



Le jardin Mirandole

ROANNE - 42

La ville et le quartier





Roanne, d'hier à aujourd'hui, une ville attractive

À un peu plus d'une heure de Lyon, Saint-Étienne et Clermont-Ferrand, Roanne est une charmante commune bordée par la Loire. Riche d'un passé florissant, elle abrite un centre-ville qui retrace vingt siècles d'histoire au fil de ses rues, ses maisons à colombages, ses baptistères, son église Saint-Etienne, ses fours de potiers gallo-romains et le donjon de son ancien château.

Le cœur de ville accueille également le port de plaisance, point de départ de balades le long du canal, à pied, à vélo ou en bateau. Autre lieu naturel incontournable : les bords de Loire, récemment réaménagés sur 5 hectares pour offrir aux habitants verdure, jeux et loisirs au fil de l'eau.

Afin d'animer davantage la vie locale, la ville dispose de commerces variés, de plusieurs marchés et d'une foire annuelle. Elle réunit en plus tous les équipements plébiscités par les familles : crèches, écoles, complexes sportifs, médiathèque, théâtre et centre hospitalier.

Roanne conjugue ainsi histoire, nature et modernité en un cadre de vie d'exception.

Une adresse pour profiter du quotidien, en toute sérénité

Nichée dans un quartier résidentiel paisible, la résidence *Le Jardin Mirandole* profite d'un environnement pratique et agréable. À quelques minutes à pied, vous accédez aux commerces de proximité essentiels tels qu'une boulangerie, une poissonnerie, un primeur, une pharmacie ou encore une banque. Deux supermarchés et les enseignes du centre commercial Saint-Louis, situés à quelques minutes en voiture, complètent cette offre.

Dans un rayon d'un kilomètre, un groupe scolaire, une école élémentaire, un collège et un lycée répondent présents pour assurer la scolarité des enfants. En famille, le choix de loisirs à pratiquer est vaste : stade, club de tennis, salle de sport, salle de concerts... sans oublier le chemin de halage qui invite aux promenades le long de la Loire, à 4 min à vélo.

à proximité !*



- Groupe scolaire Mayollet à 400 m
- École élémentaire Mirandole à 1,1 km
- Collège Jean de La Fontaine à 1,3 km
- Lycée professionnel Carnot à 1,1 km



- Poissonnerie, pharmacie et banque à 210 m
- Boulangerie, boucherie et épicerie dans un rayon de 750 m
- Deux supermarchés à 2 min en voiture
- Espace commercial Saint-Louis à 4 min en voiture



- Bibliothèque à 450 m



- Tennis Club et Stade Fontalon dans un rayon d'1 km
- Piscine et patinoire à 4 min en voiture



- Bord de Loire à 4 min à vélo



- Arrêt de bus « Docteur Roux » à 250 m
- Gare de Roanne à 7 min en voiture

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

La résidence



Les lignes harmonieuses d'une architecture sobre et moderne

Le Jardin Mirandole séduit par son écriture contemporaine, imaginée par l'agence d'architectes Dumetier. Cette nouvelle réalisation est composée de deux bâtiments de deux et trois étages seulement. Le premier se déploie en deux ailes : l'une, face à la route de Villemontais, est distinguée par un retrait de façade accueillant des balcons. L'autre, perpendiculaire à la route, apporte une toiture plus haute, qui rythme la silhouette générale.

Le second bâtiment, largement en retrait, présente des volumes et des toitures à deux pentes inspirées d'une maison. Sa hauteur plus faible, de deux étages seulement, et son attique entrecoupé de terrasses, formant ainsi 3 volumes, renforcent cet esprit de maisons contemporaines.

Enfin, le soin apporté au choix des matériaux sublime l'architecture. Le soubassement en béton sablé adopte une teinte chaude, reprise pour souligner les encadrements des fenêtres. Les façades sont parées d'un enduit minéral blanc cassé tandis que la toiture en tuiles brunes coiffe l'ensemble avec raffinement.

Les éléments forts à retenir



Appartements
de 2 à 4 pièces



Espace extérieur
pour chaque appartement



Deux locaux pour les vélos
(intérieur et extérieur)

Le volet paysager



Un superbe écrin arboré

Pour le bien-être de ses résidents, *Le Jardin Mirandole* dévoile un aménagement paysager de grande qualité. De nombreux arbres présents sur le site ont été conservés, puis complétés par 30 arbres supplémentaires, issus en priorité d'une pépinière locale pour limiter l'empreinte énergétique. Choisis parmi des essences variées, telles que des chênes, des érables, des tilleuls, des arbres de Judée et des cerisiers, ils viennent enrichir la palette végétale.

En cœur d'îlot, une allée de tilleuls préservée offre une aire de convivialité délicatement ombragée. Les résidents s'y retrouvent avec plaisir pour se détendre, échanger ou jouer avec les enfants.

Entre les deux bâtiments, une allée fleurie a été aménagée, créant un agréable passage vers le cœur d'îlot. Ce dernier est complété par des haies champêtres, des massifs fleuris et de beaux espaces de prairies engazonnées pour former un havre de bien-être et de biodiversité.

Les éléments forts à retenir



2425 m² d'espaces verts,
soit plus de la moitié de la
superficie totale du site



Nombreux arbres conservés,
complétés par 30 nouveaux
sujets plantés



Nichoirs pour les oiseaux
et des abris
pour la faune locale

L'intérieur



Plan non contractuel à caractère d'ambiance



Des appartements confortables et leurs espaces extérieurs privilégiés

Dédiés à un confort de vie durable et répondant parfaitement aux attentes de tous, les appartements sont déclinés du 2 au 4 pièces.

Ils s'organisent autour d'un séjour avec cuisine ouverte, véritable cœur de vie où clarté, volumes et convivialité sont au rendez-vous. Ce bel espace s'ouvre généreusement sur l'extérieur, sur une terrasse avec un jardin privatif, sur un balcon ensoleillé ou sur une terrasse plein ciel en attique. Une invitation à apprécier les beaux jours et le calme qui règne au sein de la résidence !

Naturellement lumineux, les intérieurs profitent de belles orientations, dont une exposition plein sud donnant sur le cœur d'îlot verdoyant. Certains appartements de 4 pièces sont également traversants et intègrent un séjour d'angle.

Jour après jour, savourez la qualité de vie offerte par ces logements soigneusement conçus.

Des prestations de qualité

SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode, vidéophone ou intratone
- Porte de parking télécommandée
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

DÉCORATION

- Revêtement stratifié dans toutes les pièces
- Carrelage dans les pièces humides
- Faïence murale toute hauteur au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Plan vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau principales
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et sur les chambres en étage
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et chambres

PARTIES COMMUNES

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes

Quiétude et tranquillité garanties

Grâce à sa hauteur raisonnée, *Le Jardin Mirandole* s'intègre harmonieusement au sein de son environnement résidentiel à dominante pavillonnaire. Pensée pour préserver l'intimité de ses habitants, la résidence est entièrement close et sécurisée. Depuis la route de Villemontais, deux chênes rouges signalent avec élégance le portillon d'accès. Le hall du premier bâtiment révèle une décoration raffinée, soignée dans les moindres détails.

Une seconde entrée, également située sur la rue, s'ouvre sur une allée piétonne jalonnée de sapins Douglas conservés, menant à un local vélos puis au hall du second bâtiment. Témoin du passé, le portail historique de l'ancienne propriété a été conservé côté rue ; il sert désormais à l'entretien des espaces verts.

Les voitures stationnent en toute sécurité au sein du parking en sous-sol. Un second local vélos prend place au rez-de-chaussée du premier bâtiment.



Les accès

Le jardin Mirandole



EN VOITURE

- N7 à 5,8 km vers la N82 puis l'A89, vers Lyon en 1h15
- D8 à 10 km vers l'A89, vers Clermont-Ferrand en 1h05, vers Saint-Étienne en 1h



EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt Docteur Roux à 250 m, ligne 3, vers le collège Jules Ferry en 8 min ou vers la gare SNCF de Roanne en 17 min

TRAIN

- Gare SNCF de Roanne, ligne TER vers Saint-Étienne Châteaureux en 1h10, Clermont-Ferrand en 1h15 ou Lyon-Perrache en 1h29. Ligne Intercités, vers Nantes en 5h30

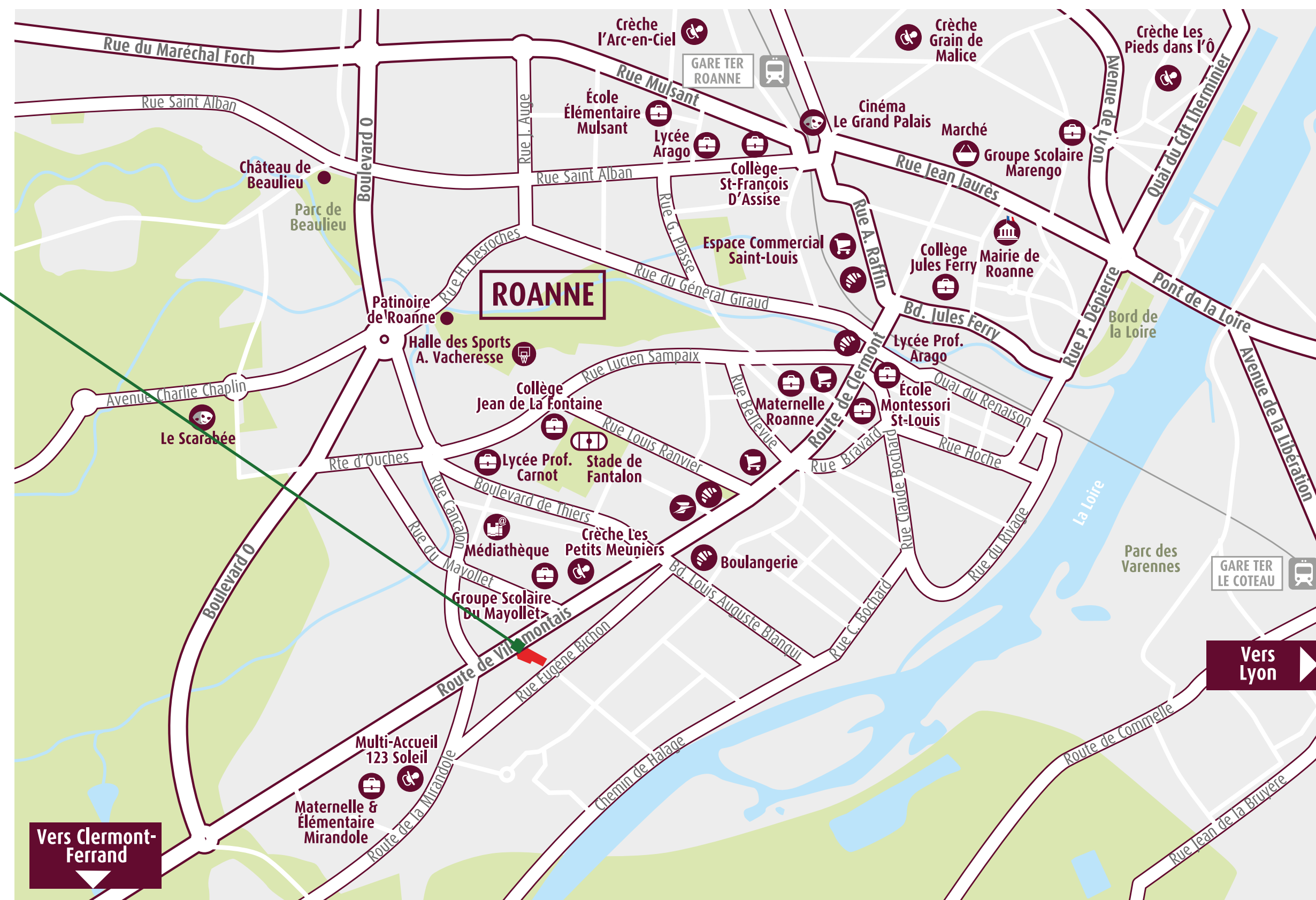


EN AVION

- Aéroport de Lyon Saint-Exupéry à 1h20

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

155 rue de Villemontais



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

PLUS DE 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 m² 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 en anticipation comme la RE 2020 seuil 2025 et des certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+**, Bâtiment Biosourcé, Effinature et Passivhaus. 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 plus de 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 01/10/2022.
** BEE : Bâtiment Énergie Environnement

EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN RHÔNE-ALPES



Confluence - Le Denuzière
Architecte : Cabinet AFAA



Bel'Horizon - Sain-Bel
Architecte : Agence Archigroup



Quai Ouest - Lyon 09
Architecte : Sud Architectes



Le 24 Carnot - Roanne
Architecte : Insolites Architectures



LNC.FR

0 805 405 485

**Service & appel
gratuits**