



# PERLE

MARSEILLAN VILLAGE



*Une adresse précieuse*

# MARSEILLAN

*La perle méditerranéenne*

**Marseillan**, c'est une douceur toute particulière et un charme fou, un cadre idyllique bordé par **l'étang de Thau**, une **qualité de vie incomparable** largement plébiscitée, tant par les locaux que les estivants.

Ce sont des ruelles pittoresques, des placettes baignées de soleil, un **port de plaisance** bordé de terrasses, un patrimoine historique remarquable, des **espaces naturels** préservés invitant à la balade, des kilomètres de plages de sable fin... Un coup de cœur assuré !

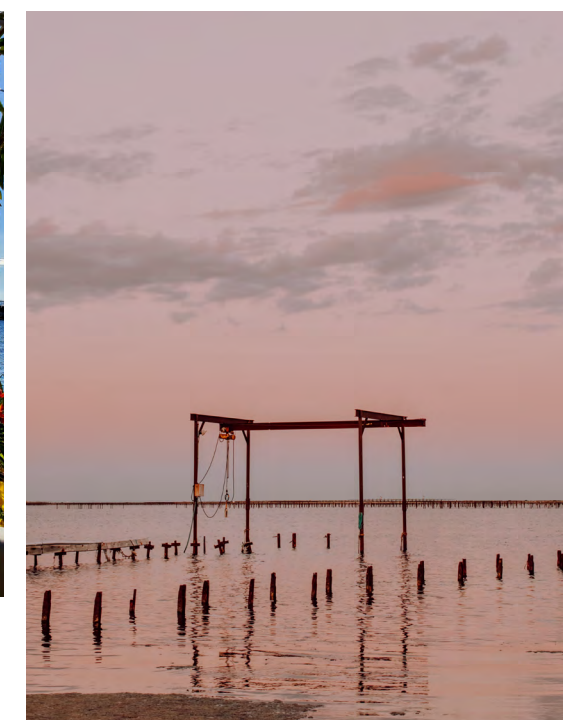
Bien au-delà d'une carte postale de vacances, **le cœur de Marseillan bat toute l'année**. **Particulièrement bien équipée**, la commune dispose ainsi d'établissements scolaires jusqu'au collège, d'espaces sportifs et culturels, de nombreux commerces et services de proximité.

À la fois urbaine et littorale,  
Marseillan regorge de trésors et cultive avec passion  
*son identité méditerranéenne.*



## LA RÉSERVE NATURELLE DU BAGNAS

Classée Site Natura 2000, cette ancienne saline est incroyable de biodiversité. Dans ses milieux naturels variés, tels que des lagunes, sansouïres, prés salés, dunes ou encore mares d'eau douce, elle abrite une faune et une flore d'exception. Flamants roses, hérons cendrés et autres échassiers y côtoient amphibiens et petits mammifères, comme la loutre d'Europe. Plusieurs itinéraires et une aire d'observation vous permettront d'éveiller vos sens dans cet espace remarquable, au grand air.



# TERRA OSTREA

*Un cadre de vie idyllique*

Aux portes du cœur de village, en direction des plages et à seulement 500 mètres de l'étang de Thau, **Terra Ostrea** se dessine dans un environnement **calme et résidentiel**. Intégrant **de nombreux espaces verts et un espace de convivialité**, ce quartier à taille humaine se veut **durable** et **familial**. Son accès, pensé pour une circulation apaisée, se fait par une allée depuis laquelle des impasses viennent desservir les habitations, créant des îlots **intimistes**.

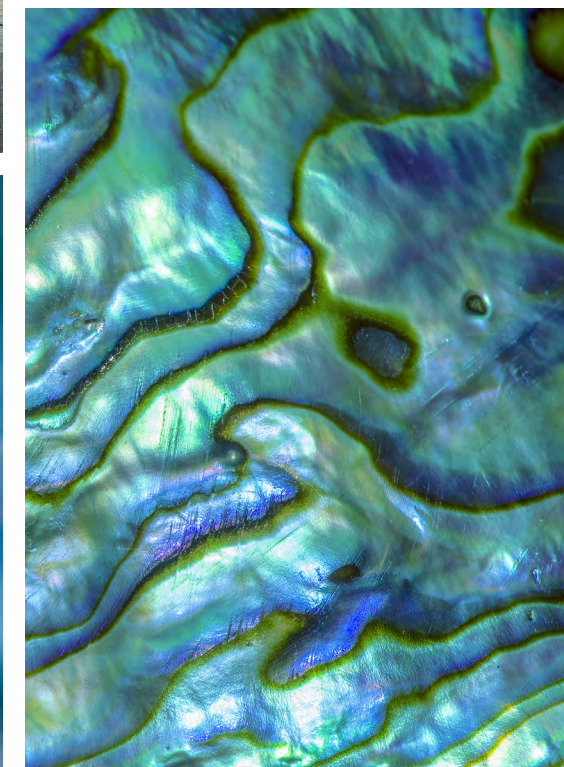
Un nouveau quartier paisible, cadre de vie idéal  
*d'un quotidien serein*



## L'ÉTANG DE THAU

Classé Natura 2000 et séparé de la mer Méditerranée par une mince étendue de sable blond, l'étang de Thau est le plus grand plan d'eau d'Occitanie. Ce bassin naturel possède une exceptionnelle biodiversité où évoluent plusieurs centaines d'espèces animales et végétales. Sur la rive nord, l'élevage des huîtres et des coquillages joue un rôle essentiel au maintien de cet écosystème.

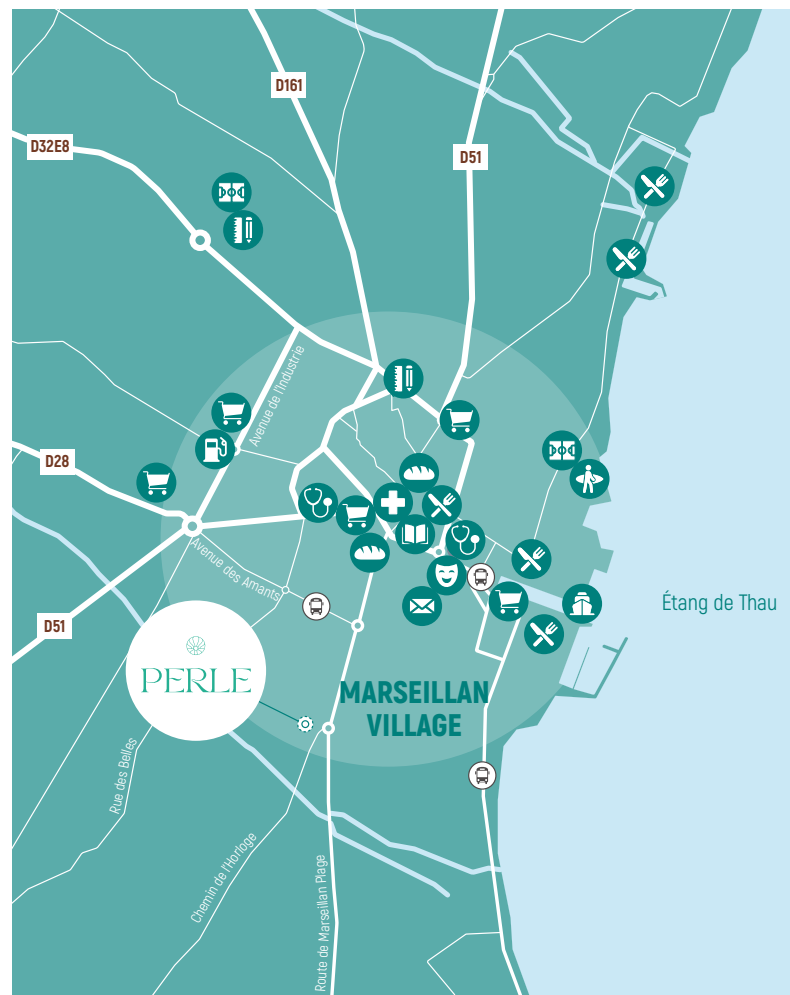
L'étang de Thau est également un espace récréatif, où vous pourrez pratiquer la voile, le paddle, le canoë-kayak ou encore vous approcher des hippocampes, une des merveilles de cette lagune d'eau salée, lors d'une initiation à la plongée. Il se découvre aussi à pied ou à vélo, en empruntant les sentiers balisés qui le contournent. En direction du massif de la Gardiole, le parcours prend de la hauteur, l'occasion d'apprécier le panorama sur les parcs ostréicoles qui tracent des parallèles à perte de vue.



## Un emplacement prisé à deux pas du centre-ville

Marseillan bénéficie d'un emplacement privilégié **entre Béziers et Sète** : celui d'un espace grandeur nature, où **toutes les commodités sont situées à proximité**, pour un quotidien sans contraintes.

Quant à **Perle**, elle prend place dans un environnement de choix, à **deux pas de l'étang de Thau et à 900 mètres du port de plaisance**. Et juste un peu plus loin, la Méditerranée...



© Ville de Marseillan

### COMMERCES & SERVICES

Centre de Marseillan Village à 10 minutes à pied : commerces et services, marché hebdomadaire, halles...

Supermarché à 12 minutes à pied

Zone commerciale Grand Cap (Agde) à 15 minutes

### JEUNESSE

Crèche à 5 minutes


Écoles maternelle et primaire à 3 minutes

Collège à 5 minutes

Lycée à 15 minutes (Agde)

Centre de loisirs à 7 minutes

### TRANSPORTS

 Transport scolaire et transports en commun  
Arrêt à 5 minutes à pied

Gare de Marseillan-Plage à 7 minutes  
Liaison TER vers Narbonne et Toulouse ;  
Montpellier, Nîmes, Avignon et Marseille.

Gare TGV d'Agde à 11 minutes

Aéroport de Béziers Cap d'Agde à 20 minutes

Aéroport de Montpellier Méditerranée à 50 minutes

Accès A9 à 15 minutes

Agde à 10 minutes

Sète à 20 minutes

Béziers à 30 minutes

Montpellier à 45 minutes

### SPORTS ET LOISIRS

Étang de Thau à 7 minutes à pied

Médiathèque La Fabrique à 10 minutes à pied

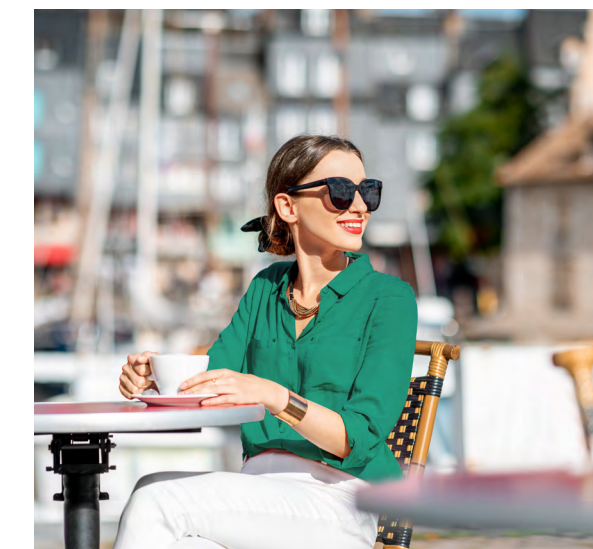
Théâtre Henri Maurin à 10 minutes à pied

Port de plaisance à 12 minutes à pied

Parc de Tabarka à 17 minutes à pied ou 5 minutes à vélo : parc de loisirs, city-stade, skatepark, kitesurf...

Réserve naturelle du Bagnas à 15 minutes à vélo

Plage à 17 minutes à vélo



# PERLE

*Une adresse précieuse*

**Perle** s'installe au cœur de Terra Ostrea, en bordure de l'espace de convivialité, **ournée vers les espaces paysagers**.

Son architecture, à la fois **épurée et contemporaine**, n'est pas sans rappeler **certains détails typiques de Marseillan**. Ainsi, sa couleur blanche évoque le célèbre phare des Onglous et les bâtiments du port, tandis que les serrureries de teinte rouille, qui animent les façades, font référence aux piquets de vigne et aux parcs à huîtres de l'étang de Thau.

Composée d'un seul petit bâtiment de deux étages, Perle **s'intègre parfaitement dans son environnement direct**, essentiellement pavillonnaire.



## L'environnement au cœur de l'habitat

Perle est une résidence exemplaire en matière environnementale. Sur le volet carbone, elle respecte en effet le « seuil 2025 » de la Réglementation Environnementale RE2020, allant au-delà des prescriptions légales. La garantie d'un logement durable, sain, agréable à vivre et de consommations énergétiques maîtrisées.

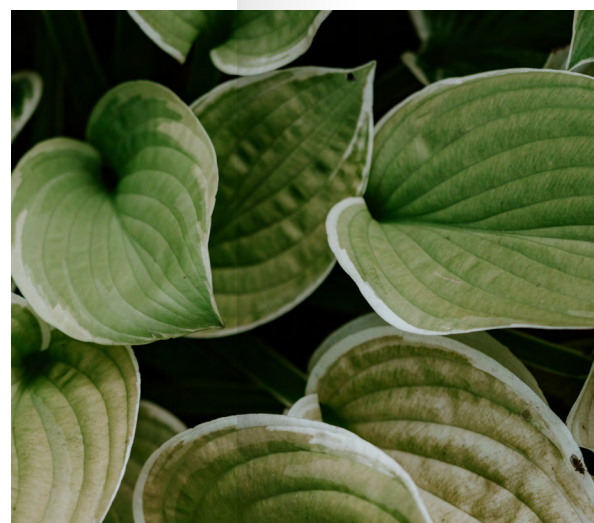
Perle respecte la RE2020 (seuil 2025), qui traduit un véritable engagement sur la performance énergétique des logements et la qualité de construction. Cette réglementation thermique ambitieuse vise à diminuer l'impact carbone des bâtiments et les consommations d'énergie. Elle est structurée autour de trois axes majeurs :

- 1 Poursuivre l'amélioration de l'efficacité énergétique et la réduction des consommations grâce, notamment, à une isolation plus performante.
- 2 Minimiser l'impact des constructions sur le climat en prenant en considération l'ensemble des émissions de CO<sub>2</sub> du bâtiment au cours de son cycle de vie.
- 3 Optimiser le confort des occupants en adaptant le bâtiment aux conditions climatiques de demain.

Perle, une résidence nature  
*par essence*

### LE + QUI FAIT LA DIFFÉRENCE

Des panneaux photovoltaïques alimenteront les parties communes de Perle en énergie, pour une empreinte carbone réduite et des économies de charges de copropriété pour les résidents.



MAQUETTE 3D



## LE CONFORT THERMIQUE ÉTÉ COMME HIVER

La mise en œuvre d'une **isolation thermique renforcée** et le recours à des **équipements énergétiques performants** ont un rôle primordial à jouer pour un confort thermique idéal. L'**optimisation des apports solaires** fait également partie des grands enjeux portés par la RE2020.

Cette exigence se traduit **dès la conception du bâtiment**, qui doit permettre d'assurer, par son implantation, son orientation et sa morphologie, un **confort optimal avec un minimum d'énergie active**.

Ainsi, la résidence est compacte et bénéficie d'une isolation renforcée,

permettant la **réduction des déperditions**, tout en optimisant la **répartition de la chaleur**. La quasi-totalité des logements de Perle présentent également une **double orientation**.

Par ailleurs, la **végétation généreuse** du quartier participe au rafraîchissement et confort d'été, tandis que les terrasses des logements sont protégées. En complément, tous les séjours sont équipés d'une **climatisation réversible**.

**Autant d'atouts pour un confort thermique optimisé en toutes saisons !**

## UN CONFORT THERMIQUE AMÉLIORÉ GRÂCE AUX ESPACES VERTS

Soigneusement conçus et aménagés par un paysagiste, les **espaces verts de Perle** apporteront un véritable **confort thermique** supplémentaire aux résidents. Sur le côté Sud, les arbres à feuillage caduque **préservent les logements de la chaleur estivale**, tout en laissant pénétrer la **lumière** et la chaleur du soleil pendant l'hiver. Au Nord, les arbres à feuillage persistant **protègent la façade des vents dominants**. Des arbres de hautes tiges d'essences méditerranéennes seront ainsi plantés, tels que des tamaris ou des amélanchiers.





## Conjuguer le bien-vivre au quotidien

**Perle** propose des **appartements du T1 bis au T3**, tous conçus pour vous offrir confort et qualité de vie idéale : volumes intérieurs spacieux et prolongés par une **terrasse**, espaces fonctionnels, **grandes ouvertures** qui inondent votre séjour de lumière... En rez-de-chaussée, les logements bénéficient d'un **jardin privatif**, propice à la détente et à la douceur de vivre méditerranéenne. Au premier étage, **les terrasses sont couvertes**, tandis qu'au deuxième et dernier étage, vous bénéficiez d'une **pergola** assurant une protection solaire optimale. Les **prestations premium**, sélectionnées parmi les plus grandes marques et mises en œuvre avec soin, sont **personnalisables**, pour un intérieur à votre image. Pour votre sérénité, Perle est entièrement **sécurisée**. Vous en contrôlez l'accès via le système de visiophonie mis en place à l'entrée. Elle dispose d'un ascenseur et de **places de stationnement privées** boxées et aériennes. Les deux roues trouveront également leur place au sein d'un local spacieux et sécurisé.

# Votre logement en détail



## UN EXEMPLE D'APPARTEMENT T3

Superficie habitable de 65,4 m<sup>2</sup>  
Terrasse de 12,5 m<sup>2</sup>

*Illustration à caractère d'ambiance non-contractuelle.  
Certaines prestations représentées peuvent être  
proposées en option ; le mobilier n'est pas fourni.  
La résidence sera construite selon la notice notariée.*

- 1 Votre porte palière est dotée d'une serrure 3 points de sécurité et d'un dispositif anti-dégondage.
- + Vous contrôlez l'accès à la résidence grâce au visiophone.
- 2 Le sol est revêtu d'un carrelage de grande dimension avec plinthes assorties ou en bois peint.
- 3 Les murs et plafonds sont revêtus d'une peinture lisse.
- 4 Vos ouvertures\* sont équipées d'un volet roulant motorisé.
- 5 Votre cuisine est aménagée et équipée d'une plaque de cuisson et d'une hotte aspirante.
- 6 Votre salle d'eau (ou salle de bains)\* est aménagée et équipée : meuble vasque à tiroirs, miroir équipé de spots, receveur de douche extra-plat de grande dimension (ou baignoire en acrylique), paroi de douche (ou pare-baignoire), robinetterie thermostatique dans la douche (ou la baignoire), radiateur sèche-serviettes.
- 7 Les WC sans bride sont suspendus et dotés d'un abattant à frein de chute.
- 8 La production d'eau chaude sanitaire est assurée par un ballon électrique thermodynamique\*\*. Le chauffage est individuel électrique, pour des consommations énergétiques maîtrisées.
- + Votre séjour est équipé d'une pompe à chaleur / climatisation avec split.
- + Le système domotique vous permet de piloter de nombreuses fonctionnalités.
- 9 Vos portes de distribution sont sérigraphiées.
- 10 Tous les placards de votre logement sont aménagés avec étagères et/ou penderie.
- 11 Votre terrasse est revêtue de dalles ou carrelage sur plots.
- 12 Vous disposez d'un robinet de puisage, d'un éclairage et d'une prise étanche sur votre terrasse.

*\*selon plan de vente*

*\*\*ou ballon électrique selon étude thermique*



## LES + QUI FONT LA DIFFÉRENCE



Dessinez un logement à votre image : personnalisez votre intérieur en choisissant de nombreuses prestations parmi une large gamme de tendances actuelles. Bienvenue chez vous !



Des matériaux et appareillages de qualité, sélectionnés parmi des marques françaises reconnues : éléments électriques Legrand, portes de placard Sogal, portes de distribution Huet, poignées de porte Vachette\*...

*\*Exemples de produits donnés à titre indicatif.*





## AMÉNAGEUR D'EXPÉRIENCE, PROMOTEUR DE CONFIANCE

Implantés dans les principales villes d'Occitanie, et notamment sur le littoral méditerranéen, nous développons nos résidences comme des lieux de vie à échelle humaine, au service de votre bien-être.

Avec une grande exigence, nous mettons à l'honneur la qualité des matériaux et des prestations, la fonctionnalité des volumes intérieurs, l'innovation technologique et le traitement valorisant des espaces extérieurs pour vous assurer confort de vie et pérennité patrimoniale.

Votre satisfaction est au cœur de notre démarche. C'est pourquoi nous sommes à votre écoute tout au long de votre projet, depuis le choix de votre logement jusqu'à la livraison et au service après-vente.