

# Le Parc de l'Étang

— La Roche-sur-Yon - 85 —

# LA VILLE ET LE QUARTIER





## LA ROCHE-SUR-YON VILLE PHARE DE VENDÉE ÉPRISE DE RÉUSSITE ET DE QUALITÉ DE VIE

Figurant dans le top 10\* des « villes où l'on vit heureux en famille », La Roche-sur-Yon prend place entre Nantes et La Rochelle, mais aussi entre les plages des Sables-d'Olonne à 35 min de route et le célèbre parc du Puy-du-Fou à 40 min. Forte de cette localisation avantageuse, la préfecture de Vendée est le coeur battant de ce département parmi les plus attractifs de France, dont la santé économique florissante est marquée par un taux de chômage bas.

Bastion de géants de l'industrie, terre d'innovation autour de la robotique et du numérique, La Roche-sur-Yon s'affirme aussi comme un pôle universitaire majeur avec plus de 8 000 étudiants.

Pour pérenniser son essor, elle peut s'appuyer sur une desserte performante. A87, TER, TGV plaçant Nantes à 50 min et Paris à 3 h 15 env., 17 lignes de bus maillant l'agglomération yonnaise, navette électrique gratuite du centre-ville, aérodrome d'affaires et réseau cyclable en développement facilitent tous les déplacements.

Polarisant une belle offre de loisirs, la ville labellisée 4 Fleurs\*\* favorise le bien-être grâce à son patrimoine naturel : 500 ha de zones boisées, 40 ha de parcs et jardins et surtout, la rivière de l'Yon, poumon vert prisé pour se détendre.

Crée par Napoléon, elle doit à l'Empereur sa modernité et son ambition intarissable. En témoignent ses 70 projets de renouvellement urbain étalés jusqu'en 2029, lui permettant d'incarner pleinement la « ville de demain » avec, à la clé, une qualité de vie toujours plus attractive.

## PROFITER EN EXCLUSIVITÉ D'UN ENVIRONNEMENT BUCOLIQUE

*Le Parc de l'Étang* est localisé au sud-est de la commune, dans un environnement pavillonnaire paisible. Il prend place au cœur du hameau de La Petite Rochette, séparé du centre-ville par le site naturel du ruisseau de La Riaillée, affluent de l'Yon.

\* Classement *Le Figaro Magazine* effectué en 2021 - \*\* Label décerné par le Conseil National des « Villes et villages fleuris », soulignant l'engagement des communes en faveur de l'amélioration de la qualité de vie

## À PROXIMITÉ !\*

- École maternelle Flora-Tristan à 10 min en voiture
- École primaire Pont Boileau à 5 min en voiture
- Groupe scolaire privé Sainte-Thérèse des Jaulnières à 6 min en voiture
- Collège Auguste-et-Jean-Renoir à 7 min à vélo
- Collège privé Richelieu à 4 min à vélo
- Lycée polyvalent Rosa-Parks à 12 min à vélo
- Site universitaire de La Courtaisière à 6 min en voiture
- Complexe sportif Rivoli à 6 min en voiture
- Complexe aquatique Arago à 10 min en voiture
- Complexe sportif des Terres Noires à 11 min en voiture



- Centre-ville à 5 min en voiture
- Place du marché à 7 min en voiture
- Supermarché à 5 min en voiture
- Centre commercial Sud Avenue à 5 min en voiture
- Médiathèque Benjamin-Rabier à 6 min en voiture
- Salle de spectacle Le Manège à 6 min en voiture
- Scène de musiques actuelles Le Fuzz'Yon à 8 min en voiture
- Cinéma Le Cinéville à 12 min en voiture
- Centre hospitalier départemental de Vendée à 5 min en voiture



\* Distances et temps indicatifs. Source : [google.fr/maps](http://google.fr/maps)

# LE PROGRAMME



Le Parc de l'Etang



## ÉDITO

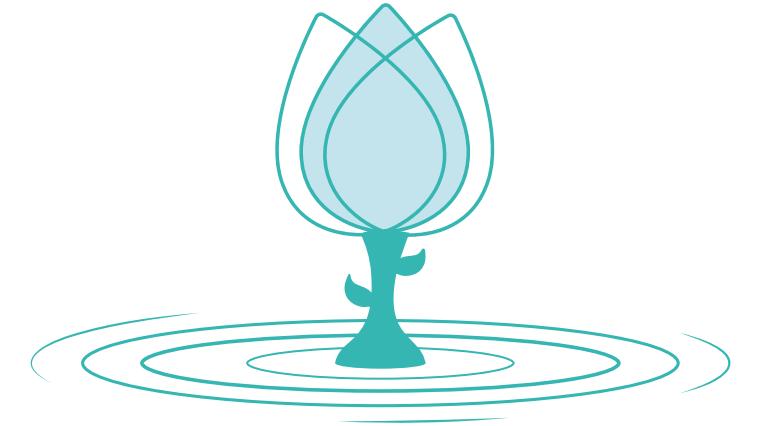
Ce nouveau domaine Les Nouveaux Constructeurs est situé dans le quartier du Bourg-sous-La Roche à 5 minutes en voiture de l'hypercentre de La Roche-sur-Yon.

À la fois en ville et proche de la campagne, c'est un projet de charme qui a le privilège de profiter de la respiration d'un site naturel protégé et d'un plan d'eau. Rien de tel pour offrir une parfaite douceur de vivre aux petits et grands.

UNE RÉALISATION DANS UN ÉCRIN DE VERDURE INÉDIT,  
À DEUX PAS DE L'EAU ET EN LISIÈRE DE VASTES ÉTENDUES CHAMPÊTRES.

# LA RÉSIDENCE





Le Parc de l'Étang

## UN HAVRE DE QUIÉTUDE

Rue Maxime Dervieux, une copropriété aérée et verdoyante, conjuguant maisons et appartements, vous souhaite la bienvenue. Entièrement close sur son périmètre, la réalisation adopte un esprit de hameau. Elle est introduite par un portail coulissant ainsi qu'un portillon piéton veillant sur le caractère privé des lieux et sur l'absolue quiétude de leurs occupants. Une adresse, c'est d'abord un cadre de vie. Celui que vous propose *Le Parc de l'Étang* est des plus propices à vous offrir la félicité et l'équilibre que vous recherchez pour vous et les vôtres.

# LE VOLET PAYSAGER



## UNE RÉSIDENCE D'UNE ÉLÉGANTE SIMPLICITÉ

Conçue par l'agence EG2A, l'écriture architecturale contemporaine des 2 résidences collectives du *Parc de l'Étang* se distingue par une sobriété raffinée, participant à la cohérence du renouvellement urbain sur la commune. Cette réalisation propose des appartements déclinés du 2 au 3 pièces. Les bâtiments sont élevés sur une hauteur raisonnée de 3 niveaux. Parés de 2 nuances d'enduit clair et de parement de pierre en touches, ils sont dotés d'un toit-terrasse végétalisé.

De façon à rythmer la composition, ils sont assortis de retraits et d'avancées en façade, ainsi qu'en attique. L'ensemble concourt à présenter une volumétrie variée et des façades animées. Depuis leur balcon ou leur jardin individuel, certains privilégiés jouissent d'une vue ressourçante sur le parc paysager et son étang.

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Une architecture  
intemporelle soignée



Double orientation pour  
certains appartements



Locaux dédiés  
pour les vélos

# LES ESPACES EXTÉRIEURS

## Rez-de-jardin

### LA RESPIRATION DE JARDINS PRIVATIFS

En rez-de-chaussée des résidences, place est faite à de paisibles jardins individuels ouvrant l'horizon des intérieurs sur de jolies perspectives. À vous les tableaux vivants de feuillages, de couleurs et de floraisons !

Chacun de ces écrins verts se développe dans la confidentialité d'une haie d'essences persistantes venant accompagner la clôture. Ces bulles de nature constituent un espace de préférence permettant aux enfants et à leurs compagnons à 4 pattes de jouer en toute sécurité, mais aussi aux adultes de se détendre, de recevoir au grand air.

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Grand jardin paysager  
commun avec plan d'eau



Vue sur le parc pour  
certains logements



# L'INTÉRIEUR



## DES PRESTATIONS SOIGNÉES AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs du *Parc de l'Étang* s'étend du 2 au 3 pièces. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie.

En complément au jardin commun animant le cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon. Certains logements profitent par ailleurs d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle en toute saison, de ventilation optimale, mais aussi de points de vue variés sur les alentours.

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

### SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode, interphone ou intratone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Parkings couverts / Parkings extérieurs
- Porte de parking télécommandée

### DÉCORATION

- Faïence murale au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Revêtement sol souple dans toutes les pièces

### CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et sur les chambres en étage
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et chambres

### PARTIES COMMUNES

- Décoration du hall d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes

# LE PLAN DE MASSE

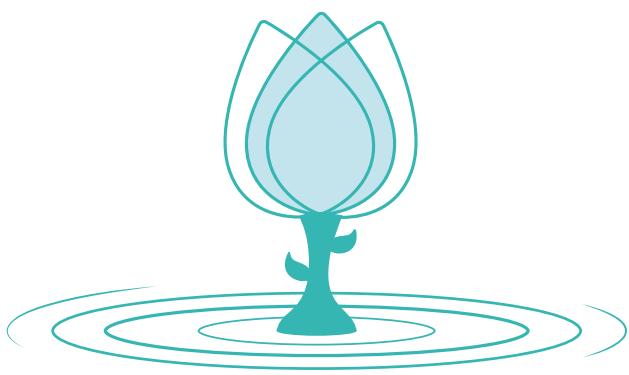
## BIEN-ÊTRE À DEMEURE

*Le Parc de l'Étang* est desservi par une voie privative intérieure menant à des maisons ainsi qu'aux résidences collectives. Le stationnement des véhicules est aménagé en bordure de cette rue. Deux locaux vélos dédiés aux appartements encouragent la pratique des mobilités douces.

Des cheminements piétons maillent également le domaine. Une allée réservée aux occupants de la copropriété permet d'ailleurs d'accéder directement à l'espace naturel préservé, offrant un plaisant lieu de promenade, de repos et de convivialité entre voisins au cœur même de l'opération.

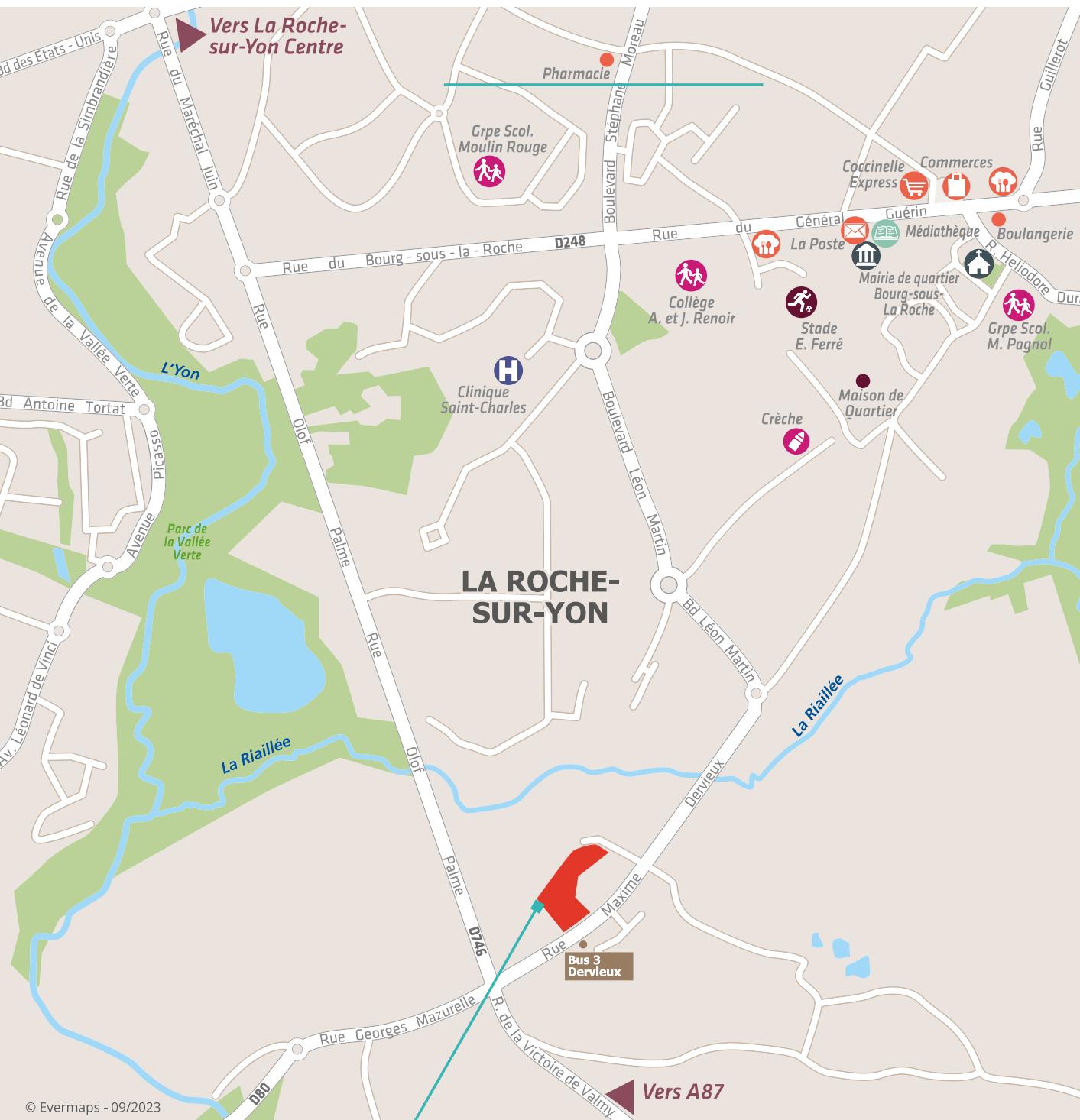


# LES ACCÈS



Le Parc de l'Étang

43 RUE MAXIME DERVIEUX



## EN TRANSPORT EN COMMUN BUS

- Arrêt « Dervieux » face à la réalisation – ligne 3 desservant en 25 min la gare de La Roche-sur-Yon

## TRAIN

- Gare de La Roche-sur-Yon à 4,1 km reliant la gare de Nantes en 52 min



## EN VOITURE

- Le Parc de l'Étang bénéficie d'un accès à l'A87 à 2,2 km et se trouve à 41,2 km des Sables-d'Olonne et à 74 km de Nantes



## EN AVION

- Aéroport de Nantes Atlantique à 75 km via la D937

\*Sources : [google.fr/maps](http://google.fr/maps), [impulson.fr](http://impulson.fr), [larochesuryon.fr](http://larochesuryon.fr), [vendee-tourisme.com](http://vendee-tourisme.com)

## UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

### 50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

### UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

### NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-\*\*, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain.

Enfin, entreprise engagée depuis 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

\* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/10/2022.

\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement - Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.

### EXEMPLES DE RÉALISATIONS



Le Bois Valentin à Saint-Jean-de-Monts  
Architecte : Agence d'architecture ACDM



Le Clos Saint-François à Challans  
Architecte : Atelier A26 BLM



Harmony of the Sky à Saint Nazaire  
Architecte : Hamonic & Masson



Le Domaine des Tilleuls à Avrillé  
Architecte : Archi & Partners International



# LNC.fr

0 805 405 485

Service & appel  
gratuits