

Les  
Jardins  
de Provence



Résider sur les hauteurs d'Opio, toucher le ciel du bout des doigts  
et vivre le bonheur au quotidien

## L'UN DES PLUS BEAUX BALCONS DE LA RIVIERA

Sur les hauteurs de Cannes et d'Antibes, le plateau de Valbonne nous convie au cœur d'une Provence protégée. Cette Provence de charme aux paysages rythmés par de vénérables bastides restaurées avec passion, des pinèdes, des oliveraies et des collines ensoleillées ondoyant jusqu'à fleur de Grande Bleue.

Entre mer et montagne, perché à 300 m d'altitude dans le moyen-pays, ceint de son oppidum séculaire, se love un beau village typique de l'arrière-pays provençal. Un petit village de 2 200 âmes aussi sémillant de cœur que paisible d'apparence... comme pour mieux préserver sa tranquillité de vie... Opio !

Dans ce pur havre de paix, quel bonheur de musarder le long des pistes forestières et des sentiers pédestres ombragés ou de contempler sans modération le panorama sur le golf depuis l'église Saint-Trophime ! Habiter au cœur du parc naturel régional des Préalpes d'Azur, ainsi qu'à proximité de toutes les commodités est ici bien plus qu'un privilège hautement convoité. C'est un plaisir dont se délecter sans lassitude jour après jour !

Opio facilite aussi l'équilibre entre vies familiale et professionnelle. Outre l'accès à l'A8 à 13,3 km et la gare de Cannes à 17 km, les actifs bénéficient de la ligne de bus LR500 pour rejoindre Nice ou de la ligne 11 reliant Sophia-Antipolis en 24 min. Portée par 2 500 entreprises et 40 000 emplois, la 1<sup>ère</sup> technopole d'Europe s'illustre au niveau mondial dans l'innovation technologique (intelligence artificielle, biotechnologies, véhicule autonome...).



## LE GORGIER : AUSSI PROCHE DE L'ANIMATION QUE DU CALME ABSOLU

Situé route de Cannes, dans le quartier du Gorgier, *Les Jardins de Provence* est à quelques pas d'un pôle de 26 commerces et services. Boulangerie, pharmacie, La Poste, supermarché avec drive... Rien ne manque à l'appel !

Besoin d'authenticité ? Entre l'huile d'olive du moulin d'Opio à 400 m, appartenant à la même famille depuis 7 générations et le marché de Valbonne village du vendredi matin à 5 km, vous vous régalez de bons produits de terroir.

Parents ? Avec la crèche Maurice-Chappe et l'école maternelle Frédéric-Mistral juste à côté, l'école primaire de La Tour et le collège Le Pré des Roures (Le Rouret) dans un rayon de 1,1 km, votre organisation quotidienne est simplifiée.

Actifs ? L'A8 ou le bus à distance piétonne vous permettent de rejoindre aisément votre lieu de travail. Désir de nature ? Les bois qui entourent Opio vous invitent à de longues balades ressourçantes. Soif de détente ? Les environs regorgent d'activités et de loisirs. Initiez-vous à la musique, à la danse ou au théâtre tout près. Rendez-vous au parc de loisirs, au tennis, au gymnase du Bois de Saint-Jeaurme ou au golf de la Grande Bastide à moins de 2 km. Sans oublier de succomber aux attraits magnétiques des rivages de la Méditerranée !



## HOMMAGE À L'ARCHITECTURE PROVENÇALE

C'est dans un quartier livrant de très belles perspectives sur le village, sur les collines et les reliefs du parc naturel régional des Préalpes d'Azur que *Les Jardins de Provence* s'invitent. Conjuguant habitat collectif et maisons individuelles, cette copropriété à taille humaine se compose de 27 appartements et de 8 villas familiales. Le vocabulaire architectural de ce projet, imaginé par l'agence Spagnolo, allie habilement influence contemporaine et codes des constructions de pays.

D'une hauteur modeste de 3 niveaux, la résidence est formée de 2 bâtiments, reliés par un volume plus bas avec toit-terrasse, offrant une appréciable respiration à la composition d'ensemble. Leurs façades se distinguent par une sobriété raffinée au style intemporel. Elle est mise en valeur par des enduits beige clair, beige foncé et marron, des volets en aluminium peints de ton assorti, de discrets éléments de serrurerie en métal gris... Une réalisation soignée illustrant une recherche d'intégration harmonieuse et de patrimoine pérenne pour ses acquéreurs.





## DES VILLAS À L'IMAGE DES FAMILLES D'AUJOURD'HUI

Vous avez une préférence pour l'habitat individuel ? *Les Jardins de Provence* vous propose de belles villas 4 et 5 pièces. Leurs nuances de couleurs, leurs volets persiennés et leur toiture traditionnelle à 2 pans en tuiles ocre orangé dialoguent intimement avec les codes architecturaux de la résidence. Dotées d'un garage et d'une place de stationnement aérienne, elles sont ornées sur l'avant d'un jardinet d'accueil paysagé.

Sur l'arrière, la pièce de vie principale est baignée de clarté grâce à une exposition sud-ouest, gage d'ensoleillement idéal et à deux larges baies vitrées s'ouvrant généreusement sur la terrasse. Celle-ci est ombragée par une pergola que l'on imagine végétalisée de vigne ou de plantes grimpantes fleuries et parfumées.

Se développant dans la confidentialité de haies vives, le jardin livre un merveilleux espace d'agrément profitant aux grands, aux petits et à leurs animaux de compagnie.



## DES FINITIONS SOIGNÉES AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs des *Jardins de Provence* s'étend du 3 au 4 pièces côté appartements et du 4 au 5 pièces côté maisons. 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. Nombreux sont également les logements à tirer avantage d'une double voire triple orientation : ambiances lumineuses variées au fil de la journée, sensation d'espace décuplée grâce aux points de vue différents sur les alentours, aération naturelle optimale, confort thermique idéal en été comme en hiver...



## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

### *Sécurité*

- Portail d'accès à la résidence avec vidéophone relié à chaque appartement et villa
- Hall d'entrée protégé par un sas avec digicode et vidéophone
- Portes palières à âme pleine, équipées d'une serrure 3 points A2P\*, seuils à la suisse et joints isophoniques
- Ascenseur sécurisé pour l'accès du sous-sol aux étages
- Parkings avec porte d'accès principal télécommandée

### *Décoration*

- Carrelage dans toutes les pièces, coloris au choix dans la gamme proposée
- Peinture lisse dans toutes les pièces
- Faïence murale dans les salles de bains et salles de douches
- Salles de bain aménagées avec un meuble vasque miroir et applique lumineuse, radiateur sèche-serviettes
- Placards avec portes coulissantes (selon plans)

### *Confort et maîtrise de vos consommations*

- Isolation thermique : double vitrage, menuiseries extérieures en pvc, volets roulants électriques dans les séjours, murs de façades avec isolant
- Résidence RT 2012

### *Appartements*

- Chauffage et eau chaude sanitaire par chaudière individuelle à gaz

### *Villas*

- Chauffage /rafraîchissement : système de climatisation réversible, eau chaude par ballon et pompe à chaleur

### *Parties communes - Appartements*

- 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



## Les Jardins de Provence

### SÉRÉNITÉ EN RÉSIDENCE

L'entrée des *Jardins de Provence* est aménagée sur le chemin des Eigages. Elle est marquée par un portail privatisant les lieux au bénéfice de la sécurité des plus jeunes et de la quiétude de tous. Clôturée sur son périmètre, la copropriété est soulignée d'une lisière de haies vives mêlant lauriers-roses, photinia et éléagnus pour parfaire l'intimité du projet.

L'unique voie intérieure, associée à des cheminements piétons, dessert l'accès aux 2 halls de la résidence, au parking en sous-sol, aux stationnements extérieurs et aux villas. La réalisation met également à disposition des résidents des emplacements dédiés aux deux-roues motorisés, ainsi que des locaux vélos.

### Exemples de réalisations dans les Alpes-Maritimes



Le Panoramic - Antibes  
Architecte : Martial Gosselin



Esprit Village - Valbonne  
Architecte : Jean-Philippe Cabane



Les Jardins de la Valmasque - Mougins  
Architecte : ABC Architectes



### 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 m<sup>2</sup> 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

- La résidence *Les Jardins de Provence* est située à 13,3 km de l'A8.
- Sorties n° 42 « Cannes Centre – Grasse – Le Cannet », n° 44 « Antibes – Vallauris – Sophia-Antipolis » ou n° 47 « Villeneuve-Loubet »

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « École Frédéric-Mistral » à 140 m de la réalisation – ligne 11 Envibus reliant en 24 min la gare routière de Valbonne – Sophia-Antipolis
- Arrêt « Opio San-Peyre » à 400 m – ligne 500 S desservant la gare de Grasse

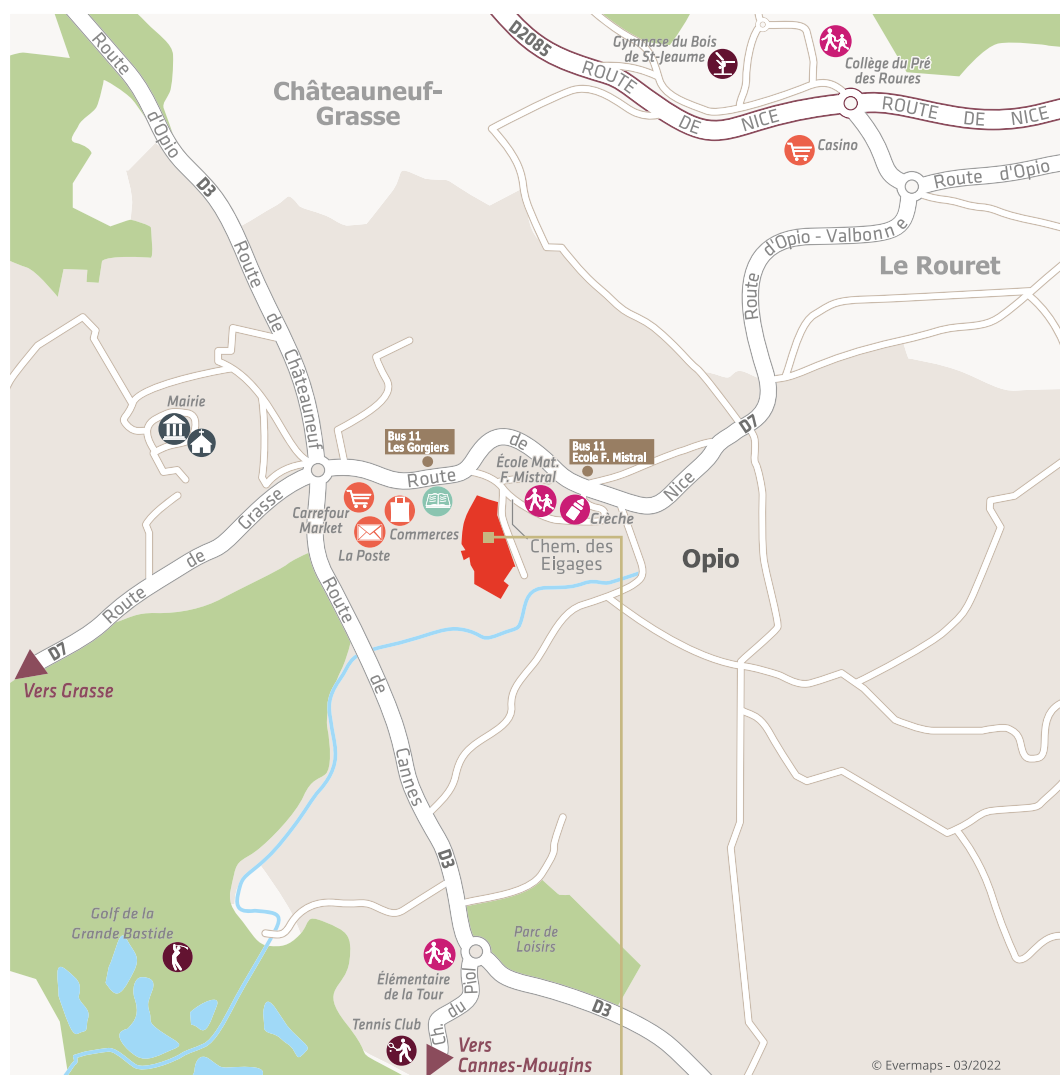
#### TRAIN

- Gare TER de Grasse à 6,6 km reliant la gare de Cannes en 24 min
- Gare TER-TGV de Cannes à 17,6 km reliant Paris-Gare-de-Lyon en 5 h 10 env.

#### AVION

- Aéroport d'aviation d'affaires de Cannes-Mandelieu à 17 km
- Aéroport de Nice-Côte d'Azur à 22,5 km

\*Distances et temps indicatifs. Sources : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps), [sncf-connect.com](https://www.sncf-connect.com), [envibus.fr](https://www.envibus.fr), [lignesdazur.com](https://www.lignesdazur.com), [zou.maregionsud.fr](https://www.zou.maregionsud.fr), [mairie-opio.fr](https://www.mairie-opio.fr), [sophia-antipolis.fr](https://www.sophia-antipolis.fr)



# Les Jardins de Provence