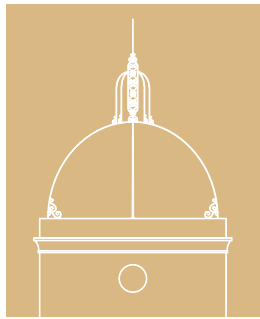


# Cœur Village

— Roquefort-les-Pins - 06 —



Coeur  
Village

*Dès le début de la guerre de Cent Ans opposant les Français aux Anglais, Roquefort-les-Pins fut victime de nombreuses destructions et exactions. L'épidémie de peste qui sévit également au cours du XIVe siècle provoqua une désertification démographique massive et amena le village à être déclaré « Inhabité » à la fin dudit siècle. À compter du XVIe siècle, une nouvelle répartition des parcelles de terre en hameaux généra des lieux de vie très dispersés sur l'ensemble du territoire roquefortois. Si la commune continua à se développer au fil des décennies en suivant l'ancien parcellaire paysan pour devenir cette ville prisée qu'on lui reconnaît aujourd'hui, demeurait cependant un grand absent : un centre village. Une première étape a été franchie entre 2010 et 2015 par la création de Cœur-les-Pins. La municipalité et Les Nouveaux Constructeurs ont travaillé de concert avec une équipe composée d'urbanistes, d'architectes et d'architectes paysagistes pour concevoir une nouvelle pièce urbaine. Avec « Cœur Village », Roquefort-les-Pins signe l'acte de naissance de la seconde partie d'un véritable cœur villageois.*





Cannes - La Croisette



Nice - La Baie des Anges

### Entre terre et mer...

Cannes, Antibes, Mougins, Biot, Grasse, Saint-Paul-de-Vence... Autant de belles villes ou beaux villages de la Côte d'Azur et de l'arrière-pays dont le nom seul évoque images et art de vivre aux couleurs de carte postale : flots turquoise, plages dorées, massifs verdoyants, parfums de fleurs et de garrigue... Au cœur de ses paysages remarquables, un petit village ourlé de nature vous souhaite la bienvenue.



### Roquefort-les-Pins, douceur de vivre dans le moyen pays grassois

À 7 km de Valbonne, 11 km de Villeneuve-Loubet et 25 km de Nice, entre la Grande Bleue et le plateau de Valbonne relevé par les hautes falaises des gorges du Loup, se découvre un environnement remarquable de beauté, celui de Roquefort-les-Pins !

Cette terre hospitalière est émaillée depuis le néolithique de plaines, de forêts de chênes verts et de pins d'Alep, de cours d'eau et de grottes. Roquefort-les-Pins n'a rien perdu de ce cadre naturel exceptionnel et paisible dédié à ses 6 200 habitants.

Un havre de paix profitant en été de l'air rafraîchissant venu des montagnes voisines et en hiver de la brise marine adoucissant les températures.

#### *Sentir battre le cœur d'une nouvelle place villageoise*

Entre monts, pins et cyprès, Le Plan est un secteur pavillonnaire promis à un bel avenir. À 300 m de la mairie, le projet *Cœur Village* s'apprête à donner vie ici à un nouveau quartier venant renforcer le cœur de Roquefort-les-Pins et se développer autour des principaux équipements déjà installés.

#### *Commerces*

Vous disposez à distance piétonne d'un large choix de commerces de proximité et d'activités de services (parmi lesquelles le nouveau centre médical), de l'un des 2 marchés hebdomadaires de la commune, que complète un supermarché à 300 m.

#### *Écoles*

La commune bénéficie de structures scolaires et périscolaires de qualité. Alors que *Cœur Village* accueille une nouvelle micro-crèche, les écoles maternelle Layet-Boutonnier et élémentaire du Plan se trouvent à 550 m. Les plus grands se rendent au collège César en 5 mn à vélo (1,1 km).

#### *Loisirs*

Envie de distraction ? Vous êtes à deux pas du Pôle Image : un espace reliant le centre culturel Le Bon Accueil au cinéma Le Pavillon Bleu et à ses 2 salles. Il propose une offre très attractive (école de musique, médiathèque/ludothèque, expositions, concerts, représentations théâtrales, one-man-show...).

#### *Sports*

Le parc des Sports (stade de foot, cinq courts de tennis) et le gymnase du collège permettent des pratiques multiples aux associations de la commune. Le Skate Park et le City Stade sont aussi des lieux de rendez-vous incontournables pour les fans d'activités sportives en plein air.

#### *Nature*

Avec ses sentiers pédestres et pistes forestières, ses parcours sportifs et aires de fitness, le parc départemental du Sinodon, à 1,2 km, vous plonge dans une ambiance paysagère très agréable, propice à la détente, à la promenade et à la découverte des milieux naturels.





### Quand se dessine une nouvelle centralité

S'inscrivant dans la continuité d'une première opération d'extension - Cœur-les-Pins réalisée entre 2010 et 2015 - *Cœur Village* est un projet immobilier d'envergure, consacrant la naissance d'un véritable cœur de village pour Roquefort-les-Pins.

Depuis le rond-point des Oliviers et la route départementale, celui-ci se donne à voir par des éléments évocateurs comme la place centrale animée de commerces, la halle du marché, la fontaine ou encore le campanile.

## À l'équilibre entre architecture régionale et urbanisme villageois

« C'est un véritable défi qui nous a été proposé par la conception d'une partie d'un centre village à Roquefort-les-Pins. Nous avons à composer une trame urbaine dont le modèle n'était pas celui du village historique, mais d'un urbanisme de bord de route n'ayant pas, à l'époque, tiré avantage des directions du panorama, des vues et des pentes.

La production contemporaine de ce projet vernaculaire nous a amenés à le concevoir dans une langue plus riche, plus ancienne, plus nuancée, mais aussi plus compréhensible. Cela supposant de déplacer l'effort vers l'intelligence du dispositif urbain.

L'idée maîtresse de « Cœur Village » a donc été d'opérer la couture urbaine entre le projet, l'existant, mais aussi de trouver de la résonance avec ce qui compose le paysage alentour de façon que, par mimétisme, l'opération s'intègre avec évidence parmi ces éléments environnants.

Tout en réfléchissant à la cohérence d'ensemble, nous avons donc fait le choix de ne pas appréhender ce projet comme une opération globale, mais à la différence, sous l'angle de l'échelle domestique. Nous nous sommes interdit les grands gestes architecturaux ne présentant en l'espèce aucun intérêt spatial, pour, à la différence, produire une diversité de petits habitats, traités différemment, et qui, juxtaposés, viennent former la ville.

Composé de 205 logements répartis sur 3 îlots ouverts, « Cœur Village » ne donne à aucun moment l'impression d'une répétition, ni aux résidents la sensation d'habiter un ensemble. Nous nous sommes attachés à ne rien inventer, juste à imaginer le cœur village tel qu'il aurait pu être s'il s'était développé naturellement au fil des siècles. »

Jean-Louis Umani – Agence Map Architecture





1 La Place du Village

2 Le Parc

3 Le Verger



## La Place du Village

*Depuis des siècles, elle est LE lieu de rencontres et d'interactions humaines concentrant l'essentiel des activités de la cité : marchés, événements, vie sociale, discussions publiques, etc. Un espace central qui rassemble, connecte les habitants les uns aux autres, renforce le sentiment d'appartenance à une communauté.*





### Une place animée toute l'année

Vivante, gaie, chaleureuse... Imaginez l'ambiance typique d'un centre villageois des Alpes-Maritimes ! La nouvelle grande place publique de Roquefort-les-Pins en est imprégnée toute l'année. En son cœur, un mail de platanes fait une haie d'honneur au marché qui se déroule chaque mercredi matin sous la halle. Celle-ci accueille aussi un four à pain communal, autour duquel les habitants auront plaisir à se retrouver à l'occasion des festivités locales pour un bon moment de convivialité.

Alors que les étages des 5 bâtiments neufs sont dévolus aux appartements prolongés de spacieux balcons, leur rez-de-chaussée est animé par des commerces, bureaux et activités de service des plus utiles au quotidien.



## Des ambiances paysagères invitant à la promenade

En retrait du chemin des Oisillons, 2 unités résidentielles sont exclusivement dédiées à l'habitation. Depuis les étages supérieurs, certains profitent en toile de fond de belles vues sur le grand paysage environnant avec le pic des Courmettes en fleuron. Ici, les pieds de façades, accompagnant les cheminements piétons, sont ornés de haies de sorbiers, de lauriers, mais aussi de massifs colorés et fleurant bon l'esprit de la garrigue comme la sauge et le romarin...

Ces plantations dialoguent avec un autre élément clé de l'ambiance paysagère : une noue vallonnée accueillant les eaux de pluie et de ruissellement. Sécurisée sur son périmètre par une clôture en bois, elle est animée en son centre par une passerelle de bois. Ses rives sont modelées par des murets en gabions et des essences typiques des cours d'eau (peupliers, saules, érables...) lui conférant un air de jardin sauvage et champêtre.





### Entre ombre et fraîcheur

C'est aussi au fil de l'eau que le temps s'écoule agréablement sur la nouvelle place. À l'arrière de la halle, 2 fontaines dont une esprit « lavoir » rappellent la présence originelle de l'eau, source de vie et point central de la communauté villageoise durant des siècles.

Empreints d'un charme pittoresque, ces beaux éléments du décor urbain constituent un espace privilégié de rencontres et d'échanges entre habitants. La maison de quartier, toute proche, complète les hauts lieux de sociabilité du centre village.

## Des lieux de vie de nature proche

Quel que soit l'endroit où se porte le regard, *Cœur Village* illustre la recherche de liaisons douces, de cadre paysager soigné et de percées visuelles sur les alentours ayant sous-tendu la conception de l'opération.

Les lieux ont été réfléchis pour proposer une grande diversité de perspectives et d'usages. En témoigne, à proximité de la maison de quartier, l'aire de jeux pour enfants délimitée par des haies champêtres. Dans cet espace de détente, les parents profitent eux aussi de l'ombre des néfliers et arbres de Judée en cépée, tout en contemplant, au seuil des 2 résidences voisines, une oliveraie si emblématique des panoramas de la Côte d'Azur.





## Le Parc

*Le Parc de « Cœur Village » est plus qu'un espace vert. C'est un lieu de sociabilité où se détendre, s'amuser, faire du sport, échanger entre riverains et voisins... Un élément indispensable participant à l'esthétique, au cadre et à la qualité de vie. Un bel endroit où la nature de proximité et la biodiversité retrouvent une place de choix !*



### Telles des maisons de village

En empruntant la venelle du chemin du Plan, près de la nouvelle micro-crèche municipale, un bel ensemble résidentiel se dévoile. Sous des allures de grandes maisons villageoises se dissimule en réalité un petit immeuble collectif de 2 niveaux.

De nombreux éléments de composition rappellent à dessein les codes de l'habitat individuel : décalages de hauteur de toitures et de volumes, façades différenciées par les jeux de couleurs des enduits et des volets battants. Livrant pour certains une perspective oxygénante sur le jardin public, ces 23 appartements sont, pour la plupart, prolongés par un spacieux balcon.

## Un parc où se cultive la convivialité

Ces logements jouissent du voisinage immédiat d'un parc public paysager. Celui-ci crée une liaison piétonne sécurisée vers la place du village, tout en plaçant les habitations à distance de la route départementale. Epousant la pente naturelle des lieux via un agencement en espaliers, il propose sur quelque 1 600 m<sup>2</sup> des espaces de détente parsemés de pelouse, un boulodrome, une

terrasse pouvant accueillir festivités ou pique-niques, une aire de jeux pour les enfants. Sa palette végétale rend hommage aux essences méditerranéennes, sans oublier de faire la part belle aux allées ombragées. Ses aménagements de qualité en font un nouveau lieu de rencontre appréciable pour les Roquefortois.







## Le Verger

*« Cœur Village » offre une occasion de redécouvrir au fil des saisons l'importance que revêtent les arbres fruitiers dans nos paysages et écosystèmes, tant au niveau esthétique que nutritif. Lieux de vie pour la flore et la petite faune, ils permettent de se reconnecter de belle manière au quotidien avec la nature...*



### Honneur aux couleurs méridionales

Face à la place du village, 2 bâtiments de 2 niveaux accueillent 33 appartements. Les enduits minéraux offrent aux façades des nuances chaudes qui se patineront avec le temps : jaune clair, ton pierre, beige rosé ou foncé, écru et rouge tuile. Ils jouent habilement de l'effet de contraste avec des volets en aluminium peints dans des tonalités claires ou intenses (vert clair, bleu clair ou foncé, rouge carmin...).

Des éléments d'ornementation tels que les encadrements de fenêtres, les corniches, les soubassements viennent aussi habiller et rythmer les volumes. En rez-de-chaussée, les vitrines des 8 commerces sont ornées d'élégantes devantures en bois d'aspect ancien.

## Un jardin public à vivre et à manger... des yeux !

Observez le porche traversant qui marque une césure entre les 2 unités résidentielles implantées en retrait de la route départementale : il offre depuis le domaine public une perspective oxygénante sur un espace vert, également accessible depuis l'impasse des Noyers.

Ouvert à tous, ce jardin exposé au sud est généreusement ensoleillé. Il propose un espace calme et plus confidentiel, en retrait de l'animation citadine. Ses aménagements paysagers mettent en éveil tout au long de l'année les yeux et l'odorat des petits comme des grands. Il compte notamment un verger de maraude de 27 arbres fruitiers (amandiers, abricotiers, pruniers, figuiers) augurant de savoureuses récoltes à partager librement.







### Art de vivre avec le soleil pour témoin

Déclinés du 2 au 5 pièces, les appartements répondent aux aspirations d'une large gamme de structures familiales, favorisant l'échange intergénérationnel et le bien vivre ensemble. Leur conception intérieure reflète les nouveaux usages et un confort très contemporain. Mutualisant la cuisine et le séjour, le cœur de l'appartement offre un lieu de vie agréable, invitant à l'échange et aux retrouvailles. La partie nuit, agencée en retrait, se prête aux envies de tranquillité et d'intimité de chacun.

Mono-orientés pour certains, les logements placés en extrémité de bâtiments tirent avantage d'une configuration traversante ou d'une double exposition, complices de la lumière naturelle. Tous communiquent avec un espace extérieur généreux et fonctionnel permettant de recevoir, manger, jouer, profiter du beau temps et de la vie tout en jouissant de vues variées sur les environs.

## Le style d'une identité provençale avec les matériaux adaptés

Se développant autour de la place du village, *Cœur Village* revendique une inspiration provençale, dans le respect de l'identité architecturale et patrimoniale roquefortoise, ainsi que des villages alentours. Des façades aux justes proportions soulignées de couleurs pertinentes et de matériaux authentiques

comme la pierre, le bois ... Des espaces publics agréables marqués par les mobilités douces et l'omniprésence du végétal... Rien de tel que du vrai pour faire du vrai ! Ce projet offre à la commune un nouveau centre de vie révélant une vraie qualité d'usages et dégageant un sentiment d'intemporalité, de sérénité.



*Halle de marché avec structure métallique*

Depuis toujours, la halle est un des principaux édifices publics organisant l'espace social de la cité. Anciennement en bois, nombre d'entre elles ont profité, à compter du XIX<sup>e</sup> siècle, de l'architecture du fer, accompagnant l'avènement de la civilisation industrielle, des progrès techniques et des ingénieurs-constructeurs tels que Gustave Eiffel.



*Balcons et éléments de serrurerie*

À l'image du campanile, rendant hommage aux anciens clochers méridionaux, les balcons ouvragés de *Cœur Village* reprennent également les codes de l'architecture régionale. La sobriété classique des grilles du début du XVIII<sup>e</sup> siècle a fait place au fil du temps à la fantaisie des motifs ornementaux (style rocaille, feuillages, éléments géométriques...).



*Pierre en chaînages d'angle*

La pierre a été utilisée de tout temps pour façonner et fortifier les encoignures des constructions à la jonction de 2 murs. Réalisés en pierre ou en parement de pierre, ces éléments fonctionnels ajoutent aujourd'hui encore aux qualités esthétiques d'une réalisation.



*Arcades en séquences*

Présentent en Italie dès le Moyen Âge, les arcades sont devenues un élément architectural important au début du XVII<sup>e</sup> siècle et ont progressivement gagné tous les pays limitrophes. Par jours de pluie ou durant les grandes chaleurs, leurs galeries continuent à offrir un espace abrité très appréciable.



*Murs revêtus d'enduits minéraux de couleurs chaudes*

Il y a des millions d'années, le retrait de la mer a donné naissance à des sables ocreux et à des panoramas spectaculaires de roches déclinant toutes les couleurs du soleil. Les pigments naturels sont utilisés depuis la préhistoire, comme en témoignent pour exemple les peintures rupestres.



*Volets battants à la « niçoise »*

Jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle, avant la généralisation des vitrages, des panneaux en bois protégeaient les ouvertures des habitations des intrusions, de la pluie et du vent. Typiques de la région, les volets à la « niçoise » sont idéalement adaptés au climat : ils préservent du rayonnement solaire direct, tout en favorisant une ventilation naturelle et un apport de lumière en intérieur.



*Toitures en tuiles de coloris panachés*

Les toitures flamboyantes en tuiles de terre cuite font partie du paysage architectural méridional depuis des siècles. D'abord importées par les Grecs, en provenance d'Orient, elles ont ensuite été reprises par les Romains. Dès le XVII<sup>e</sup> siècle, les génoises ont été amenées par les maçons de Gênes en Provence, avant de s'étendre à tout le sud de la France.



*Place du village*

De beaux éléments soulignant les bordures de fontaines, des pavés revêtant par tradition les chemins, places et rues de village... Un soin tout particulier a été apporté aux détails composant le mobilier urbain de la place afin de retranscrire le charme authentique des territoires du Sud.

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

### Isolation et chauffage

- Isolation thermique : double vitrage, menuiseries extérieures en bois, murs de façades avec isolant
- Chauffage et eau chaude sanitaire par chaudière à gaz individuelle
- Volets battants en aluminium

### Décoration

- Carrelage dans toutes les pièces format 45x45, coloris au choix dans la gamme proposée
- Peinture lisse dans toutes les pièces
- Faïence murale au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Salles de bain aménagées avec meuble vasque, miroir et applique lumineuse, radiateur sèche-serviettes
- Robinetterie mitigeur, barre de douche
- Placards avec portes coulissantes (selon plans)

### Parties communes

- Hall d'entrée et paliers décorés de carrelage en grès cérame, plafonniers ou spots
- Éclairage automatique des paliers par détecteur de présence
- Ascenseur avec cabine décorée d'un miroir, desservant chaque étage
- Locaux à vélos en sous-sol

### Sécurité

- Porte d'accès à la résidence avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement
- Portes palières équipées d'une serrure 3 points A2P\*, seuils à la suisse et joints isophoniques
- Ascenseurs protégés par contrôle d'accès entre sous-sol et étages
- Parkings avec porte d'accès principale télécommandée
- Eclairage automatique du sous sol

### Label environnementaux



## 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.

### 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.

## EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS LES ALPES-MARITIMES



Esprit Village à Valbonne



L'Orée des Pins à Roquefort-les-Pins



Les Jardins de la Valmasque à Mougins



## LES ACCÈS \*

### En voiture

- Depuis l'autoroute A8 « La Provençale », sortie 47 « Villeneuve Loubet », puis D2
- Accès à l'A8 à 10 km

### En transports en commun

#### Train

- Gare TGV d'Antibes à 17,9 km en 32 mn
- Gare TGV de Cannes à 19,6 km en 36 mn

#### Bus

- Arrêts « Mairie de Roquefort » ou « Le Plan » à 5 mn à pied (300 m) Lignes 26 (Villeneuve-Loubet <-> Valbonne Sophia-Antipolis), 500 et 500 S (Grasse <-> Nice) du réseau Envibus reliant notamment la gare de Grasse en 31 mn ou la gare routière de Valbonne -Sophia-Antipolis en 55 mn env.

#### Avion

- Aéroport de Nice-Côte d'Azur à 16,8 km en 24 mn env.

\* Temps indicatifs, sans circulation. Sources : Google maps, sncf, Envibus

