



LAYLINE

LA ROCHELLE

GROUPE  
D Edouard  
Denis

# LA ROCHELLE

## l'art de vivre les pieds dans l'eau

Entre terre et océan, face aux îles prestigieuses d'Oléron, d'Aix et de Ré, La Rochelle s'impose comme l'une des destinations les plus prisées de la façade Atlantique.

Ville portuaire historique depuis le XII<sup>ème</sup> siècle, elle séduit par son patrimoine exceptionnel avec ses célèbres tours médiévales, ses ruelles pavées animées, ses halles vivantes, ses terrasses ensoleillées, ses arcades centenaires et son Vieux-Port chargé d'histoire, emblème vivant de l'élégance marine.

La Rochelle cultive son âme maritime à travers ses trois ports — pêche, plaisance, commerce — et séduit par sa capacité à marier tradition et modernité. La ville offre une atmosphère vibrante toute l'année grâce à ses marchés locaux, ses festivals renommés tels que les Francfolies, ses musées variés, son aquarium réputé et ses nombreuses pistes cyclables reliant plages et espaces naturels.



Temps de trajets en voiture.  
Source : Google Maps.

Accessible rapidement par TGV et idéalement située à proximité de l'île de Ré, célèbre pour ses longues plages de sable fin, ses activités nautiques variées et ses charmants villages côtiers, La Rochelle est une destination idéale y compris pour celles et ceux désireux d'un pied-à-terre au bord de l'Atlantique

Ici, chaque saison révèle un charme unique, chaque quartier une atmosphère particulière, et chaque détour une promesse de découverte. Choisir La Rochelle, c'est bien plus que choisir une ville: c'est adopter un mode de vie unique, au cœur d'un environnement privilégié.



Tour de la Lanterne



Vue aérienne - Vieux Port

# L'ÉLÉGANCE CONFIDENTIELLE des Minimes

**Idéalement situé dans le quartier prisé de la Ville-en-Bois, Layline se trouve à la croisée de tous les attraits rochelais : à quelques pas du centre historique, du plus grand port de plaisance d'Europe et de la gare SNCF.**

Ce quartier résidentiel recherché, séduit autant les locaux que les acquéreurs en quête d'un pied-à-terre raffiné. Commerces variés, plages accessibles à pied, marchés authentiques, lignes de bus régulières et pistes cyclables étendues : tout ici favorise un quotidien fluide et agréable.

Les Minimes conjuguent harmonieusement la tranquillité d'un quartier familial avec une vie culturelle animée portée notamment par le Musée Maritime et des événements nautiques réguliers comme des régates ou des compétitions de voile.



Port des Minimes



Les résidents profitent également d'un accès direct à une multitude d'activités nautiques telles que la voile, le kayak ou le paddle. Les infrastructures sportives de qualité, les promenades aménagées en bord de mer et les espaces verts soigneusement entretenus renforcent encore l'attractivité du lieu.

Une connectivité efficace, grâce notamment au réseau performant de transports publics incluant le bus de mer reliant les Minimes au Vieux-Port en quelques minutes seulement, complète ce cadre privilégié.

Avec ses jardins publics intimistes, ses petits restaurants cachés, ses perspectives ouvertes sur la mer et son ambiance feutrée, le quartier offre une qualité de vie rare, équilibrée et complète. Layline s'inscrit parfaitement dans cet environnement où modernité et esprit marin dialoguent en finesse, proposant un cadre de vie à la fois calme, lumineux et confidentiel.

# Des chiffres clés



**5 000**

PLACES À FLOT pour le plus grand port de plaisance d'Europe - les Minimes



à **10 min**

À PIED\*  
du vieux port



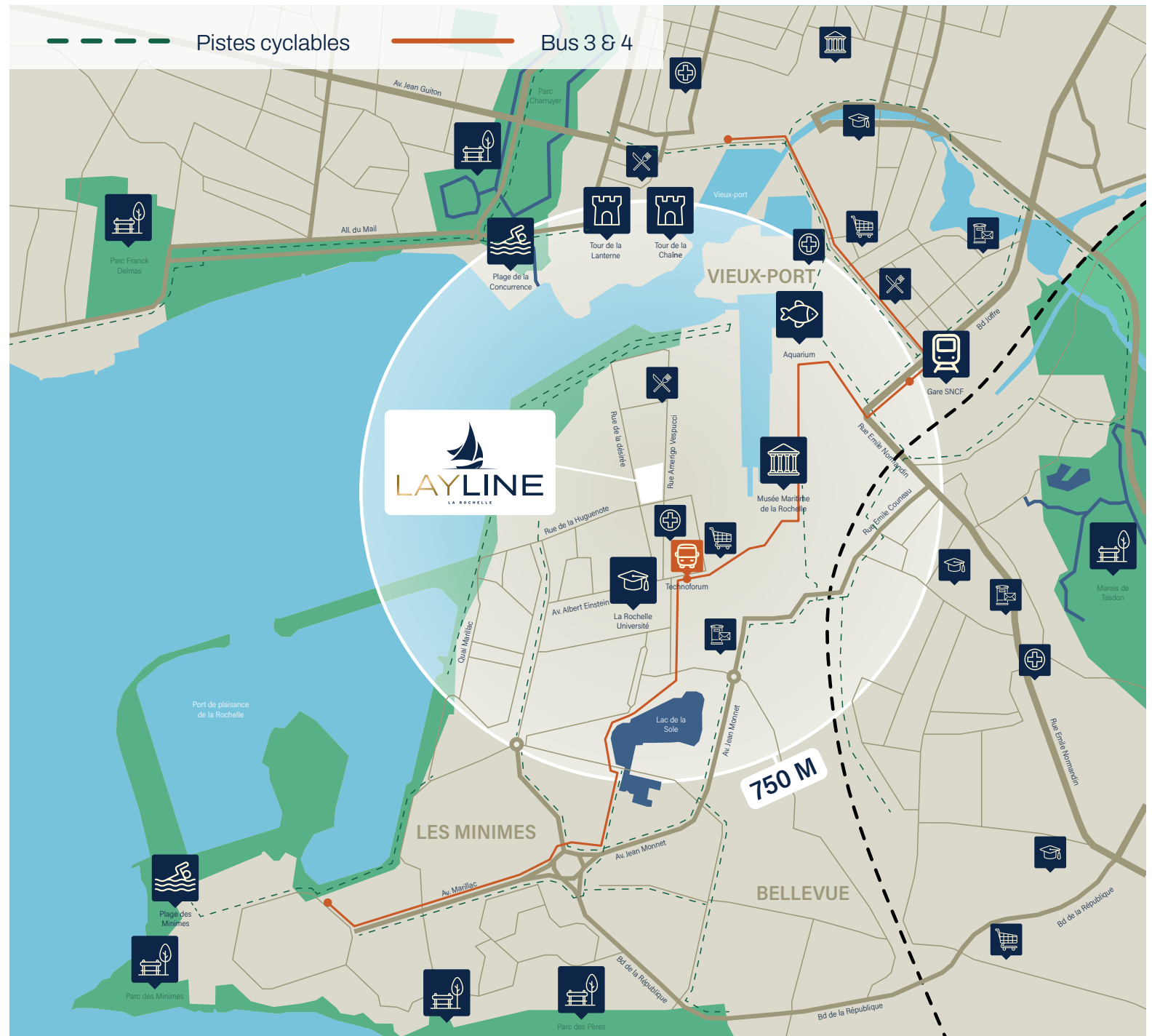
à **10 min**

À PIED\*  
de la gare pour rejoindre Paris en seulement 2h30



à **15 min**

À PIED\*  
du marché central





Façades angle rue Huguenote et de l'avenue Amerigo Vespucci

Vue A

# LAYLINE

## un projet résolument rochelais

**Dans le lexique nautique, la layline définit la trajectoire idéale à suivre pour contourner les obstacles lors d'une régata. Ce nom reflète parfaitement l'esprit du projet : offrir un cadre de vie exceptionnel, profondément ancré dans l'identité rochelaise, tout en étant résolument tourné vers l'avenir.**

Imaginé par le cabinet rochelais Alterlab, Layline rassemble quatre bâtiments contemporains en R+5 autour d'un cœur d'îlot généreusement végétalisé. Les façades associent avec élégance enduit blanc lumineux et bois naturel, soigneusement sélectionnés pour leur durabilité.

L'ensemble architectural, à la fois sobre et marin, privilégie des lignes épurées, des volumes ouverts et un dialogue harmonieux avec son environnement. Balcons débordants, brise-soleil et teintes claires : chaque détail est pensé pour optimiser le confort thermique, sublimer la qualité de vie et répondre aux exigences environnementales actuelles.

Conçue avec une attention particulière à l'intégration paysagère, aux matériaux nobles et à l'exposition lumineuse, Layline se distingue par sa dimension humaine, durable et haut de gamme. Elle s'insère naturellement dans un tissu urbain dynamique, offrant ainsi un lieu de vie élégant et pérenne au cœur même de La Rochelle.

# UNE RESPIRATION VERTE au cœur de Layline

Maquette numérique



## Au cœur du projet, le paysage s'exprime pleinement.

L'agencement des bâtiments libère un axe central largement végétalisé, baigné de lumière naturelle. Ce cœur d'îlot propose un espace paysager subtil et apaisant, traversé par des passerelles aériennes légères conçues comme des pontons délicats.

Ces structures préservent la pleine terre et les plantations en contrebas, offrant des vues dégagées et une immersion visuelle au sein de ce cadre végétal.

Ce traitement paysager se prolonge en hauteur grâce à des toitures végétalisées, favorisant la biodiversité et l'émergence d'une strate arbustive. Layline se vit comme une respiration verte dans un environnement urbain, où la nature s'invite à tous les niveaux.

Le cœur d'îlot accueille aussi un espace dédié à la mobilité douce. Une promenade en passerelle invite à la déambulation piétonne, tandis qu'un accès direct au local vélos permet de relier aisément la résidence aux nombreuses pistes cyclables du quartier. L'ensemble forme un cœur vert ouvert sur l'espace public environnant, apportant douceur et fraîcheur dans un contexte urbain traditionnellement minéral.

## Le cœur d'îlot devient ainsi un véritable tableau vivant :

Jasmins grimpants, essences locales, végétation évolutive et gestion raisonnée des eaux pluviales renforcent son rôle écologique et esthétique. C'est un lieu à regarder, à contempler, à traverser, qui fait le lien entre habitat, quartier et environnement.



Vue B



# DES APPARTEMENTS BAIGNÉS DE LUMIÈRE

## tournés vers l'extérieur

**Du studio au 5 pièces duplex, les appartements de Layline sont conçus comme des lieux de vie lumineux, fonctionnels et élégants.**

Leur situation exceptionnelle, à quelques minutes à pied du centre historique de La Rochelle, leur confère un caractère rare et prisé tant pour une résidence principale que secondaire.

De grandes baies vitrées assurent une ouverture généreuse sur l'extérieur et laissent entrer la lumière naturelle tout au long de la journée. Balcons et terrasses deviennent de véritables extensions des pièces de vie, favorisant le bien-être et la fluidité des usages.

Certains appartements en attique, en duplex, bénéficient de terrasses jusqu'à 100 m<sup>2</sup>, avec vues dégagées sur le quartier et la végétation.

Les balcons généreux ont été pensés pour servir aussi de brise-soleil, apportant protection et confort en période estivale. Chaque appartement bénéficie également d'un soin particulier dans l'agencement intérieur, permettant une circulation fluide, une intimité préservée et un confort optimal.

Tous les appartements (sauf studios) disposent d'un stationnement privatif et d'un accès au local vélo. Layline offre un cadre de vie rare, à la hauteur des exigences de celles et ceux qui souhaitent habiter La Rochelle autrement — avec style, sérénité et exigence.



# Des prestations sur-mesure

- Menuiseries premium couleur champagne, conçues en alluminium.
- Baies coulissantes pour une luminosité absolue.
- Volets roulants électriques motorisés sur tous les ouvrants ou brise soleil orientable\*.
- Mode de chauffage électrique par pompe à chaleur et/ou radiateurs ou convecteurs électriques.
- Chauffage au sol pour les appartements Layline Ultim\*.
- Revêtements de sols :
  - Entrée, dégagement, séjour et chambres : parquet stratifié, parquet contrecollé ou carrelage\*, coloris au choix.
  - WC, salles de bain, salles d'eau et cuisine : carrelage, coloris au choix.
  - Terrasses, balcons, loggias : dalles sur plot céramique antidérapant\*.
- Placards aménagés.
- Salle de bain/ salle d'eau équipées d'un meuble vasque avec tiroirs, miroir et point lumineux.
- WC suspendus.
- Ascenseurs qui desservent tous les étages.
- Halls d'entrée décorés avec élégance et sécurisés pour le confort des habitants.
- Appartements conformes à la RE 2020.
- Parkings privatifs sécurisés en rez-de-chaussée couvert ou en sous-sol (sauf pour les studios).

\*selon la gamme proposée. Les prestations peuvent varier selon l'étage ou le bâtiment



Visuels d'ambiance - non contractuels

## UNE RELATION CLIENT PRIVILÉGIÉE

Filiale du Groupe Nexity, 1er acteur européen des métiers de l'immobilier, le Groupe Edouard Denis compte parmi les acteurs majeurs de l'immobilier neuf en France.

Avec une présence sur tout le territoire, chaque agence du Groupe Edouard Denis, s'appuie sur les entreprises locales de construction pour réaliser votre habitat idéal.

À ce jour, l'agence Groupe Edouard Denis La Rochelle a déjà réalisée et livrée plus de 600 logements sur le territoire de l'agglomération rochelaise, dont 4 résidences à La Rochelle.

Retrouvez l'avis de nos clients:



## LES 9 ÉTAPES DE VOTRE ACQUISITION

1. Signature de votre contrat de réservation
2. Ouverture de votre espace client en ligne
3. Communication de votre projet au notaire
4. Signature de votre acte authentique
5. Accompagnement et personnalisation de votre logement
6. Choix de vos revêtements de sols et de murs
7. Visite de votre logement à cloisons achevées
8. Visite de prélivraisons
9. Livraison et remise de vos clés



[edouarddenis-immobilier.com](https://edouarddenis-immobilier.com)