



Villa
Cézanne

— Gardanne - 13 —



Postée sur les collines à 14 km d'Aix-en-Provence, Gardanne, la muse de Paul Cézanne révéla son charme au monde entier..

La belle énergie d'une ville à l'âme provençale

Postée sur les collines à 14 km d'Aix-en-Provence et à 25 km de Marseille, la muse de Paul Cézanne, qui révéla son charme flagrant au monde entier, cultive un art de vivre inédit dans un décor rêvé : Gardanne !

Rares sont les communes où la Nature est à la fois si belle et si proche. Avec 50 % de son territoire classé en zone verte, Gardanne déroule d'agréables sentiers à travers les massifs forestiers. Tout proches, les reliefs emblématiques de la Sainte-Victoire et de l'Étoile titillent les envies de randonnées, de challenges en VTT, d'adrénaline en escalade...

Dévoiant avec fierté ses trésors hérités d'une histoire deux fois millénaire, Gardanne vous ouvre son cœur provençal ancien. Quel plaisir de se laisser happer par la ferveur chantante des commerces et d'un marché trihebdomadaire réputé !

Engagée dans la valorisation des énergies renouvelables, l'ambitieuse cité a aussi fait de son patrimoine et de son dynamisme industriels un atout. À la présence du leader européen de l'alumine et de la centrale thermique alimentant tout le pays d'Aix, elle ajoute 5 zones d'activités, ainsi que le centre microélectronique Charpak de la prestigieuse école des mines de Saint-Étienne.

Cette ville, active sur tous les plans (touristique, économique, éducatif, culturel, sportif et associatif), parfait sa qualité de vie grâce à une excellente desserte : accès rapides à l'A8, l'A51 et l'A52 ; TER ; bus urbains et interurbains.





Quartier
Jean-de-Bouc :
au calme et
si proche de tout

Vous souhaitez concilier les impératifs du quotidien avec un bien-être pérenne ? *Villa Cézanne* répond à vos aspirations en s'inscrivant dans un quartier résidentiel tranquille à 950 m du cœur historique, où vous retrouverez marché et commerces. Supermarchés et professionnels de santé, également à distance piétonne, vous font gagner un temps précieux.

La carte scolaire réjouit les parents : crèche La Farandole, écoles maternelle Elsa-Triolet et élémentaire Château-Pitty, collège Gabriel-Péri et lycée Marie-Madeleine-Fourcade sont dans un rayon de 1,3 km. À deux pas, le chemin piétonnier du Vallat Saint-Pierre invite à emmener les petits s'amuser au parc Notre-Dame.

Sportifs ? Le stade Victor-Savine et le gymnase Léo-Lagrange, complétés du centre aquatique l'été, vous attendent dans les 800 m. Quelques centaines de mètres plus loin, vous avez rendez-vous avec la culture : cinéma 3 Casino, médiathèque Nelson-Mandela, écoles d'arts plastiques et de musique. Le bus tout proche conduit rapidement les actifs dans les différentes zones d'activités communales.

Le week-end ? Partez à l'aventure en forêt à 2 km, assouvissez vos envies de shopping à Plan de Campagne à 11,8 km ou mettez le cap sur les calanques de Cassis à 45 min de route.

Le cachet de la tradition, le confort du neuf

Imaginée par l'agence DES i.D Architecture, *Villa Cézanne* est une copropriété à taille humaine de 24 logements, répartis sur 2 unités résidentielles.

Son parti pris architectural mêle inflexion contemporaine et tradition provençale. Cette écriture favorise une adaptation harmonieuse de la résidence avec son environnement proche sur l'avenue Pierre-Brossolette.

La composition tire sa personnalité d'un travail sur le rythme. Le projet est marqué par des ruptures en façades que matérialisent des terrasses surmontées de pergolas ou des terrasses plus ouvertes. Certaines séquences sont parées d'enduit de tonalités différentes, sur fond de palette chromatique chaude, pour offrir de la diversité dans la perception du bâtiment. Des décrochés de volume et de toiture ajoutent également un effet visuel dynamique complémentaire à cet élégant ensemble.





Jardins et terrasses au grand air

Que vous passiez du temps dans votre intérieur ou depuis votre prolongement extérieur, la douceur de vivre est toujours au rendez-vous au sein de *Villa Cézanne*.

Le rez-de-chaussée de la résidence a été privatisé pour offrir encore plus de plaisirs à ses occupants. Ici, les appartements vous donnent la sensation de vivre un peu comme dans une maison de plain-pied. Ils sont prolongés par une belle terrasse couverte, prolongée d'un jardin individuel arboré.

Profitant de toute l'intimité requise, cet écrin de nature est bordé de haies champêtres, garantissant une présence végétale dense tout au long de l'année. Le premier étage de *Villa Cézanne* accueille également de spacieuses terrasses coiffées d'une pergola, invitant à être végétalisée de plantes grimpantes fleuries et parfumées. Quelques privilégiés jouiront aussi d'une faveur supplémentaire : de superbes vues dégagées sur le massif de l'Étoile.

Des prestations
soignées au service du
raffinement intérieur

La palette des intérieurs de *Villa Cézanne* s'étend du 2 au 4 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 d'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, terrasse. Un certain nombre d'appartements bénéficient par ailleurs d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle et de ventilation naturelles optimales en toute saison, mais aussi de points de vue variés sur les alentours.





Promesse de
tranquillité en
résidence

L'implantation des volumes au centre de la parcelle et la gestion du stationnement ont été réfléchies à dessein. Elles permettent de parfaire l'esthétique du cadre de vie, ainsi que l'agrément des habitants en développant le maximum d'espaces verts.

Chacun des bâtiments dispose de son entrée piétonne dédiée. À leur arrivée, les véhicules sont invités à emprunter l'allée aménagée en limite sud-ouest pour stationner sur le parking extérieur paysager ou rejoindre le parking en sous-sol. Deux locaux dévolus aux deux roues et aux poussettes, encourageant les mobilités douces, s'ajoutent aux qualités pratiques de la résidence. Pour plus de tranquillité, la copropriété est aussi entièrement clôturée et dotée d'accès sécurisés.



Des prestations de qualité

Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Porte de parking télécommandé

Décoration

- Revêtement sol carrelage 45 X 45
- 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
- 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
- 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



Parties communes

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes



Exemples de réalisations dans les Bouches-du-Rhône



Parc de l'Amadour - Aix-en-Provence



154 rue Breteuil - Marseille 6^e



Le Domaine des Grands Cèdres - Marseille 10^e



Un promoteur important de l'immobilier

50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m² de bureaux.

UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

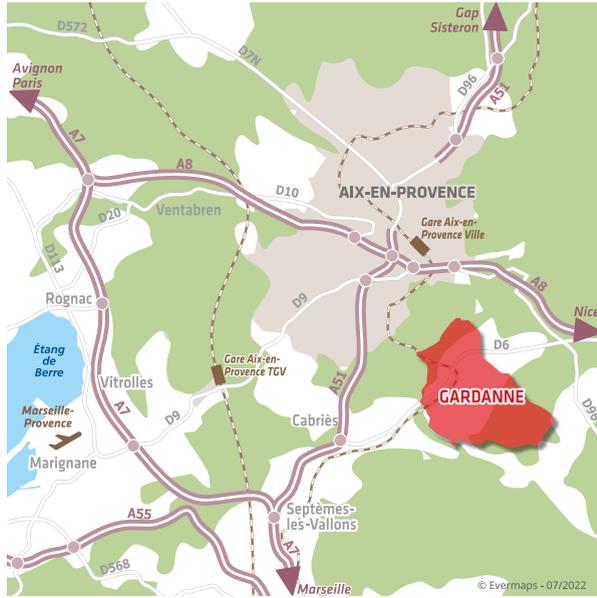
PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-**, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain.

Enfin, entreprise engagée depuis 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/01/2022. ** BEE : Bâtiment Énergie Environnement - Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.



Accès*

EN VOITURE

- Villa Cézanne est situé à 13 km du centre-ville d'Aix-en-Provence
- Accès à l'A52 et à l'A8 à 8,1 km et à l'A51 à 9,7 km

EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt « La Crau » à moins de 100 m desservi par la ligne 183 reliant notamment le campus Charpak en 5 min ou la gare SNCF en 13 min

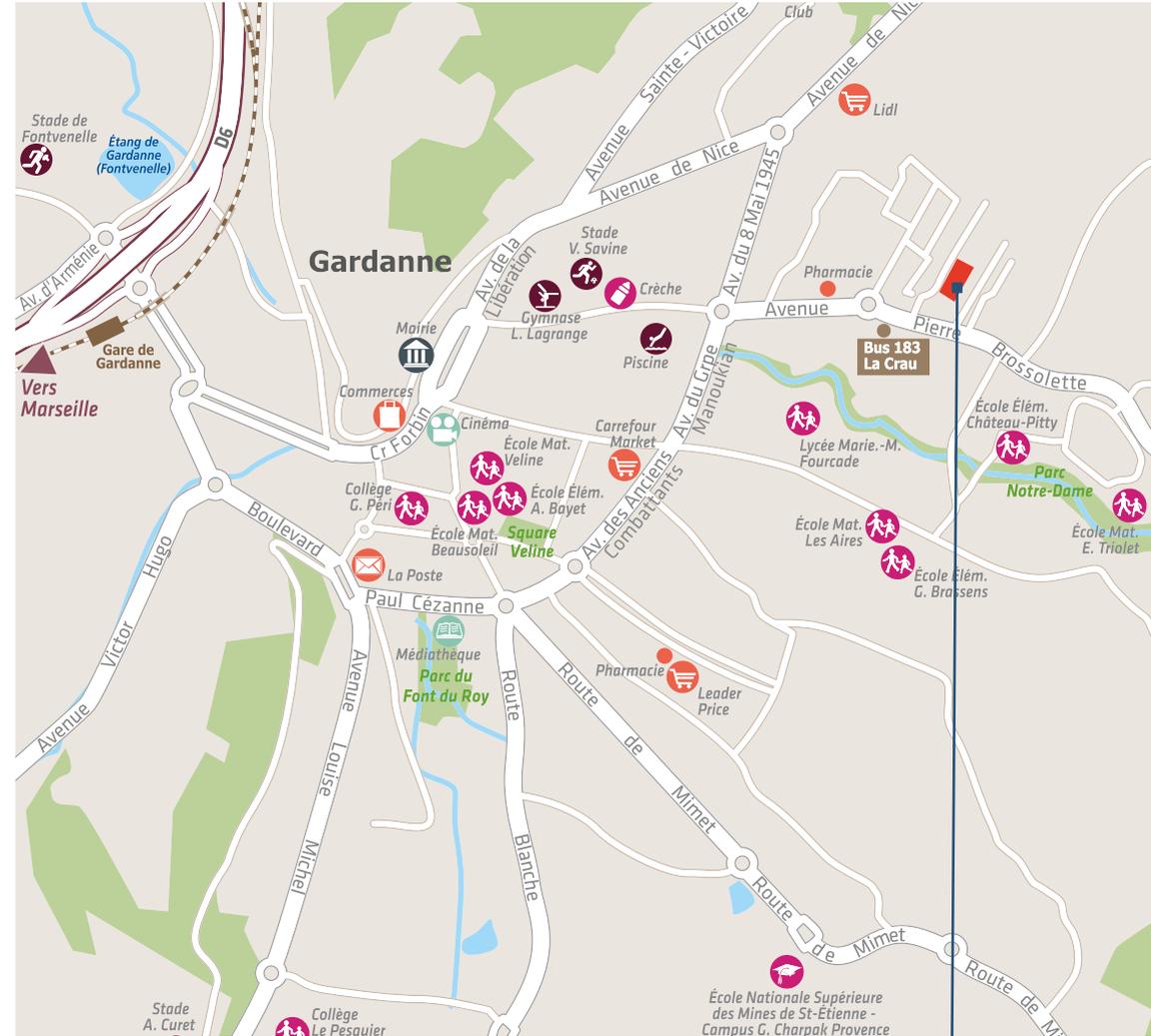
TRAIN

- Gare TER de Gardanne à 2,3 km reliant en 29 min la gare de Marseille-Saint-Charles
- Gare d'Aix-en-Provence TGV à 17,8 km menant à Paris-Gare-de-Lyon en 3 h 16 min env.
- Gare de Marseille-Saint-Charles à 26,3 km via l'A7

AVION

- Aéroport de Marseille-Provence à 28,2 km via l'A7

* Distances et temps indicatifs. Sources : google.com/maps, sncf-connect.com, ville-gardanne.fr, tourisme-gardanne.fr



Villa
Cézanne