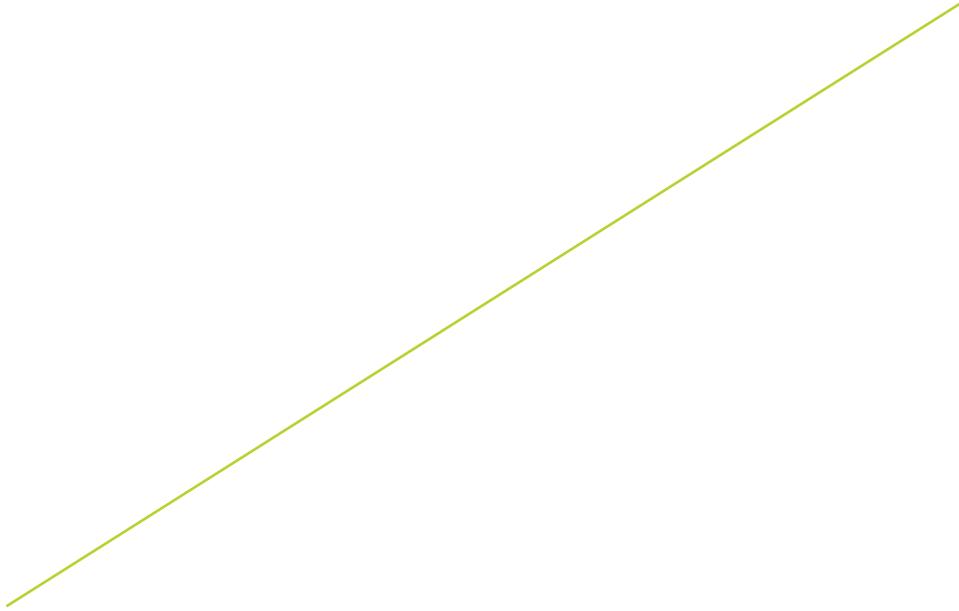




# NÉO Essentiel

Vivre où la nature est  
en dimension XXL





# ÉDITO

Place à la nouveauté !

Avec le quartier **NÉO**, rejoignez la nouvelle

façon de vivre à Orvault,

en harmonie avec votre environnement

et vos voisins.



En concevant ce quartier attractif, Marignan vous offre le cadre de vie idéal à seulement 15 min\* du centre de Nantes. En phase avec les aspirations et modes de vie actuels, en privilégiant les déplacements doux et en laissant une large place à la nature, **NÉO** est LE quartier où il fera bon résider et profiter sereinement du quotidien.

Marignan est fier de vous présenter **NÉO Essentiel** qui vient compléter l'aménagement du quartier et apporter un élan supplémentaire. Pour vous, elle est aussi l'opportunité de faire partie des « NÉOssiens », les nouveaux habitants heureux et épanouis du quartier **NÉO**.

# LE QUARTIER



\*NÉOmarqueur



# NÉOpédaleur ou NÉOfeet\*

**VOUS ALLEZ**

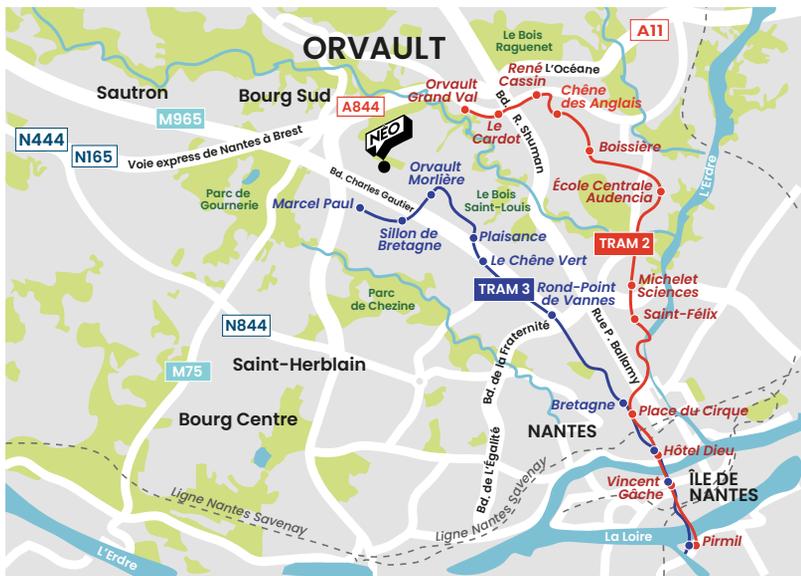
**ADORER MARCHER**

**EN PAIX OU**

**PÉDALER LIBREMENT**

# ORVAULT

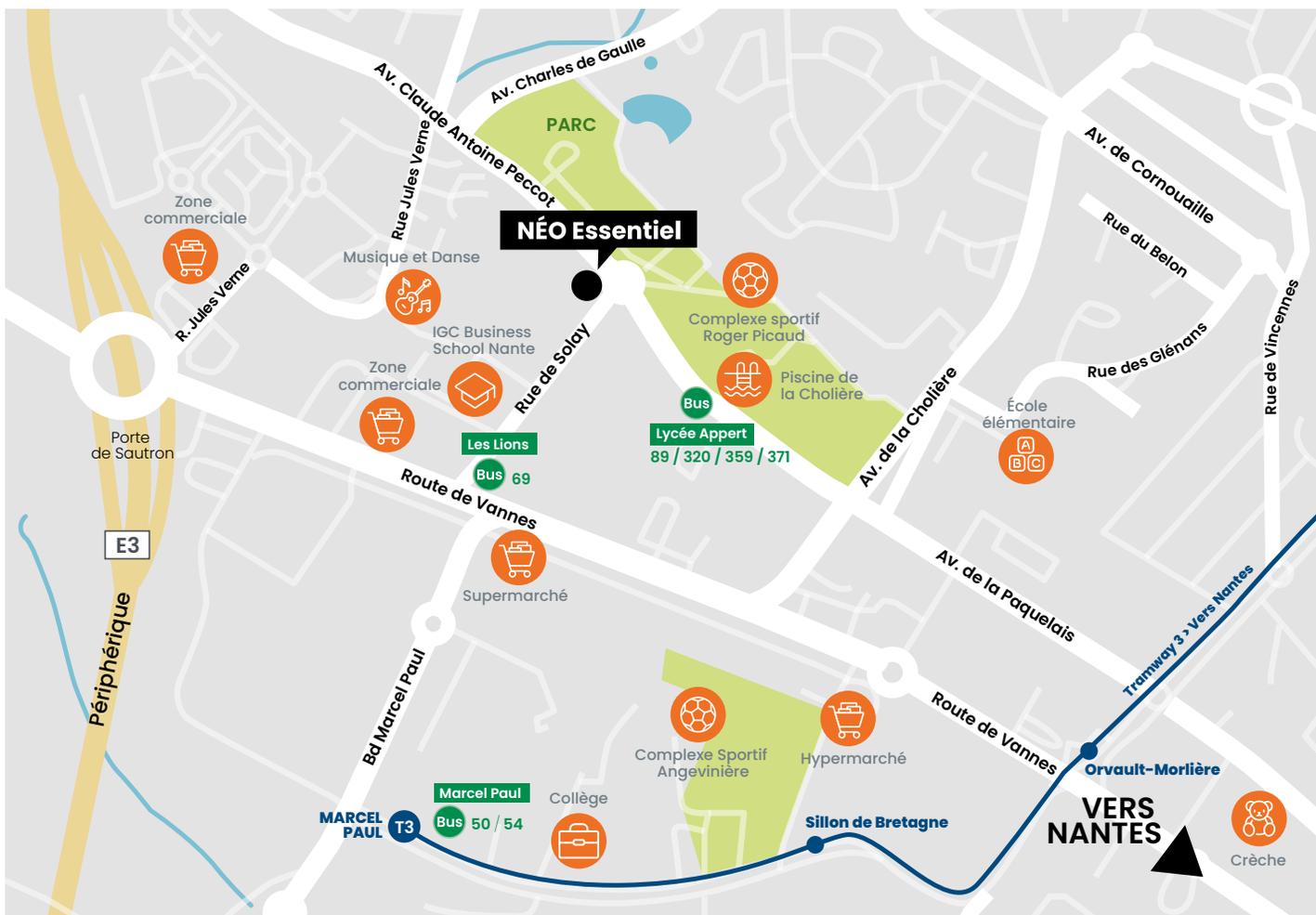
Aux portes de la Cité des Ducs, la ville d'Orvault s'inscrit dans la dynamique de Nantes et occupe la 5<sup>e</sup> place de l'agglomération.



Sublimée par les décors de la Vallée du Cens et par ses nombreux parcs et jardins, Orvault vous dévoile ses charmes naturels lors d'agréables promenades.

Pour combler ses habitants, la ville dispose de commerces variés, d'établissements scolaires de la maternelle au lycée et d'équipements de loisirs pour toutes vos passions, dont une piscine située aux abords du quartier **NÉO**.

Orvault bénéficie également de toute l'attractivité économique, universitaire, culturelle et sportive de Nantes, la grande métropole la plus séduisante de France.



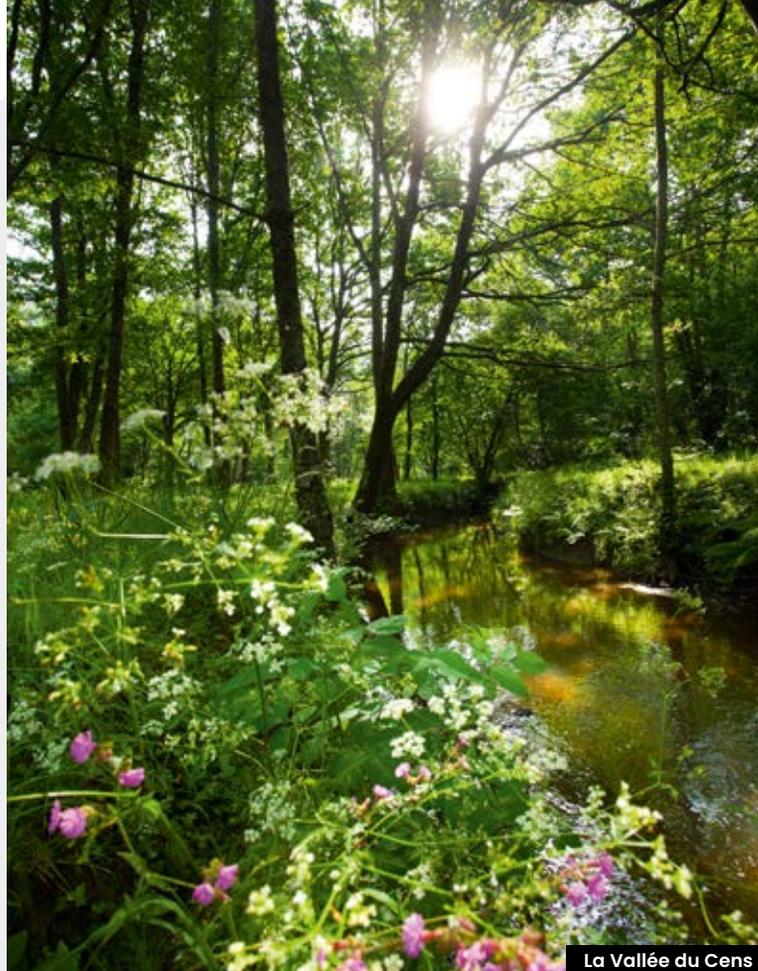


Vieux Bourg à Orvault

Grâce à sa situation stratégique,  
Orvault bénéficie d'un bon réseau  
de transports en commun qui profite  
au quartier NÉO.

#### EN VOITURE

- À 15 min\* du centre-ville de Nantes via la route de Vannes.
- Accès au périphérique Porte de Sautron à 1,8 km\*, vers l'aéroport de Nantes Atlantique en 13 min\*.



La Vallée du Cens



Nantes

#### EN TRANSPORTS

- À 750 m\* du tramway T3 station « Marcel Paul » pour rejoindre le centre de Nantes (station « Bretagne ») en 17 min\*.
- Ligne de bus 89, arrêt « Lycée Appert » à proximité immédiate de la résidence, vers la mairie d'Orvault en 13 min\*.
- Lignes de bus 50 et 69, arrêt « Beillevaire » à 3 min à pied\*, vers le lycée Rieffel (Saint-Herblain) en 15 min\* ou vers Nantes (Porte de la Chapelle) en 14 min\*.

\*Google Maps / tan.fr

# LE QUARTIER NÉO

**NÉO vous invite  
à vivre la ville autrement.  
Un quotidien apaisé,  
pratique et convivial  
n'attend plus que vous.**

Ce nouveau lieu de vie favorise les déplacements doux en intégrant des pistes cyclables et des cheminements piétonniers. Chaque jour, prenez plaisir à vous déplacer sereinement à pied ou à vélo, profitez des commerces, des restaurants et des services situés à proximité, accompagnez les enfants à la crèche ou à l'école tout en prenant le temps de discuter entre résidents.



Au sein de **NÉO**,  
il fait bon vivre ensemble.  
Le quartier dispose  
d'équipements et d'espaces  
de partages propices  
aux échanges.

Les aires de jeux pour les enfants et les bancs au fil des allées donnent l'opportunité de se rencontrer et lier des amitiés. Le restaurant est l'occasion d'aller boire un verre ou de s'attabler autour d'un repas, sans avoir à prendre la voiture. **NÉO** compte enfin une conciergerie, un service bien utile pour réceptionner vos colis et assurer d'autres fonctions facilitant la vie.

Un espace de co-working et de convivialité offre un cadre tranquille et chaleureux permettant de travailler ou simplement se retrouver entre résidents.



## **NÉOshopper ou NÉOgourmet**



**Préparez-vous  
à faire vos courses  
en bas de chez vous**

## **Devenez NÉOzen**



**La conciergerie,  
la solution dans  
votre quartier pour  
gagner en sérénité !**



# LA RÉSIDENCE





L'APPARTEMENT  
DONT VOUS RÊVIEZ  
EST TOUJOURS  
AU RENDEZ-VOUS

# NÉOstudio ou NÉOduplex

# UNE SIGNATURE CONTEMPORAINE À L'ESTHÉTIQUE RICHE ET RYTHMÉE

**NÉO Essentiel** est un bel ensemble résidentiel composé de 6 îlots d'habitation, harmonieusement disposés dans un cadre paysager soigné. À l'angle des rues de Peccot et Solay, un premier bâtiment séduit par ses lignes contemporaines et accueille, en partie haute, des balcons et des terrasses aux vues dégagées.

Les bâtiments s'alignent ensuite le long d'une voie piétonnière longeant la piscine. Ils présentent des façades séquencées et des volumes dynamiques, animés par des teintes claires : blanches, brunes et grises. L'architecture illustre également l'alliance parfaite entre le caractère minéral du béton, la noblesse du bois et les parements de métal aux motifs variés.





Côté cœur d'îlot, l'architecture propose un style différent, pensé pour donner un caractère plus naturel et apaisé aux façades. Elles se distinguent ici par leurs couleurs claires et ocres et par la

présence du bois qui crée un lien avec les arbres et les paysages du cœur d'îlot. L'intégration de nombreux balcons et terrasses offre des points de vue privilégiés sur cet écrin luxuriant.

# UNE ARCHITECTURE SOIGNÉE JUSQUE DANS LES MOINDRES DÉTAILS

## LE MOT DE L'ARCHITECTE

Mené en étroite collaboration avec la ville d'Orvault, les habitants et les opérateurs, le projet est destiné à ses futurs usagers. C'est dans l'esprit du « faubourg » ouvert et traversé que se crée ce quartier empreint d'aménités.

Le logement est au cœur de l'habiter, et conçu avec l'objectif d'une appropriation personnelle des lieux. Les espaces extérieurs de chacun d'eux s'offrent en variations pour être confortables et intimes. Ainsi les qualités du collectif s'inscrivent dans cette vigilance pour que chacun construise son espace de vie quotidien à sa guise.

Ces conditions de confort permettent à tous d'appartenir à une communauté habitante accueillante et participative. Les « communs » extérieurs ou construits sont offerts aux associations, prolongeant ainsi la mise en « urbanité » des lieux.





UNE QUALITÉ DE VIE ÉPANOUIE  
OÙ LA NATURE PREND TOUTE  
SA DIMENSION





Prenez une grande bouffée d'oxygène, écoutez le chant des oiseaux, détendez-vous, assis sur un banc ou étendu sur l'herbe... vous êtes bien au sein de **NÉO Essentiel**, au contact de la nature.

En suivant les allées piétonnières, vous parcourez le cœur d'îlot, aménagé en un parc arboré alternant les bosquets d'arbres aux essences variées et les clairières engazonnées.

Pour le plaisir des petits et grands, il accueille une aire de jeux et une aire de convivialité. Pour garder la forme, un parcours santé sillonne le quartier tandis que des jardins potagers permettent de jardiner entre voisins ou en famille. Il intègre également un local clos où entreposer son vélo en toute tranquillité.

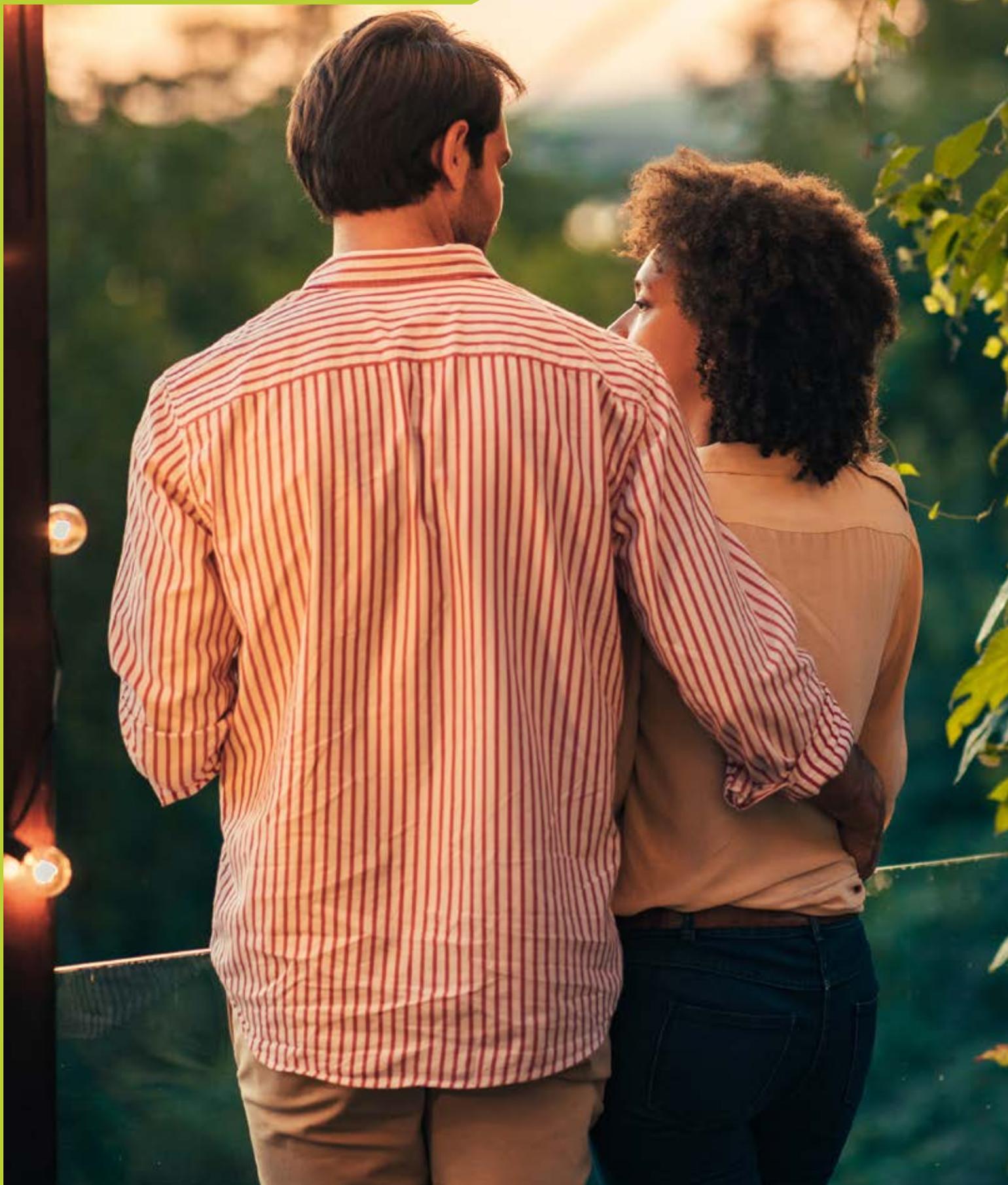


## **NÉObêcheur ou NÉOrécolteur**



**Cultivez le bonheur  
dans les potagers  
partagés**

# LES APPARTEMENTS





PROFITEZ DE BEAUX  
ESPACES EXTÉRIEURS  
DONT QUELQUES  
DOUBLES TERRASSES

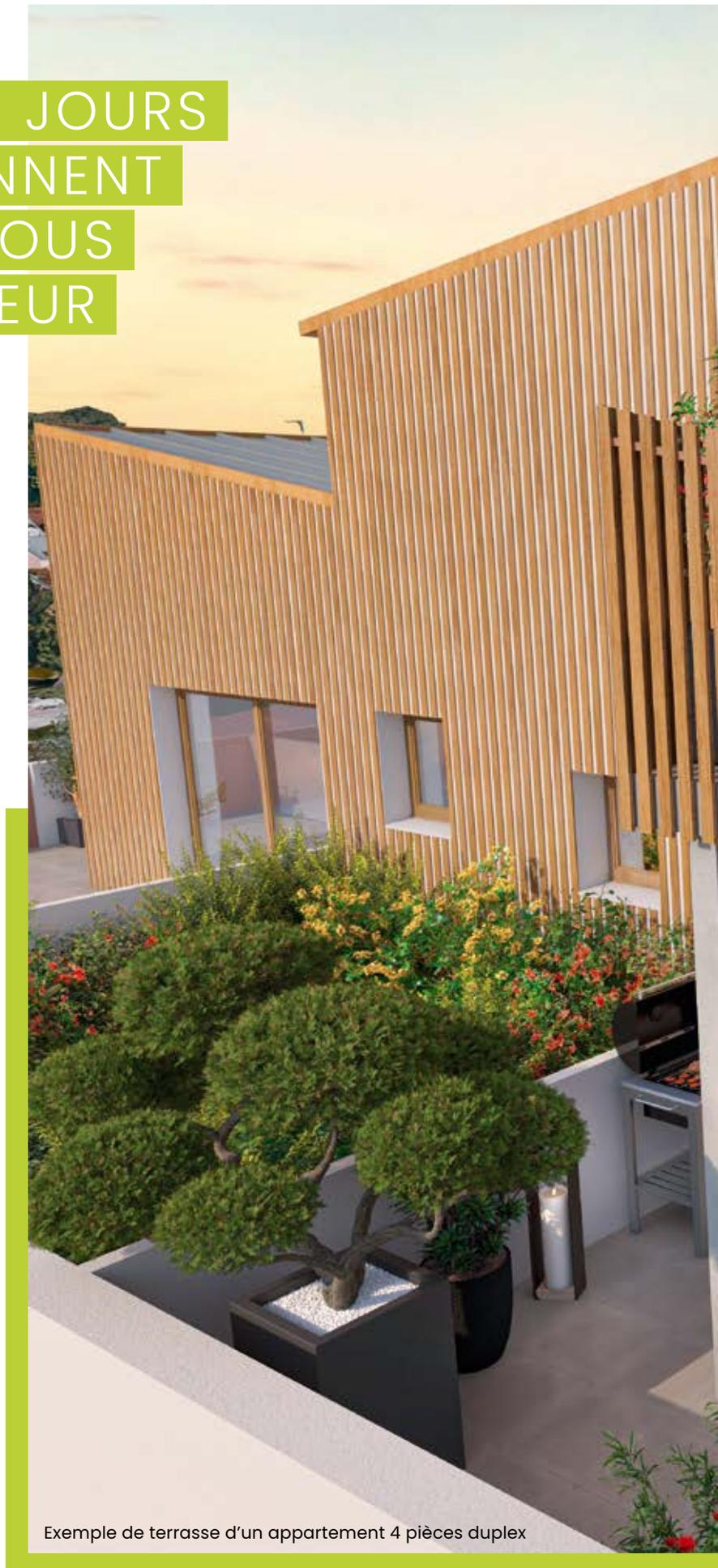
# NÉO rêveur ou NÉO Olecteur

# LES BEAUX JOURS VOUS DONNENT RENDEZ-VOUS À L'EXTÉRIEUR

Dans le prolongement de votre appartement, un bel espace extérieur vous promet d'agréables moments à savourer en famille ou entre amis.

Le jardin privatif distille une quiétude incomparable, protégé des regards grâce à ses haies végétales. En étage, l'agencement des balcons propose des déclinaisons variées : encadrés de pergolas en bois ou culminants en attique, ils profitent des meilleures expositions, gage d'un ensoleillement maximal. Ils bénéficient également d'orientations donnant sur le cœur d'îlot et ses décors reposants.

Certains appartements en duplex réservent en plus le privilège d'une terrasse double, dont une devenant une pièce de vie à part entière.



Exemple de terrasse d'un appartement 4 pièces duplex



# SI BIEN CHEZ VOUS, CONFORTABLEMENT

Clairs, lumineux et fonctionnels, les appartements ne manqueront pas de combler toutes vos aspirations de vie. Pour cela, ils profitent d'agencements soignés, de prestations de qualité et procurent un bien-être absolu. Du séjour-cuisine convivial en passant par les chambres cosy et les spacieuses suites parentales pour les appartements familiaux, chaque pièce garantit votre douceur de vivre, durablement.



Exemple d'intérieur d'un appartement 4 pièces duplex



## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

### / ÉNERGIE

- Chauffage et production d'eau chaude collective par sous-station raccordée au réseau de chaleur urbain
- Sèche-serviettes dans les salles d'eau
- Suivi des consommations énergétiques via une application numérique

### / CONFORT

- Volets électriques dans l'ensemble du logement hors salles de bains
- Sols des logements en lames PVC déco, pour un confort acoustique optimal
- Faïence en grès émaillé toute hauteur au droit des douches et des baignoires dans les salles de bains et les salles d'eau
- Ouverture de la porte d'accès à la résidence au moyen du combiné visiophone du logement

### / LA RÉSIDENCE

- Accès sécurisé à la résidence via vidéophone
- Porte palière avec serrure de sûreté 3 points
- Ensemble des stationnements en sous-sol avec place de stationnement autopartagée
- Local vélos avec accès sécurisé
- Espaces verts aménagés pour créer un espace de vie collectif



## NÉOfrileux ou NÉOfêtard

✓  
**Bénéficiez des dernières  
normes thermiques  
et phoniques  
grâce à la  
réglementation RT2012**

# MARIGNAN

**est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.**

À travers notre réseau de 13 agences, Marignan est implanté dans toutes les grandes métropoles régionales. Cet ancrage local historique confère à nos équipes une compréhension fine des enjeux des territoires, des besoins des collectivités et des attentes de nos clients.

Grand nom de la promotion immobilière, Marignan offre une gamme de produits et services en constante évolution et imagine des espaces de vie toujours plus innovants, désirables et durables.

Notre cœur de métier est l'habitat, qu'il soit collectif ou individuel. Notre ambition est d'offrir un cadre de vie qui réponde aux besoins spécifiques de ceux qui y habitent et qui s'adapte aux usages évolutifs du logement.

Nous ajoutons à ce savoir-faire historique l'immobilier d'entreprise pour penser et réaliser des espaces en adéquation avec les nouveaux modes de travail.

**09 71 05 15 15**

**neoessentiel-orvault-marignan.com**

