



LES JARDINS DU  
**G**ARLABAN

---

AUBAGNE - 13

---



À Aubagne, les massifs de la Sainte-Baume et du Garlaban dévoilent de magnifiques terrains d'aventure...

## Aubagne, une ville prisée et dynamique au cœur de la Provence

À 13 km de Marseille et de Cassis, Aubagne puise dans la douceur d'une vie simple et dans la convivialité pour affirmer sa modernité, tout en restant attachée à ses traditions. Les Aubagnais se retrouvent dans les 400 commerces de la commune, ainsi qu'à l'occasion des 5 marchés hebdomadaires entretenant cette qualité de vie locale qui fait le charme de la ville natale de Marcel Pagnol. Les équipements de loisirs y participent également. Animés par quelque 600 associations, ils sont d'une grande variété : 4 complexes sportifs, piscine, 2 cinémas, théâtre, médiathèque, conservatoire...

Ici, on se délecte sans lassitude de la beauté des paysages. Les massifs de la Sainte-Baume et du Garlaban dévoilent de magnifiques terrains d'aventure, dont les couleurs sans cesse renouvelées, émerveillent les artistes. Les amateurs de pleine nature savourent aussi la présence de la Méditerranée et du parc national des calanques à moins de 25 min de voiture.

Quant aux actifs, ils plébiscitent la gratuité des transports en commun (tramway, lignes de bus régulières) dans les 12 communes du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. La gare TER et la proximité des autoroutes (A50, A52, A501) ajoutent à l'excellente accessibilité et facilitent les déplacements au sein de la métropole Aix-Marseille Provence, 2<sup>e</sup> métropole française après le Grand Paris. Autant d'atouts pour jouir pleinement de l'effervescence d'un territoire accueillant 150 000 établissements privés et publics et plus de 95 000 étudiants !



## Vivre à proximité du Futur Val'Tram, un atout au quotidien

*Les Jardins du Garlaban* s'inscrit dans le secteur résidentiel du quartier Napollon. En plus d'offrir des vues reposantes sur le Garlaban, celui-ci s'apprête à gagner en attractivité avec l'arrivée future\* du très attendu Val'Tram, entre Aubagne et La Bouilladisse. L'arrêt que comptera le quartier permettra de rejoindre la gare communale et le centre-ville en quelques minutes. Outre un accès rapide à l'A501, les actifs tirent avantage d'importantes zones d'activités dans un rayon de 4 km : Napollon (150 entreprises) ; La Martelle (226 entreprises) ; Les Paluds (600 entreprises).

Les parents déposent les petits à la crèche Petit Jules à deux pas. Les écoles maternelle Louise-Michel et primaire Beaudinard, ainsi que l'école bilingue Montessori, sont dans un rayon de 1,6 km (collège Lakanal et lycée Frédéric-Joliot-Curie à respectivement 25 et 15 min en bus). Pour les courses, les commerces vous attendent à moins de 5 min en voiture, dont un hypermarché de 16 500 m<sup>2</sup> avec galerie de 70 boutiques.

Côté loisirs, variez les plaisirs grâce aux infrastructures rapidement accessibles : courts de tennis, gymnase Nathalie-Sarraute, écurie des Solans, cinéma Le Pagnol, théâtre Comœdia... Et surtout, ne résistez pas à l'appel du parc national des Calanques à 7 km ou de la Grande Bleue à moins de 20 km pour partager votre bonheur en famille !

\* Mise en service escomptée : 2025. Source : ampmetropole.fr

## Une écriture contemporaine ponctuée d'esprit de pays

C'est chemin de Beaudinard-aux-Solans que se dévoile *Les Jardins du Garlaban* : une résidence signée par l'atelier d'architecture ADP. Sa composition est séquencée avec habileté. Elle propose à la lecture une façade principale scindée visuellement en 3 volumes, liaisonnés par des halls d'entrée marqués.

Ses toitures à pente douce en tuiles aux différentes nuances de rouge et les volets persiennés en bois naturel lui confèrent une note de charme typiquement méridional. L'œil s'attarde également sur l'élégant contraste des enduits blanc cassé et gris soutenu

distinguant les étages. À la façon d'une seconde peau, des panneaux brise-soleil beiges enveloppent les balcons des premiers niveaux. Les auvents à ventelles qui les coiffent s'associent aux fins garde-corps métalliques pour animer la réalisation, au fil des heures, de jeux de lumière.

*Les Jardins du Garlaban* répond pleinement au projet urbain ambitionné par la ville d'Aubagne pour Napollon : conforter ce hameau comme un pôle économique attractif, mais aussi comme un lieu de vie de qualité.



## Le vert d'un décor empreint de Fraîcheur

Agence en équerre et épousant le relief du site, *Les Jardins du Garlaban* accueille sur 3 de ses côtés des aménagements paysagers très soignés. Le stationnement en sous-sol a, en effet, été mis à profit pour faire place, en surface, à de beaux espaces verts de contemplation, dont un cœur d'îlot très oxygénant. Favorisant l'intimité des logements qui donnent sur le domaine public, ils assurent aussi à tous les résidents une agréable touche de

fraîcheur en période estivale et un cadre de vie très esthétique. Magnolia à grandes fleurs, noisetier, olivier, mûrier à papier, prunier, arbre de Judée... Les différentes essences rendent hommage à la flore méditerranéenne, tout en préservant la biodiversité. Elles rivalisent au fil des saisons des couleurs de feuillages, de bois et de floraisons pour livrer un spectacle vivant et chamarré, d'un perpétuel intérêt visuel.





LES JARDINS DU  
**G**ARLABAN

### Un art de vivre solaire

Au sein des *Jardins du Garlaban*, le confort et l'horizon des intérieurs se poursuivent au-delà des grandes baies de l'appartement grâce aux prolongements privatifs extérieurs. Le deuxième étage de la résidence en donne l'illustration. Son attique accueille de vastes terrasses, dont certaines multi-orientées communiquant avec le séjour, mais aussi certaines chambres selon les appartements.

C'est un merveilleux espace à aménager à votre image, et où vous cédez à toutes vos envies de plein air : une pause détente bien à vous avec un bon livre, un sympathique brunch ou un barbecue dominical en famille, une douce soirée d'été indien entre amis... Mille et une façons de profiter d'agréables moments et de prendre le temps ! Ces mètres carrés de liberté en plus ajoutent à leurs attraits, pour certains privilégiés, un beau panorama sur le massif du Garlaban et le paysage lointain.



### Des prestations soignées au service de l'élégance intérieure

La palette des intérieurs des *Jardins du Garlaban* s'étend du 2 au 5 pièces. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie.

Chaque logement bénéficie des agréments d'un balcon, d'une loggia ou d'une terrasse. Nombreux sont également les appartements à bénéficier d'une double orientation. S'ouvrant sur l'extérieur via 2 points de vue différents, ils tirent ainsi avantage d'une sensation d'espace accrue, mais aussi d'une lumière naturelle optimale en toute saison



## LES JARDINS DU GARLABAN

### Sérénité en résidence

Totalement sécurisée pour préserver la quiétude de ses résidents, la copropriété est ceinturée, en limite du domaine public, par une élégante grille en ferronnerie esprit jonc, finement barreaudée. Ses différents accès sont aménagés : portillons piétons menant aux 2 halls d'entrée qui distribuent les logements ; rampe desservant le parking en sous-sol intégrant aussi des box et des locaux vélos.





## Des prestations de qualité

### Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Parkings en sous-sol sécurisé
- Porte de parking télécommandé

### Décoration

- Revêtement sol carrelage 45 X 45 pour les pièces principales
- Murs de la Salle de bains décorée de faïence
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau principales
- Bac à douche extra plat 90\*90
- Finition peinture lisse
- Prise Multimédia dans le séjour
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres

### Confort et maîtrise de vos consommations

- Volets Roulants motorisés dans le séjour à partir du 3 pièces
- Opération labellisée Smart Avenir - Accès aux contrats d'énergie verte
- Chaudière individuelle au gaz
- Accès au portail web « CLEA » pour un suivi de la consommation énergétique
- Pass Green : Possibilité d'adhésion à un contrat d'énergie verte



## Exemples de réalisations à Marseille et en Provence



154 rue Breteuil - Marseille 6<sup>e</sup>



Le Domaine des Cyprès - Allauch Les Tourres



Le Domaine des Grands Cèdres - Marseille 10<sup>e</sup>

## Un promoteur important de l'immobilier

### Une présence européenne

Depuis plus de 45 ans, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de 80 000 maisons et appartements de qualité.

### Des équipes implantées localement

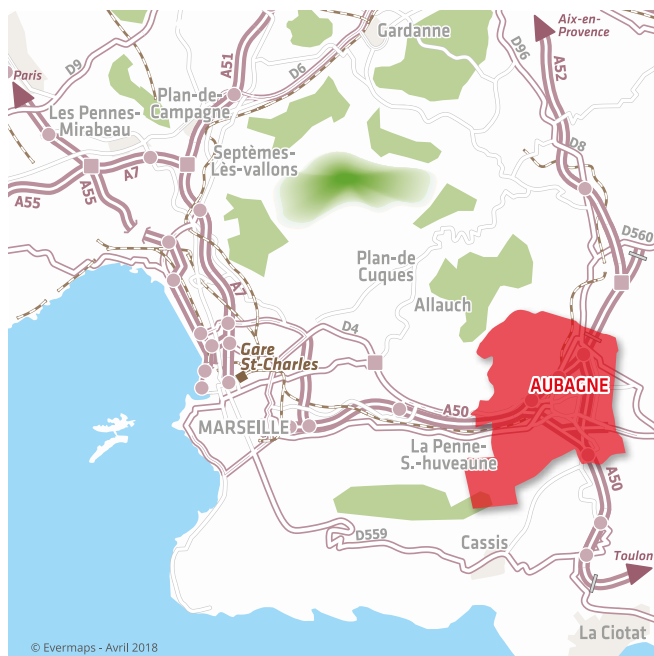
Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées localement bénéficient d'un savoir-faire et d'une expérience reconnus dans le secteur immobilier. Les Nouveaux Constructeurs, en collaboration avec ses partenaires, œuvre pour réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes et bien intégrés au tissu urbain existant.

Engagés dans une démarche environnementale globale, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du label Passivhaus.

### Votre projet au cœur de nos préoccupations

L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est un acte engageant dans une vie.

Pour mener à bien votre projet et faire de cet investissement un lieu qui vous ressemble, nos collaborateurs vous accompagnent depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.



## Accès\*

### EN VOITURE

- Depuis A501, sortie n° 7 « Aubagne »
- Accès à l'A501 à 1,2 km (en connexion rapide avec l'A52 et l'A50)

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Napollon » au pied de la réalisation - lignes 8 (Saint-Zacharie <-> Gare d'Aubagne), 8s et J (Aubagne Cigardonne <-> Collège Lakanal) desservant notamment la gare d'Aubagne en 8 min

#### SNCF

- Gare TER d'Aubagne à 2,4 km reliant Marseille Saint-Charles en 15 min, également desservie par le tramway vers Le Charrel
- Gare TER/TGV de Marseille-Saint-Charles à 22 km desservant Paris-Gare-de-Lyon en 3 h 20 env.

### INFO + TRAM

À compter de 2025\*\*, le Val'Tram devrait relier La Bouilladisse et la gare d'Aubagne en 25 min (via La Destrousse, Auriol et Roquevaire)

#### AVION

- Aéroport de Marseille-Provence à 43,8 km via l'A50, l'A507 et l'A7

\* Distances et temps indicatifs. Sources : oui.sncf, google.fr/maps, lignes-agglo.fr

\*\* Sources : ampmetrople.fr, aubagne.fr, departement13.fr