



*Vallon d'Hermé
Saint-Herblain*

d'Hermé



SAINT-HERBLAIN *Dynamisme & culture*

Saint-Herblain, porte Océane de Nantes, a su profiter d'un élan démographique pour allier qualité de vie, dynamisme culturel et attractivité commerciale.

Troisième ville de Loire-Atlantique avec ses 43 000 habitants, Saint Herblain est aussi le véritable poumon commercial et culturel de la métropole nantaise. En effet, avec le Pôle Atlantis et ses 120 enseignes, Saint Herblain jouit d'un environnement commercial d'ampleur régionale. La proximité de zones tertiaires dynamiques assure également un besoin permanent de logements. Côté culture, elle n'est pas en reste avec son Zénith (3^e de France) et ses

deux grands complexes cinématographiques. Ses habitants profitent par ailleurs d'une richesse sociale et sportive de qualité : pas moins de 400 associations permettent de pratiquer les activités de son choix. Le quotidien est facilité par la présence de multiples équipements, de tous les commerces de proximité et de nombreux marchés, dont celui de Basse-Indre, véritable institution dominicale sur les Rives de la Loire.



Mairie de St-Herblain



Le parc de la Carrière



Centre commercial Atlantis



Zénith de Nantes



Château de la Gournerie



La Résidence Vallon d'Hermé est située dans le quartier réaménagé de la Pelousière, engagé dans une Approche Environnementale d'Urbanisme (AEU). Cette démarche volontaire consiste à intégrer des critères environnementaux tels que la mise en valeur du patrimoine naturel, la promotion des modes de circulation doux et la gestion de l'énergie. Ainsi, le projet est conçu dans un cadre verdoyant privilégiant la qualité de vie, avec notamment l'implantation d'un groupe scolaire de 14 classes et

d'un équipement petite enfance. L'immeuble est également entouré d'un ensemble de chemins qui facilitent les déplacements à pied et à vélo. C'est pour vous la chance de vous oxygéner juste en bas de chez vous, vers le parc de la Carrière à deux pas au Nord ou encore au bord de la Loire au Sud.

Pour investir : Programme éligible en loi Scellier.

Pour habiter : Profitez du nouveau Prêt à Taux Zéro (PTZ+).



La conception de l'immeuble vise à préserver l'environnement tout en réduisant les coûts d'entretien : récupération des eaux de pluie, utilisation des énergies renouvelables, gestion des déchets, préservation de la biodiversité.

LES APPARTEMENTS

Votre confort est primordial

Construit dans le respect de la norme BBC (Bâtiment Basse consommation), la résidence vous offre une isolation phonique et thermique renforcée et une optimisation des dépenses énergétiques.

Tout ici respire la qualité et la sérénité. Le hall d'entrée avec sa décoration étudiée (sols en pierre) signe d'emblée le style de la résidence. Les espaces intérieurs généreux et intelligemment conçus font la part belle à la lumière naturelle. Quant aux terrasses, spacieuses, dotées de celliers individuels, et joliment éclairées la nuit par des points lumineux, constituent un vrai espace de vie supplémentaire.

Des prestations orientées pour votre bien-être :

- **Confort** : Baies vitrées en aluminium permettant l'ouverture à la française et fenêtres à ouverture oscillo-battant - Celliers individuels sur terrasses - Volets roulants motorisés - Douches à l'italienne avec carrelage mural toute hauteur - Locaux à vélos largement dimensionnés - Ascenseurs avec accès au sous-sol.
- **Décoration** : Au sol, carrelage dans le séjour et les pièces d'eau, parquet dans les chambres - Garder-

corps en acier laqué et verre opale sécurité - Salles de bains équipées d'un meuble vasque avec bandeau lumineux, mitigeurs chromés, sèche-serviettes.

- **Energie et environnement** : Norme BBC « Bâtiment basse consommation » - Eau chaude sanitaire solaire appoint assuré par chaudière gaz à condensation ; compteur individuel - Isolations phonique et thermique renforcée - Ventilation mécanique contrôlée hygroréglable - Commandes d'éclairage dans les parties communes via détecteurs de mouvements - Récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins.
- **Sécurité** : Immeuble sécurisé par contrôle d'accès : visiophone dans le hall d'entrée et accès par badge Vigik - Porte palière équipée d'une serrure trois points, aux normes antibruit 39db - Accès aux stationnements intérieurs par un portail à ouverture à distance - Box à ouverture électrique par télécommande - Eclairage des parties communes par détecteurs de présence.



LE PROGRAMME *Calme & verdure*

**Terrasses à vivre,
vues sur le vallon,
intérieurs lumineux...**

**A la fois esthétique
et fonctionnelle,
Le Vallon d'Hermé cultive
l'art de vivre aux portes
de l'ancienne Cité
des Ducs.**

L'homme, sa liberté et son confort, sont au centre de ce projet. Conçue par le cabinet d'architectes et d'urbanistes Magnum, la résidence se compose de deux bâtiments construits autour d'un espace vert central sur les hauteurs du parc. D'ici, vous bénéficiez d'une vue imprenable sur le vallon en contrebas.

Le style architectural avec son rez-de-chaussée

en claustra bois (châtaigner) et ses façades rythmées par des lignes obliques, garantit une intégration réussie dans l'environnement.

Chaque appartement, du studio au 4 pièces bénéficie d'un aménagement intérieur soigné et de prestations choisies pour leur qualité et leur pérennité. Il faut noter également les surfaces généreuses des terrasses et les attiques en retrait sur le toit.

LA SITUATION

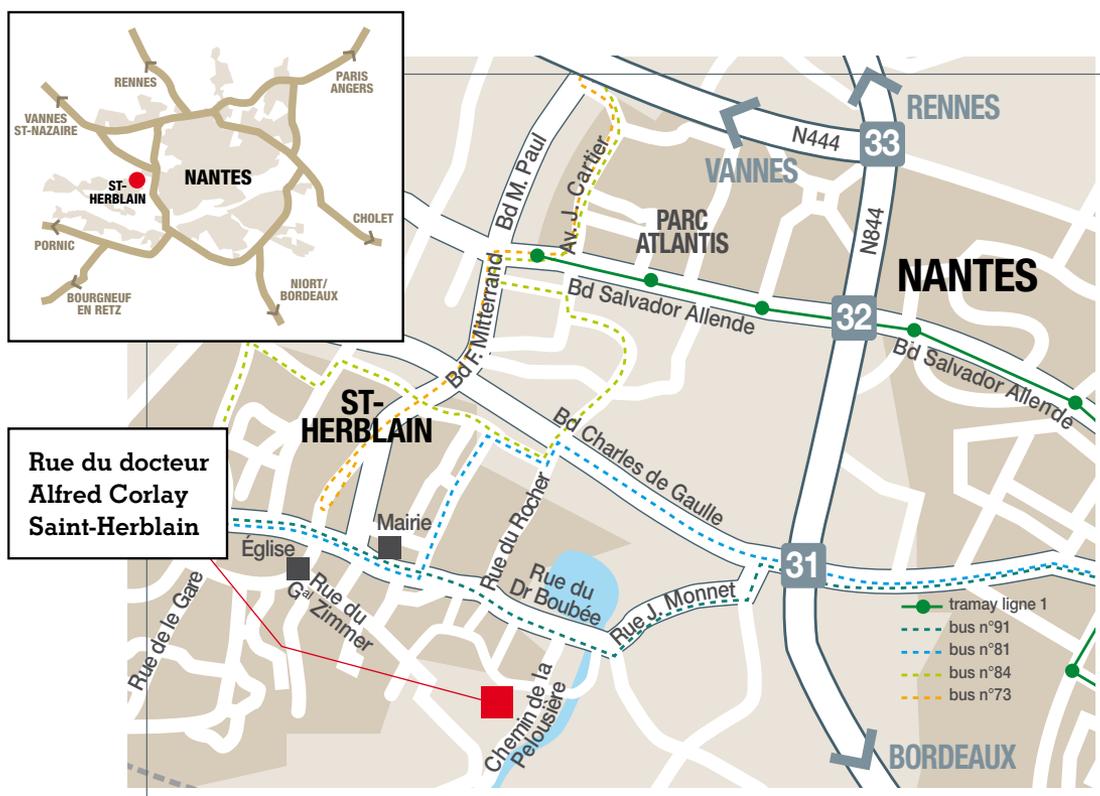
Tranquillité & accessibilité

Saint-Herblain réunit les avantages d'une ville très équipée et bénéficie d'une parfaite intégration dans la Métropole Nantaise. Ici, vous vivez au calme tout en étant au cœur de l'activité.

Aux portes de la Bretagne, Saint-Herblain se situe à 1 heure de Rennes et à 2 heures de Paris en TGV. La ville est à seulement 15 minutes de la gare de Nantes en voiture, en bus, ou en tramway. Le quartier de la Pelousière est desservi par la ligne de bus 91 qui vous permet de rejoindre le centre de Saint-Herblain ou de Nantes en quelques minutes.

Le périphérique à moins de 1 km vous garantit un accès aisé au réseau autoroutier situé à l'ouest de Nantes.

Un bol d'air sur la côte ? Direction l'océan ! En 3/4 d'heure vous rejoignez Pornic ou les plages de La Baule. Pourquoi vivre ailleurs ?



Rue du docteur
Alfred Corlay
Saint-Herblain

02 40 84 08 08

RÉALISATION

TOLEFI
PROMOTIONS

COMMERCIALISATION

BLOT HABITAT

www.blot-immobilier.fr

BUREAU D'ÉTUDES : ECODIAG - BUREAU DE CONTRÔLE : DEKRA -
FINANCEURS : CAISSE D'ÉPARGNE BRETAGNE-PAYS DE LA LOIRE -
NOTAIRE : MAÎTRE PIERRE MÉNANTEAU.

Nantes Métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

Océan Développement
Parti Associé d'Orionne W&L Land