



DOMAINE  
**ELYSIA**

LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE



# ENTRE COLLINE ET BORD DE MER, TOUT L'ART DE VIVRE SUR LA CÔTE D'AZUR

**Entre reliefs boisés et rivages azuréens, une adresse rare se dévoile.**

À flanc de colline, dominant la vallée de la Siagne, le Domaine Elysia s'inscrit dans un écrin naturel d'exception, où la mer tutoie les forêts de mimosa. En moins de dix minutes, on rejoint les plages de la baie de Cannes, les greens réputés des golfs de Mougins ou de Mandelieu, la Croisette ou les sentiers rouges du massif de l'Estérel.

Ici, l'authenticité méridionale s'exprime pleinement : senteurs boisées, douceur de l'air, lumière changeante sur les forêts environnantes. Elysia révèle un art de vivre raffiné, discret et intensément azuréen.



1



2



3

- 1 - À 20 min\* en voiture de la légendaire Croisette
- 2 - À 25 min\* en voiture, les merveilles naturelles du massif de l'Estérel
- 3 - À 9 min\* à vélo, les forêts de mimosa du Tanneron
- 4 - À 10 min\* en voiture, les plages du golfe de la Napoule
- 5 - À 10 min\* en voiture, les golfs 18 trous de Mandelieu ou de Mougins
- 6 - À 20 min\* en voiture, Grasse capitale mondiale du parfum



4



5



6



# PLAISIRS ET VIE PRATIQUE, POUR UN BIEN-ÊTRE SANS CONCESSION

Le Domaine Elysia réunit l'essentiel d'un quotidien serein : écoles, commerces, infrastructures sportives et culturelles à pied, mobilité douce, accès directs vers Cannes, Grasse et l'aéroport de Nice. Le tout dans un cadre verdoyant, à l'orée de la forêt du Tanneron et de la rivière Siagne.



Devant le Domaine, la base de loisirs du Béal

## UN CADRE BUCOLIQUE ULTRA ÉQUIPÉ

Devant le Domaine, la base de loisirs du Béal propose sentiers de promenade, jeux d'enfants et équipements sportifs pour le plus grand plaisir des petits et des grands.  
À 400 mètres, le Val de Siagne accueille événements culturels et pratiques sportives.  
En quelques pas, vivez l'équilibre parfait entre paysage naturel et infrastructures pensées pour votre bien-être.



### QUOTIDIEN & LOISIRS

- Devant la résidence, l'espace loisirs du Béal : promenade, parcours santé, aire de jeux, terrain de pétanque...
- À 400 m\*, l'espace culturel et sportif du Val de Siagne, offrant une programmation riche
- À 500 m\*, le nouvel espace commercial « Les Halles Roquette » dédié au commerce de proximité
- À 1 min\*, le supermarché
- À 10 min\* en voiture des zones commerciales des Tourrades et de la Canardière
- À 10 min\* en voiture des plages du golfe de la Napoule



### ÉDUCATION

- À 400 m\*, l'école maternelle et élémentaire Les Oliviers Riou
- À 4 min\* à vélo, le collège Arnaud Bertrome
- À 10 min\* en voiture, lycée et de nombreux cursus universitaires de Cannes-La-Bocca



### DESSERTE

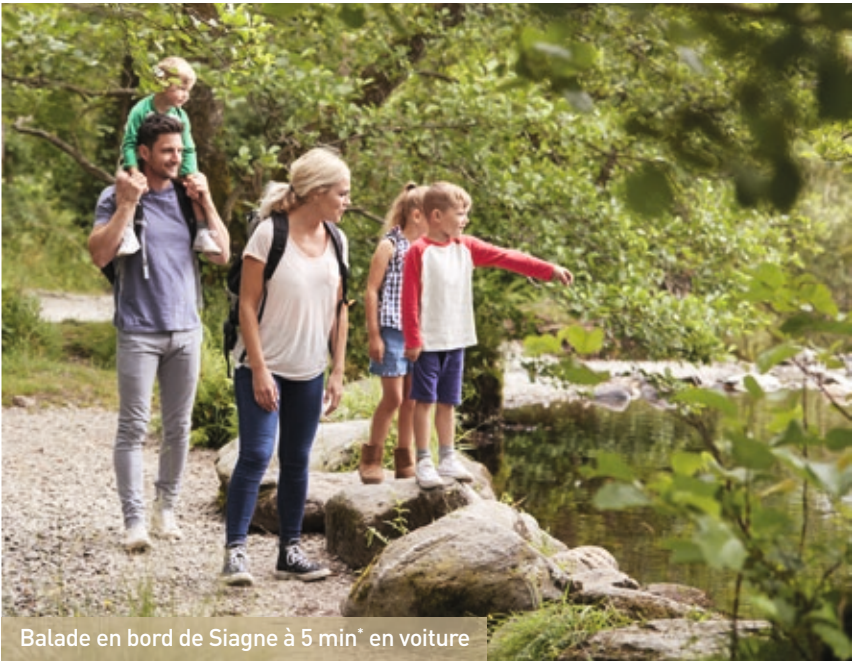
- À 100 m\*, arrêt de bus Base de Loisirs lignes Zou 662 vers Cannes Centre, 660 vers Grasse et 18 vers Mandelieu
- À 10 km\* de la gare SNCF Cannes TGV et TER, direction l'Italie et Marseille
- À 25 min\* en voiture, l'aéroport Nice Côte d'Azur, lignes nationales et internationales

## UN CHARME AUTHENTIQUE

Vivez l'authenticité préservée des villages provençaux alentour, où le quotidien s'apaise.  
La Roquette-sur-Siagne cultive l'esprit du Sud : ruelles fleuries, placettes paisibles, terrasses ombragées...  
Le marché de Pégomas, chaque jeudi, distille ses parfums gourmands. Tout proche, Auribeau-sur-Siagne dévoile son charme perché, typique des villages de l'arrière-pays cannois.



Tous les jeudis , le marché de Pégomas à 6 min\* à vélo



Balade en bord de Siagne à 5 min\* en voiture

## UNE VIE ACTIVE AUX ACCÈS FACILES

Choisir une adresse connectée à tout, sans jamais perdre sa sérénité.  
À 100 m, l'arrêt de bus relie Cannes, Grasse ou Mandelieu.  
Commerces du quotidien à pied (dont Les Halles Roquette), établissements scolaires, supermarché, zones commerciales ou grands axes (A8, gare de Cannes TGV) : tout est accessible en moins de 10 minutes. Une situation à la qualité de vie aussi fluide que précieuse pour toutes les générations.



# UN DOMAINE SUSPENDU AU BONHEUR

Dès l'entrée du Domaine Elysia, une mise en scène soignée vous accueille. Le domaine, en position dominante, épouse avec finesse la pente naturelle. Les restanques ornées de lavandes, cyprès et agrumes rythment l'ensemble dans un dialogue harmonieux entre architecture contemporaine et paysage provençal.

## UNE COLLECTION D'HABITATS

Vivre ici, c'est choisir une parenthèse résidentielle intime, dans un décor structuré comme un jardin suspendu, où chaque villa s'inscrit avec justesse et personnalité.  
Qu'il s'agisse d'une villa mitoyenne avec rooftop ou d'une villa d'architecte avec piscine, chacune raconte une histoire singulière, inspirée par la nature environnante.



## MOT DE L'ARCHITECTE

« Ce projet résidentiel est né d'une volonté forte : tirer parti des qualités exceptionnelles du site pour créer un lieu de vie harmonieux, intégré et respectueux de son environnement.

Le terrain, marqué par une pente significative, n'a pas été vu comme une contrainte, mais au contraire comme un véritable atout. Cette topographie naturelle permet d'offrir à chaque logement, villa individuelle ou villa mitoyenne, une vue dégagée sur les paysages environnants, tout en préservant l'intimité de chacun.

Chaque construction bénéficie d'un écrin de verdure, soigneusement conservé ou replanté, afin de maintenir un lien fort avec la nature. La végétation joue ici un rôle essentiel, non seulement pour l'ambiance paysagère, mais aussi pour le confort et le bien-être des futurs habitants.

Les espaces extérieurs ont été pensés comme des extensions naturelles de l'habitat : jardins privés, terrasses généreuses... tout est conçu pour inviter à la contemplation, à la détente et à la vie en plein air.

Une attention particulière a été portée à l'harmonie d'ensemble : choix de matériaux durables, palette de couleurs douces et naturelles, traitement soigné des façades et des toitures. L'architecture se veut sobre, élégante, contemporaine, tout en s'inspirant des codes locaux.

Ce projet a été conçu pour s'inscrire durablement dans son paysage, en dialogue avec la nature et pour offrir un cadre de vie serein, chaleureux et ouvert. »

Marco OLIVIERI Architecte  
CARTA - REICHEN ET ROBERT ASSOCIES



# VOTRE VILLA D'ARCHITECTE AVEC PISCINE PRIVÉE

**Chaque villa d'architecte incarne un art de vivre rare, où le confort s'exprime avec élégance dans les moindres détails. Imaginées pour offrir une expérience résidentielle haut de gamme, elles conjuguent lumière, vues, intimité...**

Pensées comme un ensemble exclusif, les villas individuelles, toutes différentes, révèlent une architecture sobre et contemporaine. Elles développent un socle noble en parement de pierre naturelle sur lequel s'élèvent des volumes clairs aux garde-corps vitrés, rythmés par des jeux d'ombres des pergolas.

Le jardin, clos de haies et ponctué de plantations méditerranéennes, accueille une piscine aux lignes pures qui s'intègre avec discrétion dans un décor végétal soigné.

Chaque villa dispose d'un accès individuel, d'un garage fermé et d'un stationnement privatif.

Elles incarnent l'alliance parfaite entre architecture contemporaine et douceur de vivre provençale.



VILLA OLIVIER



VILLA MIMOSA



## INTIMITÉ ET RAFFINEMENT POUR VOTRE DÉCOR INTÉRIEUR

**Les villas individuelles offrent un raffinement à votre mesure. Un soin particulier a été porté à la sélection des matériaux et aux finitions.**

À l'intérieur des villas, tout a été pensé pour conjuguer fonctionnalité, élégance et bien-être. Le rez-jardin offre un vaste séjour-cuisine ouvert, créant un espace fluide et lumineux jusqu'à 49 m².

Les villas proposent une configuration en 4 ou 5 pièces, avec la possibilité d'aménager une chambre de maître en rez-de-jardin, accessible de plain-pied ou au premier niveau avec salle d'eau et dressing.

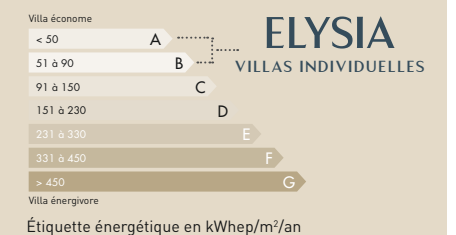
Toutes les chambres à l'étage s'ouvrent sur un profond balcon aux garde-corps vitrés, laissant toute la place à la vue grand paysage.

### PRESTATIONS

- Chauffage et rafraîchissement d'air par pompe à chaleur individuelle réversible, avec diffuseur intégré
- Parements pierre en façade, dimensions et aspect au choix de l'architecte
- Garde-corps vitrés
- Menuiseries aluminium extérieures à double vitrage
- Volets roulants électriques dans toutes les pièces à commande individuelle et centralisée dans le hall
- Carrelage 90 x 90 cm
- Murs et plafonds sont revêtus de peinture lisse
- Salle de bain équipée d'un meuble vasque avec miroir rétro éclairé et d'un sèche-serviettes
- Salle de bain faïencée toute hauteur sur l'emprise de la douche
- WC suspendus
- Porte d'entrée à âme pleine avec protection anti-effraction avec serrure A2P\* 5 points
- Jardins privatifs engazonnés et haies vives en périphérie
- Eclairage extérieur par bornes, appliques ou spots enterrés, selon projet du paysagiste
- Garage avec porte sectionnelle motorisée, commandée par boîtier électronique individuel et places de stationnement privatives

### RE 2020

REGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE





## RÉALISEZ VOTRE RÊVE DE VILLA, AVEC JARDIN ET TOIT-TERRASSE

DOMAINE ELYSIA

### Vivre le privilège d'un chez-soi indépendant, tourné vers le paysage et baigné de lumière.

Ici, tout vous donne le sentiment d'habiter une villa individuelle. L'entrée est privative, le jardin arboré devient un prolongement naturel de votre séjour. Ouverte sur les collines environnantes, chaque villa mitoyenne s'élève en position dominante en tout intimité.

Le langage architectural joue la sobriété contemporaine : brise-soleil, enduits aux teintes naturelles douces, larges baies vitrées baignant de lumière les intérieurs. Le garage fermé, la place de stationnement, les volumes intérieurs confortables : tout est pensé pour votre quiétude, sans jamais renoncer aux volumes.





## PRESTATIONS

- Menuiseries aluminium extérieures à double vitrage
- Volets roulants électriques dans toutes les pièces à commande individuelle et centralisée dans le hall
- Carrelage 60 x 60 cm
- Murs et plafonds sont revêtus de peinture lisse
- Salle de bain équipée d'un meuble vasque avec miroir bandeau lumineux et d'un sèche-serviettes
- Salle de bain faïencée toute hauteur sur l'emprise de la douche
- WC suspendus
- Porte d'entrée à âme pleine avec protection anti-effraction
- Jardins privatifs engazonnés et haies vives en périphérie
- Eclairage extérieur par bornes, appliques, selon projet du paysagiste
- Garage fermé et place de stationnement privative

## RE 2020

RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Villa économe

< 50

A

51 à 90

B

91 à 150

C

151 à 230

D

231 à 330

E

331 à 450

F

> 450

G

Villa économe

**ELYSIA**  
VILLAS MITOYENNES

# TOUT LE CONFORT DU NEUF ET DES EXTÉRIEURS PANORAMIQUES

Passé le seuil, l'espace se déploie avec générosité : un séjour-cuisine traversant jusqu'à 45 m<sup>2</sup> s'ouvre par de larges baies vitrées sur un jardin privatif arboré, véritable prolongement naturel de la pièce de vie.

À l'étage, les trois chambres forment un coin nuit paisible, idéal pour préserver l'intimité de chacun.

En rez-de-jardin, une buanderie spacieuse peut facilement évoluer en bureau, chambre d'appoint ou espace hybride selon vos besoins. L'agencement des villas s'adapte avec souplesse aux différents modes de vie, dans un cadre pensé pour conjuguer confort et liberté d'usage.



## LE PRIVILÈGE D'UN VASTE TOIT-TERRASSE PANORAMIQUE

Au sommet de chaque villa mitoyenne, un toit-terrasse solarium jusqu'à 72 m<sup>2</sup> déploie une nouvelle façon de vivre l'extérieur.

Véritable extension à ciel ouvert, il invite à recevoir, contempler, se détendre ou vivre les saisons douces du Sud.

Protégé par une pergola, selon vos envies, cet espace peut accueillir un salon, un jacuzzi ou une cuisine d'été ....

Offrant une vue imprenable sur la plaine de la Siagne et les collines du Tanneron, il devient un lieu de vie à part entière, suspendu entre ciel et nature.

# DOMAINE ELYSIA, UNE CO-RÉALISATION



## L'ENGAGEMENT D'UN PROFESSIONNEL

**ART IMMOBILIER CONSTRUCTION** réalise depuis plus 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.



## LA SIGNATURE D'UN PROMOTEUR DE RÉFÉRENCE

Dernière entreprise créée en Corse au sein du Groupe de construction Petroni fondé en 1930, **PETRONI PROMOTION** a ouvert son agence de Nice début 2022. Fidèle à son statut d'entreprise familiale, elle est particulièrement attentive à la valorisation d'un patrimoine. Animée par des professionnels azuréens expérimentés, cette jeune structure s'est ainsi fixé comme objectif de proposer un service de qualité, de proximité et personnalisé au plus près de l'intérêt des propriétaires. Ce positionnement lui permet déjà d'être un acteur majeur de la promotion immobilière avec un nombre important d'opération en cours et en montages.



1630, avenue de la République  
06550 - La Roquette-sur-Siagne

04 93 17 86 59 | **groupe-aic.fr**