

LES SABLES D'OLONNE

# VOTRE VIE AUX SABLES D'OLONNE

## Une ville où il fait bon vivre toute l'année

Avec l'une des plus belles plages d'Europe, un port de pêche, de commerce et de plaisance jouté par de nombreux restaurants et commerces de proximité. Sans oublier Port Olona, point de départ de la mythique course du Vendée Globe.

Habiter aux Sables d'Olonne, c'est vivre dans une ville à taille humaine qui permet rapidement de partir en balades paisibles ou sportives, d'emprunter ses nombreuses pistes cyclables qui longent la mer, faire des randonnées pédestres, lézarder au soleil et se laisser porter par le bruit des vagues...

Une cité qui vit toute l'année, entre les concerts-spectacles, musée du coquillage, musée d'art contemporain, pièces de théâtre, humour, de nombreux bars et restaurants. La ville est également pourvue de grands centres commerciaux, salles de sports, nourrie d'associations locales où chacun pourra trouver ses occupations favorites. Les 2 casinos, le zoo et la thalasso viennent compléter l'offre de cette station balnéaire aux atouts éclectiques. L'ouverture imminente de l'Arena, complexe sportif, culturel et événementiel de 16 000 m<sup>2</sup>, implanté à l'entrée de la ville, ravira par ailleurs les passionnés de sport et de divertissement.



Plage de Tanchet



Plage des Sables



Port Olona



Marché Arago



Collège et école Bourgenay



### EN VOITURE :

La Roche-sur-Yon : 30 min

Cholet : 1 h

Angers : 1 h 35 min

Paris : 4 h 30 min

Nantes : 1 h 15 min

La Rochelle : 1 h 30 min

\*temps sans encombrement

### EN TRAIN :

La Roche-sur-Yon : 26 min

Cholet : 1 h 48

Angers : 2h01 min

Paris Montp. : 3 h 36 min

Nantes : 1 h 09 min

La Rochelle : 2 h 02 min

## Se balader sur les côtes Sablaises

Vous vous laisserez sûrement tenter par le bord de mer où les odeurs de la plage et le soleil vous emmèneront à Bourgenay jusqu'à Tanchet, le Puits d'enfer, Cayola, Bourgenay...

Ou bien du côté de la Chaume, la plage de la Paracou et phare des barges, la forêt d'Olonne, ses marais jusqu'à l'île d'Olonne voir sur le reste des pistes cyclables du littoral vendéen.

# UNE ADRESSE IDÉALE

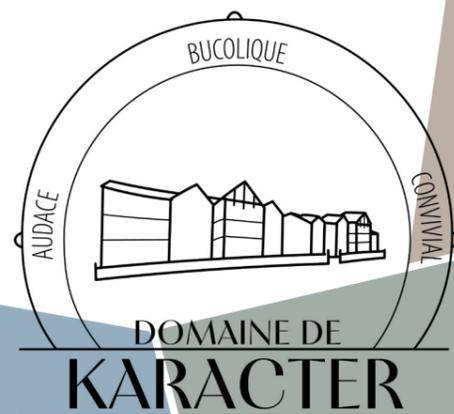
## Où tout est à portée de main

Mettez à peine 15 minutes à pied pour vous rendre à la plage, au marché Arago ou dans le parc des Roses. Des services tels que boulangerie, pharmacie et transports en communs sont accessibles en moins de 5 minutes.

## Et pour aller plus loin

- Prenez le bus Oléane toute l'année ou les navettes maritimes l'été.
- Empruntez un vélo électrique libre service «les Petites Reines » qui desservent stratégiquement 13 stations dans l'agglomération.
- Louez un vélo électrique au mois au trimestre ou semestre.

Saisissez l'opportunité d'habiter aux Sables d'Olonne au sein de ce quartier au cadre de vie de grande qualité.



## Faire vos courses

- Zones commerciales de la Boussole et promenade Océanes à 1 km
- Quartier Arago et quartier des Présidents en moins de 15 min à pied
- Boulangerie et bureau de tabac à 200 m



## À proximité immédiate

- Pharmacie et Arrêt de bus à 300 m
- Bureau de poste à 500 m
- Parc des Roses à 500 m

## Se détendre

- Plage des présidents, 15 min à pied
- Forêt de Tanchet, 15 min à pied
- Centre-ville par le remblai, 25 minutes



# APPARTEMENTS DU T2 AU T4

GARAGES ET PARKINGS EN SOUS-SOL, CAVES



# UNE ARCHITECTURE BALNÉAIRE

Une résidence de 3 bâtiments :  
Audace, Bucolique et Convivial



Un îlot de verdure  
au coeur des résidents

Les bâtiments sont dessinés dans une écriture traditionnelle balnéaire : de forme simple, couverts en tuiles à deux pentes parallèles au plus grand côté et rythmés par des avancées de toit.

Les façades sur rues sont dessinées en presque symétrie de part et d'autre d'un volume central traité en pignon avec une ferme de charpente apparente et débordante, typique des décors utilisés sur les villas de bords de mer de style anglo-normand du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Les façades alternent pleins et balcons, partiellement habillés de garde-corps pleins pour créer des pare-vues et intimiser les espaces privatifs de type terrasses de chaque logement. Les couleurs des maçonneries s'harmonisent avec les maçonneries existantes environnantes. Les ouvertures, plus hautes que larges, respectent les descentes de charges. Les ouvertures se parent de volets ou d'encadrements enduits teintés de couleurs contrastées.

Les façades arrières reprennent les caractéristiques générales des façades sur rues. Le volume central accueillant les balcons des appartements est lui aussi un pignon en ferme de charpente débordante.

Ce choix architectural permet de créer une architecture de qualité qui s'intègre harmonieusement à l'environnement du bâti existant.

# PRESTATIONS DE VOTRE APPARTEMENT



## la Qualité des promoteurs locaux

- Sols en carrelage dans les pièces de vie et en parquet stratifié dans les chambres sur une chape isophonique.
- Salle d'eau faïencée toute hauteur, équipée d'un meuble vasque avec miroir, d'une douche fonctionnelle et d'un sèche serviette électrique.
- WC suspendu sans bride avec abattant frein de chute.
- Chauffage et production d'eau chaude par pompe à chaleur sans unité extérieure.
- Grandes baies vitrées et fenêtres oscillo-battantes double vitrage avec volets roulants électriques.
- Garages, parkings, locaux vélos et ordures ménagères.
- Portes de placard : stratifié blanc, choix des gravures sur portes de distribution.
- Porte d'entrée : stratifiée à âme pleine, serrure 3 points.
- Peintures des murs en blanc, possibilité d'ajout de mur couleur et tapisseries.
- Résidence sécurisée avec contrôle d'accès

## Qualité environnementale

Déposé en RT 2012 lors du permis de construire en 2021, mais étudié et construit avec les seuils RE 2020 dans une volonté de performance et d'efficacité énergétique grâce à notre bureau d'étude thermique et fluide.

\*RT 2012 : réglementation thermique 2012

\*RE 2020 : réglementation environnementale 2020 applicable depuis le 1er janvier 2022

# NOTE PAYSAGÈRE

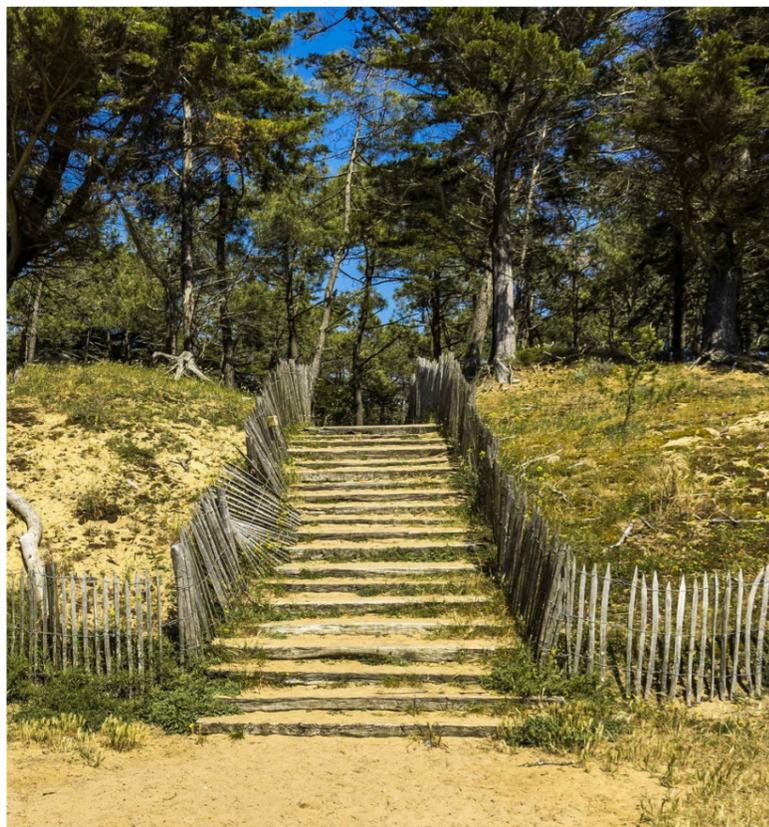
## Un poumon vert

Implanté dans un environnement vivant d'espaces habités déjà bien arborés, le « Domaine de Karacter » a été projeté en prévoyant en son coeur son propre poumon vert.

S'y entremêleront arbres à hautes tiges d'essences locales, plantations basses et haies vives, en somme un petit havre de calme végétal et zéro carbone, dont chacun pourra pleinement profiter grâce aux liaisons douces qui le parsèment.

Un vrai petit coin de paradis où les oiseaux feront leur nid autant que les gens qui y résident.

Forêt de Tanchet,  
à quelques pas de votre villégiature.

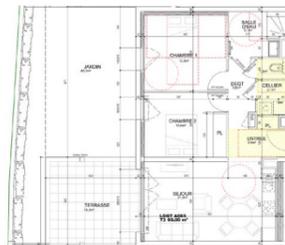


# VISITES VIRTUELLES

Projetez-vous à l'intérieur de votre logement, comme à l'extérieur avec des vues 3D proches du réalisme.

Plus à l'aise en 2D ?

Depuis chaque logement de la maquette virtuelle, vous y avez accès !



Naviguez virtuellement  
dans votre appartement à-travers les différents liens :



PLAN DE MASSE



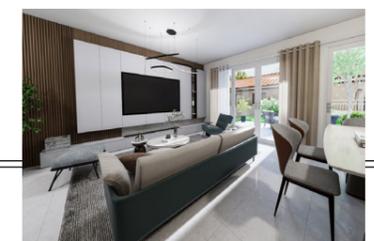
MAQUETTE 360°



VISITE EXTÉRIEURE



VISITE INTÉRIEURE





## Une relation « sur mesure ».

À l'avancement des travaux, nous vous proposons des étapes essentielles de validation pour que chacun puisse se projeter facilement à l'intérieur de son futur logement.

- Au départ, suivant votre demande et vos besoins, un rendez-vous technique permettra de valider les dispositions électriques et plomberie de votre logement et d'étudier toute modification que vous envisagez.
- Viennent ensuite les choix de revêtements de sols, que ce soit du carrelage du parquet. La faïence pour la salle d'eau ainsi que ses équipements sanitaires.
- Enfin, l'étape des choix complémentaires comme les aménagements intérieurs type rangements, peintures et sujets divers de décoration.

Chaque logement est pensé «sur mesure» dès sa conception pour vous permettre de vous sentir toujours mieux chez vous.

Nous pouvons donc personnaliser une partie de votre projet immobilier, pour cela, parlons-en ensemble !

# LE PARCOURS CLIENT



[www.philippe-petit-promoteur.com](http://www.philippe-petit-promoteur.com)

13 place du Poilu de France  
85100 LES SABLES D'OLONNE

## Philippe Petit Promoteur

Au service de l'immobilier depuis près de 40 ans.

C'est d'abord en 1984 avec le rachat de l'agence Aglibert-Piard que Philippe PETIT démarre dans l'immobilier avec plusieurs agences immobilières dans le paysag Sablais.

L'enseigne AAP Immobilier est créée, puis AAP Promotion en se lançant dans l'activité de promotion immobilière au début des années 90. Dès lors de nombreux programmes voient le jour en plus des activités de transaction et gestion locative.

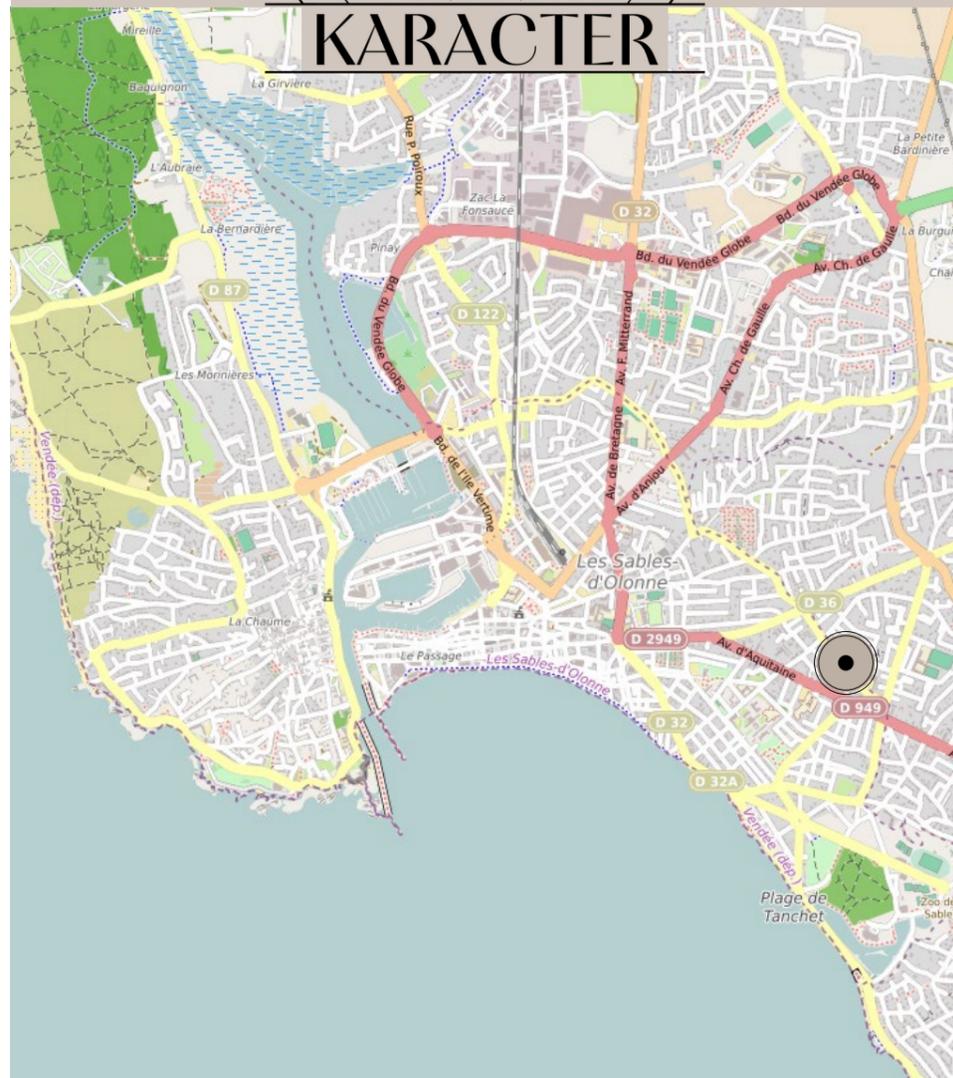
En 2008, Geoffrey PETIT rejoint l'équipe et c'est en 2012 que l'enseigne Philippe Petit Promoteur est finalement créée. Depuis les activités du groupe se concentrent sur les métiers de promoteur immobilier et d'aménageur.

## DEUX PROMOTEURS VENDÉENS ASSOCIÉS

Prise de contact :  
[contact@domainedekarakter.fr](mailto:contact@domainedekarakter.fr)



### KARACTER



[www.majellipromoteur.fr](http://www.majellipromoteur.fr)

11 D Imp. de la Gabare  
85340 LES SABLES D'OLONNE

## Majelli, une société du groupe Satov

Créée en 1976, la société Satov réalisait à l'origine des lotissements.

Reprise en 1995 par Jocelyn MERCERON, la société développe son activité et ses métiers en devenant constructeur de maisons individuelles en 1997, puis promoteur en 1999.

Pour structurer ses activités, en 2005 le groupe SATOV est créé avec trois filiales pour chaque branche d'activité, l'aménagement, la construction de maisons individuelles avec la société SATOV et la promotion avec la société MAJELLI.

Depuis 2021, une partie des promotions MAJELLI est réalisée en ossature bois. Pour compléter cette offre bois, la marque ECOÏA a été lancée en 2024 pour la construction de maisons individuelles.