

Les Noisetiers



LE TAILLAN-MÉDOC, LE CHARME D'UNE VIE SEREINE



Au cœur de cette région notable qu'est la Nouvelle Aquitaine, Le Taillan-Médoc se dévoile comme un havre de paix accessible mais aussi une terre de vigne et d'histoire, avec notamment le Château du Taillan classé « Monument Historique de France ».

Une ville au tempo apaisant

Cette commune offre une qualité de vie recherchée, bercée par le calme de ses espaces verts et la convivialité de ses habitants. Ici, on découvre un équilibre parfait entre une atmosphère où la proximité est garantie et les avantages d'une vie urbaine à portée de main. Cette ville paisible se distingue par ses infrastructures adaptées, ses espaces naturels bien entretenus et son cadre bucolique qui permettent à tous de savourer une vie de tranquillité où les promenades en pleine nature ont la part belle.

Étendue sur près de 139 hectares, la forêt communale du Taillan-Médoc s'ouvre comme une véritable parenthèse de bien-être permettant de se ressourcer et de se déconnecter du quotidien. Riche d'une grande biodiversité, elle se place comme le cœur naturel vivant de cette commune prisée de la métropole. **Les Noisetiers**, c'est le charme d'une vie en communion avec la nature, sans sacrifier la vitalité qu'offre la métropole bordelaise, accessible en voiture à 14 km* seulement par la route de Lacanau (D1215).



Une résidence qui vous promet un emplacement de choix, avec tout ce qu'il faut juste à côté !



Commodités à portée de main → La résidence profite d'une proximité immédiate aux infrastructures sportives, aux commerces et écoles, ainsi que d'un accès rapide au centre-ville.

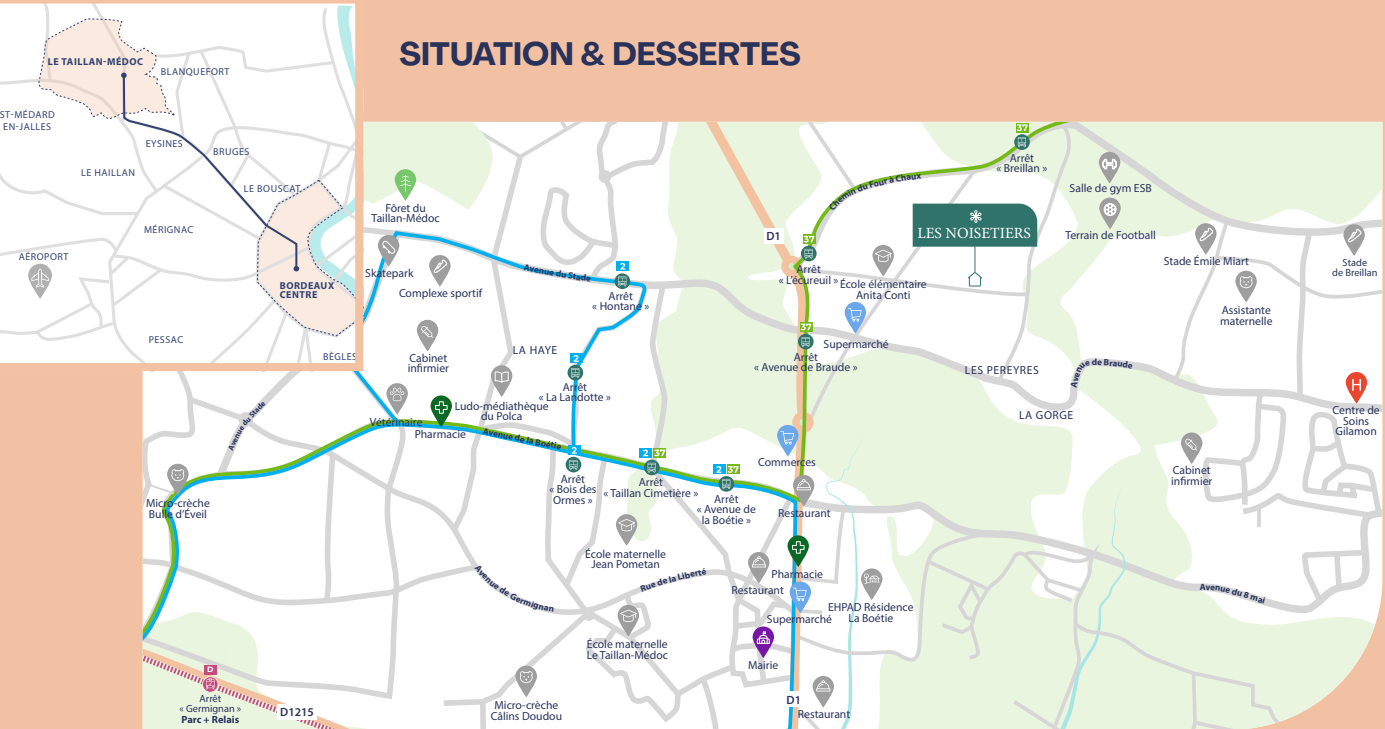
Tout est facilité et à portée pour un quotidien encore plus optimal : supermarché à 5 min* à pied, complexe sportif, ludo-médiathèque et école de musique à deux pas.



Proximité du futur tramway → avec l'extension prévue de la ligne D à horizon 2026* et l'installation prochaine de deux arrêts de tramway, l'emplacement devient le point de départ idéal dans la ville pour explorer Bordeaux tout en évitant les tracas de la circulation. Un premier arrêt est prévu au départ de « Cantinolle » (quartier du Chai) et un second à hauteur de Milavy, avec l'arrêt « Germignan ».



Exploration en bus → C'est toute la région qui se trouve desservie par les lignes de bus attenantes à la résidence grâce notamment aux lignes 2 et 37.



- | | | | | | |
|-----------------|--------------|-------------|-------------|-------------------|-----------------|
| Mairie | EHPAD | Vétérinaire | Skatepark | Salle de sport | Bus |
| Centre de soins | École | Restaurant | Football | Commerces | Tramway |
| Pharmacie | Bibliothèque | Stade | Espace vert | Cabinet infirmier | Garde d'enfants |

Distances à pied depuis la résidence



37 • Ligne 37 - Arrêt « Breillan »
(→ Bordeaux Parc des Expositions) à **750 m***
2 • Ligne 2 - Arrêt « Avenue de la Boétie »
(→ Bordeaux Quinconces) à **1,2 km***

Vers Bordeaux et plus...

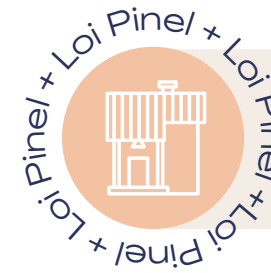
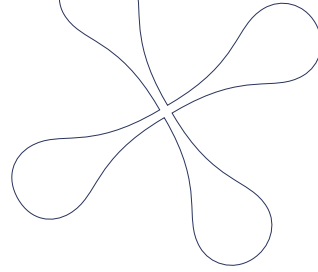


• Centre ville à **25 min***
• Gare Saint-Jean à **35 min***
• Aéroport de Mérignac à **15 min***



Vue de la résidence depuis la rue de l'Écureuil

L'ÉLÉGANCE D'UNE ARCHITECTURE BIEN PENSÉE



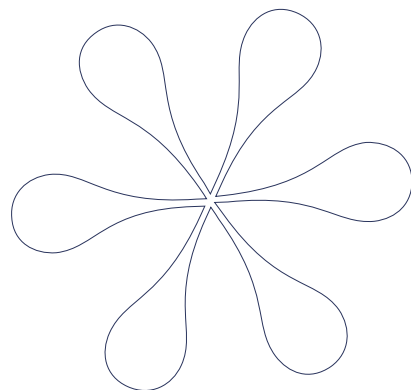
La majorité des logements sont éligibles au dispositif PINEL+ ⁽¹⁾

La résidence se profile comme un bel équilibre entre architecture authentique et respect de l'environnement.

La réalisation se compose de deux bâtiments symétriques comprenant plusieurs appartements, aux différentes surfaces, répartis sur deux niveaux. La conception globale, caractérisée par une volumétrie simple, minimise habilement l'impact sur le paysage, créant une synergie entre espaces verts et voie centrale. Les interstices végétales et l'utilisation de revêtements naturels témoignent d'une volonté de créer un lieu de vie dynamique concordant avec l'environnement qui l'entoure.

Véritable harmonie architecturale

Les choix de matériaux et de teintes incarnent une approche respectueuse de l'environnement bâti. Les modénatures en façade, aux teintes chaudes, créent une atmosphère accueillante. Les façades, habillées d'enduit de teinte pierre claire et de menuiseries blanches, se marient subtilement avec les éléments naturels environnants, créant une continuité visuelle apaisante.



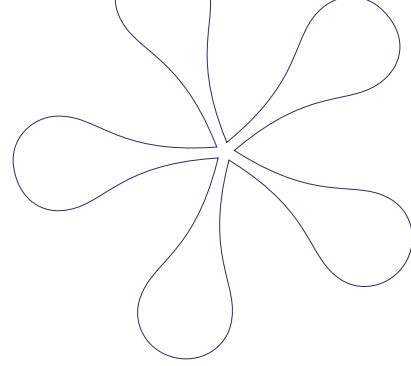
Vue de la façade depuis le cœur d'îlot

Dans ce lieu à la végétation riche et dense, deux grandes maisons collectives viennent se glisser discrètement entre les arbres afin de laisser la part belle au paysage préservé. Des espaces extérieurs en loggia ou balcon, suivant les orientations, prolongent les espaces de vie afin de faire rentrer la nature dans ces généreux logements.

L'architecture contemporaine s'inspire de éléments des constructions traditionnelles du Taillan-Médoc.

Agence d'architecture Taillandier Architectes Associés

SUBLIMER UN CADRE VERDOYANT



Ideal Groupe s'engage à préserver la majorité des arbres existants pour favoriser la création de continuités paysagères, offrant un cadre de vie verdoyant et apaisant propice à une immersion totale.

Prendre le temps de respirer

C'est tout un environnement paysager ressourçant, avec un cœur d'îlot richement boisé, qui offre une évasion naturelle à celles et ceux qui ont le bonheur de pouvoir s'y aventurer.



41 arbres

Conservation de 41 arbres existants et plantation de 50 nouveaux sujets pour offrir un cadre de vie végétal et arboré.



4 essences d'arbres

Les chênes, pins, frênes et merisiers plantés contribuent non seulement à la beauté du paysage mais préservent également la biodiversité locale.



13% empreinte bâtie

Notre empreinte bâtie représente seulement 13%, laissant la majeure partie de l'espace dédiée à la verdure.

Une résidence faite pour durer

Des panneaux photovoltaïques intégrés sur chaque bâtiment sont les témoins de son engagement envers des solutions respectueuses de l'environnement.

Un accès facilité et sécurisé

Située au sud de la rue de l'Écureuil, l'entrée de la résidence **Les Noisetiers** est assurée par un portail coulissant automatisé pour les véhicules et un portillon indépendant pour les piétons. L'accessibilité et la sécurité sont ainsi privilégiées pour les résidents et visiteurs. La répartition des bâtiments a été soigneusement planifiée, avec deux accès distincts depuis la rue, créant une fluidité dans la circulation interne.

Pour les amateurs de deux-roues, chaque collectif dispose de locaux vélos, à la fois au rez-de-chaussée et en extérieur.



Stationnement pratique

Deux emplacements de parking aérien sont attribués à chaque appartement, assurant un stationnement aisé et sécurisé pour les résidents.



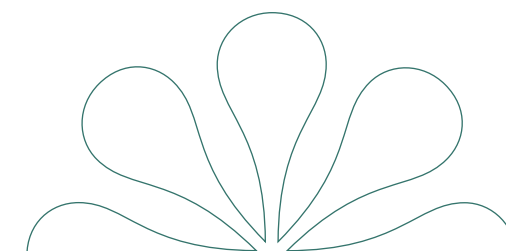
Mobilités douces

Des espaces sécurisés et couverts sont prévus pour les vélos, de manière à encourager les déplacements durables et les agréables sorties sur les pistes cyclables.

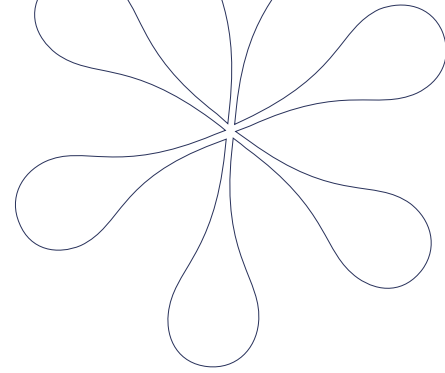


Le projet paysager s'inscrit dans la continuité d'un écrin de nature préservé. Il se matérialise par le maintien des lisières arborées existantes, pour garantir une transition paysagère douce avec son environnement, par la sauvegarde d'une grande partie des arbres existants, de la frange boisée le long de la rue de l'Écureuil et par la plantation d'une palette végétale adaptée au milieu naturel du site.

Sébastien RIQUOIS
Architecte Paysagiste
chez QLAADF paysagistes
concepteurs



LUMIÈRE & QUIÉTUDE



Déclinée du 2 au 4 pièces, Les Noisetiers offre un large choix d'appartements permettant de satisfaire tous les styles de vie. Chacun a été pensé avec une attention particulière pour maximiser l'utilisation de l'espace, quelle que soit sa surface.

Des façades lumineuses

Les façades sont conçues avec une vision axée sur la luminosité naturelle et la durabilité. Les vastes baies vitrées, véritables puits de lumière, inondent les espaces intérieurs de clarté. L'utilisation de matériaux haut de gamme assure à ces façades une pérennité tout en exprimant une élégance contemporaine.

Passé la porte d'entrée, on découvre de généreux séjours avec cuisines ouvertes pour plus de convivialité. Un lieu de vie idéal pour partager des moments en famille ou entre amis.

Chaque appartement, quelle que soit sa surface, s'ouvre sur un bel espace extérieur. Dans le prolongement du séjour, loggias intimistes aux vues panoramiques ou jardins au rez-de-chaussée se déploient tels de véritables pièces supplémentaires.

Des prestations distinguées au quotidien

Chaque logement vous accueille avec des prestations idéalement bien pensées.

Les espaces de vie principaux se parent d'un parquet stratifié et de carrelage, mêlant chaleur et esthétisme.

Les Noisetiers s'assure du bien-être de celles et ceux qu'elle abrite avec l'utilisation de matériaux de qualité symbolisant élégance tout en garantissant durabilité et facilité d'entretien.

Pour répondre aux besoins de chaque résident, elle offre en complément des intérieurs avancés incarnant l'essence de la vie contemporaine.



Vue sur le séjour d'un appartement 4 pièces



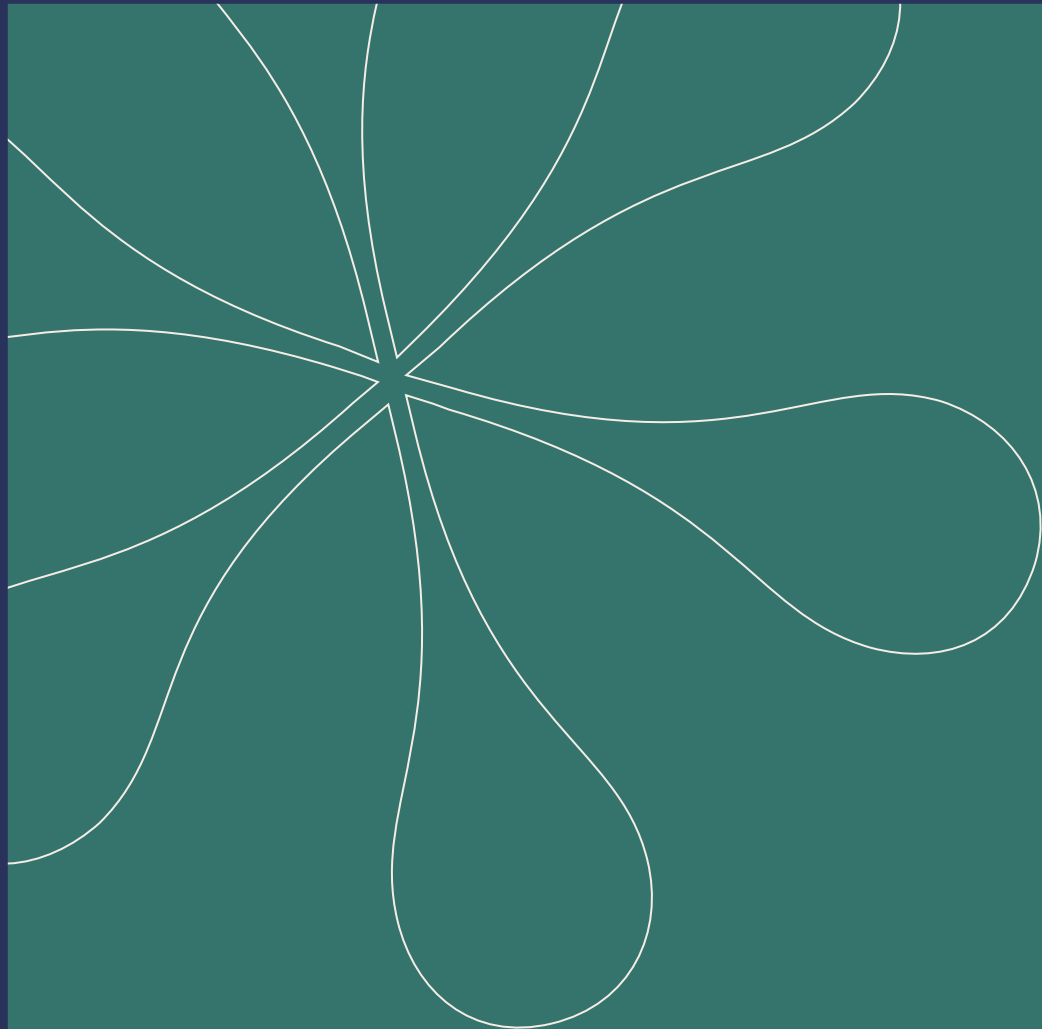
**Cultivez
le bien-être
au quotidien**

Être bien chez soi, un élément fondamental que nous souhaitons offrir à chacun de nos résidents, en toute saison.



96%

Des logements sont conformes à la réglementation RE2020, alliant confort moderne et efficacité énergétique pour une expérience résidentielle innovante et responsable.



ID&AL
groupe
DÉVELOPPEUR D'IMMOBILIER

05 56 47 00 00

Prix d'un appel local

ideal-groupe.com

*Source : Google Maps dans des conditions normales de circulation / www.taillan-medoc.fr. (1) Éligible pour une actabilité au plus tard le 31/12/2024 et selon loi de finances. SOCV TAILLAN – MÉDOC L'ECUREUIL au capital de 1000 € – 7 rue Crozilhac 33000 Bordeaux – RCS Bordeaux n°922 584 214. Architecte : Taillandier Architectes Associés – Perspectiviste : Captiv – Crédits photo : Adobestock. Document et illustrations non contractuels. Janvier 2024. Création : **AGENCE THE KUB**