

HYÈRES-LES-PALMIERS
CÔTE D'AZUR VAROISE



les Sensorielles

LES SENS DE L'ART DE VIVRE





Tendez l'oreille vers la sérénité du Parc Olbius, le chant des oiseaux et la quiétude du bruissement des arbres

ÉCOUTER BATTRE LE CŒUR DE LA VIE, ENTRE HARMONIE NATURE, VIBRATION CITADINE ET MÉLODIE MARINE

Lieu de rencontre de la terre et de la mer, Hyères se dévoile à travers une douce mélodie de trésors naturels. Ses îles d'Or aux noms prestigieux Porquerolles, Levant ou Port-Cros dévoilent leurs paysages méditerranéens. Son arrière-pays serti de vignes et d'oliviers chante la Provence sous un soleil complice. Ses salins ont délivré sans compter le précieux or blanc...

Hyères, c'est le jardin de la Côte d'Azur bercé par 7 000 palmiers* et de nombreux orangers. Ses monuments, ses fontaines et ses marchés ou terrasses de café à l'ombre des platanes complètent un tableau de rêve sur un tempo harmonieux de cigales.

Les Sensorielles conjuguent avec virtuosité ville et nature. À vos pieds se trouvent les 7 hectares* du parc Olbius Riquier et à 10 minutes* à pied le cœur historique. Un peu plus loin, la mer rythme un concerto de bien-être sur plus de 114 km* de côtes aux couleurs caraïbes.



La douceur de vivre entourée de collines verdoyantes



Un cœur de ville authentique et la gaieté des terrasses animées



Le calme de l'immensité du ciel azuréen et le ressac apaisant de la turquoise Méditerranée





RESPIREZ LA VRAIE NATURE NICHÉE SOUS VOS FENÊTRES

—

Les Sensorielles vous convient à la plénitude, telle une invitation à vivre une nature inédite en ville, mettant véritablement vos sens en éveil.

Cette adresse distille à ses résidants un parfum de calme enveloppé d'un écrin paysager composé de lilas, d'eucalyptus, de flamboyants bleus.

Les résidences s'ouvrent sur un vaste espace naturel de biodiversité et de préservation de l'environnement. Un travail a été développé avec un écologue pour préserver la biodiversité et la faune méditerranéenne.

Les résidences déclinent une architecture à taille humaine douce et raisonnée où la végétation et le bâti s'harmonisent pleinement. Les façades aux tonalités blanches et beiges chaleureuses se rythment d'une sobre horizontalité, toute en légèreté, séquencée par de grandes surfaces vitrées, des volets battants, et des garde-corps en verre opalescents blancs et en aluminium.

CONTEMPLEZ LES PAYSAGES DES COLLINES HYÈROISES

Les yeux rivés sur l'horizon, les espaces de vie extérieurs développent d'élégantes perspectives effilées se fondant dans un décor paysager apaisant.

Comme un hommage contemporain à la tradition méditerranéenne, chaque appartement dispose d'une terrasse à l'intimité préservée et à l'ouverture magique sur le spectacle permanent d'une nature environnante.

Protégées par une pergola, les terrasses jusqu'à 49 m² entourent les appartements du dernier étage pour contempler les collines hyéroises ainsi que la végétation luxuriante du parc Olbius Riquier.







Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance d'une opération Cogedim

GOÛTEZ AU CONFORT CONTEMPORAIN ET SAVOUREZ UNE VIE HARMONIEUSE

À l'intérieur, Les Sensorielles poursuivent leurs quêtes de sens en répondant à tous les arts de vivre, du 2 pièces fonctionnel au 4 pièces familial.

Les appartements sont conçus dans un délice de bien-être en respectant les codes du confort contemporain et proposent des agencements harmonieux.

Les séjours baignent de lumière naturelle grâce à de belles orientations, souvent en doubles expositions. L'intimité est préservée grâce à l'indépendance des parties jour et nuit. La cuisine ouverte sur le séjour accentue ainsi le volume des espaces de vie.

DES PRESTATIONS DE STANDING POUR VOTRE BIEN-ÊTRE INTÉRIEUR

Espaces intérieurs

- Les menuiseries coulissantes sont en aluminium à rupture de pont thermique et les fenêtres battantes ou oscillo-battantes en PVC.
- Les fenêtres des chambres sont équipées de menuiseries oscillo-battantes ou avec limiteur d'ouverture.
- Volets roulants électriques pour le séjour et les chambres.
- Les murs et plafonds sont revêtus d'une peinture lisse blanche.
- Les sols sont habillés de carrelage 60 x 60 cm dans toutes les pièces.
- Les salles de bains offrent des équipements sanitaires de qualité : radiateur sèche-serviettes, meuble vasque surmonté d'un miroir et d'une applique lumineuse, faïence à hauteur d'huissierie.
- Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une chaudière individuelle gaz à condensation.

Parties communes

- Les halls d'entrée ainsi que les parties communes sont conçus par notre architecte d'intérieur.
- Un ascenseur dessert chaque étage.
- Un éclairage avec détecteur de présence équipe les parties communes.
- Locaux à vélos sécurisés avec station de gonflage/réparation.
- Les boîtes aux lettres sont équipées du service Colibox qui facilite la réception des commandes réalisées par internet.

Une sécurité optimisée

- La résidence est entièrement close. L'accès aux sas des halls d'entrée est commandé par vidéophone et badge Vigik®.
- Les appartements bénéficient d'une porte palière avec serrure de sûreté 3 points A2P.

Des prestations exclusives pour 3 appartements d'exception* :

- Toutes les ouvertures des pièces principales disposent d'une commande électrique permettant de tout centraliser.
- Une pompe à chaleur assure la production d'eau chaude ainsi que le chauffage et le rafraîchissement à air pulsé pour garantir des espaces de vie tempérés.
- Les WC séparés sont équipés de WC suspendus.

*Appartements B403 / C401/ C402

L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE, UNE DÉMARCHE RESPECTUEUSE POUR TOUS

Des performances énergétiques pour plus de confort et d'économies

Les Sensorielles sont une résidence certifiée NF Habitat, conçue dans le respect de la réglementation thermique RT 2012, permettant ainsi de réduire l'empreinte environnementale.

Optimiser et maîtriser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien
- De charges moins élevées
- D'une garantie patrimoniale à terme.



RT 2012

Des biens qui font du bien.

Chez Cogedim, construire des biens qui font du bien, c'est s'engager à mettre tout en œuvre pour faire de nos appartements une source de bien-être, avec un impact positif sur notre santé et sur l'environnement.

Nos engagements santé et bien-être

- N°1** Une meilleure **qualité de l'air** intérieur pour tous.
- N°2** Une conception optimisée des immeubles assurant un bon **confort d'été**.
- N°3** Plus de **luminosité** et un **confort acoustique** renforcé.
- N°4** Des appartements conçus pour être **adaptés au télétravail**.
- N°5** Des **espaces extérieurs** plus grands et aménageables.
- N°6** Des **locaux vélos** aménagés dans tous nos immeubles.

Nos engagements éco-responsabilité

- N°7** Une **biodiversité favorisée** au sein de nos espaces extérieurs collectifs.
- N°8** Une certification NF Habitat assurant notamment des **matériaux durables**.
- N°9** Des bâtiments plus sobres : **émissions de CO2 réduites, économies d'énergie**.
- N°10** Des dispositifs permettant des **économies d'eau**.

TOUCHEZ AU PLUS PRÈS L'EFFERVESCENCE D'UNE MÉTROPOLE ACTIVE

DYNAMIQUE

L'une des villes les plus actives de la métropole avec 14 zones d'activités économiques et près de 6 000 entreprises*. Une technopôle de la santé sur 30 hectares en projet*. 1^{er} commune agricole de France, plus grand centre national horticole*.



HISTORIQUE

Hyères dispose d'un patrimoine riche avec l'église Saint-Louis datant du XII^e siècle, la collégiale Saint-Paul, la Tour des Templiers... et le Casino, monument classé Bâtiment de France.



RAYONNANTE

La puissance de Toulon Provence Méditerranée, métropole basée sur une économie multisectorielle avec 52 000 établissements*, 6 pôles de compétitivité. De grandes entreprises de portée nationale et internationale (DCNS, THALES, Direction Générale de l'Armement, ECA, Orange Marine...).



AZURÉENNE

Le littoral est composé de 30 km* de côtes entre plages de sable fin, îles d'Or et criques rocheuses. 49 %* de la superficie communale est composée de forêt, soit 6 308 hectares* boisés.



JEUNE

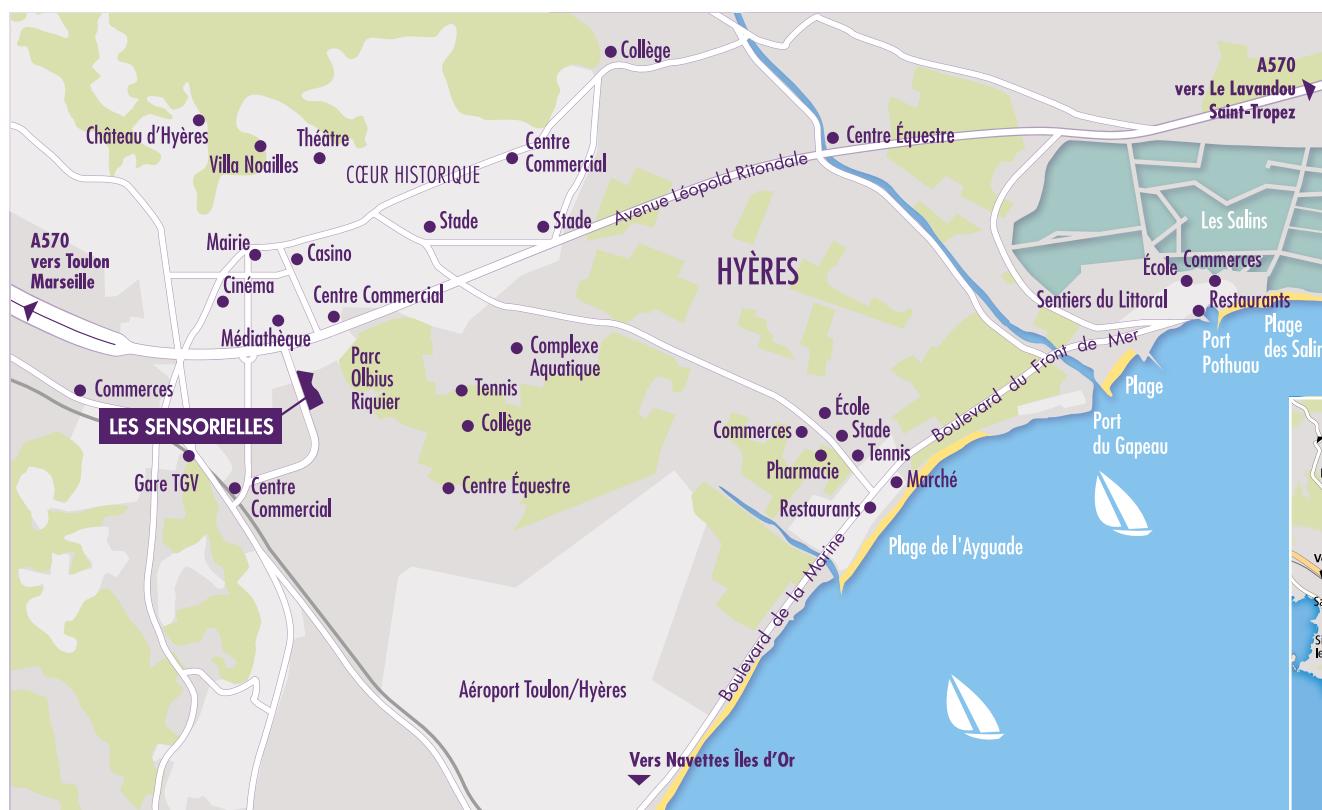
La métropole forme 15 000* étudiants au sein d'une université, de 3 écoles doctorales, de 2 écoles d'ingénieurs, de 2 centres de recherche (Ifremer et CNRS-INSU), de 15 laboratoires...



CULTIVÉE

Ville d'Art et d'Histoire depuis 2014, Hyères est une place forte de la Culture avec la villa Noailles, centre d'art contemporain d'intérêt national, un théâtre, un casino, des galeries, un musée des Cultures et du Paysage, des cinémas...





LES SENSORIELLES
Avenue Jean Moulin
83400 Hyères-les-Palmiers



EN VOITURE

- À 18 minutes* de Toulon via l'A570 accessible en 3 minutes*.

EN BUS

- Arrêt à 400 mètres* « Espace 3000 »
ligne 23 Gare Toulon - Espace 3000
ligne 29 Gare Routière - Lycée Costebelle
ligne 39 Gare Routière - Lycée Golf Hôtel Hyères.

EN TRAIN

- À 3 minutes* de la gare SNCF : trains TGV, TER, liaisons quotidiennes nationales et internationales.

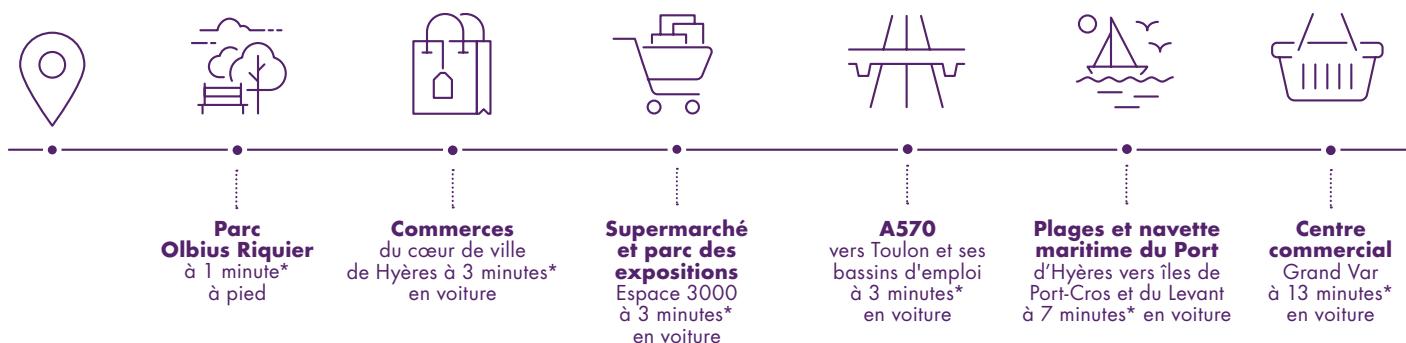
EN AVION

- À 8 minutes* de l'Aéroport de Hyères-Toulon, liaisons quotidiennes pour Paris Orly, Charles de Gaulle toute l'année. Vols nationaux et internationaux par compagnies régulières et low cost. Autres destinations : Corse, Nantes, Brest, Bruxelles, Londres, Rotterdam, Luxembourg.

EN NAVETTE MARITIME

Deux gares maritimes pour la desserte des îles :

- La Tour Fondue, extrémité de la presqu'île de Giens, départ et arrivée des bateaux à destination de Porquerolles.
- Au Port d'Hyères, départ et arrivée des bateaux à destination des îles de Port-Cros et du Levant Compagnies Maritimes TLV TVM – Bateaux Taxis.



*Sources : Google Maps, ville de Hyères, métropole. Crédits illustrations : Fabrice Théron, non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste : en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements terrasses, loggias, balcons sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : © Moirenc Camille / © Nicolas, © Dreano : Wallis.fr / © navarro raphael, © HOTPEV, © saiko3p, © melmic : stock.adobe.com / Shutterstock / © gilaxia : Getty Images. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, RCS PARIS N° 054500814 - SIRET : 054 500 814 00063 - Document non contractuel. Conception et réalisation Agence COBRA – 09 /2022. Ne pas jeter sur la voie publique.

