CŒUR DE CARNOLÈS

ÉCOQUARTIER

ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN

Baptisé **CŒUR DE CARNOLÈS** en référence à son ancrage territorial, ce nouvel écoquartier s'inscrit dans un cadre rare à Roquebrune-Cap-Martin, entre ville, mer et paysage méditerranéen.

Aux portes de Monaco et de Menton, à proximité de la gare et du littoral, l'adresse réunit les qualités d'un quotidien pratique avec l'élégance d'un art de vivre azuréen.

Son architecture contemporaine, ses jardins paysagers, ses commerces et ses vues ouvertes vers la Méditerranée dessinent un lieu de vie singulier, pensé pour offrir confort, intimité et sérénité.

Une adresse méditerranéenne à vivre pleinement, jour après jour.

SOMMAIRE

Roquebrune-Cap-Martin, la Côte d'Azur dans toute sa splendeur 6

Tout le charme d'une vie en bord de mer 8

Cœur de Carnolès, nouvel écoquartier 10

La nature, écrin des lieux 12

Une réalisation pensée pour votre bien-être 14

Des vues emblématiques sur la mer 17

Une écriture architecturale affirmée 18

Le sentiment d'être à la proue d'un navire 20

Le bien-être dès les premiers instants 23

La mer pour horizon, dedans comme dehors 25

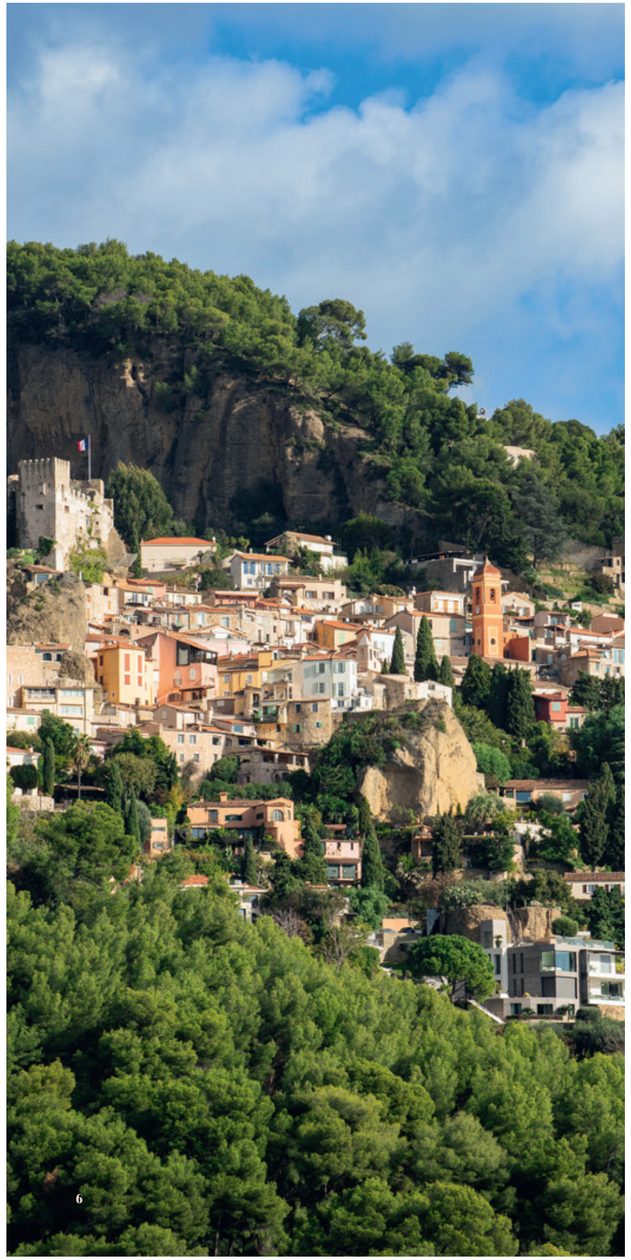
L'intimité et la sérénité pour maîtres-mots 27

Accès & transports 28

Autour de vous 29

À propos des promoteurs 30





ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN,

LA CÔTE D'AZUR DANS TOUTE SA SPLENDEUR

La beauté des paysages, la richesse des couleurs, la singularité de la lumière… Roquebrune-Cap-Martin fait partie de ces lieux magiques où la poésie se lit à voix haute. De Monet à Le Corbusier, en passant par Brel, Rodin ou Gray, les artistes de toutes les époques ont été profondément inspirés par ce littoral azuréen.

D'un côté, au pied du Mont Agel, le vieux village de Roquebrune cultive une authenticité préservée. De l'autre, Carnolès et le Cap Moderne dévoilent une autre facette du territoire, entre villas de maître inspirées de la Renaissance italienne, criques secrètes et douceur du littoral. Roquebrune-Cap-Martin séduit ainsi par son équilibre rare, entre animation et sérénité.

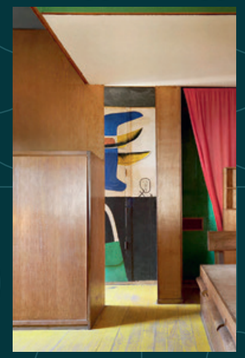
Au quotidien, on se surprend à contempler plus longuement le panorama d'exception qui s'offre de toutes parts : le parfum des pins parasols, les étals colorés du marché provençal, la brise marine qui emporte le sel loin dans l'arrière-pays… Ici, la vie a une toute autre saveur.



Villa E-1027 d'Eileen Gray, classée monument historique



Village de Roquebrune



Le Cabanon de Le Corbusier

« (…) je m'attache à rendre cet éclat, cette lumière féérique. Je suis sûr que ceux qui n'ont pas vu ce pays ou l'ont mal vu, crieront à l'invraisemblance… Le pays est plus beau de jour en jour et il me passionne. »

Claude Monet
à propos de Roquebrune-Cap-Martin



Marché de Roquebrune-Cap-Martin



Le village de Roquebrune-Cap-Martin



Sentier Le Corbusier



La plage du Buse

TOUT LE CHARME D'UNE VIE EN BORD DE MER



La clé du bonheur à Roquebrune-Cap-Martin : vivre en bord de mer et à deux pas de la gare pour arpenter la Riviera.

Surplombé du vieux village, le bord de mer revêt tous les atouts d'une adresse d'exception.
Dans un cadre naturel exceptionnel, le quotidien prend des airs de villégiature toute l'année : activités en plein air et nautiques, festivals, gastronomie…

Du site Le Corbusier-Eileen Gray au fort du Cap-Martin, en passant par le château, Roquebrune-Cap-Martin offre un patrimoine d'une grande richesse, où l'architecture dialogue avec le paysage. Entre reliefs, criques et horizon méditerranéen, le quotidien prend ici une dimension singulière.

Une adresse exclusive empreinte d'histoire

Incontournable dans le paysage roquebrunois, l'ancienne base aérienne 943 a été un pilier de la ville pendant ses 128 années de service en accueillant, entre autres, « l'élite » des chasseurs alpins. C'est sur ce site chargé d'histoire que **CŒUR DE CARNOLÈS** *prendra place.*





| **1** Pointe du Cap-Martin
| **2** Sentier Le Corbusier
| **3** Village de Roquebrune-Cap-Martin
| **4** Monaco
| **5** Palais de Carnolès

Le privilège du « tout à pied »[1]

Commerces en pied d'immeuble

Futur groupe scolaire
à deux pas

Salon de thé, boulangerie, pâtisserie à 300 m

Plage de Carnolès
à 350 m

École, collège et lycée privés Saint-Joseph Carnolès à 500 m

Avenue Aristide Briand à 700 m (**marché provençal** tous les mercredis)

Crèche
Les Genêts à 900 m

Sentier des douaniers
(vers la pointe du Cap-Martin) à 6 min à vélo/ trottinette

CŒUR DE CARNOLÈS, NOUVEL ÉCOQUARTIER

Grâce à la diversité des usages, **CŒUR DE CARNOLÈS** est aussi synonyme d'une vie de quartier animée. Commerces et services dans un esprit balnéaire, bureaux et espaces de coworking, appartements résidentiels... Tout concourt à créer une effervescence.

Pour couronner le tout, un parc public paysager de près de 5 000 m² se déploie au cœur du nouveau quartier, proposant jardins suspendus, promenades et placettes.



LA NATURE, ÉCRIN DES LIEUX

Roquebrune ou « Rócabruna », dite Roche Brune, est reconnaissable entre toutes pour ses falaises calcaires et ses criques abruptes.
Son territoire haut en couleurs a inspiré les jardins, les restanques et les gabions de **CŒUR DE CARNOLÈS**. Thym, romarin, sauge, myrte, verveine, bougainvillier, mais aussi amandier, pin d'Alep, olivier, cyprès ou encore aloès du Cap et euphorbe recréent le paysage identitaire maralpin.
Déployé sur 3,5 hectares, l'écoquartier accorde une place majeure aux aménagements paysagers et à la nature en ville.

Véritable écrin végétal, le site s'organise autour d'un parc public de plus de 5 000 m² et d'une esplanade agrémentée d'un jardin subtropical de 2 090 m².
Entre les îlots, devant les halls d'entrée, en toiture et au fil des cheminements, la palette végétale met à l'honneur les essences méditerranéennes. Des bacs de compostage pour les déchets verts ainsi que des nichoirs à oiseaux viennent compléter ces aménagements pensés pour favoriser biodiversité et qualité de vie.



*« Le projet paysager de **CŒUR DE CARNOLÈS** s'inscrit dans une lecture méditerranéenne du territoire, entre reliefs, restanques et jardin habité. Notre intention a été de concevoir un paysage vivant, capable d'accompagner les usages du quotidien tout en révélant l'identité de Roquebrune-Cap-Martin.*
La composition s'appuie sur une succession d'ambiances recréant le terrain naturel : sente plantée, jardins des courants, patios, terrasses et restanques, formant une trame végétale continue au cœur du projet. Les palettes végétales, adaptées au climat méditerranéen et aux contraintes du site, favorisent la biodiversité, les jeux d'ombre et la gestion naturelle des eaux pluviales.
Le paysage devient ici un véritable support de vie : un espace de respiration, de fraîcheur et de lien entre architecture, nature et habitants. »

Gérald Bonne
Directeur Associé, Paysagiste concepteur, LAND'ACT

UNE RÉALISATION PENSÉE POUR VOTRE BIEN-ÊTRE





DES VUES SPECTACULAIRES SUR LA MER

Inspiré par les grandes signatures architecturales qui ont marqué la côte roquebrunoise, **CŒUR DE CARNOLÈS** propose une écriture contemporaine, au service d'un art d'habiter exigeant. L'agencement des îlots, en diagonale et en quinconce, favorise les doubles orientations, préserve les vues et laisse entrer le paysage, du Mont Agel jusqu'à la Méditerranée.

Côté Nord, les bâtiments donnent sur de grands jardins disposés en restanques, dans la plus pure tradition méditerranéenne. Côté rambla, les façades animées par les commerces et services accompagnent une promenade piétonne arborée, cultivant un art de vivre balnéaire et convivial.

« Ce projet est le fruit de l'aventure collective de Sophie Delhay Architecte, ppx Architectes et Fresh Architecture, trois agences aux sensibilités complémentaires.

Il redessine le tissu urbain existant, donnant un nouveau souffle au quartier dans un esprit de front de mer. L'implantation équilibrée des bâtiments y structure un linéaire actif de commerces en rez-de-chaussée.

Les logements s'organisent selon une logique de plan et d'orientation, prolongés sur un extérieur où le sentiment de vis-à-vis est minimisé pour une vie « dedans-dehors » sous le climat méditerranéen.»



Cédric Petitdidier & Vincent Prioux

UNE ÉCRITURE ARCHITECTURALE AFFIRMÉE

L'architecture de **CŒUR DE CARNOLÈS** puise son inspiration dans la minéralité de Roquebrune-Cap-Martin. Enduits texturés, aplats clairs et jeux de volumes captent la lumière méditerranéenne et dialoguent avec les nuances chaudes du paysage.

La résidence se distingue par une écriture architecturale plurielle, à la fois sobre et contemporaine. Certaines façades privilégient des lignes épurées et délicates, tandis que d'autres affirment des balcons en porte-à-faux, comme suspendus au-dessus du paysage.

Escaliers paysagers, portes cochères, patios arborés et halls en double hauteur composent un ensemble résidentiel pensé comme une promenade. Inspiré de l'esprit des villages méditerranéens, **CŒUR DE CARNOLÈS** invite à circuler naturellement d'un espace de fraîcheur à l'autre, entre ombre, lumière et végétation.

Grâce à l'agencement des îlots en quinconce, les perspectives s'ouvrent entre les bâtiments et laissent apparaître, par endroits, la mer et les reliefs alentours. Cette composition offre la sensation d'habiter un paysage côtier, vivant et apaisé.



« Nous avons développé une architecture pensée depuis l'intérieur, attentive aux usages, offrant aux logements des doubles orientations entre mer et montagne.

Le projet s'inscrit dans une lecture fine du site et génère une diversité de situations. Quinconce des volumes et disposition diagonale ménageant des vues panoramiques.

Le paysage existant est amplifié des contrastes entre ombre et lumière. Les épaisseurs et interstices des façades deviennent des espaces de fraîcheur et de confort.

Le choix des matériaux, sobres, se met au service de la durabilité et du confort climatique.»

Ulisse Gnesda
Architecte associé, cofondateur de FRESH Architectures

LE SENTIMENT D'ÊTRE À LA PROUE D'UN NAVIRE





LE BIEN-ÊTRE DÈS LES PREMIERS INSTANTS

L'expérience résidentielle de **CŒUR DE CARNOLÈS** se révèle dès les premiers instants. Les parties communes dévoilent une atmosphère raffinée où chaque détail compte. Le hall d'entrée, garant de la première impression, est élégamment décoré dans un style à la fois chaleureux et design.

Avec des matériaux nobles, des éclairages feutrés et des touches bienvenues de décoration, les parties communes prolongent cette sensation de sérénité jusque devant les pas de porte. Bien plus que de simples lieux de passage, ce sont des espaces propices à la vie, qui invitent à la rencontre et au partage.

« Redonner le sens du chez-soi, dès le seuil. Du hall à la porte d'appartement, chaque détail a été pensé comme un geste d'accueil. Le numéro gravé, la poignée, la douceur des auréoles lumineuses, le cheminement vers l'ascenseur - rien n'est laissé au hasard. C'est dans cette succession de petites attentions que naît le sentiment d'être chez soi, avant même d'avoir franchi la porte. »

Rousseau Dapelo
Architecte d'intérieur





LA MER POUR HORIZON, DEDANS COMME DEHORS

CŒUR DE CARNOLÈS promet un quotidien entièrement tourné vers l'extérieur. Chaque îlot est pensé de manière à offrir des vues obliques, à l'intimité préservée. Côté montagne, on embrasse du regard les reliefs aux mille éclats quand vient l'aube. Côté mer, l'horizon bleu est comme un tableau en mouvement aux reflets infinis. Les larges ouvertures créent des panoramas particulièrement immersifs et omniprésents chez tous les résidents.

Majoritairement orientés plein Sud et préservés des vis-à-vis, les balcons ou terrasses se prêtent aux dîners aux chandelles, aux moments de lecture ou aux bains de soleil.

DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME DANS LES MOINDRES DÉTAILS

Les matériaux et les finitions ont été sélectionnés pour vous offrir, jour après jour, un confort intérieur inégalable à la hauteur d'une adresse rare.

Conçue également dans le respect de la réglementation thermique RE 2020, la résidence s'enrichit d'une labélisation BiodiverCity, s'inscrit dans une démarche BDM – niveau Argent et vise la certification NF Habitat.

DES INTÉRIEURS SOIGNÉS DE LA GAMME «INSPIRATION»

- Chape isophonique
- Climatisation gainable
- Carrelage au sol grand format, 60x60
- Faïence tous murs, toute hauteur dans les salles de bains et salles d'eau
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'une applique LED dans les salles de bains et salles d'eau
- Sèche-serviettes et pare-douche
- Placards aménagés
- Brise-soleil orientables motorisés
- Garde-corps ferronnés ou vitrés selon les bâtiments
- Espace extérieur pour tous les logements

DES ÉQUIPEMENTS PRATIQUES

- Parkings sécurisés en sous-sol
- Cave et/ou cellier pour chaque logement
- Locaux à vélos

DES ESPACES COMMUNS

- Halls et paliers décorés par un architecte d'intérieur
- Des espaces paysagers intérieurs à la résidence qualitatifs

UNE DÉMARCHE BAS CARBONE

- Plus de 80% d'énergie renouvelable (géothermie et panneaux solaires)



L'INTIMITÉ ET LA SÉRÉNITÉ POUR MAÎTRES-MOTS

*Côté intérieur, **CŒUR DE CARNOLÈS** associe élégance, confort et exigence du détail.*

Du 2 au 5 pièces, la collection d'appartements cultive un art de vivre singulier, destiné aux plus exigeants. Un pas suffit à prendre la mesure de la qualité du dessin architectural. Les baies vitrées en pointe et les orientations plurielles invitent littéralement le paysage dans le quotidien des résidents.

Le juste agencement des lieux fait que parfois toutes les pièces d'un appartement donnent sur la terrasse filante. D'autres profitent d'un patio, véritable petit paradis de lumière et de végétation au cœur de l'habitat.

Ces atmosphères diverses sont toutes animées par la même aspiration : redonner ses lettres de noblesse à l'habitat contemporain.

ACCÈS & TRANSPORTS

CŒUR DE CARNOLÈS
Les Casernes, avenue de Verdun - 06190 Roquebrune-Cap-Martin



En train [1]
Gare de Carnolès à 300 m : TER vers Nice en 28 min, Cannes en 1h13

En bus [1]
Arrêt de bus « Casernes » à 200 m : lignes 22, 24S, 600 et 601 vers le vieux village de Roquebrune, entre autres, en 8 min

En voiture [1]
- Autoroute A8 : accès direction Italie à 10 min, direction Nice à 20 min
- Monaco à 10 min
- Frontière franco-italienne à 15 min

En avion [1]
Aéroport international de Nice Côte d'Azur à 40 min en voiture

En hélicoptère [1]
Héliport de Monaco à 27 min en voiture

AUTOUR DE VOUS

À quelques minutes de CŒUR DE CARNOLÈS, Monaco déploie toute la richesse de son art de vivre : le Yacht Club, le Grand Prix de Formule 1, le Casino de Monte-Carlo, l'Opéra Garnier ou encore le Musée océanographique. Une proximité privilégiée avec la Principauté, symbole d'élégance et de rayonnement international.

MONACO

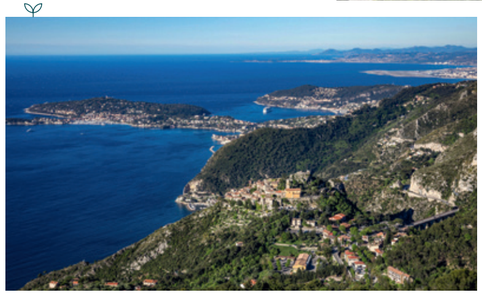


La « perle de la France », comme certains l'appellent, est une ville incomparable. Avec sa Fête du Citron, ses palaces et ses villas, ainsi que ses plages de sable fin et ses célèbres parcs à l'image des Jardins Biovès, Menton est l'une des villes emblématiques des Alpes-Maritimes.

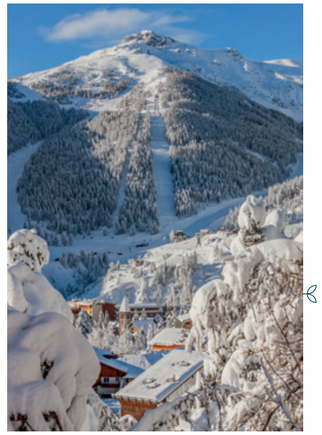
MENTON



ÈZE



De Saint-Jean-Cap-Ferrat à Beaulieu, en passant par Villefranche-sur-Mer ou Èze, les escales voisines invitent à la contemplation. Petit port de pêche, rade à l'abri des vagues, façades aux couleurs chamarrées... C'est l'incarnation même de la Méditerranée qui peuple les environs de ***CŒUR DE CARNOLÈS.***



De la mer aux sommets, les stations du Mercantour sont accessibles en moins de deux heures depuis CŒUR DE CARNOLÈS. Auron et Isola 2000 offrent, hiver comme été, une parenthèse d'altitude entre ski, randonnées et loisirs de plein air.

AURON, L'UNE DES STATIONS DU MERCANTOUR

À PROPOS DES PROMOTEURS

Fabriquer une vi(ll)e meilleure, c'est l'ambition d'Emerige. Ce fil conducteur porté avec passion, exigence et responsabilité depuis plus de 35 ans, continue de guider notre activité au quotidien.

Acteur majeur de la promotion immobilière, nous bâtissons chacun de nos programmes immobiliers résidentiels comme tertiaires sur une exigence partagée avec nos parties prenantes, qu'ils soient architectes, artisans, investisseurs, usagers, élus, partenaires ou artistes, avec lesquels nous cultivons une relation de confiance dans le respect de la parole donnée. En tant que Premier signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » du Ministère de la Culture, Emerige contribue également à l'essor de l'art dans la ville en installant systématiquement une œuvre dans chaque immeuble qu'il conçoit.

Depuis plus de 10 ans, Emerige est engagé dans une démarche RSE volontaire et singulière, Érigeons demain !. Fondée sur la recherche de solutions concrètes pour limiter l'impact de ses activités et contribuer positivement à la ville de demain, pensée comme un lieu de lien et d'échanges au bénéfice de toutes ses parties prenantes, cette démarche se déploie autour de 4 enjeux : s'investir pour la ville durable, cultiver la confiance, exiger la qualité, rassembler par la culture.

Icade, bâtir la ville de 2050.

Icade est un acteur immobilier engagé pour rendre la ville plus agréable à vivre. Présent partout en France depuis plus de 70 ans, Icade accompagne clients, élus et partenaires pour construire dès aujourd'hui la ville de demain : plus respectueuse de la nature et adaptée à nos modes de vie, de travail et de mobilité.

Référence nationale de la construction bas carbone et de la réhabilitation, Icade développe des opérations de logements sur tout le territoire, grâce à ses 21 implantations. Cotée SIIC sur Euronext Paris, elle compte le Groupe Caisse des Dépôts parmi ses actionnaires principaux.

La transformation du bâti existant et la conception bas carbone sont au cœur de sa démarche, guidant des actions concrètes en efficacité énergétique, mixité des usages, protection des sols, biodiversité et mobilité douce, tout en anticipant l'adaptation des quartiers au changement climatique.

Au 31/12/2025, Icade affiche un patrimoine de 6,1 Md€ (à 100 % et en quote-part des coentreprises) et un chiffre d'affaires économique de 1,1 Md€ pour 2025.

EMERIGE

ICADE

(1) Sources : Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo. Données fournies à titre indicatif, non contractuelles.

Emerige, société par actions simplifiée au capital de 3 457 200 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 350 439 543 - Siège social : 121 avenue de Malakoff 75116 Paris.
Icade Promotion, 1 avenue du Général-de-Gaulle 92 800 PUTEAUX. SAS au capital de 29 683 456,00 Euros – RCS Nanterre 784 606 576 – N° ORIAS 13003036 - IOBSP Mandataire Non Exclusif - Carte T CPI 7501 2016 000 016 385 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France. Architectes : Fresh et PPX Architectes - Illustrateur : Miysis. Document et informations non contractuels. Réalisation : commeunelmage.net - 05/2026

CŒUR DE CARNOLÈS

ÉCOQUARTIER

ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN

UNE CO-RÉALISATION

EMERIGE ICADE

04 86 83 07 30

appels non-surtaxés

carnoles.com