

RÉSIDENCE

Citadelle

ROGNES (13)

MARIGNAN



UNE ARCHITECTURE RAFFINÉE, INSPIRÉE DE L'ÉLÉGANCE PROVENÇALE

Citadelle est une réalisation intimiste de 20 appartements, réunis au sein d'un bâtiment à taille humaine de deux étages seulement.

Il présente une écriture sobre et équilibrée, dont les teintes et les matériaux s'inspirent de l'architecture locale. Les façades sont animées par des jeux d'avancées et de retraits successifs et par de légères variations de hauteur des toitures à deux pentes. Ces dernières sont habillées de tuiles canal orangées, caractéristiques du charme provençal. L'alternance des enduits beige et jaune clair vient rythmer les séquences du bâtiment. Le blanc est quant à lui utilisé pour distinguer les encadrements des fenêtres, les bandeaux, ainsi que les parties de la façade qui accueillent les terrasses privatives. Des volets, peints en blanc ou en vert olive, viennent finalement compléter la composition avec élégance.



UNE RÉSIDENCE À VIVRE COMME UN HAVRE DE QUIÉTUDE

Au sein d'un quartier résidentiel familial, **Citadelle** s'inscrit dans un environnement pavillonnaire et boisé. Pour davantage de tranquillité, la résidence est située au calme du chemin du Gourgounier, où un accès sécurisé s'ouvre sur une allée piétonne menant au hall d'entrée. Les véhicules disposent quant à eux d'un parking en sous-sol, complété par quelques places de stationnement extérieures accessibles depuis le chemin de Versailles. Un muret en pierre, présent sur le site, a été conservé pour clore une partie de la résidence qui est ensuite protégée par un grillage et des haies végétales.

Afin de participer à la qualité du cadre de vie, des oliviers et des amandiers ont été plantés au sein des jardins privés qui entourent le bâtiment. Enfin, **Citadelle** est pourvue de deux locaux à vélos, invitant aux déplacements doux vers le cœur de ville.



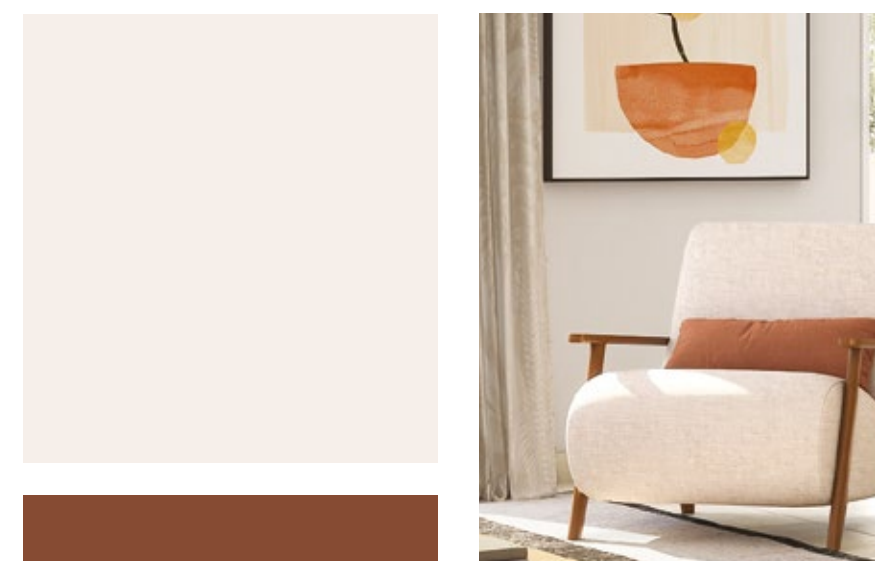
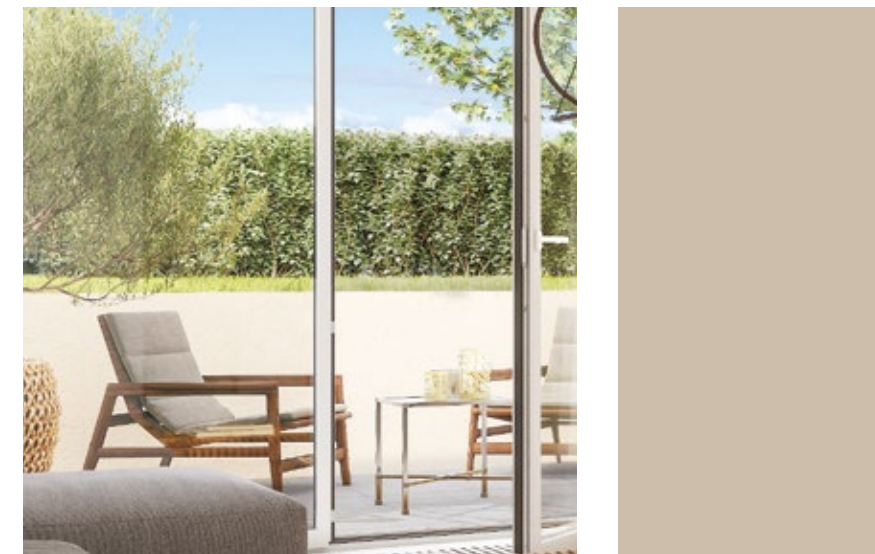


LE CONFORT D'UN APPARTEMENT OUVERT SUR LA NATURE

Citadelle propose des appartements déclinés du 2 au 4 pièces, pensés dans chaque détail pour allier bien-être et modernité. Les intérieurs séduisent par leurs espaces fonctionnels et soigneusement agencés. Le séjour et sa cuisine ouverte composent une pièce de vie généreuse et conviviale, harmonieusement prolongée à l'extérieur. Les terrasses invitent à un moment de détente ensoleillé, offrant une surface

généreuse jusqu'à 42 m², et, pour certaines, une vue dégagée sur les collines environnantes et le Foussa.

Certains appartements familiaux de 4 pièces sont traversants et bénéficient d'une triple exposition garantissant une luminosité optimale et une meilleure ventilation naturelle en été.



DES PRESTATIONS POUR SUBLIMER LES APPARTEMENTS

Faire de chaque intérieur
un lieu de vie unique

ÉNERGIE

- Réglementation thermique RE2020
- Sèche serviette dans les salles de bain
- Éclairage des parties communes par détecteur de présence

CONFORT

- Menuiseries PVC à double vitrage
- Volets roulants électriques
- Carrelage 45x45cm
- Choix des coloris des faïences au droit des baignoires ou douche à hauteur d'huissierie
- Espace extérieur privatif pour chaque appartement
- Jardin commun

SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès du hall d'entrée par visiophone connecté
- Porte d'entrée sur serrure 3 points
- Ascenseur desservant tous les étages
- Stationnements en sous-sol sécurisés par un portail électrique
- Local vélo



ROGNES, LA DOUCEUR DE VIVRE PRÉSERVÉE D'UN VILLAGE AUX ACCENTS PROVENÇAUX

Entouré de collines boisées et de forêts de chênes, Rognes est un magnifique petit village au cœur des paysages de la Provence. Les ruelles pittoresques, les élégantes maisons en pierre, les marchés conviviaux et les vignobles classés participent à une ambiance authentique et envoûtante. La nature, omniprésente, s'ajoute aux charmes de ce hameau à taille humaine. Du parc de Versailles aux chemins de randonnée, en passant par le sentier vigneron et l'emblématique promontoire du Foussa, les opportunités de découvrir la beauté des paysages locaux sont nombreuses.

Rognes est aussi une commune pleine de vitalité, organisant des animations et des activités pour tous. Elle est notamment équipée

d'un stade, d'un gymnase, de courts de tennis, d'une médiathèque et propose un choix d'associations pour tous les âges. Elle organise également des événements toujours très attendus, comme le Festival aux Carrières, accueillant des concerts et des récitals dans le cadre unique des anciennes carrières de pierre.

Les habitants bénéficient enfin de la proximité d'Aix-en-Provence, à 30 min en voiture*. L'université d'Aix-Marseille, le centre hospitalier du Pays d'Aix ou encore la gare TGV sont quelques atouts offerts par la métropole aixoise.

LES PLAISIRS DE L'ART DE VIVRE AU SEIN D'UN VILLAGE DE PROVENCE

Citadelle vous offre un emplacement privilégié, à seulement 300 mètres* du centre ancien.

Vous pouvez ainsi profiter de la vie pratique en toute sérénité, en parcourant les rues du village à pied. Sur place, vous retrouvez vos commerçants et restaurants favoris, vous disposez des services essentiels (poste, hôtel de ville, professionnels de santé...) et vous flânez au gré des étals du marché du Cours Saint-Etienne. Les parents apprécient également la présence de la crèche et des établissements scolaires de la maternelle au collège rapidement accessibles en voiture. En famille, il est bon de se ressourcer et pratiquer des loisirs de plein air au sein du parc de Versailles situé à 5 minutes à pied* de la résidence.



VIVRE PROCHE DE TOUT



Bus ligne 250 « Esplanade Saint-Denis » à 1 km*



Crèche à 3 min en voiture*
École maternelle à 3 min en voiture*
Groupe scolaire « Robert Verrier » à 3 min en voiture*
Collège « Les Garrigues » à 5 min en voiture*



Bureau de Poste à 240 m*
Pharmacie à 350 m*
Marché à 400 m*
Boulangerie, épicerie, boucherie à 450 m*
Superette à 500 m*
Mairie de Rognes à 600 m*



Parc de Versailles à 250 m*



Médiathèque à 220 m*
Stade et tennis club à 6 min en voiture*

ADRESSE DE LA RÉSIDENCE

6 Chemin
du Gourgounier
13840 Rognes

DES ACCÈS FACILITÉS

ACCÈS PAR LA ROUTE

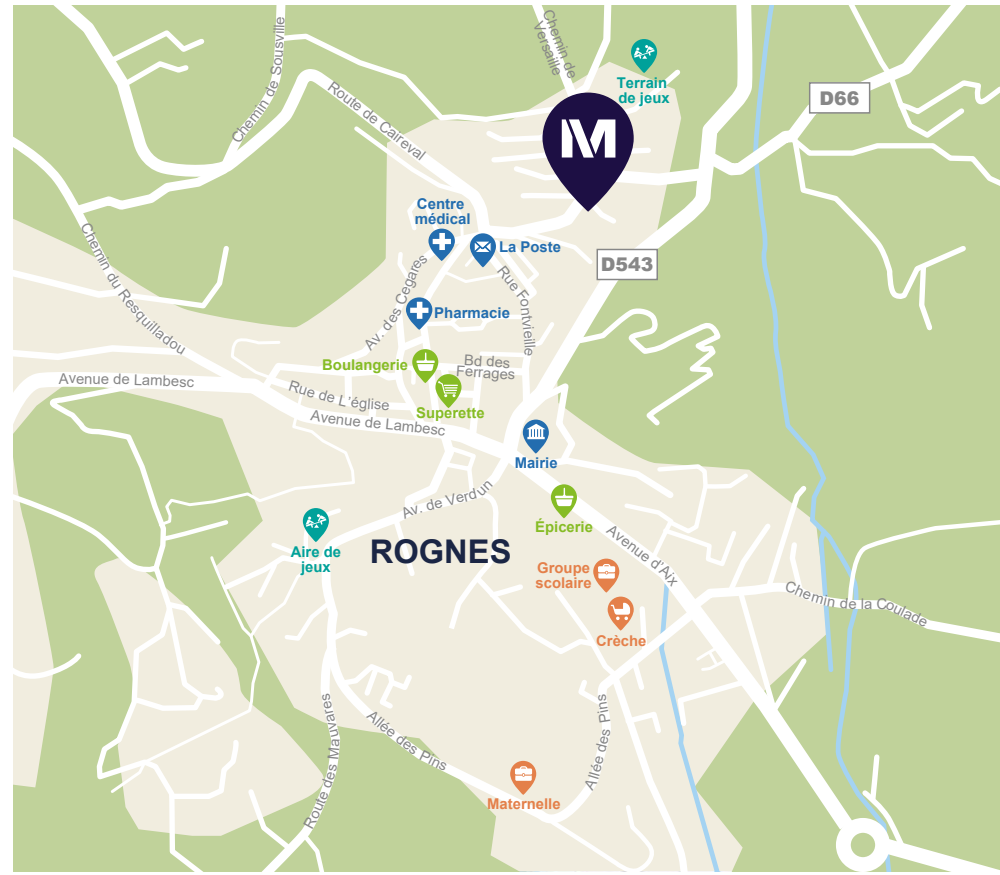
- D543 à 2 km puis D7N vers Aix-en-Provence en 29 min*
- Autoroute A51 à 20 km, vers Marseille en 45 min*

ACCÈS TRANSPORTS EN COMMUN

- Bus ligne 250 « Esplanade Saint-Denis » à 1 km*, vers Aix-en-Provence gare routière en 29 min*
- Gare TGV d'Aix-en-Provence à 32 min en voiture*, vers Marseille Saint-Charles en 12 min* ou Paris Gare de Lyon en 3h15*

ACCÈS EN AVION

- Aéroport de Marseille Provence en 39 min en voiture*



NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS LA RÉGION



* Source : Google Maps. MARGNAN, siège social : 132 Av. Pierre Brosolette, 92240 Malakoff - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons, terrasses et jardins privatifs sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : Freepik et lecloddesmerveilles.com. Perspectiviste : Visiolab. Architecte : 331 Corniche Architectes - Juin 2025.

MARIGNAN

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale, fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

Nos équipes écoutent, conçoivent et innovent pour offrir des logements en adéquation avec les nouveaux usages, respectueux de l'environnement et en harmonie avec le tissu urbain environnant, existant ou à venir. De l'appartement à la maison individuelle, le savoir-faire reconnu de Marignan répond à la même exigence d'excellence, de la conception jusqu'à la réalisation de chaque projet.

04 83 81 15 15
marignan.immo