

# Ô VÉA

Plongez dans la Dolce Vita méditerranéenne

# BÉZIERS, UNE VILLE DU SUD AU SUBTIL ÉQUILIBRE ENTRE PATRIMOINE ET AVENIR

Implantée dans la dynamique région Occitanie, Béziers séduit ceux qui cherchent à habiter dans une ville où l'histoire et la douceur de vivre se rejoignent avec élégance.

Deuxième plus grande ville de l'Hérault après Montpellier, Béziers bénéficie d'une localisation privilégiée, entre les plages méditerranéennes, les collines de l'arrière-pays prolongeant la plaine viticole, et les espaces rocheux du parc naturel régional du Haut-Languedoc, derniers contreforts du Massif central.

Béziers, c'est aussi un patrimoine historique qui donne du cachet à vos flâneries dans le cœur de ville restauré ces dernières années. Depuis son promontoire dominant le fleuve Orb, la cité biterroise déroule ses ruelles pavées, ses places animées et ses emblématiques allées Pierre-Paul Riquet aux habitants et aux touristes du monde entier.

Le Canal du Midi, classé au patrimoine mondial de l'Unesco, constitue un cadre enchanteur propice aux promenades : à ses abords, le Pont-Vieux, les 9 écluses de Fonsérannes et la majestueuse cathédrale Saint-Nazaire comptent parmi les ouvrages réputés de Béziers... Pour une session shopping, direction le centre commercial Polygone, lui aussi situé en centre-ville.

Sur le plan économique, Béziers affiche une vitalité entrepreneuriale portée par son tissu industriel diversifié et à sa position stratégique entre les métropoles d'Occitanie. Les secteurs de l'agroalimentaire, du vin, du tourisme et des nouvelles technologies connaissent une croissance soutenue, créant ainsi de nombreuses opportunités professionnelles et de formation.



## UNE VIE PAISIBLE, AUX PORTES DE L'HYPER-CENTRE

Prenant place au 72-bis de l'avenue du 22 Août 1944, la résidence **Ôvéa** se situe dans le quartier résidentiel Champ de Mars. Une opportunité immobilière unique à quelques pas du centre historique, offrant le compromis idéal entre vie citadine et tranquillité.

Des commerces aux services en passant par les loisirs, tout est accessible à pied. Les familles apprécient particulièrement la proximité immédiate de nombreux établissements scolaires. Un arrêt de bus situé en bas de la résidence relie la gare SNCF en une dizaine de minutes.

Enfin, pour une promenade dominicale ou un pique-nique en fin de journée, il ne vous faudra que 20 minutes\* à pied pour rejoindre les bords de l'Orb et le Canal du Midi.

## RÉSIDER AU BON ENDROIT, PROCHE DE TOUT



Arrêt de bus « 22 Août » (lignes A, 4 et C) à 10 m\*  
Arrêt de bus « Puel » (lignes 4, 5, 6, B, C, E, F) à 180 m\*  
La gare SNCF de Béziers à 9 min de bus ou 16 min à pied\*, dessert Paris en 4h10, Lyon en 2h40\* et Montpellier en 40 min\*

L'aéroport de Béziers Cap d'Agde à 17 min\* de voiture



École maternelle Paul-Bert à 270 m\*  
École primaire Riquet-Renan à 230 m\*  
Collège Paul-Riquet à 350 m\*  
Lycée privé La Trinité à 400 m\*  
IUT de Béziers à 400 m\*



Boulangerie à 280 m\*  
Salle de sport à 190 m\*  
Pharmacie à 230 m\*  
Supermarché à 550 m\*  
Le plateau des Poètes à 950 m\*  
Les Arènes de Béziers à 600 m\*  
Centre commercial Polygone à 1,6 km\*  
Les plages à 12 km\*



## LA DOUCEUR DE VIVRE AU CŒUR DE BÉZIERS

La résidence **Ôvéa** présente une architecture contemporaine qui fait le lien avec l'environnement urbain existant. Ses lignes épurées et ses teintes ocre et sable se marient parfaitement avec les bâtiments qui l'entourent, pour un rendu visuel tout en cohérence.

Le programme est composé de deux corps de bâtiments, réunis par des terrasses en saillie et un socle aux formes organiques qui confère un style aérien à l'ensemble. La façade extérieure est parée de garde-corps vitrés astucieusement positionnés, permettant à la lumière naturelle d'illuminer chaque espace tout en préservant l'intimité des résidents.

L'entrée piétonne se fait depuis l'avenue du 22 août 1944, et garantit une accessibilité fluide pour les résidents. L'entrée des véhicules, quant à elle, se fait par la rue de la Brasserie. Le parking sécurisé se compose d'une section couverte et d'une large partie ouverte très arborée. Un local vélos intégrant des supports verticaux pour maximiser l'espace et simplifier son utilisation sera à disposition pour les résidents.



### LE CONFORT ET LA FACILITÉ

- Une résidence moderne, à taille humaine
- Une terrasse privée pour chaque logement
- Une cour intérieure végétalisée
- Un local pour accueillir les deux-roues





## UNE TERRASSE POUR SAVOURER L'AIR MÉDITERRANÉEN

Au sein de la résidence **Ôvéa** les espaces extérieurs deviennent une partie intégrante du quotidien de votre famille. Les pièces sont agencées de façon à créer une transition fluide entre intérieur et extérieur. Les grandes baies vitrées et les portes-fenêtres laissent filer les regards vers l'horizon et font entrer la lumière pour des logements ensoleillés et accueillants en toute saison.

Chaque appartement s'ouvre sur une terrasse privée : plus qu'une simple pièce supplémentaire, elle fait figure de lieu de vie à part entière, un endroit où savourer le plein air et le climat doux de Béziers, organiser des dîners avec vos amis tout en profitant de la brise méditerranéenne ou pourquoi pas, cultiver votre potager en pot.

Le dernier étage, en attique, apporte une touche d'exclusivité aux résidents. De grandes terrasses d'angle privées offrent non seulement une vue panoramique inenferable, mais aussi une intimité précieuse.

Ce havre de paix est conçu pour favoriser la détente en plein air, profiter des doux rayons du soleil ou simplement contempler les toits pittoresques du centre historique de la ville, qui s'étendent à l'horizon entre fleuve Orb et Canal du Midi.



## L'ALLIANCE DU CONFORT, DE LA MODERNITÉ ET DE LA SÉRÉNITÉ

Du T2 au T4, les 32 logements de la résidence **Ôvéa** font figure de cocons de bien-être face à l'effervescence urbaine. La majorité des logements bénéficient d'une exposition sud ou ouest, vous permettant de profiter d'une luminosité naturelle tout au long de la journée.

L'intérieur de chaque appartement est caractérisé par de grandes ouvertures qui inondent les espaces de lumière, créant ainsi une ambiance chaleureuse et accueillante. Les grands volumes de chaque pièce apportent une sensation d'amplitude et de liberté.

Les finitions intérieures sont soignées et modernes, et chaque détail est pensé pour nourrir une atmosphère élégante. Style et fonctionnalité se conjuguent, afin de répondre aux besoins de la vie quotidienne tout en apportant une touche de confort et de sophistication.



### DES PRESTATIONS DÉDIÉES À VOTRE BIEN-ÊTRE

#### ÉNERGIE

- Production d'eau chaude sanitaire par ballon d'eau chaude individuel
- Chauffage électrique individuel
- Sèche-serviettes dans les salles de bains

#### CONFORT

- Volet roulant électrique sur la baie principale du séjour pour les T3 – T4
- Revêtement de sol flexible imitation parquet
- Faïence au droit de la baignoire et/ou de la douche sur la hauteur de l'hublot (environ 2 m)
- Ascenseur desservant tous les étages
- Meuble vasque avec miroir et point lumineux

#### LA RÉSIDENCE

- Accès à la résidence par platine visiophone
- Porte palière avec serrure 3 points
- Parking sécurisé avec ouverture par télécommande
- Ouverture de la porte d'accès à la résidence via le téléphone mobile

*Vous êtes bien, chez vous,  
avec vos proches.*



# UNE CENTRALITÉ QUI CHANGE TOUT

Sorella  
NÎMES (30)



NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN OCCITANIE



## EN VOITURE\*

La gare de Béziers à 9 min de bus ou 16 min à pied  
L'aéroport de Béziers Cap d'Agde à 17 min de voiture  
L'accès à l'autoroute A9 à 13 min en voiture  
L'accès à l'autoroute A75 à 11 min en voiture

## TRANSPORTS EN COMMUN\*

Arrêt de bus «22 Août» (lignes A, 4 et C) au pied de la résidence  
Arrêt de bus «Puel» (lignes 4, 5, 6, B, C, E, F) à 3 min à pied

\* Source Google Maps. \*\* Temps indicatif donné par la SNCF pour le trajet le plus rapide - MARIIGNAN, siège social : Tour Hekla - 52 av. du Général de Gaulle 92800 Puteaux - SAS au capital de 12.000.000 €. Identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et document non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Perspectiviste : Habitéo. Architecte : Matthieu Meurice Architecte - 09/2023

Authentik  
MONTPELLIER (34)



À vos côtés dans les moments clés

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

À travers notre réseau de 13 agences, Marignan est implanté dans toutes les grandes métropoles régionales. Cet ancrage local historique confère à nos équipes une compréhension fine des enjeux des territoires, des besoins des collectivités et des attentes de nos clients.

Grand nom de la promotion immobilière, Marignan offre une gamme de produits et services en constante évolution et imagine des espaces de vie toujours plus innovants, désirables et durables.

Notre cœur de métier est l'habitat, qu'il soit collectif ou individuel. Notre ambition est d'offrir un cadre de vie qui réponde aux besoins spécifiques de ceux qui y habitent et qui s'adapte aux usages évolutifs du logement.

Nous ajoutons à ce savoir-faire historique l'immobilier d'entreprise pour penser et réaliser des espaces en adéquation avec les nouveaux modes de travail.

**09 71 05 15 15**  
marignan.immo