

/ DOMAINE K-DUCÉE /

VITROLLES

UN JOYAU MÉDITERRANÉEN

OÙ LE CONFORT CONTEMPORAIN RENCONTRE

LE RICHE PATRIMOINE PROVENÇAL





Avec plus de 42 000 logements construits depuis 50 ans en France, **European Homes** se différencie par son savoir-faire éprouvé sur l'ensemble des métiers de la promotion, de l'aménagement, de la construction et des services immobiliers.

Plaçant l'habitat au cœur de notre démarche, nous concevons des programmes immobiliers à coûts maîtrisés.

Parce que nous sommes l'artisan de la qualité de vie au cœur des territoires, nous travaillons avec passion et exigence pour proposer des logements propices à la sérénité, au cœur des lieux préservés.

À Vitrolles, la qualité de vie se savoure au cœur d'une résidence calme idéalement placée.

ÉDITO



**ARTISAN
DE VOTRE QUALITÉ DE VIE
À VITROLLES**



Art Immobilier Construction réalise depuis près de 20 ans des programmes immobiliers de qualité et signe des références exemplaires dans les secteurs de l'habitat résidentiel, des locaux d'entreprises, des établissements publics ou de services.

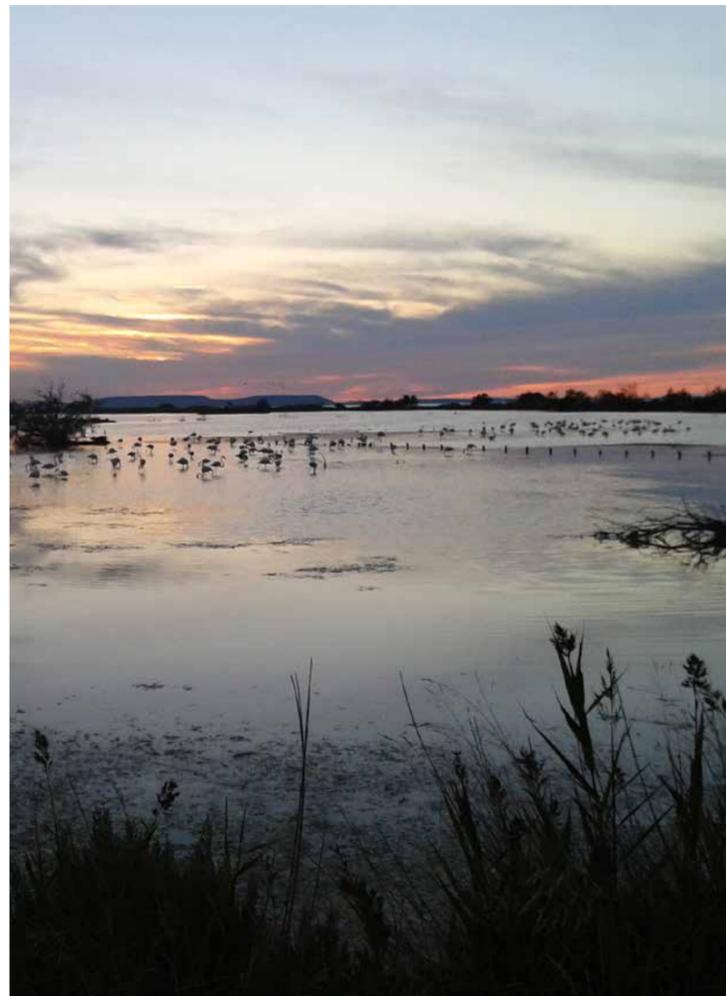
La connaissance des territoires régionaux permet à nos équipes de sélectionner les meilleurs emplacements disponibles. De l'étude du projet à la livraison du bâtiment, **AIC** partage avec ses partenaires professionnels les mêmes valeurs de rigueur, de responsabilité, de transparence et de recherche permanente d'amélioration, pour la meilleure satisfaction de ses clients.

Chacune des réalisations **AIC** vise à répondre précisément aux attentes de ses utilisateurs : pérennité de la construction, confort des espaces de vie, respect de l'environnement et économies d'énergie.

Membre de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Provence.

BIENVENUE À VITROLLES

UNE VILLE RICHE D'HISTOIRE
AU BORD DE L'ÉTANG DE BERRE



Vitrolles concilie les charmes d'une cité médiévale et l'animation d'une ville dynamique. Dominé par son rocher où s'élèvent **la chapelle Notre-Dame-de-Vie et la tour Sarrasine**, le vieux village du V^e siècle invite à la promenade au sein de ses ruelles pavées. Au fil du temps, la ville s'est développée et offre aujourd'hui **tous les avantages de la vie pratique**. Les commerces, les marchés et les festivités locales promettent **un art de vivre méditerranéen très agréable**. Les établissements de qualité, de la maternelle au lycée, assurent la scolarité des jeunes vitrollais. Ils peuvent ensuite poursuivre leur cursus à l'université d'Aix-Marseille ou au sein des écoles supérieures à Marseille.

Toute l'année, le sport et la culture sont au rendez-vous grâce à des **équipements variés** incluant notamment des piscines, des stades, des gymnases, des courts de tennis, des parcours santé, deux médiathèques, un cinéma et un conservatoire.

Vitrolles séduit aussi par son **environnement privilégié**, source d'un bien-être incomparable. En plus des **nombreux parcs**, les familles disposent de **l'étang de Berre**, le plus grand lac salé d'Europe. Sa plage des Marettes, sa base nautique et ses chemins de randonnées à la découverte de la faune et la flore locale enchantent petits et grands.

La ville profite enfin d'une excellente situation, **au cœur de la métropole Aix-Marseille-Provence**. L'aéroport Marseille-Provence, la gare TGV d'Aix-en-Provence et les grands pôles d'emplois tels que Marignane sont rapidement accessibles en voiture.

LAISSEZ-VOUS CAPTIVER PAR L'ART DE VIVRE VITROLLAIS



Flashez
et plongez
au cœur
de la ville


À 25 MIN*
d'Aix-en-Provence et de Marseille


33 PARCS
et jardins au sein de la ville


34 418
habitants
(INSEE 2020)


CULTURE
2 médiathèques,
1 cinéma,
1 conservatoire,
1 école d'arts plastiques


400
associations
pour toutes les passions


ÉQUIPEMENTS SPORTIFS
3 piscines, 1 base nautique,
7 stades, 6 gymnases,
14 courts de tennis, 1 vélodrome
et certains à 100 m* de la résidence


5 MARCHÉS
organisés par semaine


DÉPLACEMENTS
à 10 min* de l'aéroport
de Marseille-Provence
et 12 min* de la gare TGV
d'Aix-en-Provence

UNE ADRESSE CALME
AUX PORTES DU VILLAGE MÉDIÉVAL

L'ADRESSE
DOMAINE K-DUCÉE



DOMAINE K-DUCÉE prend place au cœur du quartier Les Hermès, prisé pour son **cadre résidentiel paisible et ses commodités**. La résidence s'installe au sein d'un petit chemin, largement en retrait de la rue principale pour une tranquillité absolue.

Tout en appréciant la quiétude des lieux et **les vues sur le rocher**, vous profitez de l'animation offerte par le centre-ville à 7 min* à pied. Autour de la mairie, vous retrouvez les commerces et services essentiels : boulangerie, pharmacie,

épicerie, supermarché, banque, centre médical, bureau de Poste, etc... Pour davantage de choix, les 86 boutiques du centre commercial Grand Vitrolles sont à 5 min* en voiture et la clinique de Vitrolles est à 8 min*.

Chaque jour, vous pouvez **accompagner vos enfants à pied** à la crèche Auguste Renoir à 6 min*, à l'école Prairial à 4 min* ou à l'école Paul Gauguin à 5 min*. À la sortie des classes, vous faites une halte au parc Saint-Exupéry pour le plaisir des petits.

Quant aux plus grands, ils se rendent au collège Henri Bosco en **seulement 3 min* à pied**, ou au lycée Pierre Mendès France en **7 min* en bus**, grâce à la ligne 18 et son arrêt à quelques pas de la résidence.

Côté loisirs, les choix sont nombreux. Le gymnase Pierre de Coubertin, la piscine Les Hermès, le conservatoire de musique et de danse, le cinéma Les Lumières sont **tous accessibles à pied** à 5 min* de la résidence. À ces avantages s'ajoutent la plage des Marettes à 10 min* en voiture et le centre historique à 6 min* en bus. Pour les balades en famille, vous profitez d'une voie douce au pied de la résidence.



ENVIRONNEMENT

un emplacement recherché,
proche du centre-ville



VIE PRATIQUE

commerces, services,
établissements scolaires et loisirs
accessibles à pied



SCOLARITÉ

15 écoles maternelles,
14 écoles élémentaires,
4 collèges, 3 lycées

DOMAINE K-DUCÉE
**UNE RÉSIDENCE
ALLIANT STANDING,
NATURE ET SÉRÉNITÉ**

DÉCOUVREZ UN CADRE DE VIE INTIMISTE
AUX ACCENTS MÉDITERRANÉENS



UNE RÉALISATION MODERNE,
**ÉLÉGANTE ET
CONÇUE AVEC SOIN**



DOMAINE K-DUCÉE est composée de trois bâtiments entourés par la nature et organisés autour d'un **cœur d'îlot verdoyant**. Ils forment ainsi une résidence qui respire la douceur de vivre. Harmonieusement intégrés dans leur environnement, les bâtiments s'élèvent sur **deux étages complétés par un attique** en retrait, dessinés comme **des maisons sur le toit**.

L'architecture **contemporaine** fait la part belle aux espaces extérieurs privatifs et aux matériaux de qualité pérenne. Les façades adoptent un enduit ton clair et chaque étage est souligné par une bande d'une teinte plus soutenue.

DOMAINE K-DUCÉE s'inscrit en effet dans une démarche environnementale de premier plan, allant au-delà des normes en vigueur pour garantir **un confort de vie unique et des économies**

d'énergies. L'implantation et l'orientation des bâtiments ainsi que les doubles-vitrages offrent des performances thermiques optimales et un bien-être en toutes saisons.

Le volet paysager participe lui aussi à cet **engagement écologique**. L'ensemble des espaces libres seront aménagés pour accueillir des arbres tels que l'olivier, le pin, le magnolia, l'amandier, le laurier et le romarin créant un agréable écrin de verdure et de fraîcheur.

**PASSER DE BONS MOMENTS DE DÉTENTE
ET DE PARTAGE AU CONTACT DE LA NATURE**



50 APPARTEMENTS
du 2 au 4 pièces avec terrasse ou balcon



STATIONNEMENT
parking en sous-sol et places de stationnement
extérieures ombragées par une pergola.
Un local pour les vélos



TRANQUILLITÉ
résidence close et halls d'entrée sécurisés,
ascenseur dans chaque bâtiment



CONVIVALITÉ
un jardin partagé en rez-de-chaussée
et des espaces verts généreux
au sein de la résidence

DES APPARTEMENTS

RÉPONDANT PARFAITEMENT AUX BESOINS ET MODES DE VIES ACTUELS

DOMAINE K-DUCÉE propose 50 appartements déclinés du 2 au 4 pièces, tous prolongés par un extérieur. Ils s'ouvrent sur des jardins privatifs en rez-de-chaussée et en étage ou sur une belle terrasse plein-ciel en attique aux vues imprenables sur le plateau de l'Arbois et l'étang de Berre.

Chaque espace extérieur devient ainsi **une pièce de vie à part entière** baignée de soleil, propice à la détente et à la contemplation. Au fil de la journée, la lumière sublime également les intérieurs. L'implantation des bâtiments, leurs orientations et les larges ouvertures ont été pensées pour **garantir une clarté naturelle généreuse**.

Les plans ont été étudiés pour tirer le meilleur parti de chaque mètre carré. **Fonctionnels et bien agencés**, ils intègrent un vaste séjour-cuisine et des chambres confortables. Imaginés comme des maisons sur le toit, les appartements de 4 et 5 pièces **en attique** promettent une vie de famille épanouie, les vues en plus !

UNE RÉSIDENCE
AU CONFORT ABSOLU



RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

**ÉCO-CONSTRUIRE,
UNE DÉMARCHÉ RESPECTUEUSE
POUR TOUS**

Domaine K-Ducée est une résidence conçue dans le respect de la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs permettant ainsi de réduire son impact sur notre planète.

- Les 3 principaux objectifs de cette réglementation sont :
- donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie
 - diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments
 - garantir le confort en cas de forte chaleur

DES INTÉRIEURS SIGNÉS EUROPEAN HOMES ET AIC,
L'ASSURANCE D'UN CONFORT DURABLE



SOL

Carrelage grès émaillé 45x45 cm



SALLE DE BAINS

Avec meuble vasque, miroir
et sèche-serviettes



VOLETS

Dans le séjour, les fenêtres
et portes-fenêtres sont équipées
de volets roulants motorisés



PEINTURE

Tous les murs des pièces « sèches »
et pièces « humides »
sont apprêtés et livrés
en peinture blanche finition velours



ESPACES EXTÉRIEURS

Balcon ou terrasse
pour tous les logements



STATIONNEMENT

Parking sécurisé en sous-sol
et stationnement extérieur



VÉLOS

Un local à vélos

EUROPEANHOMES.FR
GROUPE-AIC.FR