



Les

# Villas du Vallon

du

**SAINTES**

Charente-Maritime (17)



FRANCE LITTORAL AMÉNAGEMENT



# La Charente Maritime, département authentique !



Venez découvrir tous les atouts de la Charente-Maritime et du cadre de vie exceptionnel qu'elle offre à chacun de ses habitants tout au long de l'année.

Vivre en Charente-Maritime, c'est la chance de pouvoir sillonner 470 km de littoral dont 170 de plages, et bénéficier d'une urbanisation modérée, partageant son espace entre villes moyennes et paysages ruraux, bien desservis par les réseaux routiers et ferroviaires.

La Charente-Maritime, c'est profiter d'un climat océanique tempéré aux hivers doux et aux étés ensoleillés, et goûter à un terroir généreux, entre domaines de Cognac, plus grand vignoble européen de cépage blanc, et représentants de la première conchyliculture de France.

La Charente-Maritime, c'est découvrir tous les jours un peu plus un patrimoine classé qui a traversé les millénaires, des villages pittoresques, des animations culturelles et festives et des infrastructures de loisirs de qualité (zoo de la Palmyre, aquarium de la Rochelle, parcs aquatiques, train à vapeur...).

En bref, la Charente-Maritime compte parmi les départements français recherchés pour la douceur de vivre qu'elle peut offrir au quotidien, son environnement à dimension humaine, son cadre de vie familial, convivial et empreint d'authenticité.





- ✓ ÉCOLES, COLLÈGES & LYCÉES
- ✓ COMPLEXE SPORTIF
- ✓ CINÉMAS & THÉÂTRES
- ✓ CENTRE HOSPITALIER
- ✓ PATRIMOINE EXCEPTIONNEL

## *Saintes, entre littoral & vignobles*



Deuxième ville du département, Saintes est le symbole même du bon vivre en Charente-Maritime.

La commune de Saintes détient cette particularité tant recherchée de nos jours : tous les atouts d'une vie citadine dans un environnement sauvegardé. Seuls 28% de son territoire sont urbanisés, le reste se répartit en secteur agricole, forêt et milieu semi-naturel. Ses nombreux espaces verts sont pour la moitié constitués d'espaces naturels et de prairies.

Cet écrin de verdure protège une cité riche de 2000 ans d'histoire et de patrimoine classé aux Monuments Historiques.

Venez découvrir son centre historique et son réseau de ruelles piétonnes qui offrent

à voir ses nombreux vestiges gallo-romains et autres constructions médiévales et renaissance.

Ce cœur de ville abrite commerces, boutiques, restaurants et cafés et animations culturelles pour offrir un dynamisme quotidien à ses habitants.

Venez également flâner sur les bords du fleuve Charente, qui traverse la ville et jouit d'une activité fluviale énergique.

Patrimoine séculaire, arts & culture, infrastructures sportives, établissements scolaires (du niveau primaire jusqu'à certaines formations supérieures), centre hospitalier et encore bien d'autres services font de Saintes une ville de résidence exceptionnelle, à taille humaine.





# Les Villas du Vallon

prennent place non loin des bords de la Charente pour offrir une situation exceptionnelle à votre nouvelle adresse.



Avenue de l'Abattoir

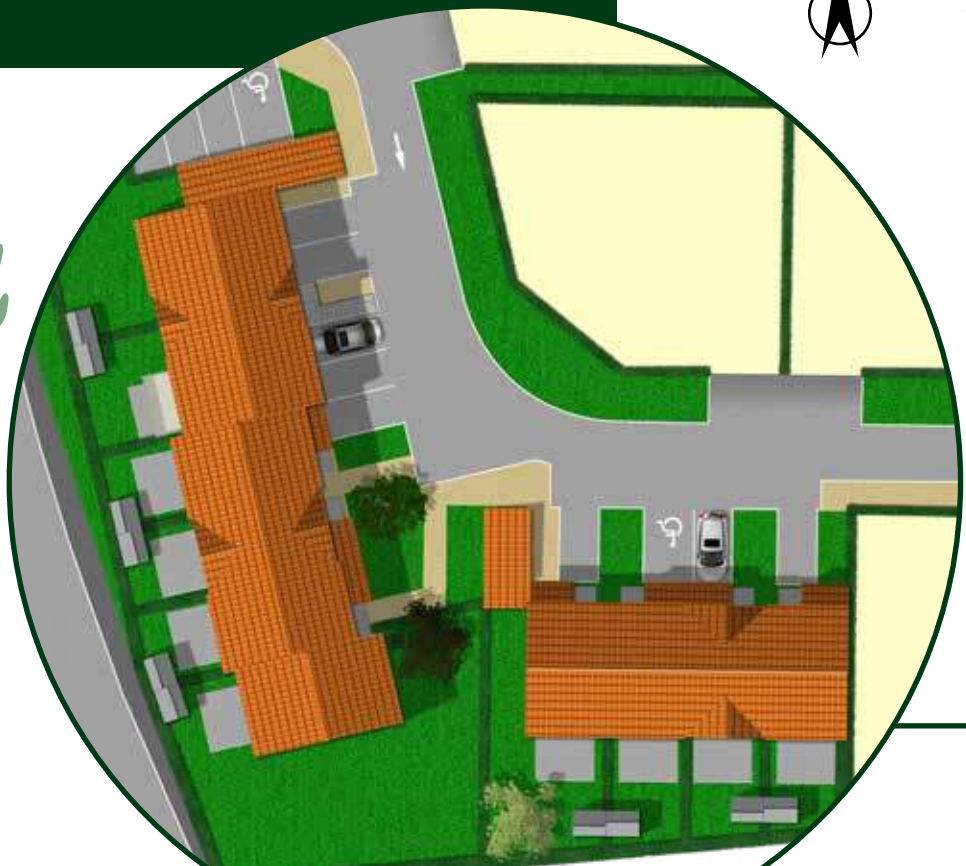
19 351 m<sup>2</sup> 18 358 m<sup>2</sup> 17 358 m<sup>2</sup> 16 353 m<sup>2</sup>

20 320 m<sup>2</sup> 21 320 m<sup>2</sup> 22 320 m<sup>2</sup> 24 320 m<sup>2</sup> 25 320 m<sup>2</sup> 26 320 m<sup>2</sup>

23 500 m<sup>2</sup> 36 500 m<sup>2</sup>

35 320 m<sup>2</sup> 34 320 m<sup>2</sup>

2 398 m<sup>2</sup>





Idéalement situées dans un quartier pavillonnaire bordé d'espaces naturels et agricoles, et à seulement 600 m des bords de la Charente, les Villas du Vallon forment un programme complet de nombreuses parcelles à construire, parmi lesquelles viennent harmonieusement s'intégrer 3 bâtis livrés clés en main.

Ses 34 terrains libres de tout constructeur proposent des superficies comprises entre 320 et 571 m<sup>2</sup>. Paisiblement desservi par une voie en sens unique, l'ensemble du projet profite d'espaces communs paysagers et engazonnés, ainsi que de trottoirs minéralisés pour une meilleure accessibilité.

À seulement 500 mètres, la ligne de bus C vous mènera vers le centre-ville et la gare.

- ✓ ARRÊT DE BUS À 500 m
- ✓ LUDOTHÈQUE À 350 m
- ✓ CENTRE-VILLE À 1500 m



**LOGEMENTS COLLECTIFS**



Les  
*Villas* du  
*Vallon*



LOGEMENTS INDIVIDUELS

# Un programme d'exception pour bien vivre en Charente

Si vous souhaitez investir en jouissant de votre nouvelle adresse livrée prête à emménager, les Villas du Vallon complètent donc leur offre grâce à plusieurs habitations fournies clés en main.

Les 2 premiers bâtiments, situés à l'entrée du site, se composent de 12 logements collectifs du T2 au T4, pour la plupart en duplex.

Le troisième édifice, niché en fond de parcelle, est constitué de 6 logements individuels T3 et T4, mitoyens et tous en duplex.

D'architecture classique, l'ensemble des bâtis se pare de murs au ton pierre, de menuiseries PVC blanches et de volets roulants non visibles de l'extérieur.

Les accès, protégés par des marquises design et aux portes colorées animent la façade et marquent les entrées de chaque logement.

A l'intérieur, l'organisation des surfaces a été pensée dans l'optique d'une parfaite dissociation des espaces «jour» et «nuit».

✓ **MAISONS À ÉTAGE**

✓ **TERRASSES & ABRIS DE JARDIN**

✓ **ABRIS VÉLOS COMMUNS**



Côté extérieur, les logements disposant d'un jardin privatif profitent d'une terrasse, d'un abri de jardin en ossature et bardage bois ainsi que de haies champêtres garantissant intimité et quiétude à ses occupants.

Les clôtures en limite de parcelle, elles, donnent la part belle aux plantes grimpantes, dans le respect de la faune et la flore locale (les pieds de clôture aménagés permettront le passage des petits animaux).

Les espaces communs se partagent entre surfaces paysagères engazonnées et cheminements piétons aux normes PMR pour optimiser l'accessibilité.

Chaque logement bénéficie également d'une place de stationnement attitrée.

**Les Villas du Vallon constituent l'opportunité d'une adresse privilégiée à Saintes. La seule difficulté sera de faire un choix !**



## ADRESSE

Rue de l'Abattoir  
17100 SAINTES

- ✓ A 1h20 de Bordeaux
- ✓ A 65 km de l'île d'Oléron
- ✓ A 30 minutes des plages



1 ter, Avenue Jacqueline Auriol - 33700 MÉRIGNAC  
Tél. 05 56 47 86 16  
<https://france-littoral-amenagement.fr/>

