QUARTIER MANTES-UNIVERSITÉ | **BUCHELAY (78)**

LYSEA

VOTRE PARENTHÈSE NATURELLE



LEGENDRE IMMOBILIER

Buchelay, l'équilibre parfait entre *ville et campagne*

À l'ouest de Paris, Buchelay conjugue l'authenticité d'un esprit village pour une qualité de vie optimale.

Nichée au cœur des Yvelines, Buchelay séduit par son atmosphère sereine et son environnement verdoyant.

Bénéficiant d'un tissu local dynamique et de projets urbains structurants, la commune incarne un juste équilibre entre nature préservée et confort au quotidien.

À seulement 45 km* de Paris, accessible via l'A13 et les gares de Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville, la ville garantit un quotidien pratique, fluide et idéalement connecté.

3466 **habitants** en 2021(1)

6 **écoles de la maternelle au lycée**

900 **entreprises**(2)

(2) Source : entreprises.lefigaro.fr

90% **du territoire est occupé par des espaces naturels**



Parc ECT



La mairie

Un passé vivant au cœur d'un territoire

Buchelay puise sa richesse dans son patrimoine, où subsistent les traces d'un passé rural : château d'eau, corps de fermes réhabilités et ancien centre-ville rénové. Cette mémoire locale dialogue aujourd'hui avec des équipements modernes et un tissu économique actif. La commune valorise la cohésion, la vie associative et l'engagement citoyen, pour une vie collective riche et stimulante.

Un cadre naturel propice à l'équilibre

Entre coteaux boisés et vallées verdoyantes, Buchelay offre plus de 130 hectares de respiration végétale. Espaces publics arborés, chemins de promenade, vergers partagés ou bords de Seine : chaque habitant trouve ici un havre de sérénité. Ces lieux de nature invitent à se ressourcer, tout en enrichissant l'attractivité de la commune.



Centre commercial Mon Beau Buchelay



Mantes Université, un nouveau quartier durable *en pleine métamorphose*



Pôle universitaire

Située à la croisée des communes de Buchelay, Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville, le quartier de Mantes Université incarne un projet d'aménagement d'envergure. Ce nouveau quartier s'étend sur plus de 35 hectares et prévoit la construction de logements, de bureaux et de commerces, des équipements publics ainsi de de nombreux espaces verts. Directement connecté à la future gare du RER E (prolongement Eole), il offrira un accès rapide à La Défense en 35 minutes*.

Un quartier pensé pour demain

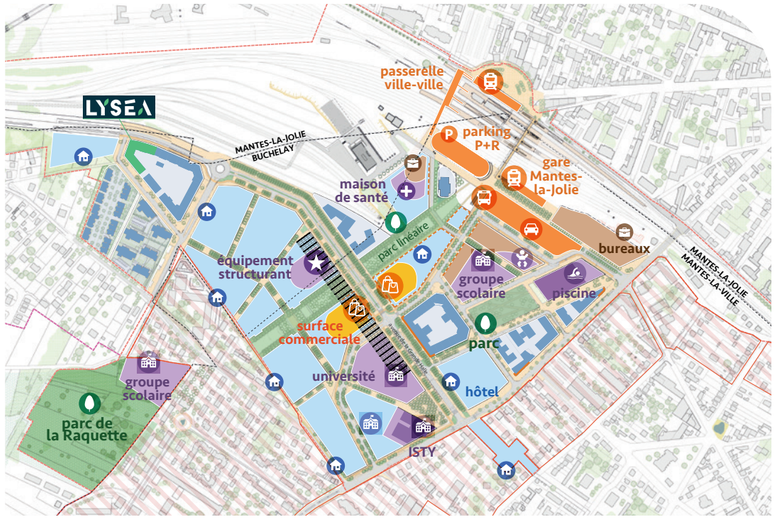
> **130 000 m² de logements** pour tous.
> **70 000 m² de bureaux, services et commerces.**
> Des cheminements doux.
> **Un parc paysager**
> **Un pôle universitaire.**
> Une réhabilitation patrimoniale.



Eole 2027

Un quartier ouvert, végétalisé et bien desservi

Pensée autour d'un grand parc paysager central, le quartier accorde une place de choix à la nature et à la mobilité douce. Les cheminements piétons et les pistes cyclables le parcourent, facilitant les déplacements du quotidien tout en préservant le cadre de vie. L'environnement urbain y est apaisé et propice au lien social.



Mantes Université-Gare

jan. 2025

Limites communales

Lots réalisés
- Logements
- Équipements
- Rez-de-chaussée actifs (commerces et se rvices)

Programme du projet
- Logements
- Équipements
- Bureaux
- Socle commercial
- Rez-de-chaussée actifs (commerces et se rvices)

Espaces publics
- Parc
- Espaces pié tons
- Gare SNCF et nouvelle station bus

Un nouveau cœur de vie autour de la Halle Sulzer

Ancienne friche industrielle emblématique de Buchelay, la Halle Sulzer s'apprête à renaître un nouveau lieu de vie ouvert à tous et pour tous. Ce bâtiment de 300 mètres de long sera conservé et réhabilité pour accueillir un jardin central végétalisé, véritable lieu de rencontre et de détente. Le projet prévoit également la création de deux voies nouvelles, reliant la gare au sud du quartier, et l'implantation d'un pôle universitaire en lien avec les grandes écoles du territoire. Ce nouvel ensemble architectural alliera mémoire industrielle et innovation urbaine, pour faire de la Halle un lieu emblématique pour Buchelay.





LYSÉA,
votre parenthèse *naturelle*

Cette résidence mêle harmonieusement architecture contemporaine et espace végétalisé. Située au sein de la ZAC Mantes Université, à quelques pas de la Halle Sulzer et de la future promenade végétalisée, LYSÉA propose 57 charmants appartements, du 2 au 4 pièces, pensés pour conjuguer confort de vie et sérénité au quotidien.
Chaque appartement bénéficie d'un espace extérieur privatif : balcon, loggia ou terrasse idéalement orienté pour une lumière naturelle optimale.

Implantée au cœur d'un quartier en pleine métamorphose, la résidence s'intègre parfaitement dans son environnement tout en s'inscrivant dans une démarche responsable, avec des matériaux respectueux de l'environnement.
Conforme aux dernières normes environnementales (RE2020), LYSÉA place la performance énergétique et la qualité d'usage au cœur de sa conception.



Pensé comme un véritable prolongement du logement, le cœur d'îlot paysager de LYSÉA offre un cadre végétalisé généreux, propice à la détente, aux jeux et aux moments partagés. Sa conception sécurisée permet aux enfants comme aux adultes de s'y retrouver en toute tranquillité. Les circulations douces, les zones ombragées et la végétation variée participent à créer une ambiance apaisante, où biodiversité et convivialité cohabitent.

Vivez dans une résidence où *chaque détail compte*





Des prestations qui allient **confort et bien-être**

LES LOGEMENTS

- **Balcon, loggia ou terrasse**
- **Excellente performance énergétique** : RE2020
- **Volets roulants motorisés**
- **Chauffage collectif Biomasse**
- **Double vitrage pour les fenêtres et portes fenêtres**
- **Meuble vasque avec miroir intégré et applique lumineuse dans les salles de bains et sèche serviettes**

LA RÉSIDENCE

- **Cœur d'îlot végétalisé**
- **Places de stationnement sécurisées** pour véhicules en rez-de-chaussée
- **Locaux vélos/poussettes**
- Ascenseurs et accès facilité
- **Résidence sécurisée avec interphone et digicode**

La garantie d'habiter dans une résidence *responsable et accessible*



RE 2020

Cette réglementation thermique vise à améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs, à baisser de manière significative les consommations d'énergie et améliorer le confort des habitants.

Prêt à Taux Zéro 0%

Un financement de votre logement **jusqu'à 50% sans intérêts grâce au Prêt à Taux Zéro**

LMNP

Profitez du régime LMNP pour investir
En tant que **Loueur Meublé Non Professionnel,** vous bénéficiez d'avantages fiscaux attractifs

LLI

Logement Locatif Intermédaire.
Bénéficiez d'avantages fiscaux en investissant dans un Logement Locatif Intermédiaire, un placement sécurisé avec loyers maîtrisés.



À moins de 15 minutes*

- À 6 minutes* à pied de la Halle Sulzer
- Crèches & écoles élémentaires
- Commerces
- Centre aquatique

En voiture*

- Accès direct à l'autoroute A13 en 4 minutes*
- Centre-ville de Mantes-la-Jolie à 7 minutes* - 2 km*
- Zone Commerciale des Closeaux à 5 minutes* - 2 km*

En transports en commun*

- Bus accès immédiat des lignes M, E, G, K, 88A et 88C
- À 7 minutes* à vélo de la gare de Mantes-la-Jolie RER J - N
- À 7 minutes* de la future gare RER E Projet Eole 2027



MANTES UNIVERSITÉ
Votre quartier se transforme

EPAMSA
ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DU MANTOIS SEINE AVAL

commune de Buchelay

LYSEA
BUCHELAY

LEGENDRE IMMOBILIER

legendre-immobilier.com

**Source : GoogleMaps. (1) Source : Insee. (2) Source : Source : entreprises.lefigaro.fr. LEGENDRE IMMOBILIER - Tour Heron Building - 66, avenue du Maine, 75014 Paris - Siège social : 5, rue Louis Jacques Daguerre, 35136 Saint-Jacques-de-la-Lande - SAS au capital de 300 000 €. R.C.S. PARIS 421 061 680 00052. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Crédits photos : iStock - Freepik - GCC - Adname302 - Perspectives : Hive & Co - Images non contractuelles. Réalisation : markus Juin 2025*