



# LA TURBIE

Avenue de la Victoire



**AU CŒUR DE LA TURBIE,  
UN EMPLACEMENT UNIQUE  
OFFRANT CALME,  
ART DE VIVRE VILLAGEOIS  
ET VUES SUPERBES**

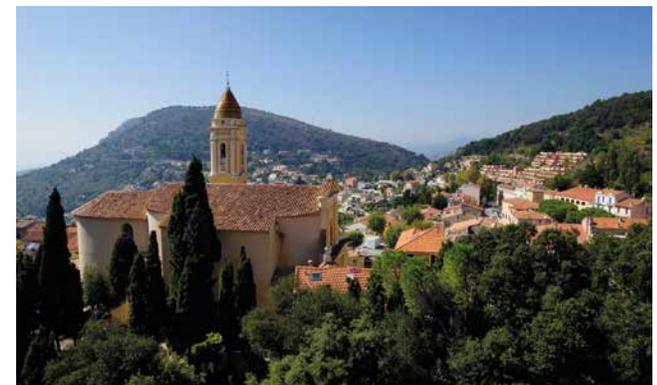
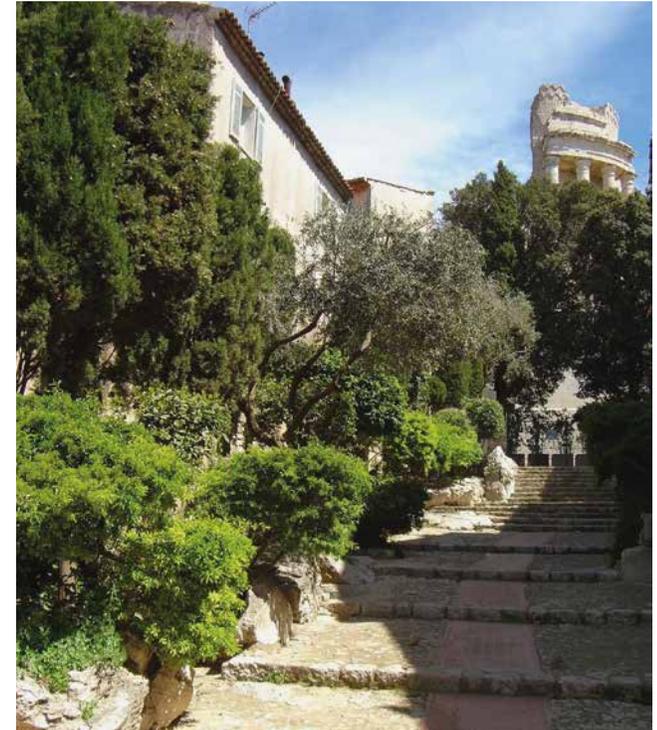


## EN LISIÈRE DE MONACO, ENTRE MER ET MONTAGNE, LA CÔTE D'AZUR CÔTÉ CHARME ET AUTHENTICITÉ

Entre mer et montagne, voisine de Monaco, La Turbie profite d'une situation géographique exceptionnelle. Surplombant la Méditerranée de ses 500 mètres d'altitude, elle bénéficie d'une position dominante dont elle a su, au fil de sa longue histoire, tirer le meilleur parti. De nombreux vestiges remarquablement préservés rappellent ce passé prestigieux, au premier rang desquels son fameux Trophée d'Auguste, auquel le village doit son nom. Erigé par les Romains à la gloire de l'Empereur Auguste, vainqueur des dernières tribus rebelles des Alpes, ce monument reconnu d'intérêt national s'affirme comme l'un des trésors architecturaux des Alpes-Maritimes. Aujourd'hui, il s'agrément d'un splendide parc arboré offrant l'un des panoramas les plus époustoufflants de la Côte d'Azur.

Le village médiéval séduit par ses ruelles pavées, ses pittoresques maisons en pierres, son mur d'enceinte et ses portails monumentaux qui gardent mémoire de l'époque où les Comtes de Provence firent de La Turbie une place forte. Ce patrimoine riche et varié s'enrichit de bien d'autres curiosités, comme l'église baroque Saint-Michel, les chapelles Saint-Roch et Saint-Jean, les fontaines...

"Village de charme et d'histoire", comme elle se définit elle-même, La Turbie perpétue un art de vivre fait d'authenticité et de convivialité. Ses nombreux sentiers de randonnée (dont la célèbre Via Alpina©) depuis lesquels on peut contempler les côtes italiennes et varoises, sa piscine en plein air lovée dans un écrin de verdure, les 660 hectares du Parc Naturel de la Grande Corniche, le Monte-Carlo Golf Club, l'un des golfs 18 trous les plus courus de la Côte d'Azur, sans oublier les plages à proximité... sont autant d'attraits qui font de La Turbie l'un des hauts lieux de la Riviera française.



## UN QUARTIER RÉSIDENTIEL DÉCLINANT TOUT LE CHARME ET TOUTE L'AUTHENTICITÉ D'UN VILLAGE

Au pied du Mont Bataille, "Villa Augusta" est un nouvel ensemble résidentiel qui vient s'inscrire en surplomb du village historique, dans son prolongement direct. Depuis la grande fontaine de la place Détras, on y accède en empruntant une ruelle encadrée pour partie de majestueux cyprès.

Résider à "Villa Augusta", c'est, tout en vivant parfaitement au calme, pouvoir profiter de l'animation du village et de ses multiples avantages pratiques : les commerces de proximité, les écoles maternelle et primaire, la poste, la mairie, la médiathèque... Se déplacer est tout aussi simple, grâce à un accès facile à l'autoroute et à la présence, à 100 m, de lignes d'autobus desservant Monaco.

"Villa Augusta" propose un lieu de vie exceptionnel à plus d'un titre. Sa quiétude, son architecture raffinée, ses superbes espaces paysagers, ses cheminements piétons rythmés d'escaliers, ses vues splendides... composent un cadre résidentiel de grande qualité, où art de vivre provençal traditionnel et confort le plus moderne se conjuguent en toute harmonie. Animé d'un authentique esprit "village", empreint d'un charme et d'un cachet typiquement méditerranéens, il accueille une place "belvédère", bordée d'un bassin et offrant une vue panoramique sur le Trophée d'Auguste et l'église Saint-Michel.

Une adresse rare et remarquable pour vivre le meilleur de La Turbie, et réaliser un investissement patrimonial solide et pérenne.





## DES BALCONS OFFRANT DES VUES SOMPTUEUSES SUR LA MER, LES COLLINES ET LE VILLAGE HISTORIQUE

“Villa Augusta” se compose de plusieurs petits bâtiments hauts de 2 à 4 étages. Ils abritent chacun entre 9 et 13 appartements seulement, ce qui conforte l’ambiance résidentielle et la tranquillité des lieux. La présence d’un gardien à demeure constitue un gage supplémentaire de sécurité.

Les logements bénéficient pour la plupart de superbes vues dégagées : côtés Est et Ouest, sur la mer et les collines avoisinantes ; côté Sud, sur le village, ses toits

de tuiles et son Trophée d’Auguste. Les vues sur le cœur de la résidence sont elles aussi très agréables : la place avec son bassin, le jardin d’arbres fruitiers, l’alignement de cyprès... Les immeubles, du fait de leur situation privilégiée au flanc d’une colline plein Sud, offrent d’excellentes conditions d’ensoleillement.

Pour permettre aux résidents de profiter pleinement de ces belles expositions, des vues magnifiques et du calme des lieux, les séjours s’ouvrent sur un balcon,

une loggia ou une terrasse en attique au dernier étage. Les terrasses des appartements du rez-de-chaussée se prolongent parfois d’un jardin privatif.

L’accès automobile s’effectue par l’avenue de la Victoire. Une rue en impasse, conduit à un parc de stationnement, dont les différents niveaux de sous-sol sont desservis par ascenseur. Aucune place n’est prévue en surface de façon à dédier le maximum d’espace à la verdure et à préserver la quiétude des résidents.





Visuel à caractère d'ambiance. Libre interprétation de l'Artiste. Non contractuel.



## UNE ARCHITECTURE RAFFINÉE, PARFAITEMENT INTÉGRÉE À SON ENVIRONNEMENT TRADITIONNEL

L'architecture de "Villa Augusta" s'inspire de celle du village, de manière à instaurer avec celui-ci une véritable continuité paysagère. Conjointement à ce souci d'harmoniser bâti ancien et résidences nouvelles, les concepteurs ont privilégié la diversité, tant pour ce qui est des volumes que des habillages et des décors.

Les bâtiments s'agencent ainsi en "séquences", de manière à offrir une perception différenciée et variée, évitant toute uniformité. Les façades, qui multiplient les décrochements et jouent sur les hauteurs de faitage, font contraster plusieurs enduits : ocre, sable, jaune paille... teintés que l'on trouve largement dans le cœur de ville de La Turbie.

Ces tons chauds se conjuguent avec les coloris des volets battants, pour composer un alignement bâti présentant tout le charme et le caractère d'une rue de village provençal. Les tuiles des toitures, qui déclinent plusieurs nuances d'ocre-rouge, enrichissent encore cette palette colorée.

Les garde-corps en serrurerie aux motifs divers, les ouvertures cintrées, les loggias en arc, les encadrements de baies, les modénatures (bandeaux rythmant les façades, corniches soulignant les toitures)... témoignent du raffinement de cette architecture et finissent de l'inscrire dans les meilleures traditions régionales. Élégante dans ses volumes extérieurs, fonctionnelle dans ses espaces intérieurs, authentique dans ses matériaux, elle conservera tout son cachet par-delà les années.



## UNE GRANDE PLACE AVEC SON BASSIN, UN JARDIN D'ARBRES FRUITIERS... UN CADRE ENCHANTEUR !

“Villa Augusta” est conçue pour préserver et renforcer les qualités paysagères et patrimoniales du site, tout en lui conférant une touche de modernité. A la manière des villages de jadis, il s’organise autour d’une vaste place publique, espace de vie, de convivialité et d’échange entre les habitants. Cette place accueille une grande jardinière où s’épanouit un tilleul et qu’agrémente une fontaine. Un bassin miroir, qui reflète les subtiles nuances du ciel méditerranéen, contribue au charme et à la sérénité des lieux. Des bancs en pierre de La Turbie invitent à s’attarder ici un moment, et à contempler le panorama apaisant que l’on a sur le village et les collines avoisinantes.

Le parti d’aménagement répond à une volonté d’assurer à “Villa Augusta” une parfaite intégration dans le paysage. Sur ses limites latérales, le quartier est encadré par des alignements d’arbres dont les essences sont très présentes dans la ville : des peupliers noirs côté Ouest, des cyprès à l’Est.

Au cœur de l’ensemble résidentiel, s’étend un jardin composé d’arbres fruitiers qui font référence à l’histoire agricole du lieu. Pruniers, cerisiers à fleurs, poiriers, néfliers, frênes, érables... offrent, au printemps, le spectacle éclatant de leur floraison, et, en été, dispensent ombrage et fraîcheur. Cet espace, qui s’adjoint une prairie méditerranéenne, se conclut par une placette reliée à la place principale par de larges escaliers.

Ces espaces verts s’accompagnent de canaux d’agrément qui cheminent à travers tout le quartier, troublant à peine le calme par un doux et poétique bruissement... Le canal et les deux fontaines murales de la rue de la Fontaine répondent à la grande fontaine de la place Détras. L’eau, qui circule ainsi depuis la partie haute du quartier jusqu’à son point le plus bas, constitue le lien paysager entre celui-ci et le village, matérialisant la forte cohérence entre les deux.

Dans le même esprit, pour intégrer “Villa Augusta” à l’ensemble du paysage, le maillage des cheminements piétons se voit enrichi : le chemin des Vignasses et la rue de la Fontaine sont prolongés et reliés, tandis qu’une jonction est réalisée entre cette dernière et le chemin du Moulin.



## DES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT\*\*

### LES PARTIES COMMUNES

- Hall d'entrée décoré de carrelage en grès cérame, panneaux en bois stratifié et/ou enduit décoratif, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec carrelage en grès, textile mural ou peinture, plafonniers.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières en stratifié, seuils à la suisse et joints isophoniques.
- Ascenseur Otis\* avec cabine décorée d'un miroir, desservant chaque étage, y compris les parkings en sous-sol.



### LES FINITIONS

- Carrelage en grès émaillé Saloni\*, 50 x 50 ou 60 x 60, dans toutes les pièces.
- Peinture lisse dans toutes les pièces.
- Portes intérieures post-formées avec poignées nickel mat.
- Menuiseries extérieures en PVC ouvrant à la française avec coffres monoblocs.
- Faïence murale Saloni\* avec frise dans les pièces humides (à l'exception des toilettes).
- Salles de bains aménagées avec un plan de toilette, meuble de toilette, vasques encastrées Culina\*, mitigeurs Grohe\*, grand miroir, applique lumineuse, baignoire et support mural de douche. Radiateur sèche-serviettes.
- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes coulissantes équipés de miroir dans l'entrée (selon plans).

### LA PERSONNALISATION

- Carrelages et faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

### L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique : double vitrage, menuiseries extérieures, volets battants et volets roulants électriques avec centralisation, murs de façades avec isolant.
- Chauffage collectif par chaudière gaz à condensation, radiateurs en acier à robinets thermostatiques.
- Préchauffage de l'eau chaude sanitaire par l'intermédiaire de panneaux solaires situés en toiture avec un appoint par la chaudière à gaz.

### LA SÉCURITÉ

- Hall d'entrée protégé par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- Vidéosurveillance pour le contrôle des accès.
- Portes palières à âme pleine, équipées d'une serrure A2P\*et de paumelles anti-dégondage. Seuils à la suisse.
- Ascenseur protégé par contact à clé pour l'accès du sous-sol aux étages.
- Parkings et boxes avec porte d'accès principal télécommandée.
- Volets roulants électriques avec centralisation (selon plans).

\* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires

\*\* Ces prestations concernent les logements en accession libre



## LA RÉGLEMENTATION RT 2012 EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Dans une perspective de développement durable, la nouvelle réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II. Elle répond au besoin de confort tout en limitant la consommation maximale d'énergie primaire, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux. Les dispositions techniques mises en œuvre à "Villa Augusta" permettent de réduire la consommation d'énergie primaire.

- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation des déperditions thermiques.
- Choix de matériaux et d'équipements performants.
- Réduction des consommations énergétiques par rapport aux précédentes réglementations thermiques.

## LA LABELLISATION

### "BÂTIMENTS DURABLES MÉDITERRANÉENS"

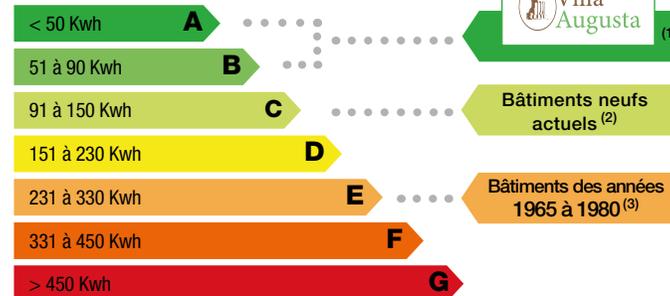
"Villa Augusta" s'inscrit dans une démarche globale de développement durable grâce à la reconnaissance "Bâtiments Durables Méditerranéens". Principales orientations du BDM :

- Maximiser l'approche bioclimatique pour produire des logements peu consommateurs en énergie et confortables.
- Proposer un aménagement paysager qualitatif et durable et gérer les eaux pluviales sur la parcelle.
- Mettre à disposition des résidents des infrastructures (tri sélectif des déchets, modes de déplacements doux, bornes pour véhicules électriques, comptage spécifique des consommations énergétiques et électriques...) permettant des usages durables du bâtiment.
- Privilégier le confort et la qualité sanitaire des logements (choix des matériaux de construction, protections solaires...).
- Identifier les énergies renouvelables exploitables pour atteindre un niveau de performance énergétique majorant le niveau réglementaire, soit RT2012 -20%.



#### Étiquette énergétique

Logement économe



Logement énergivore

**EN ATTENTE**  
de la note énergétique

Valeur en kWh/m<sup>2</sup> shon/an, concerne la consommation énergétique moyenne de l'immeuble en chauffage, ventilation, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire et éclairage des locaux. Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation par un bureau d'études spécialisé d'un diagnostic de performance énergétique pour chaque logement remis à leur acquéreur lors de la livraison.

(1) Répondant aux caractéristiques du label BBC défini par l'arrêté du 8 mai 2007 relatif au contenu et conditions d'attribution du label.

(2) Répondant à la réglementation thermique 2005 en vigueur.

(3) Répondant à la réglementation thermique de 1975.

## QUELQUES BELLES RÉFÉRENCES

**46 ans d'expérience,  
plus de 90 000 appartements et maisons...**

Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur ses 8 directions régionales.



Biot – Les Restanques de Biot-Village



Menton – Villa Méditerranée



Cannes – Le Jardin de Louis



Juan-les-Pins – 16 Pinède



Antibes - *Le Parc Saint-Jean*



Biot - *Les Restanques de Biot-Village*



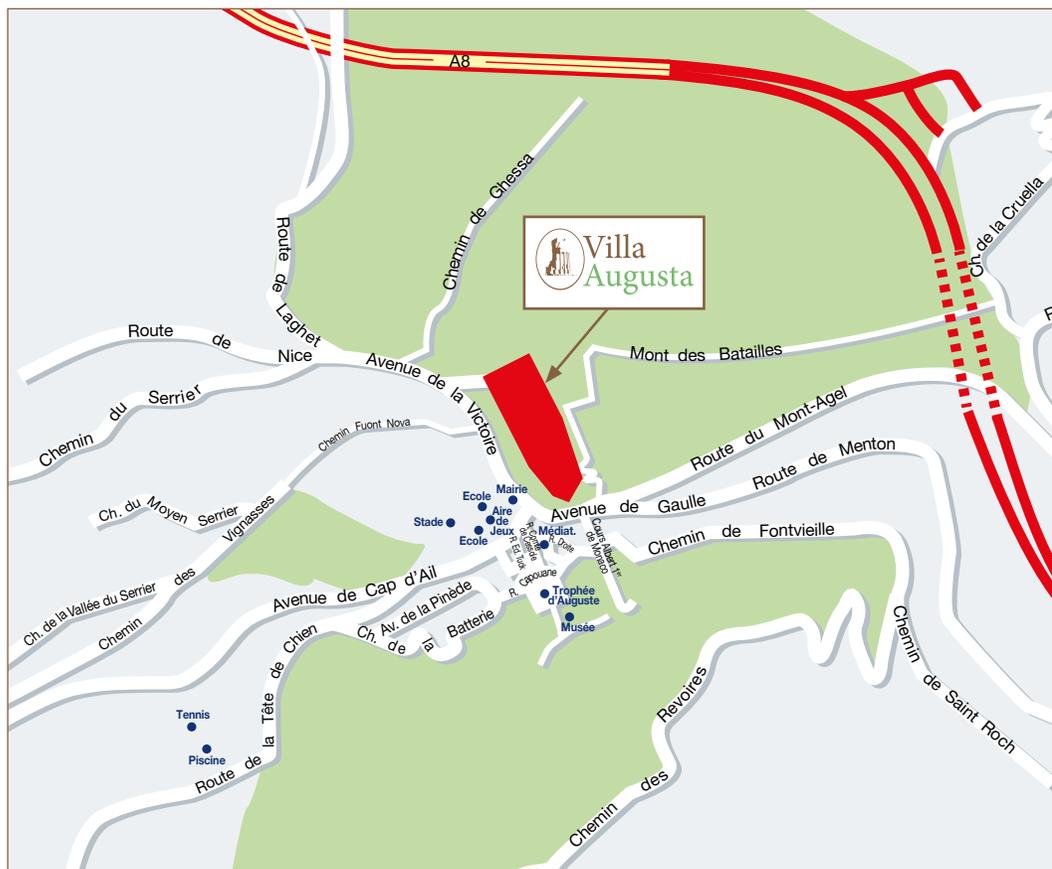
Cagnes-sur-Mer - *Palais Victoria*



Juan-les-Pins - *Villa Paloma*



Nice - *Villa Clara*



“VILLA AUGUSTA” OFFRE LA PROXIMITÉ  
DES COMMERCES ET SERVICES INDISPENSABLES  
À UNE BONNE QUALITÉ DE VIE :

### TOUS LES SERVICES À PROXIMITÉ

#### La vie quotidienne

- Commerces de proximité au centre de la Turbie, hypermarché à 8 000 m (à Beausoleil).
- Ecoles maternelle et primaire à 600 m, collège à 7 000 m (à Beausoleil).
- Mairie à 100 m, bureau de poste à 150 m.

#### Les déplacements

- A 100 m, arrêt des lignes d'autobus n° 11, n° 100X et n° 116 desservant Monaco et Nice.
- Accès à l'autoroute A8 à 3 000 m.
- Gare SNCF de Monaco à 8 000 m.

#### Les loisirs

- Médiathèque à 300 m.
- Stade municipal à 700 m, piscine municipale à 1 500 m, club de tennis à 6 500 m.

					
VILLA AUGUSTA	Commerces à 100 m	1 <sup>er</sup> espace public à 100 m	Transports à 100 m	Loisirs à 300 m	Écoles à 600 m

### ESPACE DE VENTE :

Avenue de la Victoire (à côté de la mairie) - 06320 LA TURBIE

Ouvert mardi, mercredi et jeudi de 14h à 19h. Vendredi et samedi de 10h à 12h30 et de 14h à 19h. Fermé dimanche et lundi.

**04 93 83 53 93 - promogim.fr**

Direction régionale : 105, route des Chappes,  
“Les Chênes”, 06410 Biot – Sophia-Antipolis  
Tél. : 04 92 900 800 – Fax : 04 92 900 500

**PROMOGIM**  
L'IMMOBILIER RESIDENTIEL EN FRANCE