



# CAGNES-SUR-MER

Impasse des Anémones - avenue Massenet

## CLOS AZUR

Un emplacement résidentiel remarquable,  
à 150 m de la plage, au calme

  
**PROMOGIM**  
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

## UNE RÉSIDENCE D'EXCEPTION, OFFRANT UN ACCÈS DIRECT AU BORD DE MER PAR UNE ALLÉE PIÉTONNE

Dans le quartier plein de charme du Cros-de-Cagnes, "Clos Azur" bénéficie d'un emplacement remarquable à 150 m de la plage. Cette situation privilégiée présente un caractère pratique, puisqu'elle offre un accès facile aux services : les établissements scolaires (dont une crèche et une école maternelle à 150 m), les commerces (en particulier un supermarché à 400 m), les équipements de loisirs. Résider à **"Clos Azur"**, c'est habiter au cœur de la Côte d'Azur pour profiter pleinement de son charme et de ses nombreux équipements.

Grâce à son implantation, un grand nombre d'appartements se situe en cœur d'îlot, offrant ainsi à ses résidents des conditions idéales de calme et d'ensoleillement. La résidence est bordée par l'impasse des Anémones, allée piétonne conduisant directement au bord de mer en quelques minutes.

Clos d'une grille sur muret côté cheminement piéton, **"Clos Azur"** accueille deux petits immeubles indépendants. Leur hauteur de 2 étages seulement respecte l'échelle du tissu bâti qui, entre l'avenue Massenet et la Promenade de la Plage, se compose de maisons dites de pêcheurs. L'architecture, de style contemporain, s'accorde harmonieusement à celle des bâtiments de l'avenue. Les espaces paysagers qui agrémentent la résidence contribuent également à sa bonne intégration dans ce quartier très recherché.

Chacun des deux immeubles compte un nombre limité d'appartements, ce qui représente un gage supplémentaire d'intimité et de tranquillité. Ils s'ouvrent sur une terrasse en rez-de-jardin, un balcon en étages ou, pour plusieurs logements du 2<sup>e</sup> étage, une terrasse "plein ciel". D'excellentes expositions plein Ouest et plein Sud assurent un ensoleillement optimal. Certains séjours bénéficient d'une double orientation plein Sud et plein Ouest, ou plein Sud et plein Est. Les vues sont agréables, en particulier sur les maisons anciennes alentour.

Emplacement unique à quelques minutes à pied de la plage ; quartier pratique, proche des services ; cadre de vie résidentiel, valorisé par une architecture de belle facture et des espaces verts soignés ; appartements fonctionnels et bien exposés : acquérir un bien à **"Clos Azur"**, c'est bénéficier de ces avantages tout en réalisant un investissement pérenne.



## UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE EN HARMONIE AVEC LA LUMIÈRE DE LA CÔTE D'AZUR

La résidence attire le regard par son architecture contemporaine aux proportions harmonieuses et aux lignes épurées. Pour respecter au mieux l'environnement immédiat de maisons traditionnelles, les concepteurs ont privilégié une volumétrie basse et horizontale : emprise de 2 étages, couronnement traité en toits-terrasses, balcons filants... Ces effets d'horizontalité sont confortés par les fines "casquettes" qui surmontent les toits-terrasses et courent le long des immeubles. Elles se retournent parfois en angle droit pour retomber à la verticale et apporter de la sorte un contrepoint qui équilibre la composition.

La continuité des façades est "interrompue" par les terrasses du dernier étage, créant ainsi une césure qui allège encore l'espace bâti. L'extrémité Sud de la résidence comporte un retrait accueillant une terrasse, ce qui réduit la hauteur d'un étage et assure une transition douce avec l'échelle des maisons voisines.

"Clos Azur" doit également son élégance à ses habillages. Les façades sont revêtues d'un lumineux enduit blanc cassé (ou blanc pour les balcons et "casquettes"), associé à des aplats ponctuels de couleur gris taupe. La juxtaposition de ces deux teintes produit un contraste qui rythme les volumes et évite toute uniformité.

Cette architecture joue sur les transparences et fait la part belle à la lumière : séjours aux larges baies, halls d'entrée aux généreuses surfaces vitrées, balcons du 2<sup>e</sup> étage aux garde-corps à vitrage... Ceux-ci alternent au 1<sup>er</sup> étage avec des garde-corps pleins, contribuant ainsi à l'animation et à la diversité des façades.



Les pergolas métalliques des toitures, la pergola en bois coiffant une terrasse, l'auvent couronnant les deux portillons d'entrée, la grille de clôture à motifs de bambous... sont autant d'éléments témoignant du sens affirmé du détail ayant guidé la conception de "Clos Azur".

## UNE SITUATION IDÉALE EN CŒUR D'ÎLOT, OFFRANT QUIÉTUDE, VERDURE ET BELLES EXPOSITIONS

La résidence s'inscrit en retrait de l'avenue Massenet, dont elle est séparée par un large espace planté. Pour garantir la tranquillité et la sécurité de ses occupants, elle est entièrement privatisée par une grille.

Impasse des Anémones, on accède à chacune des deux entrées après avoir franchi un portillon à digicode. Les halls, précédés d'un porche, sont protégés par un vidéophone (porte extérieure) et un digicode (porte

intérieure donnant accès aux appartements). Pour éviter les nuisances sonores et visuelles, et préserver ainsi le calme des lieux, toutes les places de stationnement sont situées en sous-sol. L'entrée du parking, avenue Massenet, est sécurisée par un portail puis une porte basculante télécommandée et une vidéosurveillance. Dans un souci de fonctionnalité, ce parking, qui abrite également un local dédié aux deux-roues, est desservi par les deux ascenseurs.

La résidence fait l'objet d'aménagements paysagers soignés qui, tout comme les toits-terrasses, concourent à son insertion optimale dans ce quartier aux nombreuses villas avec jardin. Tandis que des haies accompagnent les clôtures, les abords des immeubles sont engazonnés et plantés de diverses essences méditerranéennes : alignement de palmiers le long de l'impasse des Anémones, acacias et palmiers côté avenue et côté Sud, oliviers et acacias côté Ouest. Ces espaces verts composent un cadre de vie agréable et aéré, où l'on aura plaisir à résider.



## UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE EN HARMONIE AVEC LA LUMIÈRE DE LA CÔTE D'AZUR

La résidence attire le regard par son architecture contemporaine aux proportions harmonieuses et aux lignes épurées. Pour respecter au mieux l'environnement immédiat de maisons traditionnelles, les concepteurs ont privilégié une volumétrie basse et horizontale : emprise de 2 étages, couronnement traité en toits-terrasses, balcons filants... Ces effets d'horizontalité sont confortés par les fines "casquettes" qui surmontent les toits-terrasses et courent le long des immeubles. Elles se retournent parfois en angle droit pour retomber à la verticale et apporter de la sorte un contrepoint qui équilibre la composition.

La continuité des façades est "interrompue" par les terrasses du dernier étage, créant ainsi une césure qui allège encore l'espace bâti. L'extrémité Sud de la résidence comporte un retrait accueillant une terrasse, ce qui réduit la hauteur d'un étage et assure une transition douce avec l'échelle des maisons voisines.

"Clos Azur" doit également son élégance à ses habillages. Les façades sont revêtues d'un lumineux enduit blanc cassé (ou blanc pour les balcons et "casquettes"), associé à des aplats ponctuels de couleur gris taupe. La juxtaposition de ces deux teintes produit un contraste qui rythme les volumes et évite toute uniformité.



Cette architecture joue sur les transparences et fait la part belle à la lumière : séjours aux larges baies, halls d'entrée aux généreuses surfaces vitrées, balcons du 2<sup>e</sup> étage aux garde-corps à vitrage... Ceux-ci alternent au 1<sup>er</sup> étage avec des garde-corps pleins, contribuant ainsi à l'animation et à la diversité des façades.

Les pergolas métalliques des toitures, la pergola en bois coiffant une terrasse, l'auvent couronnant les deux portillons d'entrée, la grille de clôture à motifs de bambous... sont autant d'éléments témoignant du sens affirmé du détail ayant guidé la conception de "Clos Azur".

## DES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

### LES PARTIES COMMUNES

- Hall d'entrée décoré de carrelage en grès cérame, peinture ou enduit décoratif, miroir et appliques murales ou spots (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec carrelage en grès, peinture murale, spots.
- 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 le parking en sous-sol.

### LES FINITIONS

- Carrelage en grès Cérame Saloni\* dans toutes les pièces.
- Peinture blanche 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\* 4 faces toute hauteur avec frise dans les salles de bains.
- Salles de bains aménagées avec meuble de toilette, vasques encastrées Culina\*, mitigeurs Grohe\*, grand miroir, applique lumineuse, baignoire (avec pare-baignoire). Radiateur sèche-serviettes Acova\*.
- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes coulissantes (selon plans).
- Dalles sur plots carrelées 60x60.
- Volets roulants électriques dans toutes les pièces avec centralisation (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 et volets roulants en PVC, murs de façades avec isolant.
- Chape isophonique dans les étages courants.
- Production d'eau chaude assurée par BEC thermodynamique.
- Climatisation réversible permettant d'avoir le chauffage et le rafraîchissement des pièces principales.

### LA SÉCURITÉ

- Hall d'entrée protégé par un sas avec vidéophone et digicode relié à chaque appartement.
- Portes palières iso blindées 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 sur toutes les ouvertures\*\*, avec commande centralisée.

\* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

\*\* Sauf cuisines en étages, petits châssis.



## 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 locaux. Les dispositions techniques mises en œuvre à "Clos Azur" 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.

## QUELQUES BELLES RÉFÉRENCES EN MÉDITERRANÉE

**48 ans d'expérience et plus de 100 000 appartements  
et maisons...**

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



Nice - Vert Vallon



Cagnes-sur-Mer - Palais Victoria



Antibes - 26 Albert 1<sup>er</sup>, hall d'entrée



Cagnes-sur-Mer - Villa Flora



Cagnes-sur-Mer - Villa Flora



Cagnes-sur-Mer - Palais Astoria



Cagnes-sur-Mer - Jardin des Arts



Cagnes-sur-Mer - Clos Campagne



Cannes - Le Jardin de Louis



## “CLOS AZUR” OFFRE LA PROXIMITÉ DES COMMERCES ET SERVICES INDISPENSABLES À UNE BONNE QUALITÉ DE VIE.

### LA VIE QUOTIDIENNE

- Commerces de proximité et marché du Cros-de-Cagnes (mardi et jeudi) à 250 m. Supermarché à 400 m.
- Crèche, école maternelle et primaire à 150 m, collège à 1 000 m, lycée à 2 000 m.
- Mairie annexe à 300 m, poste annexe à 400 m.

### LES DÉPLACEMENTS

- Gare SNCF du Cros-de-Cagnes à 1 000 m.
- A 400 m, arrêt de la ligne d'autobus n° 41.
- Accès à l'autoroute A8 à 2 000 m.

### LES LOISIRS

- Plage à 150 m.
- Bibliothèque municipale à 250 m, cinémas à 3 000 m.
- Stade et gymnase à 1 400 m, base nautique du Cros-de-Cagnes à 1 000m, piscine municipale à 2 000 m, courts de tennis à 3 000 m.
- Square à 100 m, piste cyclable à 100 m.
- Port du Cros-de-Cagnes à 1 000 m.

### ESPACE DE VENTE : 59, promenade de la plage – 06800 Cagnes-sur-Mer

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



promogim.fr — 04 92 380 111