



# DOMAINE DE L'YON

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 parmi les villes où l'on vit heureux en famille, La Roche-sur-Yon s'invite entre Nantes et La Rochelle, mais aussi entre les plages des Sables-d'Olonne à 35 min et le célèbre parc du Puy-du-Fou à 40 min. La préfecture de Vendée est le cœur battant de ce département parmi les plus attractifs de France, marqué par un taux de chômage bas.

Terre d'innovation autour de la robotique et du numérique, elle concentre des géants de l'industrie et s'appuie sur une desserte performante : A87, TER, TGV, 17 lignes de bus, navette électrique gratuite du centre-ville, réseau cyclable en développement.

Ici, le patrimoine naturel favorise aussi le bien-être : 500 ha de zones boisées, 40 ha de parcs et jardins et surtout, la rivière de l'Yon, poumon vert prisé pour se détendre.

## La douceur de vivre vendéenne... côté bucolique !

S'inscrivant dans un environnement pavillonnaire paisible, la résidence *Domaine de l'Yon* prend place au cœur du hameau de La Petite Rochette et du quartier du Bourg-sous-La Roche à 7 min en voiture de l'hypercentre. La promesse d'un quotidien privilégié à la fois en ville et proche de la campagne... En quelques minutes en voiture, vous déposez vos enfants à la crèche ou à l'école avant de rejoindre l'A87, vous êtes au supermarché ou au marché des Halles, à la boulangerie ou à la banque...

Mordus de sport ou de culture ? Aux alentours, vous avez l'embarras du choix : complexe sportif, complexe aquatique, médiathèque, cinéma... Le week-end ? Difficile de résister à l'appel de la plage : elle n'est qu'à 35 min de route !

### À proximité !\*



- Crèche des Trois Marguerites à 4 min en voiture
- Groupes scolaires à 7 min en voiture
- Collèges à 8 min à vélo
- Lycée polyvalent Rosa Parks à 13 min à vélo
- Site universitaire de La Courtaisière à 9 min en voiture



- Centre-ville et place du marché à 7 min en voiture
- Supermarché à 5 min en voiture
- Centre commercial Sud Avenue à 6 min en voiture



- Médiathèque et salle de spectacle à 6 min en voiture
- Scène de musiques actuelles Le Fuzz'Yon à 7 min en voiture
- Cinéma Le Cinéville à 12 min en voiture



- Complexe sportif Rivoli à 8 min en voiture
- Complexe aquatique Arago à 12 min en voiture
- Complexe sportif des Terres Noires à 14 min en voiture

# LA RÉSIDENCE





## Sobriété et élégance : les maîtres-mots d'un parti pris architectural

Rue Olof Palme, 4 bâtiments à taille humaine accueillant un petit nombre d'appartements se développent sur 3 uniques niveaux. L'insertion respectueuse dans le paysage urbain atteste autant de l'infexion moderne de la réalisation que du soin qui a guidé sa conception, orchestrée par l'atelier Archidea. Jouant des enduits de tons blanc, beige ou gris, l'écriture épurée de style contemporain contribue à en parfaire l'élégance et l'image résidentielle.

Agencées en retrait du domaine public et des limites séparatives, les constructions font place à une belle ceinture végétale, composée de jardins privatis et d'aménagements paysagers. Une implantation suivant la course du soleil offre aux logements une situation idéale pour multiplier les orientations et profiter d'un ensoleillement maximum. *Domaine de l'Yon* vous réserve une occasion parfaite pour habiter ou investir dans un secteur en plein développement et dans un nouvel espace de vie sous le signe du bien-être.

### Les éléments forts à retenir



Architecture  
intemporelle soignée



Matériaux  
de qualité



Belle assise  
végétale

# L'EXTRÉIEUR





## Offrez-vous un cadre de vie agréable et verdoyant

Certains emplacements suscitent instantanément un véritable coup de cœur au moment d'imaginer de nouveaux projets.

À deux pas de vastes étendues champêtres et des facilités de la ville, *Domaine de l'Yon* en fait incontestablement partie.

### Les éléments forts à retenir



Appartements  
du studio au 3 pièces



Double orientation  
pour les grands logements



Balcon, terrasse  
ou jardin individuel

# L'INTÉRIEUR



Plan non contractuel à caractère d'ambiance



## Une conception soignée au service du raffinement intérieur

La palette des intérieurs du *Domaine de l'Yon* s'étend du studio 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. La plupart des logements bénéficient d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon ou terrasse.

Nombreux sont également les appartements d'angle à profiter d'une double orientation, synonyme de lumière et de ventilation naturelles optimales en toute saison, mais aussi de points de vue variés sur les alentours.

## Des prestations de qualité

### SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès par digicode et interphone
- Porte de parking télécommandée
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Parkings extérieurs

### DÉCORATION

- Salle de bains décorée de faïence 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 en étage
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres

### PARTIES COMMUNES

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





### Parfaite tranquillité au cœur de votre nouveau lieu de vie

Domaine de l'Yon est desservie par 2 accès indépendants. Le premier s'effectue depuis la rue Olof Palme et permet de regagner 3 des bâtiments. Le second, desservant le 4<sup>e</sup> bâtiment, s'inscrit dans la continuité de la résidence en cours « Le Parc de l'Étang », une réalisation déjà signée par Les Nouveaux Constructeurs et donnant sur la rue Maxime Dervieux.

Le stationnement des véhicules s'opère sur des parkings aériens paysagers en pavés à joints enherbés se faisant discrets dans l'environnement. Afin d'encourager la pratique quotidienne des mobilités douces, un local vélos en rez-de-chaussée de chacune des unités résidentielles est également mis à la disposition des occupants.



# LES ACCÈS



## EN VOITURE

- Domaine de l'Yon bénéficie d'un accès à l'A87 à 2,3 km  
Distances : Les Sables-d'Olonne à 39 km, Nantes à 74 km



## EN TRANSPORT EN COMMUN

### BUS

- Arrêt « Dervieux » à 450 m - ligne 3 desservant en 28 min la gare de La Roche-sur-Yon

### TRAIN

Gare de La Roche-sur-Yon à 3,9 km reliant la gare de Nantes en 52 min et Paris en 3 h 30 env.



## EN AVION

- Aéroport de Nantes Atlantique à 75,5 km via la D937

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



281 RUE OLOF PALME



DOMAINE  
DE L'YON

# DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

## UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

### PLUS DE 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 en anticipation comme la RE 2020 seuil 2025 et des certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+\*\*, Bâtiment Biosourcé, Effinature et Passivhaus. 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 plus de 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

## EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN LOIRE ATLANTIQUE



Le Parc de l'Étang - La Roche-sur-Yon  
Architecte : Agence EG2A



Les Boiseries du Landreau - Les Herbiers  
Architecte : Agence Archidea



Les Jardins des Mauges - Cholet  
Architecte : Agence Archidea



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



# LNC.FR

0 805 405 485

Service & appel  
gratuits