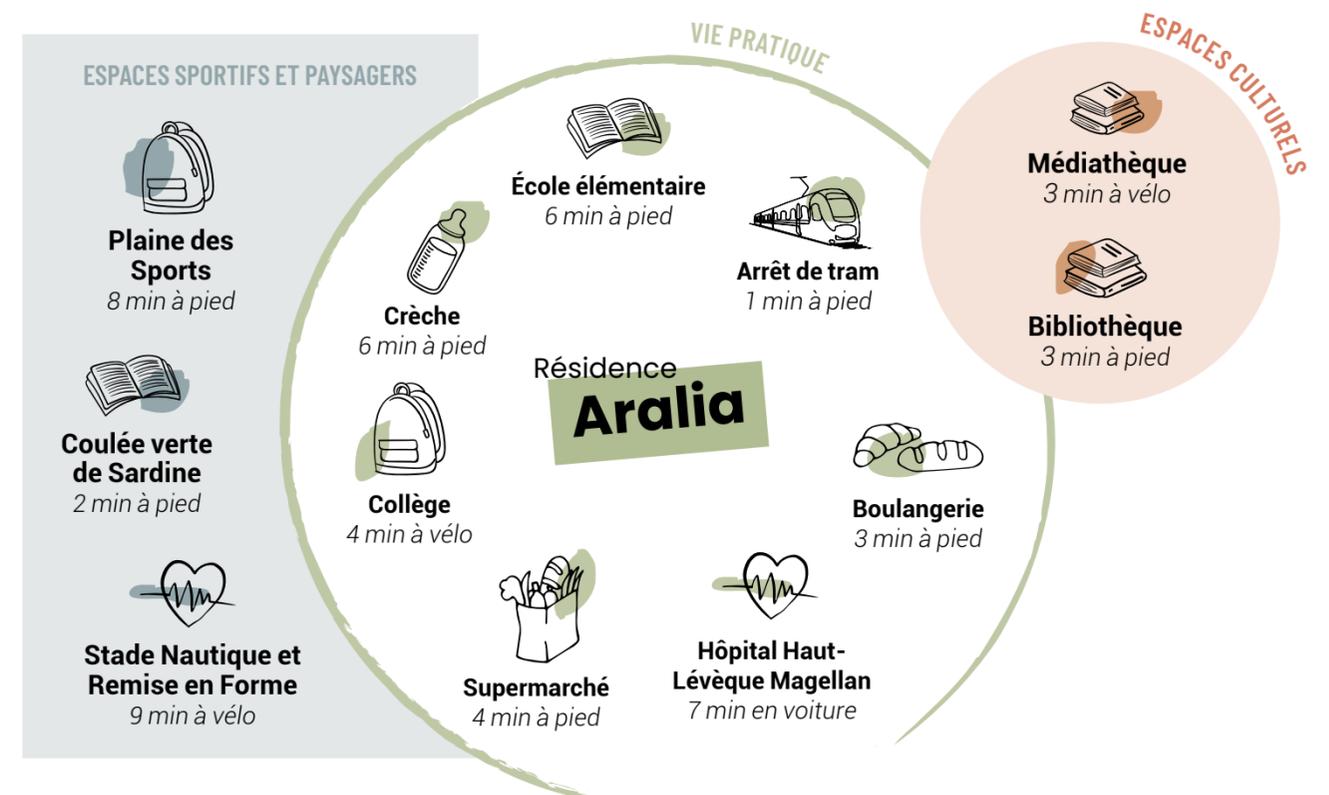


#### Une localisation de choix offrant la possibilité de tout faire à pied

Profitez d'un emplacement privilégié proche de toutes les commodités essentielles pour la vie de famille, professionnelle et les moments de détente. Écoles, commerces, transports en commun et espaces de loisirs sont facilement accessibles, vous garantissant une vie sans contrainte.



**TRAMWAY**  
au pied de la résidence  
**3 ACCÈS VÉLO ET PIÉTON**  
au sein du quartier



Source : Google Maps



# Résidence Aralia

L'exemplarité environnementale sur toute la ligne

## ENTRE SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE ET ÉLÉGANCE



### Anticiper demain pour mieux vivre aujourd'hui

La résidence Aralia a été pensée pour encourager la cohabitation entre espaces publics et privés. Les volumes s'harmonisent autour de passerelles qui renforcent la transparence du site et favorise la communication entre bâtiments. Au cœur d'une nature omniprésente le projet devient un lieu de rencontres et d'échanges qui célèbre et favorise le vivre ensemble pour un mode de vie visionnaire, tourné vers demain.

6 BÂTIMENTS  
SUR 3, 4 ET  
5 ÉTAGES

65 LOGEMENTS  
DU STUDIO AU  
5 PIÈCES

PARKING EN SOUS-SOL  
AVEC BORNES DE RECHARGES  
ÉLECTRIQUES

1 PLACE DE VÉLO/  
RÉSIDENT  
3 LOCAUX VÉLO



## LES CERTIFICATIONS



### Label BBCA performant

Il garantit une construction conçue durablement grâce à des solutions innovantes



### Label BIODIVERCITY

Ce label illustre l'engagement du projet en faveur du développement de la biodiversité.



### Label NF HABITAT HQE

Une certification assurant l'alliance du confort, du respect de l'environnement et de la juste gestion des ressources

## RE 2020 Performance 2028 de la réglementation RE 2020

Une norme gage d'une conception économe en énergie et d'une empreinte carbone minimale



## MOT DE L'ARCHITECTE

« Le projet urbain de l'îlot permet d'habiter des paysages, véritables lieux d'urbanité ouverts au sein d'un environnement riche et singulier. Ce nouveau quartier, entièrement dédié aux piétons et aux cycles, assure un nouveau lieu de vie confortable dans un parc. Entre les bâtiments, les espaces communs verdoyants sont généreusement aménagés en dalle-jardin tandis que le parking s'efface en sous-sol.

En harmonie avec ce paysage, le projet architectural se décline en cinq bâtiments de formes simples, d'une grande sobriété.

Chaque volume se distingue par un jeu de toiture différenciée et de traitement de façade, tantôt pensé en bois, tantôt en enduit. Les logements, tous bien orientés, sont confortables, évolutifs et traversants. De grands balcons agrandissent l'espace de vie, tout en préservant l'intimité des résidents par un jeu de filtre en bois. Les habitants habitent ainsi un parc dans un contexte inédit, dans un bâtiment vertueux qui traduit nos engagements environnementaux. »

Berranger Vincent architectes



**RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX  
IN SITU PRIVILÉGIÉ**



**100 % DES MURS SONT EN  
OSSATURE BOIS** issu des forêts  
de nouvelle-Aquitaine



**CIRCUIT COURT**  
utilisation de matériaux venant  
de moins de 30 km



**Les matériaux biosourcés  
en première ligne !**

Désireux de perpétuer un engagement pour des villes bas carbone, le projet s'appuie sur un mode de construction décarboné alliant des matériaux élégants et 100% biosourcés en façade. Élément prépondérant du projet, le bois est présent partout. Des passerelles aux locaux communs, ce matériau noble, issu d'un circuit court, vient s'harmoniser avec de l'enduit lisse pour un rendu esthétique qui garantit un confort de vie optimal à ses occupants.

## La nature Omniprésente et envoutante

### ICI LES ESPACES EXTÉRIEURS SONT À L'HONNEUR

#### Développer une symbiose avec les écosystèmes environnants

Inscrit dans une démarche environnementale engagée, le projet comprend des espaces extérieurs conçus dans une logique de respect des écosystèmes naturels et de renaturation de la ville. Au cœur d'un écrin de verdure protecteur, vous profitez d'une ambiance douce et agréable où les espaces familiers fleurissent et donnent lieu à de multiples activités et aux promenades prolongées. Des jardins sur dalles n'attendent plus qu'à être cultivés pour donner naissance à des tableaux colorés et offrir à chacun de quoi agrémenter sa cuisine.

#### UN ÉCRIN DE VERDURE

#### AU CŒUR DU PARC PONTET SAIGE

#### 95 % D'ESPÈCES LOCALES ET ENDOGENES



**60 % DE PLEINE-TERRE  
PRÉSERVÉE** et développement  
des espaces arborés



**UNE PRAIRIE OUVERTE  
sur le parc**



**BACS POTAGERS  
hors sol**



**Eaux PLUVIALES  
RÉCUPÉRÉES** dans les noues  
pour irrigation des espaces plantés

### MOT DU PAYSAGISTE

Une attention particulière est également apportée pour offrir des espaces confortables et frais tout au long de l'année et apporter une porosité des sols importante.

Cela est complété par notre souhait de faire du site un refuge de biodiversité. Qu'il soit floristique, par la mise en œuvre d'une mosaïque de milieux et strates végétales (de la prairie, les couvre-sol et graminées, jusqu'aux arbustes, la micro-forêt et les arbres isolés ; en passant par la noue végétalisée). Mais aussi faunistique, par la mise en œuvre des multiples gîtes et nichoirs propices à accueillir de nombreuses espèces (chauve-souris, hérissons, écureuils, abeilles, passereaux, ...).

Nous avons bon espoir que toutes les conditions soient réunies pour offrir aux futurs usagers un lieu de vie séduisant et qui participe à l'édifice de la ville du futur souhaitée.

Dans un contexte urbain en pleine effervescence et densification, les lieux végétalisés servant à se reposer, se rafraîchir, et renouer des liens avec la nature sont plus que jamais précieux.

Notre première intention est donc de renforcer le maillage vert préexistant autour du site, en créant des cheminements doux reliant la future coulée verte, le Parc Pontet Saige, ainsi que le vallon du serpent.

A cela s'ajoute notre volonté de faire du site un écrin protecteur, un lieu favorable à des rencontres détendues et conviviales. Pour cela, un jardin commun, des jardinières sur terrasse et plusieurs itinéraires de promenades sont apportés.



# Votre extérieur

## Votre parenthèse 100% naturelle

### BALCONS, TERRASSES, LOGGIAS, À CHACUN SON ESPACE

#### Respirez ! Vous êtes chez vous

Tous les logements sont équipés d'un espace extérieur privatif qui viendra parfaire votre expérience de vie quotidienne.

Afin d'optimiser l'agencement de ces espaces et leur praticité, un espace de rangement est prévu pour chacun d'eux ce qui vous permettra de gagner de la place en intérieur, de profiter d'un balcon, d'une terrasse ou d'une loggia bien rangée !

Prenez une bouffée d'air frais dès que vous le souhaitez et délectez-vous de ce coin intime où vous ressourcer.



**GRANDS ESPACES  
EXTÉRIEURS**



**LOGGIAS, BALCONS  
OU TERRASSES**



**VUE DÉGAGÉE SUR  
LES ESPACES VERTS**



**ESPACE DÉDIÉ  
AU RANGEMENT**

## Prestations extérieures

### LE BIEN-ÊTRE EN PLEIN AIR

100% des logements avec des espaces extérieurs

Balcons, loggias ou terrasses avec jardin en rez-de-chaussée

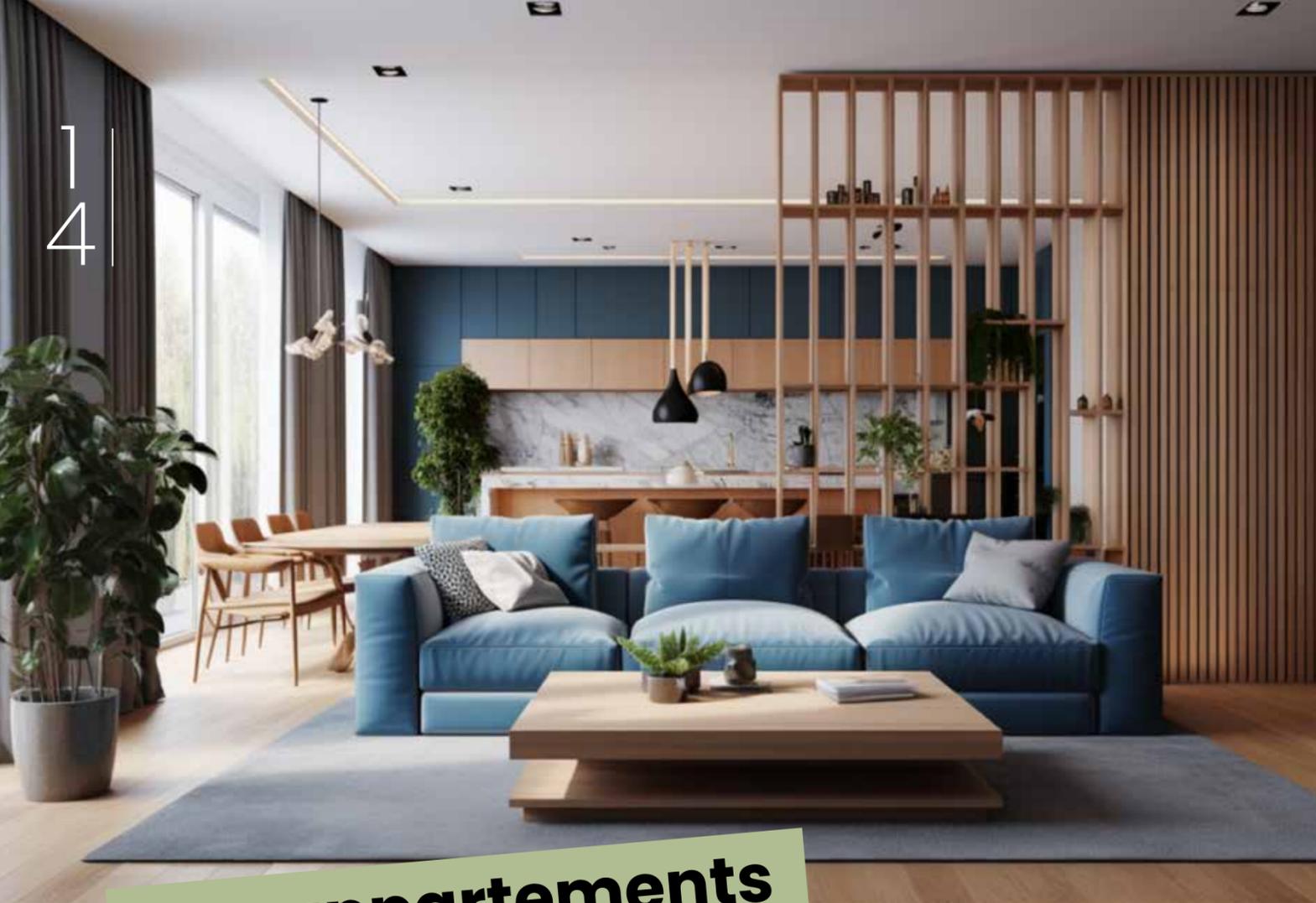
Tous les balcons et terrasses végétalisés\*

Balcons bois

Enduit minéral en façade ou bardage bois

Terrasse bois

\* voir détail auprès de votre conseiller commercial



## Des appartements propices au bonheur

DES LOGEMENTS BIEN PENSÉS POUR UN LIEU DE VIE PERSONNALISÉ

### Construisez un foyer à votre image

Pénétrez dans la résidence et jetez votre dévolu sur l'un des 65 logements dont le choix constructif rend possible la personnalisation. Déplacez ou ajoutez des cloisons pour optimiser votre confort intérieur et profitez d'une vue dégagée sur les jardins communs et les installations voisines. Faites le plein de vitamine D au quotidien dans des logements traversants ou bi-orientés et laissez-vous porter par la douceur de vivre du lieu. C'est ici que vous vous sentirez chez vous.

**Adaptez votre logement à vos envies et rythmes de vie en modulant les espaces comme vous le souhaitez : pièce supplémentaire ou déplacement de cloison pour ouverture d'espace**



**DU STUDIO AU 5 PIÈCES**



**ORIENTATIONS MULTIPLES**



**LOGEMENTS INTIMISTES**

### CONFORT & ÉQUIPEMENTS

Bois apparent dans les logements

Parquet contrecollé dans toutes les pièces de vie

Placard personnalisé sur-mesure dans les entrées

Des cuisines équipées du studio au 3 pièces, utilisant des matériaux bois et recyclés

Carrelage 45 x 45 cm dans les pièces d'eau

Faïence toute hauteur dans les douches et baignoires

Salle de bain équipée d'un radiateur sèche-serviette

Volets roulants électriques avec programmation - gestion domotique thermostat et occultant

### ÉNERGIE

Chauffage et eau chaude gérés par robinet thermostatique et compteur individuel

Performance 2028 de la réglementation RE 2020

Isolation thermique par l'extérieur

Chauffage écologique (raccordement au réseau de chaleur urbain constitué à 74% d'énergie renouvelable)

Menuiseries extérieures bois-aluminium

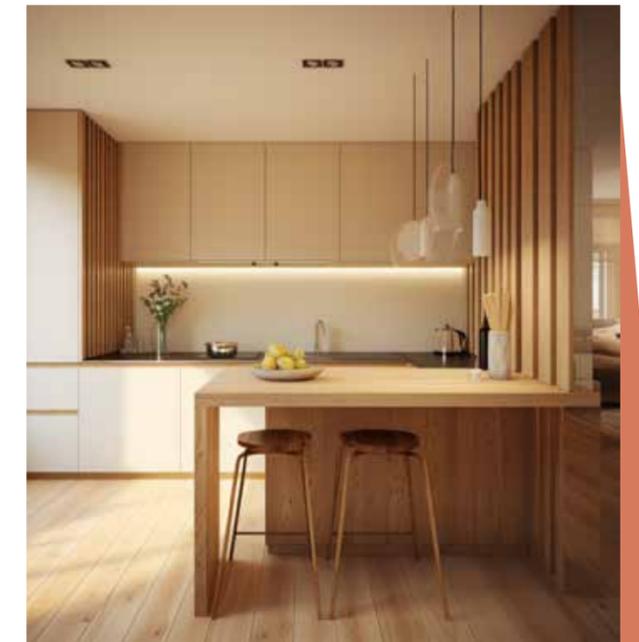
## Prestations intérieures

### SÉCURITÉ

Contrôle d'accès de la résidence par visiophone connecté sur le portable et badge Vigik

Serrure A2P avec carte de reproduction

Accès parking avec télécommande individuelle



## UNE DÉCORATION ÉCOLOGIQUE ET DURABLE !

### UNE SÉLECTION DE MOBILIER RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET SUR-MESURE

#### Dire oui à la beauté durable !

Une décoration sur-mesure oui, mais qui respecte les objectifs durables de la résidence. Au cœur de votre foyer, optez pour un mobilier fait de matériaux bruts. L'élégance passe aussi par le circuit de vie.

### MOBILIER & DESIGN

Une gamme d'options de mobilier intelligent en bois (module de bureau télétravail, verrière séparative design salon / séjour, table escamotable intérieure et/ou extérieure)

Une gamme de mobilier sur mesure dessinée par un architecte d'intérieur en bois brut (salles de bain et cuisines)

Meuble salle de bains, design en bois naturel et plan PVC recyclé avec double vasque et emplacement lave linge intégrés pour les 4 et 5 pièces



# URBAIN des BOIS



PLUS D'INFOS  
**05 62 17 00 04**  
**icade-immobilier.com**

ESPACE DE VENTE  
Quai 8.2, immeuble B&C,  
11 rue des Gamins  
33800 BORDEAUX

8, Esplanade Compans Caffarelli - 31 000 Toulouse  
27, rue Camille Desmoulins - CS 10166 - 92 445 Issy-les-Moulineaux

**URBAIN  
des BOIS**

Une filiale du groupe



Ville de  
**PESSAC**

**Domofrance**  
Groupe ActionLogement