



**AWEN**

— PLÉRIN —

LE BONHEUR DE VIVRE EN BAIE DE SAINT-BRIEUC



# Plérin entre terre et mer

## DOUCEUR DE VIVRE

Véritable joyau des Côtes-d'Armor, Plérin profite de l'attractivité de Saint-Brieuc en matière d'économie, d'enseignement et d'événements sportifs ou culturels. Un environnement exceptionnel qui séduit tous les amoureux de la nature. En front de mer, la ville s'ouvre sur la baie de Saint-Brieuc ourlée de rubans de sable fin, l'immense plage des Rosaires, celle de Saint-Laurent ou Nouëlles et ses jolis cabanons. Les pointes et les falaises qui ponctuent le littoral dessinent de petites anses abritées du vent et offrent des panoramas époustouflants sur les eaux turquoise. Un cadre idéal pour farnier au grand air, s'adonner à la pêche à pied en famille ou pratiquer votre sport nautique préféré.

Côté terre, à mesure que l'on découvre « l'argot », les paysages de la campagne bretonne rivalisent de générosité entre bocage et forêts passant par toutes les nuances de vert. Les amateurs de randonnées sont comblés par la Vallée du Gouët qui révèle une splendide coulée verdoyante et boisée longeant les méandres de la rivière dessinés par les chaos de granit. Les équipements sportifs de la ville complètent ces plaisirs de plein air : centre nautique, complexes sportifs, tennis, stade... il y en a pour toutes les générations et toutes les envies.

### LA VILLE À PORTÉE DE MAIN\*

A 5 MIN

à pied du centre-ville

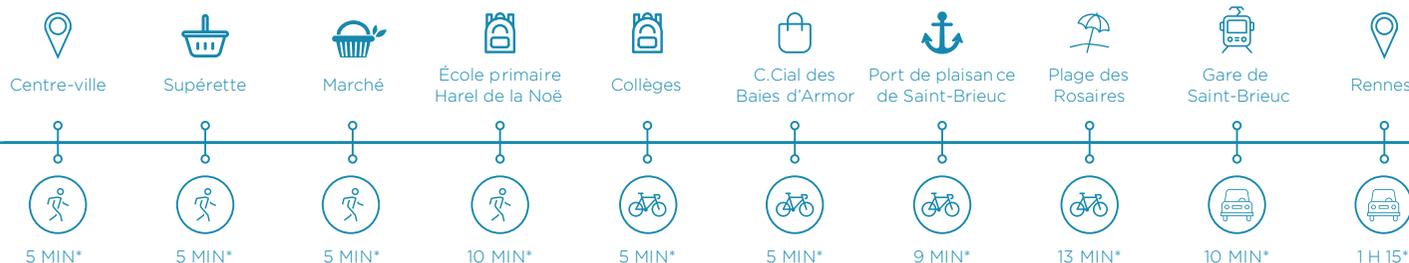
A 13 MIN

à vélo de la plage  
des Rosaires

A 10 MIN

en voiture de la  
gare de St Brieuc

### PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS\*...



\*Sources : ville-plerin.fr / tub.bzh / SNCF Connect / GoogleMaps / innozh.fr / saintbrieuc-armor-agglo.bzh / lafrenchtech-saintbrieucbay.fr





## MOBILITÉS & TRANSPORTS

Pour circuler facilement dans Plérin et vers les communes environnantes, la ville bénéficie du réseau de transport en commun Tub. Des lignes de bus majeures\* (C, D, 4, 10, 40, et R) sillonnent la ville à des fréquences élevées et simplifient la vie notamment des plus jeunes et des actifs. Plérin aménage aussi progressivement ses chaussées au profit des déplacements à vélo. À seulement 10 minutes\* de voiture, la gare de Saint-Brieuc permet de rallier Paris en 2 h 30\* de TGV, Saint-Malo en moins de 2 heures\* et Rennes en moins de 1 heure\* : des temps de trajets modérés pour une mobilité sans contraintes !

## LA BRETAGNE INNOVANTE

Entre Plérin et Saint-Brieuc, les synergies jouent à plein ! Le tourisme, les activités portuaires et la pêche sont des secteurs rois dans les Côtes-d'Armor. Le territoire de Saint-Brieuc Amor Agglo se montre aussi novateur et audacieux avec des fleurons dans l'agroalimentaire à l'instar du parc scientifique Zoopôle\* spécialisé dans la sécurité alimentaire et la santé animale. La création du Totem de l'Innovation\* ou les 80 startups de la French Tech\* Saint-Brieuc Bay résument à merveille l'entrain et le dynamisme de la baie de Saint-Brieuc.

\*Sources : ville-plerin.fr / tub.bzh / SNCF Connect / GoogleMaps / innozh.fr / saintbrieuc-armor-agglo.bzh / lafrenchtech-saintbrieucbay.fr

PLÉRIN

# Sur les hauteurs de la ville proche de tout

## UNE SITUATION IDÉALE !

À deux pas du cœur de la ville, voici un quartier qui cultive le bien-être au gré d'une ambiance résidentielle et d'un cadre bucolique en lien avec la campagne plérinaise. Entre les rues de Verdun et de la Vallée, cette nouvelle adresse prend de la hauteur et domine les couverts boisés au loin qui suivent le cours du Gouët.

En seulement 6 minutes\* à pied, vous pouvez vous rendre au centre-ville de Plérin où l'essentiel est présent : supérette, poissonnerie, banque, maison de la presse, pharmacie, restaurants, cabinets médicaux... Le centre commercial des Baies d'Armor à 4 minutes\* en voiture satisfait toutes vos envies de shopping. Animez vos semaines au rythme de la programmation du centre culturel Le Cap situé à 7 minutes\* à pied : expositions, spectacles et concerts sont au programme !

Tous les matins, vous pouvez accompagner vos enfants en toute sérénité à l'école maternelle et primaire Harel de la Noë en 10 minutes\* de marche. Parfaitement accessible, la rue de Verdun au pied de la résidence mène rapidement aux grands axes, dont la route nationale 12.



# AWEN

## UN NOUVEL ANGLE DE VIE

La résidence tire profit d'une parcelle toute en longueur et en surplomb sur le paysage pour développer une silhouette architecturale élancée. Cette configuration est propice à la création d'appartements traversants avec des vues dégagées sans vis-à-vis, des dispositions qui ensoleillent votre quotidien !

À taille humaine, AWEN accueille seulement 33 appartements sur 2 étages surmontés d'un niveau en attique qui couronne l'immeuble avec légèreté.

Son style contemporain se traduit par le mariage de matériaux nobles et naturels. Les volumes s'habillent alternativement de bardages en bois lasuré et de bardages métalliques dont les fines ondulations jouent avec la luminosité ambiante. Des enduits lisses parent d'une teinte gris aluminium le fond des nombreuses loggias présentes en façades, tandis que les émergences en attique optent pour une nuance brune en harmonie avec le bois. Au pourtour du bâtiment et à la pointe de la propriété, les résidents profitent de grands espaces verts en pleine terre, véritable filtre végétal généreusement arboré.



Architecture  
contemporaine  
aux matériaux nobles  
et naturels



Terrasse ou loggia  
pour chaque  
appartement



Espaces verts  
généreusement  
arborés





## Le mot de l'architecte

Le projet est conçu pour valoriser les fortes potentialités du site, en épousant sa topographie naturelle et sa géométrie singulière marquant une inflexion sur la rue. Édifiée à R+3, la construction déploie ses façades creusées de généreuses loggias, tandis qu'un attique partiel offre des situations exceptionnelles. Appuyé sur un soubassement de béton, il est élégamment revêtu de bardages bois et métalliques qui jouent des variations de leurs surfaces sous la lumière, les lignes qu'ils dessinent révèlent les niveaux et allègent la masse du volume. Les espaces libres végétalisés, au premier plan visuel, devant les logements, offrent biodiversité et mise en valeur du projet.

**ARCHITECTURE ROBERT ET SUR**



DÉCOUVREZ VOTRE RÉSIDENCE  
EN MAQUETTE 3D SUR :  
[icade-immobilier.com](https://icade-immobilier.com)



# Lumière sur le confort

## DES APPARTEMENTS À L'ESPRIT OUVERT

Du studio au 4 pièces, AWEN propose une variété d'appartements qui conjuguent bien-être intérieur et espaces de vie en extérieur.

Du rez-de-chaussée au 2e étage, tous les logements bénéficient d'une, voire deux loggias qui prolongent le séjour et les chambres. Ces extérieurs généreux offrent des possibilités multiples d'aménagements selon les envies : un coin fleuri et végétalisé, du mobilier pour déjeuner, une chienne pour se détendre... Comme posés sur le toit, les 5 appartements en attique se déploient sur de grandes terrasses, de quoi aménager une véritable pièce à vivre en plein air pour dîner à la belle étoile ou savourer les rayons du soleil.

Les intérieurs révèlent des plans fluides et bien conçus qui font rimer volume et fonctionnalité, à la faveur de nombreux espaces de rangement : placards, celliers, buanderie. Dans les appartements familiaux de 4 pièces, une suite parentale avec salle d'eau attenante offre une intimité appréciable au quotidien.



(2) Le Règlement Thermique 2012 **RT 2012** est un ensemble d'exigence qui s'applique à tous les bâtiments de logements neufs construits depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013. La RT 2012 impose un niveau maximal de consommation d'énergie et des obligations en matière de conception du bâtiment et de confort. (3) La certification NF Habitat est délivrée par des organismes officiels indépendants affiliés à une association à but non-lucratif dont la mission est l'amélioration de la qualité de l'habitat.

## UNE GAMME DE PRESTATIONS ALLIANT CONFORT ET BIEN-ÊTRE

Une gamme de prestations étudiées avec soin pour vous apporter bien-être au quotidien tout en vous offrant un lieu de vie agréable. De nombreux choix de décoration vous sont proposés pour laisser libre cours à votre imagination.

### CONFORT & DÉCORATION

- Sol stratifié dans l'entrée, le séjour, les dégagements, les chambres et la cuisine
- Sols de la salle de bains et WC carrelés
- Sèche-serviettes, faïence au-dessus de la douche et la baignoire, receveur de douche extra-plat
- Volets roulants électriques dans tous les séjours et chambres, pilotables à distance\*\*
- Placards équipés\* : chapelière, barre de penderie
- Robinet extérieur sur les terrasses privatives en attique
- Local à vélos et poussettes

### SÉCURITÉ

- Porte palière 3 points munie d'une serrure A2P\*
- Éclairage des parties communes par détection de présence
- Accès à la résidence avec télécommande individuelle

\*Selon plans. \*\* En option

# Bienvenue chez vous

### ÉNERGIE

- Conforme à la Réglementation Thermique (RT) 2012 - 20%
- Accès à l'application web permettant d'estimer les consommations énergétiques
- Chauffage par radiateur électrique rayonnant
- Production d'eau chaude sanitaire par ballon électrique individuel
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique
- Mitigeur thermostatique dans la salle de bains

## ICADESTORE

### VOUS ALLEZ AIMER DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Véritables lieux de conseils, d'inspiration et de découverte, nos IcadeStores vous proposent une nouvelle expérience de l'immobilier neuf. Venez rencontrer nos experts qui vous accompagneront tout au long de vos projets immobiliers.



Nos experts vous accompagnent tout au long de votre projet immobilier



Imaginez-vous dans votre nouvel espace de vie grâce à la 3D



Personnalisez votre logement grâce à la matériauthèque





# VOTRE LOGEMENT INTELLIGENT ACCUEILLE TOUTES VOS ENVIES D'OBJETS CONNECTÉS

## ACCÈS IMMÉDIAT À INTERNET EN TRÈS HAUT DÉBIT

Grâce à la fibre optique installée dans votre immeuble, vous pouvez souscrire un abonnement internet auprès de l'opérateur de votre choix dès votre arrivée<sup>(1)</sup>.

## INTERNET PARTOUT ET DE QUALITÉ

Votre logement dispose d'une infrastructure internet de qualité avec l'installation de prises multimédia dans chaque pièce à vivre et dans les chambres (RJ45).

(1) Conformément à l'article R. 111-14 CCH. Connexion des logements sous réserve que la fibre soit déployée dans la rue et raccordée à l'immeuble, de la signature d'une convention entre le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires de l'immeuble avec un opérateur de communications électroniques et de la souscription d'un abonnement par le consommateur.

## PLUS DE CONFORT, DE SÉCURITÉ ET D'ÉCONOMIE GRÂCE AU LOGEMENT CONNECTÉ ET INTELLIGENT

Grâce à l'intelligence installée dans votre domicile, vous programmez et pilotez tous les équipements connectés de votre appartement depuis votre smartphone ou votre tablette, de chez vous ou à distance. Ouvert, compatible et évolutif, ce système peut accueillir toutes vos envies d'objets connectés.

### • Gestion du chauffage par thermostat intelligent

Il s'ajuste automatiquement en fonction de vos besoins ou de vos habitudes de vie pour que vous ayez toujours la température idéale chez vous. Il vous permet de réaliser des économies.

### • Détecteur d'intrusion (en option)

Votre lieu de vie est mieux protégé et vous êtes informé à tout moment de ce qui se passe chez vous.

### • Pilotage des volets électriques (en option)

Un service qui rend votre quotidien plus agréable grâce à la commande intelligente.

### • Gestion des points lumineux (en option)

Personnalisez vos ambiances lumineuses selon vos envies et contrôlez vos dépenses énergétiques.

## LES AVANTAGES DE VOTRE LOGEMENT



### QUALITÉ DE VIE

- Des lieux de vie plus sûrs et plus sains
- Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables
- Des services qui favorisent le bien-vivre ensemble



### RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

- Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles
- Une limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique
- Une prise en compte de la nature et de la biodiversité dans la conception des projets



### PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

- Une optimisation des charges et des coûts
- Une amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage
- Une contribution au dynamisme et au développement des territoires

# AWEN

## — PLÉRIN —

28 rue de la Vallée  
22190 PLÉRIN

ICADESTORE  
24 rue de l'Alma  
RENNES

### ACCÈS ET TRANSPORTS\*

#### EN VOITURE

- N12 : à 5 min\* accès à Guingamp en 26 min\* et à Rennes en 1 h 15\*



#### EN TRAIN

- Gare SNCF à 10 min\* en voiture, reliant Paris-Gare Montparnasse en 2 h 30\*

#### EN TRANSPORTS EN COMMUN



#### BUS

- Arrêt « Centre » à 6 min\* à pied : ligne C vers la ZA de l'Arrivée, le centre-ville de Saint-Brieuc, Trégueux-Lebrun...



## À PROPOS D'ICADE DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux et de santé (patrimoine à 100% au 31/12/2022 de 15,1 Md€) et promoteur logement/tertiaire/équipement public (CA économique 2022 de 1,3 Md€), Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.

