



Montebello
ST-GRÉGOIRE

Une adresse exceptionnelle
au cœur de Saint-Grégoire

BATI-ARMOR

BÂTISSEURS D'AVENIR



SAINT-GRÉGOIRE, UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ AU NORD DE RENNES

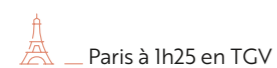
LA VILLE RECHERCHÉE AUX PORTES DE RENNES

Saint-Grégoire a tout pour elle : un dynamisme déterminé, une qualité résidentielle incomparable, un emplacement géographique stratégique, un cadre de vie privilégié et calme. La commune borde le nord de Rennes et offre un accès direct à la ville.



BIENVENUE À RENNES, MÉTROPOLE JEUNE ET DYNAMIQUE

Capitale économique de la Bretagne et métropole européenne, la ville confirme chaque année son attractivité. Sa qualité de vie, son rayonnement culturel et son dynamisme économique font référence.



— Paris à 1h25 en TGV



— 2 lignes de métro



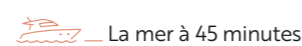
— 1 aéroport international



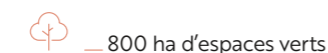
— 69 000 étudiants



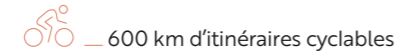
— Pôle numérique et digital national



— La mer à 45 minutes



— 800 ha d'espaces verts



— 600 km d'itinéraires cyclables

Rennes, classée
2^e métropole
la plus attractive
de France.



UNE COMMUNE À TAILLE HUMAINE OÙ IL FAIT BON VIVRE

Traversée par le canal d'Ille-et-Rance et possédant de nombreux espaces verts et naturels, Saint-Grégoire est qualifiée de « ville verte et bleue ».

HABITER AU CŒUR DE SAINT-GRÉGOIRE

MONTEBELLO, UNE ADRESSE PLEIN CENTRE AU CŒUR DE SAINT-GRÉGOIRE

À la croisée des rues de Brocéliande, du Général de Gaulle et Alphonse Milon, l'emplacement est exceptionnel. Vous êtes au cœur du cœur, juste à proximité de l'élégante église Saint-Grégoire et de son quartier rénové. L'endroit a conservé un esprit village, charmant et calme. Tout est à deux pas : mairie, place du marché, commerces, transports, écoles, services santé, chemin de halage et canal...



+ de 1150 entreprises
+ de 12 000 salariés
près de 2200 commerces



UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE IDÉALE

- Aux portes de Rennes, à 5 min du périphérique et du centre commercial Leclerc Saint-Grégoire
- À 30 min en transports en commun de la gare TGV Rennes
- En direct sur 2 axes vers la mer : Rennes-St-Malo et Rennes-Mont-St-Michel
- Saint-Malo à 45 min



UN ENVIRONNEMENT DYNAMIQUE

- Économie, emploi, équipements, ... Saint-Grégoire a tout d'une grande.
- Plusieurs quartiers d'affaires
 - Le centre hospitalier Saint-Grégoire
 - 2 grands centres commerciaux
 - Complexe aquatique Spadium
 - Médiathèque
 - Espace Culturel
 - Équipements sportifs
 - Le 5, Tiers-lieu et espace de vie social



TRANSPORTS

- 3 lignes de bus : C2 / 78 / 36
- Star't : la ligne régulière de covoiturage



L'ART DE VIVRE À SAINT-GRÉGOIRE

DES COMMERCES DE PROXIMITÉ DE QUALITÉ !

Le centre-ville est réputé pour la qualité de ses commerces : épicerie-crèmerie, fromagerie, boucherie-charcuterie-traiteur, boulangerie, poissonnerie, caviste, librairie, fleuriste, restaurants, marché hebdomadaire le mercredi...

Le centre commercial La Forge avec sa supérette et sa pharmacie est à 3 min à pied de la résidence.



Boulangerie Fraudin



Centre commercial La Forge



Poissonnerie



Artisan charcutier traiteur

“ *Esprit village, dynamisme économique et qualité de vie, c'est Saint-Grégoire !* „



À 800 M DU PARC DE ROBINSON, PETIT PARADIS AU BORD DU CANAL

Découvrez l'écluse et le moulin de Saint-Grégoire, la base de loisirs nautiques (kayak, canoë, paddle), les chemins de halage pour des promenades pédestres ou à vélo.



CULTURE : DES GRANDS RENDEZ-VOUS

- La Biennale de Saint-Grégoire (peinture)
- Le festival Robinson (arts de la rue & musique)

Tout pour les familles : crèches, écoles, collèges, lycées, près d'une centaine d'associations

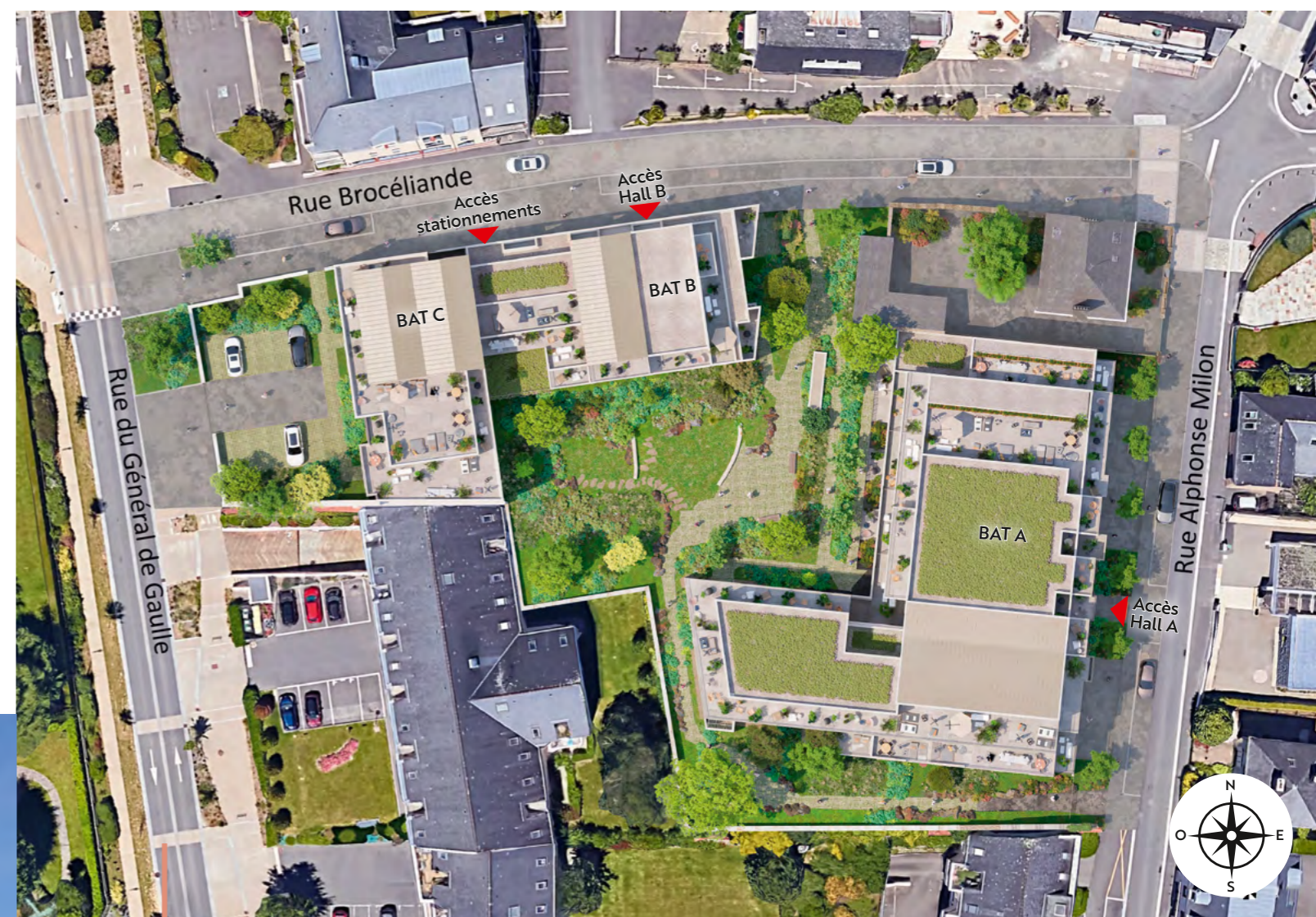
Montebello

ST-GRÉGOIRE

UNE BELLE RÉSIDENCE DE CARACTÈRE

VOTRE APPARTEMENT DU T2 AU T4
DANS UNE RÉSIDENCE DE GRANDE QUALITÉ

Montebello offre des prestations confortables
avec ses grands appartements lumineux aux belles surfaces
et ses espaces extérieurs généreux bien exposés.



UN PROJET URBAIN HARMONIEUX

L'ensemble du projet est composé
de 3 résidences et de 4 commerces
en rez-de-chaussée.

La résidence est desservie par 2 entrées
principales et dispose d'un parking en sous-sol
et d'un local vélo.

*“ Niché dans un écrin de verdure,
au cœur de Saint-Grégoire,
Montebello est un havre
de bien-être. ”*



UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE SOIGNÉE

UNE BELLE SIGNATURE ARCHITECTURALE

Montebello est une résidence à l'architecture travaillée, entre caractère contemporain et élégance résidentielle.

Au-dessus d'un socle très vitré, le corps du bâtiment est un jeu d'avancées et de recul dans la façade côté rue et de balcons filants côté cœur d'îlot. L'attique se compose de volumes à toitures à double pans.

DES MATÉRIAUX NOBLES, DES FAÇADES ÉLÉGANTES ET PÉRENNES

- Revêtement béton blanc matricé et lisse.
- Parement pierre naturelle.
- Zinc en attique.

Les façades sont animées de balcons filants.

Elles sont habillées de menuiseries aluminium de teinte brune, de gardes-corps en vitrage transparent et de pare-vue en vitrage opalescent.



LE MOT DE L'ARCHITECTE

Notre équipe a eu à cœur de dessiner une architecture à l'échelle du centre-ville de Saint-Grégoire, lieu à la fois dynamique et préservé, deux facettes d'un quartier, entre rue commerçante et jardin intérieur.

S'insérer durablement dans un tissu urbain à taille humaine, mettre en valeur les beaux murs de terre crue qui cernaient les anciennes parcelles, proposer un jardin contemporain et luxuriant, offrir de larges baies, terrasses et balcons pour chaque appartement, choisir des matériaux nobles en façade, autant d'attentions dans la conception faisant de Montebello un lieu exceptionnel.

Agence Golhen & Associés



UNE AMBIANCE PAYSAGÈRE REMARQUABLE

En plus des chemins piétonniers pavés, des arbres et murets conservés, le projet va accueillir de nombreux espaces verts, privilégiant un maximum d'espaces en pleine terre et une variété d'ambiances aux effets décoratifs.

LE JARDIN LUXURIANT EN CŒUR D'ÎLOT

L'espace central, à la croisée des chemins, accueille un jardin luxuriant à la végétation foisonnante. Sa composition en fait un lieu de détente et de partage agréable. Des dispositifs pour l'accueil des oiseaux et des insectes, des essences sélectionnées vont favoriser la biodiversité.

LE PARVIS DE LA RUE ALPHONSE MILON

Le retrait de la façade offre un dégagement qui permet une plantation d'arbres, créant un cadre paysager pour le parvis devant les commerces et le hall d'entrée. Une liaison piétonne mène au cœur d'îlot.

LA PROMENADE SUD

Cheminement intimiste, elle s'articule autour du pin de l'Himalaya conservé et de plantations arbustives, débouchant en promontoire sur la rue Alphonse Milon.

LE MOT DU PAYSAGISTE

En plein centre-ville, Montebello offre un jardin luxuriant en son cœur. Intimiste, orné d'une végétation généreuse et colorée, cet espace de nature propose une parenthèse dans la ville. Ce jardin de feuillages, subtil mélange de plantes exotiques et locales, offre un cadre de vie agréable et dépaysant.

Angèle Couzic, Paysagiste concepteur DPLG, ATELIER KER ANNA

PALETTE VÉGÉTALE



Magnolia Kobus



Jacinthe à grappes



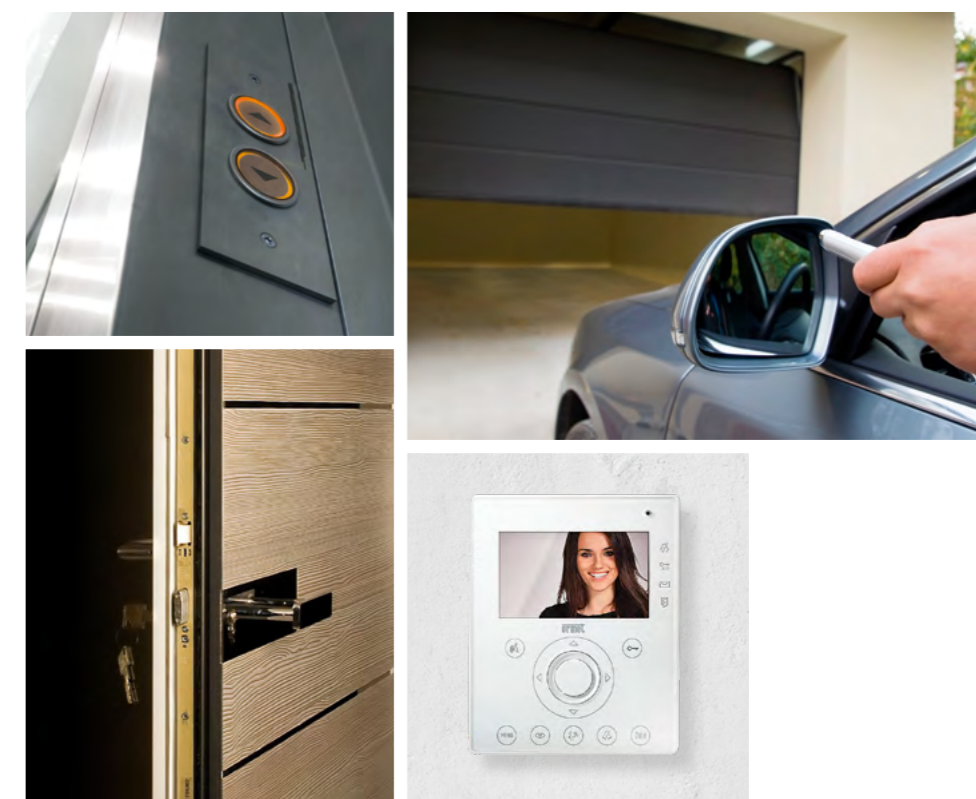
Érable



Yucca



UNE RÉSIDENCE AUX PRESTATIONS DE QUALITÉ



DES FAÇADES ÉLÉGANTES POUR LONGTEMPS

- Qualité durable des murs et des matériaux : l'immeuble présente des façades protégées et embellies par peinture et lasure bénéficiant d'une réalisation soignée.
- Grandes baies vitrées en aluminium permettant un ensoleillement maximum.
- Garde-corps vitrés.

HALL ET PARTIES COMMUNES : UNE DÉCORATION SOIGNÉE, UNE AMBIANCE CHIC

- Montebello fait l'objet d'une décoration spécialement établie par un architecte d'intérieur.
- Le choix de matériaux nobles permet de préserver durablement la beauté des lieux.

SÉCURITÉ AU QUOTIDIEN

- Pour contrôler l'accès à la résidence, chaque appartement dispose d'un vidéophone avec caméra et écran couleur.
- Les entrées palières sont protégées par une porte blindée avec serrure multipoints à système de verrouillage certifié anti-effraction.
- Parkings en sous-sol sécurisés.
- Ascenseurs.



LE CONFORT DES PIÈCES À VIVRE

DES FINITIONS SOIGNÉES ET ÉLÉGANTES

Parquet bois

Les entrées, séjours, dégagements et chambres comportent un parquet contrecollé.

Sol carrelé PORCELANOSA

La salle de bain, les WC et la cuisine sont pourvus de sol carrelé de la marque PORCELANOSA.

Murs et plafonds

Deux couches de peinture blanche avec finition mate.



UN CALME PRÉSERVÉ DANS TOUTES LES PIÈCES

L'isolation phonique fait l'objet d'une grande attention. Les performances obtenues s'apprécient à tout niveau, entre les pièces d'un même appartement et les parties communes.

• Les sols sont posés sur chape flottante avec isolant acoustique.

“Chaque appartement bénéficie d'un espace extérieur bien orienté et aux volumes généreux offrant une pièce de vie supplémentaire pour profiter des beaux jours.”

LE BIEN-ÊTRE INTÉRIEUR

DES ÉQUIPEMENTS FONCTIONNELS BIEN PENSÉS

Volets roulants

Les menuiseries aluminium sont dotées de volets roulants motorisés avec commande centralisée.

Portes de placards aménagés SOGAL



Interrupteurs

Les appartements sont équipés de la gamme ODACE de chez SCHNEIDER.



Poignées de portes

Les poignées de portes design sont en inox de la marque VACHETTE.



ASSA ABLOY

Chauffage

Deux systèmes de chauffage équipent la résidence :

- Chauffage individuel électrique, radiateurs chaleur douce à inertie
- Chauffage individualisé via la production de la pompe à chaleur double service.

Domotique

À partir du T4 : gestion du chauffage et de la fermeture centralisée des occultations de l'appartement via le gestionnaire TYDOM 1.0 de chez DELTA DORE.



SALLE DE BAIN

- Carrelage et faïence PORCELANOSA sur l'ensemble des murs toute hauteur.
- Le meuble vasque JACOB DELAFON comprend un plan céramique avec vasque intégrée, un meuble bas avec tiroirs, un miroir et un ensemble d'éclairage. Certifié NF.

Jacob Delafon
PARIS

- Baignoire ou douche avec receveur, paroi de douche, vitrage anticalcaire et robinetterie thermostatique.
- Radiateur sèche-serviette.
- WC suspendus.

Montebello

ST-GRÉGOIRE

RENSEIGNEMENTS

02 99 35 35 90

commercial@batiarmor.fr

ESPACE DE VENTE

1 rue de la Cochardière
Résidence Le Cipriani
35000 Rennes

BATI-ARMOR

BÂTISSEURS D'AVENIR