

L'ORÉE DE KEROZER



SAINT-AVÉ



L'ORÉE DE
KEROZER





Centre historique

AUX PORTES DE VANNES

Vannes cultive un charme unique : celui d'une cité patrimoniale vivante, où les remparts, les maisons à colombages et les ruelles animées côtoient une ville contemporaine, dynamique et tournée vers l'avenir.

Port de plaisance et Porte Saint-Vincent



Le port de Vannes prolonge naturellement le centre historique et donne à la ville une atmosphère singulière : terrasses, promenades, animations, départs vers le Golfe...



Les remparts



Commerces place de l'Église



SAINT-AVÉ

Deuxième ville de l'agglomération vannetaise, Saint-Avé en constitue l'un des poumons verts. Dans ce cadre bucolique, l'Orée de Kerozer forme le trait d'union idéal entre le dynamisme urbain et la quiétude d'un patrimoine naturel remarquable.



Mairie



Église



Bois de Kerozer

À Saint-Avé, l'énergie se partage : événements, associations, activités sportives et culturelles rythment l'année.

Avec ses 60 kms de chemins de randonnée, Saint-Avé offre de multiples occasions de marcher, pédaler notamment dans ce qui formait la seigneurie de Kerozet (devenu Kerozer), magnifique domaine boisé, répertorié dès le XV^{ème} siècle.

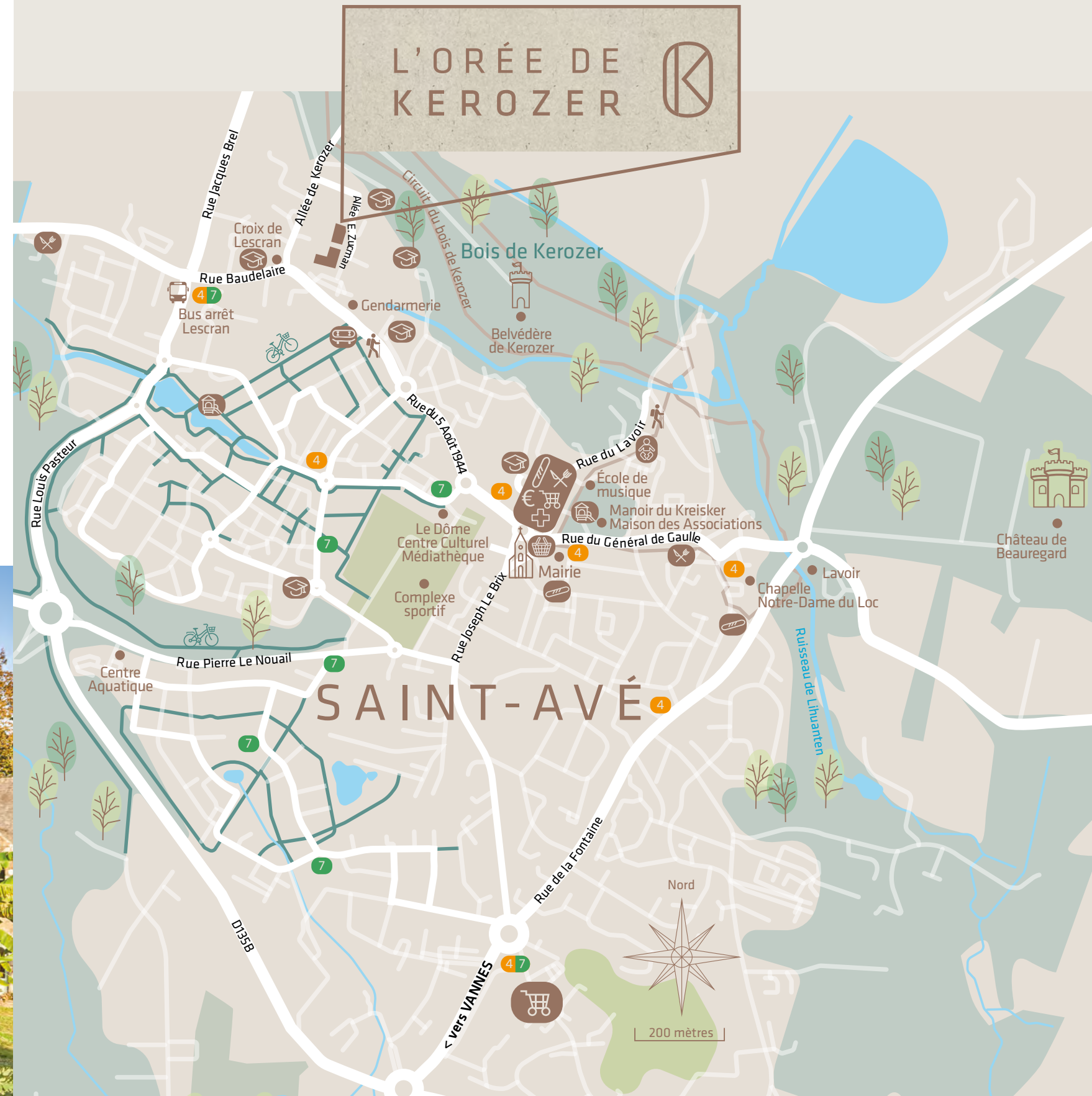
Au gré de vos pérégrinations, c'est toute l'histoire du pays vannetais qui se déploie à travers ses manoirs et châteaux, ses chapelles et calvaires.



Le Dôme, centre culturel et médiathèque



Manoir du Kreisker, Maison des Associations



Si dès l'antiquité, deux voies romaines traversent Saint-Avé, la ville est aujourd'hui directement connectée à Vannes, sa voisine, et aux axes desservant le Golfe du Morbihan, Lorient ou Nantes. Cet emplacement stratégique attire entreprises et commerces.

À cet écosystème très vivace correspond un niveau d'équipements très riche : Maison de l'enfance, groupes scolaires, collège, salles de sports, médiathèque, ludothèque, école de musique, centre culturel "Le Dôme"...

 Marché le dimanche matin et le mardi après-midi.

 Rejoignez la gare de Vannes en 16 minutes* grâce aux lignes de bus
 4 Meucou - Arradon et
 7 Saint-Avé - Séné.

 Nombreuses pistes cyclables au départ de la résidence et consignes à vélo à côté de l'arrêt Mairie et du centre culturel "Le Dôme".

 À quelques minutes des commerces et écoles du centre-ville de Saint-Avé par les sentiers.

 À 20 minutes* de la plage de Conleau.

*Sources : Kicéo, Google Maps. Temps de parcours calculé avec circulation fluide.



Vue côté jardin

LE MOT DE L'ARCHITECTE

NOMADE Architectes

"Idéalement située à proximité du centre-ville et à deux pas du bois de Kerozer, cette opération offre un cadre de vie privilégié, proche de nombreuses activités de loisirs et de commerces.

Le projet se compose de quatre bâtiments harmonieusement répartis sur la parcelle, avec une orientation Est-Ouest privilégiée afin de maximiser l'ensoleillement des appartements et des espaces extérieurs. Cette organisation permet des vues dégagées et un cœur d'îlot paysager généreux.

Il s'agit d'un véritable poumon vert, planté de nombreux arbres, qui filtre les vis-à-vis et crée un îlot de fraîcheur agréable en période de forte chaleur. Les espaces entre les bâtiments créent des percées visuelles depuis l'espace public offrant une organisation aérée et équilibrée. Le jardin central intègre également la gestion des eaux pluviales, alliant esthétique et fonctionnalité.

L'architecture privilégie un ensemble cohérent et harmonieux, tout en apportant une diversité de volumes et de toitures qui rythment la silhouette du projet. Les matériaux sobres et élégants, combinés à des façades animées par des balcons, encadrements de fenêtres et pare-vues, créent une lecture riche et contemporaine.

Les stationnements sont organisés de manière pratique et sécurisée : une partie est en extérieur le long de la limite nord, le reste en sous-sol, avec un accès facile depuis le côté nord du site.

Cette opération allie esthétique, confort et qualité de vie, pour offrir un quartier agréable, lumineux et vivant à Saint-Avé."



APPARTEMENTS DU 2 AU 4 PIÈCES

entre l'allée de Kerozer et
l'allée Élisabeth Zucman



Vue depuis l'allée Élisabeth Zucman

CONFORT ET ESTHÉTIQUE

Des finitions de qualité



- RE 2020 pour un habitat durable
- Chauffage individuel
- Portes intérieures laquées
- Placards aménagés
- Parquet stratifié ou carrelage 45 x 45 cm suivant pièces
- Cuisine aménagée pour les 2 pièces
- Salle d'eau équipée de meuble vasque, miroir, receveur de douche extra-plat avec paroi, radiateur sèche-serviettes
- Balcon, terrasse ou jardin pour chaque appartement
- Ascenseur
- Local vélo
- Parking en sous-sol



L'ORÉE DE KEROZER EST
LA 505^{ÈME} RÉSIDENCE DU GROUPE ARC



ESPACE DE VENTE
12 place de la Libération
56000 VANNES

02 57 67 11 37
groupearc.fr



G R O U P E

