



# SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

33, rue des Grands Noëls

## VILLA DES ROSES

Aux portes de Nantes,  
une adresse de qualité au cœur du quartier de La Martellière



## L'ADRESSE

### Un quartier résidentiel, calme et pratique, avec des accès faciles à Nantes

Située aux portes Nantes, connectée à la métropole par le périphérique et le Tram-Train, Saint-Sébastien-sur-Loire allie un environnement verdoyant, sur la rive sud de la Loire, à une belle vitalité culturelle et économique. La ville se distingue notamment par ses infrastructures modernes : nombreuses écoles, 3 zones d'activités, 6 pôles commerciaux...

« Villa des Roses » s'inscrit dans le quartier recherché de La Martellière. De nombreux services sont rapidement accessibles à pied : centre commercial La Martellière avec ses commerces de proximité (boulangerie, primeur, épicerie) et son supermarché à 300 m, écoles maternelle et primaire à 280 m, gymnase et complexe sportif à 400 m. Les déplacements sont facilités par la proximité du périphérique, de plusieurs lignes de bus, du Busway et sa station « Bonne-Garde » à 800 m. Enfin, l'Île de Nantes et le centre commercial Beaulieu sont à 1 500 m.

À l'angle de la rue des Grands Noël et de l'impasse des Roses de Noël, « Villa des Roses » dévoile un vocabulaire contemporain associé à une écriture plus traditionnelle, propre aux Pays de la Loire. Composée de deux bâtiments, dont l'un dédié au locatif aidé, la réalisation se caractérise par sa taille humaine, ses couleurs douces et son nombre réduit d'appartements, gage d'une ambiance paisible au quotidien.

Les logements offrent des plans fonctionnels, où chaque m<sup>2</sup> est mis en valeur. La majorité des séjours s'ouvrent sur une loggia, un balcon ou une terrasse, aux belles expositions (sud-ouest, sud-est, nord-ouest). Certains appartements profitent de vues dégagées sur le jardin intérieur, d'autres bénéficient du calme de l'impasse des Roses de Noël.



Ecoles  
à 280 m



Bus  
à 300 m



Centre commercial  
à 300 m

## L'ARCHITECTURE

### Une conception qui marie tradition nantaise et écriture moderne

Épurée dans ses lignes, équilibrée dans ses volumes, qualitative par ses matériaux, « Villa des Roses » se distingue par son architecture soignée qui conjugue subtilement vocabulaire classique et références contemporaines. De faible hauteur, la réalisation s'intègre harmonieusement dans son environnement. En témoignent ses toitures traditionnelles à deux pentes en ardoise, matériau typique des Pays de Loire.

Côté rue des Grands Noël, la résidence s'élève sur 3 étages. Appuyée sur un soubassement en granit, la façade principale se pare d'un enduit aux teintes contrastées. Ainsi, le ton « Blanc de la Côte » accrochant la lumière s'associe à un « Gris Ouesant », plus moderne. Cette alliance crée une composition rythmée avec un jeu de lignes dynamique.

Outre l'habillage des façades, les concepteurs ont accordé une place importante à la transparence. Ainsi, les généreuses surfaces vitrées du hall d'entrée permettent d'optimiser l'éclairage naturel. De même, les garde-corps, en verre sérigraphié avec un motif travaillé ou en tôle découpée couleur gris anthracite, laissent passer la lumière tout en préservant l'intimité des résidents.

Depuis l'impasse, la réalisation joue avec les hauteurs, se déclinant de trois à un étage, afin de s'aligner avec les pavillons qui la côtoient. Les toitures, tantôt plates, tantôt à deux pentes, lui confèrent une élégante modernité. Quant aux façades, elles sont entièrement revêtues d'un enduit ton blanc pour faire écho à celles côté rue.



Jardin paysager



Loggia, balcon ou terrasse

## LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

### LES PARTIES COMMUNES

- Hall d'entrée décoré de grès cérame, revêtements muraux décoratifs, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers et circulations avec moquette au sol, murs avec revêtements muraux acoustiques.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Ascenseur Otis\* avec cabine décorée d'un miroir, desservant chaque étage, y compris le parking sous-sol.



### LES FINITIONS

- Parquet stratifié dans le séjour, la cuisine, les chambres et le dégagement.
- Carrelage Saloni\* dans la salle de bains et les toilettes.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Portes intérieures laquées avec poignées finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage. Portes-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni\* avec frise dans la salle de bains au droit de la baignoire.
- Salle de bains aménagée avec un meuble



vasque, mitigeurs Grohe\*, miroir, applique lumineuse, baignoire.

- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes coulissantes (selon plans).

### L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique : menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage et volets roulants.
- Chauffage assuré par des chaudières individuelles gaz, radiateurs en acier Radson\*.
- Production d'eau chaude assurée par les chaudières individuelles.



Photos non contractuelles. Exemple de décoration.

### LA SÉCURITÉ

- Hall d'entrée protégé par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- Portes palières blindées, à âme pleine, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuils à la Suisse.
- Parking sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée.
- Ascenseurs protégés par contact à clé ou par un lecteur de badge pour l'accès au sous-sol.
- Volets roulants sur toutes les ouvertures\*\*.

### LA PERSONNALISATION

- Parquet stratifié, carrelages, faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

\* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires

\*\* Sauf sur les petits châssis.

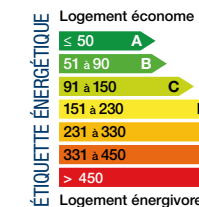


Dans une perspective de développement durable, la nouvelle réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II.

Elle répond au besoin de confort tout en limitant la consommation maximale d'énergie primaire, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage

des locaux.

- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation des déperditions thermiques.
- Choix de matériaux et d'équipements performants.
- Réduction des consommations énergétiques par rapport aux précédentes réglementations thermiques.



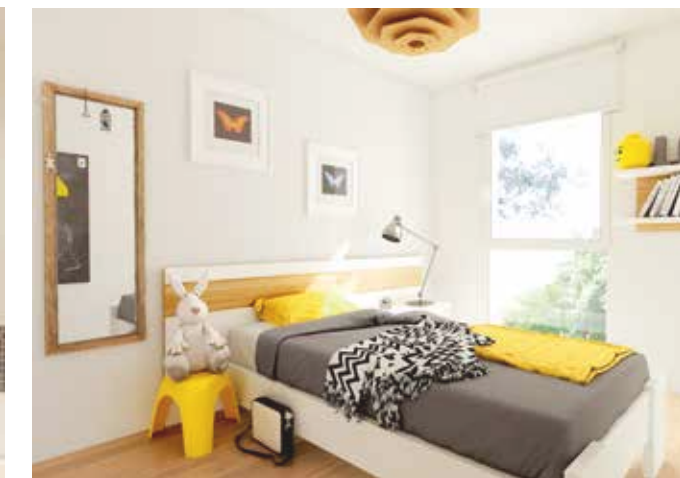
### VILLA DES ROSES

Consommation énergétique en kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie primaire.

Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation du diagnostic de performance énergétique de chaque appartement qui sera réalisé par un organisme spécialisé.



Photos non contractuelles. Exemple de décoration.



## LE CADRE DE VIE

### Un décor agréable offrant calme, verdure et vues dégagées

L'immeuble marque élégamment l'angle de la rue des Grands Noëls et l'impasse des Roses de Noël. L'arrière de la réalisation est clôturé par un mur en briques.

La résidence est accessible immédiatement depuis la rue des Grands Noëls par un hall d'entrée, largement vitré et sécurisé via un digicode et un vidéophone. Un peu plus loin, une porte automatique télécommandée permet aux voitures de rejoindre le parc de stationnement en sous-sol. Ce niveau accueille également un local vélos. Dans le but d'assurer une commodité maximale aux résidents, le parking est relié aux étages par un ascenseur.

Les aménagements paysagers dessinent un lieu plaisant et aéré, confortant le caractère résidentiel de l'ensemble. Il offre un tableau verdoyant, un bel espace de respiration à apprécier depuis les terrasses et les balcons. Réalisé en cœur d'îlot, le jardin d'agrément se compose d'arbres à hautes tiges, tels que les cèdres ou pins sylvestres\*, d'arbustes fleuris et de massifs végétaux. Des haies vives protègent l'intimité des terrasses du rez-de-chaussée.



Digicode et vidéophone



Parking sous-sol



Local à vélos

## DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

### Une implantation locale forte

Promogim sélectionne l'emplacement de ses résidences selon des critères exigeants : proximité des commerces, des écoles et des transports, présence d'espaces verts... autant d'éléments qui améliorent la qualité de vie. Promogim attache une grande importance à la qualité de ses architectures, qu'elles soient classiques ou contemporaines.

Les espaces intérieurs font l'objet de la même recherche de qualité : plans fonctionnels, prestations soignées...

Quant aux aménagements extérieurs, ils prévoient souvent des espaces paysagers agrémentant le cadre de vie.

Promoteur-constructeur visionnaire, Promogim traduit son engagement global et durable en matière de qualité avec des résidences répondant à des normes de plus en plus élevées en matière d'environnement et d'économie d'énergie telle que la Réglementation Thermique RT 2012.



Saint-Sébastien-sur-Loire - Le Clos Village



Saint-Sébastien-sur-Loire - Le Clos Martellière



Nantes - Quai

## DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

### Une dimension nationale

**Avec à son actif 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis 50 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur huit directions régionales expérimentées.**

Partenaire solide et fiable grâce à d'importants capitaux propres, Promogim, c'est aussi la sécurité financière d'une cotation exceptionnelle, une garantie financière d'achèvement des travaux, des assurances biennales et décennales sur les constructions.



Ovest



Ile-de-France



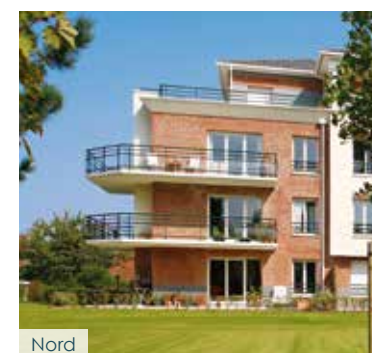
Bourgogne



Côte d'Azur



Provence



Nord



Alsace



Rhône-Alpes



## TOUS LES SERVICES À PROXIMITÉ

### LA VIE QUOTIDIENNE

- Centre commercial La Martellière avec commerces de proximité et supermarché à 300 m, marché hebdomadaire à 850 m.
- Écoles maternelle et primaire à 280 m, collège à 2 100 m, lycée à 1 300 m.
- Mairie à 2 000 m, la Poste à 1 800 m.

### LES DÉPLACEMENTS

- Lignes de bus 27 et 28 à 300 m, lignes de bus 29 et 39 à 500 m, BusWay ligne 4 à 800 m, C9 à 500 m (à partir de septembre 2018), Tram-Train à 840 m.
- Gare TER à 1 600 m.
- Périphérique N 844 à 3 500 m et A83 à 4 000 m.

### LES LOISIRS

- Gymnase à 300 m, complexe sportif à 400 m.
- Théâtre à 1 000 m, médiathèque à 1 700 m.
- École de musique à 2 400 m.



**VILLA  
DES ROSES**



École  
à 280 m



Bus  
à 300 m



Gymnase  
à 300 m



Commerces  
à 300 m



Marché  
à 850 m



Théâtre  
à 1 000 m



Hôpital  
à 1 300 m



Gare TER  
à 1 600 m

100 ADRESSES PARTOUT EN FRANCE

**PROMOGIM.FR**



ESPACE DE VENTE : 25, quai François Mitterrand – 44200 NANTES

Ouvert vendredi et samedi de 10h à 12h30 et de 14h à 19h.

Mardi, mercredi et jeudi de 14h à 19h. Fermé dimanche et lundi.

**02 36 81 81 81**