

LA ROCHELLE | 17

Cap
ROSCELLA

UNE VIE À L'AVANT-SCÈNE DE LA VILLE



LA ROCHELLE, UN CHARME MILLÉNAIRE ET UNE VITALITÉ TEINTÉE D'HARMONIE

Majestueuse et radieuse, **La Rochelle cristallise une certaine idée de l'art de vivre**. Idéalement située le long de l'océan Atlantique, à proximité des envoûtantes îles de Ré et d'Oléron, celle que l'on nomme la Porte Océane arbore fièrement ses richesses historiques parées de pierres blanches. Ses deux tours, son Vieux Port, ses églises, ses rues bordées d'arcades ou encore ses hôtels particuliers sont en effet autant de trésors emblématiques de son identité unique.

Cité phare du nautisme national et international, elle se classe parmi les villes les plus accueillantes, vivantes et séduisantes de France, notamment grâce à ses nombreux événements culturels et festivals : les Francofolies, le festival International du Film, le Grand Pavois, Le Festival de La Fiction TV ou encore le festival « Jazz entre les deux tours ».

Entreprenante et innovante, l'agglomération rochelaise accueille en outre un pôle universitaire intégrant 10 unités de recherche, et développe des activités de pointe à forte valeur ajoutée autour du nautisme, de l'agroalimentaire ou encore de la transition écologique. Dotée d'une gare TGV, d'un aéroport international ou encore d'un large réseau de transports en commun, La Rochelle s'impose comme l'une des échappées belles les plus incontournables de l'Hexagone.

UNE VILLE COMPLÈTE FACE À L'OCÉAN



3^{ème} ville de France où
il fait bon vivre*



1^{er} port de plaisance de
la côte Atlantique



Près de 13 000 étudiants répartis entre
écoles et universités



À 3h15** de Paris par le TGV



Un aéroport international
« La Rochelle-Île de Ré » qui dessert
17 destinations



230 km de pistes cyclables

* Palmarès national des 50 premières villes de France où il fait bon vivre, selon une étude publiée par le JDD en 2020.

UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ, À QUELQUES MINUTES DU VIEUX PORT

À l'entrée sud du quartier Tasdon, la résidence prend place dans un **environnement à la fois serein et parfaitement équipé, où tout est accessible à pied ou à vélo.**

Le Vieux Port, ses quais et ses terrasses où se retrouver mais aussi les commerces, les écoles, collèges et lycées ainsi que les pôles universitaires de la ville se situent tous à moins de 10 minutes à vélo**.

Le marais de Tasdon et ses 82 hectares de nature préservée, le parc des Pères ou encore la plage du Paradis sont autant de lieux remarquables où se ressourcer dans un rayon de 2 km** autour de la résidence.

Enfin, la gare TGV et la gare TER d'Aytré Plage sont toutes deux joignables en seulement 8 minutes à vélo**. De quoi profiter pleinement de tous les attraits de La Rochelle !





UN NOUVEAU SIGNAL ARCHITECTURAL

Composée de 3 bâtiments multipliant les jeux de hauteur allant du R+1 au R+5, **Cap Roscella** se distingue d'emblée à l'entrée sud du quartier. Ses façades séquencées de teintes claires, ponctuées de belles baies vitrées et habillées de persiennes de couleur bleue grisée, font écho à l'architecture traditionnelle de la ville tout en offrant une image contemporaine hautement qualitative.

Tête de proue côté rue Emile Normandin, la composition de la résidence affirme son caractère urbain. Ici, les deux derniers étages, traités en attique, laissent place à un vaste retrait et à une toiture végétalisée aux airs de jardin suspendu. L'ensemble de la ligne architecturale de la résidence est ainsi rythmée par une succession de terrasses et loggias libérant d'agréables échappées visuelles sur l'espace végétalisé commun.





« L'identité du projet est marquée par de nombreuses variations de hauteurs. Notre but était en effet de contribuer à une insertion harmonieuse au sein du paysage bâti du quartier Tasdon, composé en majeure partie de pavillons. »

Faye Architectes + associés





LA VERDURE ET LA CONVIVIALITÉ TOUTE L'ANNÉE

Situés dans le prolongement d'un petit bois, les espaces communs en pieds d'immeubles dévoilent un véritable cocon de verdure ponctué de massifs fleuris, d'arbres et d'essences hydrophiles typiques de la région. Accessibles via une voie nouvelle desservant le quartier d'un côté et une passerelle en bois de l'autre, ils composent une agréable promenade ouverte à tous, agrémentée de deux placettes pavées où se retrouver et échanger entre voisins.

Cette parenthèse verdoyante, offre une vraie bouffée de fraîcheur visible depuis les appartements. Côté rue, le rez-de-chaussée est quant à lui animé par un commerce et des locaux d'activités, venant renforcer l'attractivité du quartier.

Un ensemble résidentiel
à la fois serein
et connecté au quartier

- Une résidence entièrement sécurisée
- Des paliers desservis par un ascenseur dans les deux premiers bâtiments
- Deux parkings en sous-sol et 14 places de stationnement en extérieur
- Deux locaux à vélos

VIVRE À L'INTÉRIEUR ET À L'EXTÉRIEUR...



UN CONFORT PARFAITEMENT MIS EN LUMIÈRE

Du studio au 4 pièces, les appartements déclinent des prestations soignées et proposent des plans minutieusement étudiés pour répondre à toutes les aspirations d'habitat. Aux premières loges de la ville, ils redéfinissent complètement la notion de quiétude en milieu urbain.

Les appartements se prolongent, pour la grande majorité, par un agréable jardin privatif, une loggia intimiste ou une vaste terrasse, dont certaines plein ciel en attique. Les baies vitrées des pièces principales tirent quant à elles le meilleur parti des expositions sud, est ou ouest, offertes par la résidence, afin d'assurer une luminosité constante tout au long de la journée.



DES PRESTATIONS SÉLECTIONNÉES POUR VOTRE CONFORT

ÉNERGIE

- Chaudière individuelle gaz
- Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau

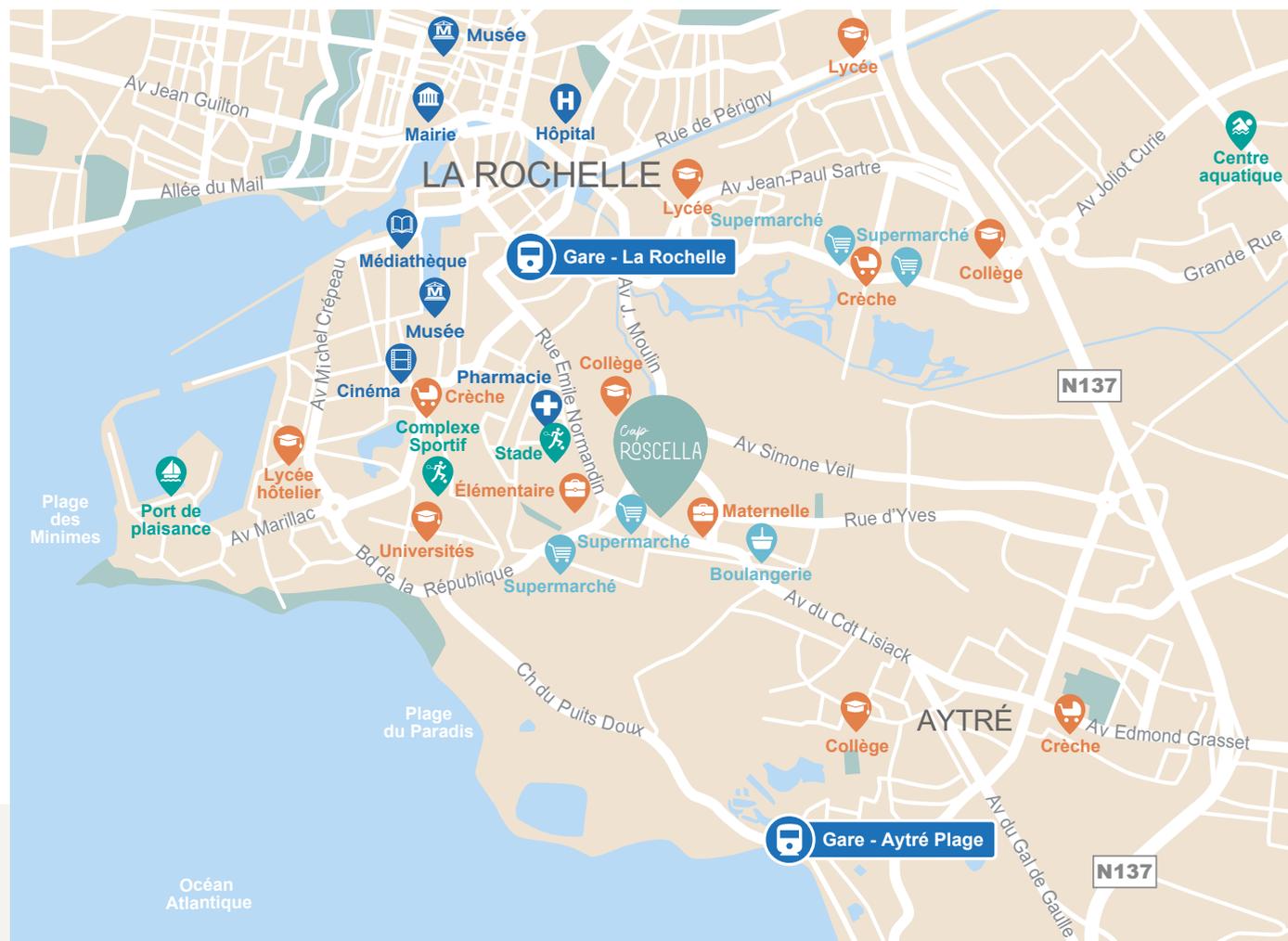
CONFORT

- Menuiseries extérieures aluminium ou PVC
- Volets roulants ou persiennes pliantes dans les séjours et les chambres
- Parquet stratifié dans les chambres
- Carrelage dans les séjours, cuisines, pièces humides et dégagements
- Faïence murale au pourtour des baignoires et des bacs à douche

SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès avec vidéophone ou intratone et badge Vigik®
- Ascenseurs desservant tous les étages
- Locaux vélos et local 2 roues motorisés
- Parkings en sous-sol et aériens

LES ACCÈS



- La Poste Relais face à la résidence
- Supermarché à 1 min à pied **
- L'école de La Courbe à 3 min à pied ** et l'école élémentaire Bongraine à 500 m **
- Le Collège Albert Camus à 650 m ** et le lycée René Josué Valin à 1,8 km **
- La Faculté de Droit, de Science Politique et de Management, l'Institut Universitaire de Technologie et l'EIGSI, l'école d'ingénieurs de La Rochelle à 1,5 km **
- Le Stade de Tasdon à 650 m **
- L'accès N137 à 6 min en voiture **



Imagin
BRUGES (33)

NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS VOTRE RÉGION



Vibrato
CENON (33)



À vos côtés dans les moments clés

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 coeur 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
marignan.immo