



GROUPE
GIBOIRE

DORIA

Calme et nature
aux portes de Rennes

CESSON-SÉVIGNÉ / Via Silva - Les Pierrins

VIA SILVA, un cadre de vie harmonieux pour habiter ou investir



Offrir un cadre de vie harmonieux à toutes les personnes habitant ou travaillant dans un quartier d'avenir, telle est l'ambition du projet Via Silva à Cesson-Sévigné.

Implanté dans le quartier des Pierrins, sur l'îlot D1, **DORIA** bénéficie d'un environnement direct privilégié, en lisière du parc du Haut de Boudebois et à proximité immédiate du centre-ville de Cesson-Sévigné.

La ligne B du métro, située à **10 minutes à pied** de la résidence, assure une accessibilité optimale des quartiers d'habitation et du site technopolitain. La gare bus, le parc relais situé près de la station ViaSilva, les places dédiées au covoiturage ainsi que les cheminements vélos et piétons permettront à chacun d'utiliser et de croiser les modes de transport qui lui conviendront, en favorisant les déplacements doux. Créer du lien passe aussi par le partage d'équipements, de services et de commerces de proximité dont l'offre sera développée dans les quartiers.



Cesson-Sévigné, une ville à taille humaine



UN EMPLACEMENT FACILEMENT ACCESSIBLE



À VÉLO

> De nombreux aménagements permettent de rejoindre le centre de Rennes à vélo en moins de 30 minutes, en utilisant des cheminements protégés.



EN TRAIN

> LGV Rennes – Paris : 1h30.



TRANSPORTS EN COMMUN

- > La ligne B du métro relie le quartier au centre-ville et à la gare de Rennes en quelques minutes.
- > La ligne C1 du réseau STAR dessert le quartier (arrêt Champs Blanc) quotidiennement, à une fréquence d'un passage toutes les 10 minutes.



EN VOITURE

- > Le centre-ville de Rennes accessible en 15 minutes.
- > La N136 menant vers Le Mans et Paris à 10 minutes.



AU CŒUR D'UN NOUVEAU QUARTIER DYNAMIQUE

- Des commerces de proximité et restaurants près du métro, et également au niveau de la route de la Frinière
- De nouveaux équipements d'enseignements et de culture à proximité (écoles, crèches, salle multisport)
- Des « rues jardins », plantées et jardinées, pour les cheminements vélos et piétons

À QUELQUES MINUTES DU CENTRE-VILLE DE CESSON-SÉVIGNÉ

- Une offre commerciale riche et variée (centre commercial, commerces de proximité)
- Des équipements culturels et sportifs de qualité (piscine, salle de sport, salle de spectacle, centre équestre)
- Tout pour l'enseignement, de la maternelle au lycée

UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

- La commune possède 5 parcs publics ouverts toute l'année, totalisant plus de 50 hectares ainsi que de nombreux espaces verts et plans d'eau, sans oublier le magnifique écrin vert de la Vilaine
- Un patrimoine végétal, préservé et valorisé, qui a plusieurs fois été distingué par le Conseil National des Villes et Villages Fleuris
- De nombreux chemins de balades et randonnées



DORIA



Des usages favorables au vivant



Au pied de la résidence, le cœur d'îlot est propice aux usages variés. Jardins collectifs, lieux de détente, de rencontres encouragent l'appropriation des espaces par les habitants.

Érables, frênes, noisetiers, saules, y côtoient des plantes aromatiques, offrant ainsi une diversité d'espèces végétales locales, de couleurs et de densité variées, créant alors un cadre agréable et propice à la biodiversité.

Des récupérateurs d'eau collectifs, des carrés potagers et des composteurs sont installés pour une zone d'habitat résiliente, encourageant les usages responsables et propice à la création de liens sociaux.

39 LOGEMENTS DU T2 AU T5

dont 15 en accession régulée intermédiaire

DORIA,

une architecture sobre et intemporelle

La résidence se compose de deux immeubles. Au sud ouest le bâtiment A se développe en R+5 et propose un jeu de volumes, sur les niveaux et sur les toitures. L'utilisation de double pente fait écho à l'architecture des futures maisons situées à l'est.

L'immeuble B présente quant à lui 2 niveaux au-dessus du RDC, et 2 niveaux d'attiques. Les attiques sont traités comme des « maisons » sur le toit abritant des duplex et profitant de généreuses terrasses.

L'alliance du béton lasuré de couleur ambre Gold et bronzite et du bardage zinc beige accentue la décomposition des volumes et donne du caractère à l'ensemble.



BIEN-ÊTRE

•
ÉLÉGANCE

•
QUALITÉ



Le mot de l'architecte



DORIA est un programme de deux bâtiments installés entre un boulevard et un cœur d'îlot largement végétalisé.

L'architecture de **DORIA** présente un jeu de déclivité progressive des niveaux, proposant un travail sur la ligne de ciel. Les volumes forment un épannelage de hauteurs. Le bardage métallique en façade se retourne en toiture afin d'obtenir un ruban qui se déroule sur le volume. On retrouve l'écriture de toits en double pente rappelant le vocabulaire architectural des maisons voisines.

La transition avec celles-ci est assurée à la fois par un travail de fragmentation des volumes, de construction en gradins et par la mise à distance grâce au jardin central. Cet espace présente diverses ambiances végétalisées avec une noue, du mobilier, des potagers, générant ainsi des lieux d'échanges et de convivialité.

Les logements, du T1 au T5, ont tous de larges ouvertures ainsi que de vastes balcons ou terrasses, véritables prolongements extérieurs de l'espace de vie.

Golhen Architectes Associés



Des appartements ÉLÉGANTS ET CONFORTABLES

*Des prestations soignées**

- Belles orientations
- Espaces extérieurs généreux
- Revêtement stratifié dans les chambres et le séjour
- Meubles de salle de bains de fabrication française sur-mesure
- Menuiseries aluminium
- Parkings sécurisés en sous-sol
- Motorisation des volets roulants pour les fenêtres équipées

**Hors logements en accession régulée intermédiaire.*

Un aménagement intérieur esthétique et malin

Pour faciliter votre installation, nous proposons des options sur l'aménagement de votre cuisine ou des équipements prioritaires pour les premiers occupants.

Des options répondant à la préoccupation du cadre de vie des séniors ou des personnes à mobilité réduite sont également possibles sur demande.

Pour répondre à une exigence de style et d'intemporalité, nous vous proposons des finitions soignées, des matériaux nobles, et une atmosphère raffinée pour des aménagements qui reflètent votre art de vivre.

Nous vous accompagnons sur la personnalisation de votre univers, au travers de « fiches ambiance » présentant des gammes et prestations sélectionnées par notre architecte d'intérieur (sols, faïence, configuration de votre salle de bains...).



Des logements DURABLES ET RESPONSABLES

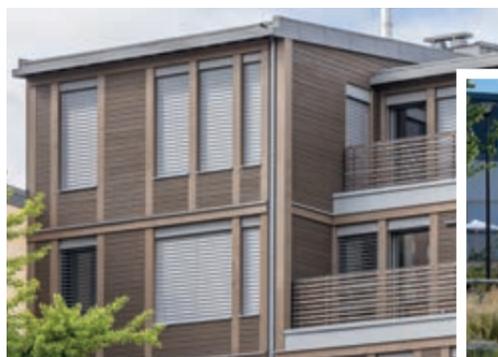
L'impact environnemental est au cœur des préoccupations du Groupe Giboire.

Nous avons la volonté de maîtriser nos émissions de carbone en développant des projets énergétiquement performants et en choisissant des matériaux durables.

Nos projets intègrent la protection de la biodiversité des zones dans lesquelles ils s'implantent et contribuent à la préservation des sols et à l'optimisation de la gestion de l'eau.

Nous sommes conscients de l'épuisement des ressources, c'est pourquoi l'économie circulaire est un levier essentiel de notre engagement éco-responsable. Anticiper la fin de vie des bâtiments, systématiser les démarches de réemploi in et ex-situ et gérer les déchets, choisir des partenaires locaux font partie des bonnes pratiques que nous mettons en œuvre.

LE GROUPE GIBOIRE AFFIRME UNE VOLONTÉ SYSTÉMATIQUE DE CONSTRUIRE TOUS SES PROJETS ET DE DÉVELOPPER TOUS SES SERVICES DE FAÇON ÉCO-RESPONSABLE.



Des engagements forts pour vous proposer un logement durable, responsable et confortable.



> Exemple d'aménagement d'un appartement

Un accompagnement tout au long de votre projet immobilier



- **TROUVER VOTRE FUTUR ACQUÉREUR AVANT D'ACHETER DANS LE NEUF**

À travers notre réseau d'agences immobilières, vous profiterez de l'expertise d'un conseiller afin de trouver rapidement votre futur acquéreur et vous permettre ainsi de réaliser sereinement votre achat d'un logement neuf.

- **ASSURER LA GESTION LOCATIVE DE VOTRE LOGEMENT NEUF**

Vous souhaitez investir et louer votre bien, notre service Location Gestion met son expertise à votre disposition. Nous louons votre bien et prenons en charge l'ensemble des missions pour une gestion optimisée de votre patrimoine.

- **VOUS ACCOMPAGNER POUR UN DÉMÉNAGEMENT EN TOUTE SÉRÉNITÉ**

Avec la solution Giboire Services, nous vous assistons gratuitement dans toutes vos démarches d'installation et de déménagement.



GROUPE
GIBOIRE

Agence commerciale

1 rue Jules Simon
35000 Rennes
02 99 78 00 00
neuf@giboire.com

giboire.com