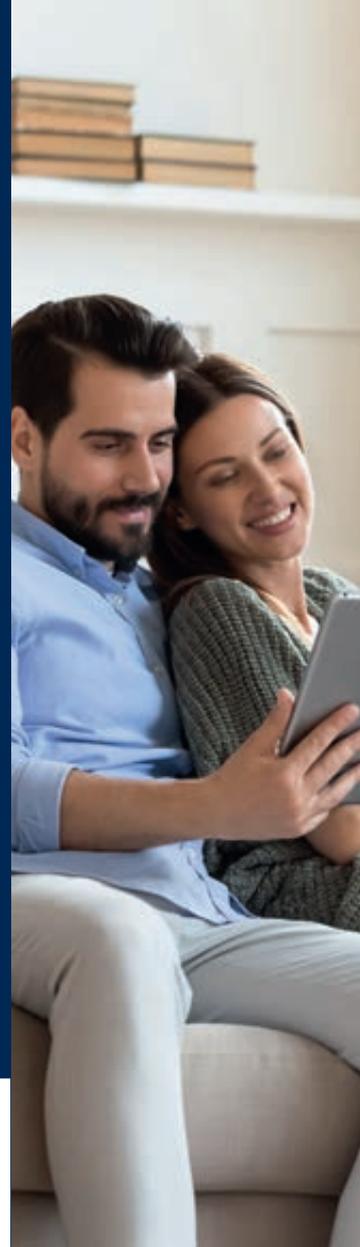


# LE QUIRINAL

Douceur de vie  
dans un environnement naturel

CESSON-SÉVIGNÉ / Via Silva – Les Pierrins

GROUPE  
**GIBOIRE**



# 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, le Quirinal 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, 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

### 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

### A 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

## Un emplacement facilement accessible



### En voiture

> Le centre-ville de Rennes accessible en 15 minutes.

> La N136 menant vers Le Mans et Paris à 10 minutes.



### En 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.



### 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.





## LE QUIRINAL, une architecture harmonieuse et singulière

Afin de s'insérer parfaitement dans son environnement immédiat et de proposer une transition douce entre les projets de logements collectifs et les maisons individuelles, **Le Quirinal** propose une architecture en gradins. Il se développe sur 4 niveaux. Les deux derniers niveaux accueillent des « maisons sur le toit » en duplex. Elles présentent des formes naturelles avec une toiture à double pente. Ce découpage permet de fragmenter le volume de la résidence et participe à l'esthétique de la résidence. Les décalages de façades créent des espaces en forme de patio pour plus d'intimité. Ils rappellent la qualité de vie recherchée dans la maison individuelle. Les teintes chaleureuses et naturelles confèrent au projet une élégance et une sobriété architecturale.

Les appartements proposent tous de généreux espaces extérieurs (jardins, balcons ou terrasses) conçus comme des pièces de vie supplémentaires. Ils bénéficient de belles orientations.

Au pied de la résidence, l'espace paysager est planté de massifs et arbres aux essences champêtres, faisant écho à la végétation du parc existant en lisière. Une circulation piétonne se dessine dans le cœur d'îlot, permettant de créer une liaison secondaire entre la voie publique au sud et le parc à l'est.

### Le mot de l'architecte

“ Situé entre la rue et la lisière boisée, le projet met en scène sa relation au paysage et aux habitants du quartier par des hauteurs variées.

L'assemblage de logements collectifs et de maisons propose trois manières d'habiter. Les logements en rez-de-chaussée bénéficient de jardins plein sud. Les logements en étages intermédiaires se prolongent en loggias, véritables pièces à vivre entre intérieur et extérieur. Les logements en duplex, accessibles indépendamment depuis les parties communes, tirent profit de grandes terrasses et de vues lointaines sur le grand paysage. ”

Bourdets Rivasseau Architectes



17 logements  
du T2 au T6  
dont 5 en accession  
à prix maîtrisé



**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 profitez de l'expertise d'un conseiller afin de trouver rapidement votre futur acquéreur et vous permettre ainsi de réaliser sereinement votre achat dans le 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.



**Des appartements  
élégants et confortables**

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 prestations soignées**

- ▶ Belles orientations
- ▶ Espaces extérieurs généreux
- ▶ Revêtement stratifié dans les chambres et le séjour
- ▶ Meubles de salle de bains dessinés par un architecte d'intérieur
- ▶ Menuiseries aluminium
- ▶ Parkings sécurisés en sous-sol
- ▶ Motorisation des volets roulants pour les fenêtres équipées



> Exemple d'aménagement d'un appartement duplex

**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 seniors ou des personnes à mobilité réduite sont également possibles sur demande.



**Agence Giboire**  
**1 Rue Jules Simon, 35000 Rennes**  
**02 99 78 00 00**  
**neuf@giboire.com**

**giboire.com**