



LE DOMAINE  
DES PINS

---

MARSEILLE 13<sup>ème</sup>

Vivre dans un quartier paisible et authentique, à deux pas de la belle cité phocéenne





## Marseille, le bonheur couleur azur

Fière de son histoire, offrant au regard ses monuments tels que Notre-Dame de la Garde, la Canebière, le Vieux-Port, le quartier de L'Estaque et plus récemment le MUCEM, la cité phocéenne se tourne vers l'avenir. Bénéficiant d'une économie en pleine croissance, soutenue par 11 pôles de compétitivité et près de 350 000 emplois, la 2<sup>e</sup> métropole française cultive un esprit d'entreprise égal à sa douceur de vivre.

À 13 km du Vieux-Port accessible en 12 min via le métro 1, le 13<sup>e</sup> arrondissement se niche sur les premiers contreforts du verdoyant massif de l'Étoile, si cher à Marcel Pagnol. Il déroule de beaux panoramas jusqu'à la Grande Bleue. Ayant tourné la page de son passé maraîcher, ce secteur de Marseille a su évoluer en préservant son authenticité.

Multi-facettes, il est composé de 11 quartiers, parmi lesquels Château-Gombert. Abritant le musée provençal dans son château du Moyen-Âge, ce bourg typique s'est ouvert à la modernité grâce à son technopôle éponyme. Premier pôle français de recherche en mécanique-énergétique après Paris, il compte 4 000 salariés et 2 600 étudiants répartis dans de grandes écoles (Centrale, Polytechnique...), des laboratoires, pépinières, incubateur...

Le parc Athéna participe aussi à la qualité de vie : prisée des familles et des sportifs, cette bulle de verdure de 14,5 ha propose aires de jeux, équipements de musculation, skatepark, city-stade...



## Quand nature et échappées belles s'invitent à votre porte

*Le Domaine des Pins* a le privilège de s'installer au cœur du hameau résidentiel des Mourets, au sein d'une zone de préservation de la faune et de la flore classée Natura 2000. D'ici, les sentiers de randonnée sont à deux pas : une véritable invitation à l'évasion dans les collines de la chaîne de l'Étoile... là où l'air sent bon le thym et le romarin !

Le quotidien se révèle pratique : vous n'êtes qu'à quelques minutes en voiture des commodités (boulangerie, supermarché, pharmacie, banque...) et structures éducatives (crèche Les Cigalons, groupe scolaire Château-Gombert, collège André-Malraux) du bourg de Château-Gombert. Les actifs rejoignent tout aussi rapidement le technopôle à 3 km. Les sportifs se dépensent à loisir à moins de 4 km : stade de Gombert, tennis club, studio de danse Palama, plateau sportif du collège Malraux (clubs d'athlétisme, d'escalade, de gymnastique rythmique), centre équestre...

Vos temps libres sont rythmés par les sorties en VTT et les pique-niques dans le parc départemental de Pichauris, les balades dans les sublimes calanques, les après-midis sur la plage, etc. Il n'en faut pas plus pour être pleinement heureux.

\* Distances et temps indicatifs. Sources : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps), [rtm.fr](https://www.rtm.fr), [marseille.fr](https://www.marseille.fr), [technopole-marseille.com](https://www.technopole-marseille.com)



Aussi beau vu du ciel, que vu du sol...

*Le Domaine des Pins*, un bel ensemble résidentiel paisible, situé sur le piémont du massif de l'Étoile, au cœur du quartier convoité des Mourets.







### Un précieux écrin d'art de vivre

C'est montée Milou, aux abords de grandes maisons d'habitation, mais aussi d'une pinède, que s'invite *Le Domaine des Pins* et ses 48 appartements. L'organisation et la composition du projet ont été guidées par sa topographie, ainsi qu'une recherche d'insertion harmonieuse. Partitionnées en différentes séquences, les constructions épousent au mieux le relief naturel du site grâce à leur implantation étagée dans la pente du terrain.

La réalisation accueille au sud 4 petites unités résidentielles élevées d'un étage sur rez-de-chaussée. Elles sont complétées au nord par un ensemble de 6 bâtiments de 3 uniques niveaux, posés sur un socle abritant le parking. Les généreux espaces verts qui ceignent la propriété en périphérie assurent une mise à distance vis-à-vis du voisinage, tout en la dotant des qualités et caractéristiques de son paysage environnant.



Belle alliance de modernité  
et d'inspiration méridionale

La composition architecturale imaginée par l'agence Babikian confère aux différents bâtiments du *Domaine des Pins* une échelle très proche de l'habitat individuel et des maisons avoisinantes. Leur écriture conjugue habilement esprit contemporain et tradition. Elle associe des matériaux d'aujourd'hui, des tonalités intemporelles et des détails typiques des constructions de pays : combinaison d'enduits blanc et ocre grège foncé, parement de pierre en touches, toitures à 4 pans en tuiles canal.







## Quand la nature façonne votre cadre de vie

Imaginez le chant berçant des cigales, les parfums de la garrigue embaumant les intérieurs, les tilleuls et les oliviers incarnant si bien les décors méditerranéens... *Le Domaine des Pins* a la particularité de se situer dans une zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Son volet paysager a été pensé au regard de cette spécificité, mais aussi pour charmer, à longueur d'année, les sens de ses futurs occupants.

Ici, les résidents ont le privilège de bénéficier d'un règne végétal s'égrainant sur quelques 7 250 m<sup>2</sup>, soit plus de la moitié de la superficie du domaine. Point d'orgue de la réalisation, un beau verger s'offre en partage, pour le plaisir de la cueillette en famille au pied des amandiers et des figuiers. C'est un agréable lieu de détente et de convivialité participant au bien-vivre au sein du *Domaine des Pins*.



Si belle la vie,  
avec le soleil pour témoin

*Le Domaine des Pins* compte un certain nombre d'appartements de plain-pied, offrant la sensation de vivre un peu comme dans une maison. En façade arrière, ils s'ouvrent sur une terrasse ombragée, ainsi que sur un jardin individuel bordé de haies denses préservant l'intimité. C'est un lieu de prédilection pour se délecter des agréments de l'extérieur et du grand beau temps méditerranéen : petit-déjeuner en famille au grand air, s'allouer des pauses farniente, prendre le temps de regarder les enfants s'amuser sur la pelouse, recevoir des amis à la belle étoile... Profiter de la vie en somme.





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

La palette des intérieurs du *Domaine des Pins* 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. En complément

aux espaces verts communs de la copropriété, chaque logement bénéficie d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, terrasse. Nombreux sont également les appartements dès le 3 pièces à profiter d'une double ou d'une triple orientation. Elle est synonyme de lumière naturelle optimale en toute saison, mais aussi de points de vue variés très appréciables sur les alentours.





## Un havre de quiétude

Afin de préserver la tranquillité et la sécurité de tous, la circulation des véhicules au sein du *Domaine des Pins*, au même titre que le stationnement aérien, est limitée au strict minimum. Un portail télécommandé et un portillon piéton marquent l'entrée de la réalisation.

Une voie interne dessert les 4 petits collectifs situés au sud du terrain et mène au parking semi-enterré. Le reste des stationnements s'effectue en extérieur, via de petites poches de parking paysagères, aménagées le long de cette chaussée principale. Une allée piétonne donne accès aux logements des unités résidentielles de la partie nord.

La copropriété met également à disposition de ses résidents des places dédiées pour les deux-roues motorisés, ainsi que des locaux vélos couverts.







## Des prestations de qualité

### Sécurité

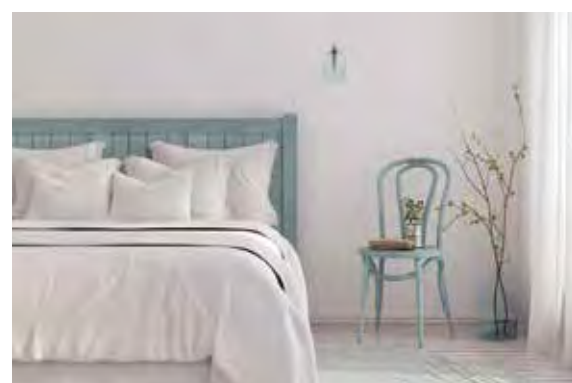
- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par système Intratone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Parkings en sous-sol et parkings extérieurs
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseur sécurisé pour l'accès sous-sol

### Décoration

- 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\*120 cm
- Murs de la salle de bains décorée de faïence
- Finition peinture lisse
- Revêtement sol carrelage 60\*60cm pour les pièces principales
- Placard
- Prise multimédia dans le séjour
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres
- Jardins privatifs engazonnés avec système d'arrosage

### Confort et maîtrise de vos consommations

- Opération labélisé Smart Avenir
- Chaudière gaz individuelle
- 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 Grands Cèdres - Marseille 10<sup>e</sup>



Le Domaine des Cyprès - Allauch Les Tourres

## 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 le Vieux-Port à 12,7 km via l'avenue Jean-Paul-Sartre/D4C
- Depuis l'A7, sortie n° 34 « Sainte-Marthe »
- Accès à l'A507 à 4,8 km (en connexion rapide avec l'A7)

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Les Mourets » à 1,2 km – ligne 5
- Arrêt « Palama-Château-Gombert » à 1,3 km – lignes 1, 1S, 5 reliant la station « La Rose » du M1 en 6 min env.

#### MÉTRO

- Station « La Rose » de la ligne 1 du métro à 4,1 km reliant Marseille-Saint-Charles en 15 min env.

#### SNCF

- Gare TER de Sainte-Marthe-en-Provence à 7,2 km reliant Marseille-Saint-Charles en 8 min env.
- Gare TER/TGV de Marseille-Saint-Charles à 10,9 km rejoignant Paris-Gare-de-Lyon en 3 h 18 env.

#### AVION

- Aéroport de Marseille-Provence à 29,7 km via l'A7

\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, rtm.fr

# LE DOMAINE DES PINS

