



MARSEILLE 11^{ÈME}

11, route d'Allauch

CLOS VILLAGE

Les agréments de la vie de “village”,
les avantages pratiques de la ville


PROMOGIM
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

UN QUARTIER RÉSIDENTIEL FACILE À VIVRE, BIEN ÉQUIPÉ ET BIEN DESSERVI

“Clos Village” s’inscrit entre le quartier des Accates et celui des Camoins. Ce quartier agréable, qui bénéficie d’un très bon niveau d’équipement, conjugue ambiance de village et avantages de la ville. A 350 m, accessibles à pied, des commerces de proximité (auxquels s’ajoutent un supermarché à 500 m) répondent aux besoins de la vie quotidienne. L’important centre commercial La Valentine et ses grandes enseignes, que l’on rejoint facilement en voiture, constitue également un atout majeur.

Résider à “Clos Village”, c’est aussi disposer d’un large choix d’établissements scolaires de qualité, publics ou privés. Ce quartier offre de plus une excellente accessibilité, grâce à un accès aisé à l’autoroute et à la présence, à 150 m, d’une ligne d’autobus desservant le tramway et le métro.

“Clos Village” accueille un petit immeuble et 4 villas situées en cœur d’îlot. Par sa hauteur de deux et trois étages, l’immeuble s’accorde à l’échelle du quartier, composé notamment de nombreuses maisons. Son architecture traditionnelle lui permet de s’intégrer de façon harmonieuse dans cet environnement à l’esprit villageois. Au cœur de la résidence, séparant le bâtiment et les 4 maisons,

un espace vert arboré participe à l’agrément de ce cadre résidentiel.

Les appartements profitent de plans bien conçus, assurant une distribution fonctionnelle des pièces. Ils bénéficient d’une loggia côté rue, ou d’un balcon à l’arrière. Au rez-de-chaussée, le séjour s’ouvre sur une terrasse que prolonge un jardin privatif bordé de haies. L’implantation de l’immeuble permet d’offrir de belles expositions, Ouest sur jardin et Est sur rue.

Les villas, trois de 3 pièces et une de 4 pièces entièrement individuelle, sont dotées d’une terrasse et d’un jardin privé clos de haies, idéalement orienté à l’Ouest.

Emplacement pratique et bien desservi, offrant à la fois les agréments d’un esprit “village” et les avantages de la ville en termes de commerces, écoles et moyens de transport ; cadre résidentiel valorisé par une architecture élégante et des espaces paysagers ; choix dans le type d’habitat ; appartement ou maison : ces différents atouts font de “Clos Village” une très bonne adresse, gage d’un investissement pérenne.





LE CHARME D'UNE ARCHITECTURE VILLAGEOISE AUX COULEURS PROVENÇALES

Grâce à son architecture de tradition, “Clos Village” trouve sa place naturelle dans l’alignement de la route d’Allauch à Aubagne. La résidence, qui se compose de différentes “séquences” verticales, présente l’aspect de plusieurs petits immeubles villageois accolés.

Chacune de ces séquences se distingue par son emprise en largeur et en hauteur, la couleur de



son enduit et celle de ses volets battants ou coulissants en bois, la distribution de ses ouvertures. Le jeu de ces éléments suscite une impression de rythme, que vient renforcer l’alternance de larges baies à trois vantaux et de baies classiques. La couleur claire des enduits est choisie dans la gamme provençale, en respectant en particulier les teintes utilisées dans le quartier.

L’architecture doit également son élégance et son caractère à ses toitures à deux pentes couvertes de tuiles, aux garde-corps en serrurerie protégeant les balcons et les loggias, ou encore aux bandeaux blancs soulignant certains étages.

Pour assurer à l’ensemble de la réalisation sa cohérence et son unité de style, les villas déclinent ce même vocabulaire architectural. Avec leurs façades différenciées par l’emploi d’enduits variés, leurs toits en tuiles, leurs volets battants à vantail unique... elles déclinent charme et authenticité. Elles permettent d’assurer une transition douce entre “Clos Village” et le tissu pavillonnaire voisin, côté traverse des Fabres.



Illustration libre à caractère d’ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels.



UN PETIT IMMEUBLE ET 4 VILLAS SÉPARÉS PAR DES ESPACES VERTS ARBORÉS

La résidence s'inscrit en léger retrait de la rue, dont elle est séparée par les jardins des appartements. Une grille posée sur muret en marque élégamment la limite privative.

On accède à l'immeuble après avoir franchi un portillon à digicode et gravi quelques marches. Le hall d'entrée est protégé par une porte commandée par vidéophone; à l'intérieur, une

seconde porte contrôlée par digicode donne accès aux logements.

Le stationnement est assuré par un parking en sous-sol, accessible par un portail puis une porte basculante télécommandée avec accès surveillé par vidéosurveillance. Pour un usage plus pratique et plus sûr, il est relié aux étages par l'ascenseur. Outre les places de stationnement, il prévoit sept emplacements pour les deux-roues.





Côté traverse des Fabres, un portail ouvre sur un parking extérieur accueillant les quatre places dédiées aux villas. A partir de là, une allée conduit à chacune d'entre elles. Il est également possible d'accéder aux maisons depuis la route d'Allauch, en empruntant le passage piétonnier, sécurisé par deux portillons, qui longe la façade Sud de l'immeuble.

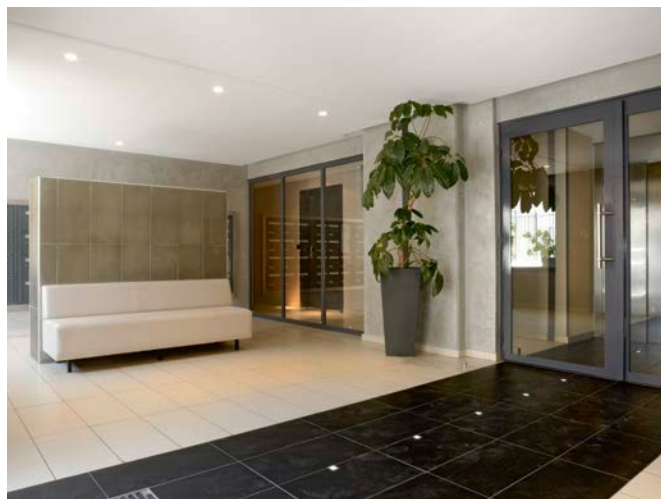
Le cœur de la résidence est aménagé d'espaces paysagers, afin d'offrir aux appartements sentiment d'espace et agrément visuel. Ils se composent de

pelouses et de plantes couvre-sol, et sont plantés de paulownias, grand arbre qui se caractérise par son port majestueux et les fleurs mauves dont il se pare au printemps. Le muret côté rue et les murs de clôture à l'arrière (existants sur le site et restaurés) sont habillés de végétation grimpante à feuillage persistant et aux fleurs lumineuses : hortensias, chèvrefeuille de Henry, rosiers de Banks et clématites.

DES APPARTEMENTS BIEN AGENCÉS AUX PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

LES PARTIES COMMUNES

- Halls d'entrée décorés de grès cérame poli ou de pierre marbrière, panneaux façon bois, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).



- Paliers avec carrelage en grès, peinture décorative et appliques murales.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières en stratifié, pommeau en nickel mat, seuils à la suisse et joints isophoniques.
- Ascenseurs Otis* avec cabines décorées d'un miroir desservant chaque étage, y compris le parking en sous-sol.

LES FINITIONS

- Carrelage en grès émaillé Saloni*, posé sur chappe isophonique, dans toutes les pièces.
- Peinture lisse sur les murs.
- Portes intérieures post-formées ou rainurées peintes avec poignées en laiton, finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC avec coffres monoblocs. Portes-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni* ou Marazzi* avec frise dans les pièces humides.



- 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.
- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes coulissantes (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 et phonique renforcée : double vitrage, menuiseries extérieures et volets roulants en PVC de couleur blanche, murs de façades avec isolant.



- Chauffage par radiateurs en acier à robinets thermostatiques et chaudières individuelles**.
- Eau chaude produite par chaudière individuelle**.

LA SÉCURITÉ

- Halls d'entrée protégés par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- Portes palières à âme pleine, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles antidégondage. Seuils à la suisse.
- Ascenseurs protégés par contact à clé pour l'accès au sous-sol.
- Parkings et boxes en sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée et vidéosurveillance pour l'accès.
- Volets roulants électriques pour la porte-fenêtre du séjour.

* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

** Pour le collectif uniquement.

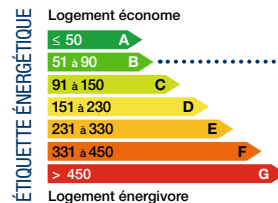


LA RÉGLEMENTATION R.T. 2012 EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

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.

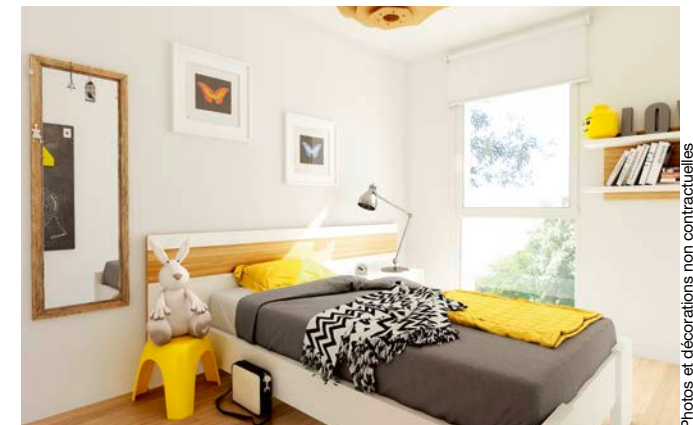
- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation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



CLOS VILLAGE

Consommation énergétique en kWh/m²/an en énergie primaire.

Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation du diagnostic de performance énergétique de chaque appartement qui sera réalisé par un organisme spécialisé.



Photos et décorations non contractuelles

PROMOGIM

DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

QUALITÉ DE VIE, ARCHITECTURE ET INNOVATION

Promogim sélectionne l'emplacement de ses résidences selon des critères exigeants : proximité des commerces, des écoles et des transports, présence d'espaces verts... autant d'éléments qui améliorent la qualité de vie. Promogim attache une grande importance à la qualité de ses architectures, qu'elles soient classiques ou contemporaines.



Marseille 14° - Le Bel Air



Marseille 11° - Côté Village

Les espaces intérieurs font l'objet de la même recherche de qualité : plans fonctionnels, prestations soignées... Quant aux aménagements extérieurs, ils prévoient souvent des espaces paysagers agrémentant le cadre de vie.

Promoteur-constructeur visionnaire, Promogim traduit son engagement global et durable en matière

de qualité avec des résidences répondant à des normes de plus en plus élevées en matière d'environnement et d'économie d'énergie telle que la Réglementation Thermique RT 2012.



Marseille 13° - Espace & Jardin

Choisir Promogim, c'est ainsi être assuré de réaliser un placement sûr et pérenne.

PROMOGIM

DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES



Île-de-France



Provence



Alsace



Bourgogne

Avec à son actif 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus de 49 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur huit directions régionales expérimentées.



Nord



Rhône



Ouest



Franche-Comté

Partenaire solide et fiable grâce à d'importants capitaux propres, Promogim, c'est aussi la sécurité financière d'une cotation exceptionnelle, une garantie financière d'achèvement des travaux, des assurances biennales et décennales sur les constructions.



Côte d'Azur

TOUS LES SERVICES À PROXIMITÉ



“Clos Village” offre la proximité des commerces et services indispensables à une bonne qualité de vie.

LA VIE QUOTIDIENNE

- Multiples commerces de proximité dans un rayon de 350 m, supermarché à 500 m, centre commercial La Valentine (grandes enseignes, hypermarché...) à 3000 m.
- Ecole maternelle et primaire à 800 m (école maternelle et primaire privée à 500 m), crèche à 1 100 m, collège à 1 200 m (collège privé à 1 100 m), lycée professionnel à 3 500 m (lycée général privé à 800 m).
- Centre aéré à 2 000 m.
- Bureau de poste à 1 000 m, bureau municipal de proximité à 1 800 m.

LES DÉPLACEMENTS

- A 3 500 m, accès à l'autoroute A50, direction Marseille, Aix-en-Provence ou Toulon.
- A 150 m, arrêt “Les Quatre Saisons” de la ligne d'autobus n° 12 (Métro La Timone - Eoures / Les Camoins / La Treille).

LES LOISIRS

- Bibliothèque/vidéothèque et cinéma (Château de La Buzine) à 1 200 m.
- Club de tennis à 500 m, stade à 1 300 m, piscine municipale à 2 000 m.
- Parcs publics à 800 m et 1 000 m.



CLOS VILLAGE



Bus
à 150 m



Commerces
à 350 m



Ecoles
à 800 m



Parc
à 800 m



Bibliothèque
à 1 200 m



Bureau municipal
à 1 800 m



Supermarché
à 3 000 m

ESPACE DE VENTE : 68, route des Camoins - 13011 Marseille

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.

Tél. : 04 86 83 13 13 - www.promogim.fr

Direction Régionale : Actiparc II - Bâtiment E2 - Chemin de St-Lambert - 13821 La Penne-sur-Huveaune - Tél. : 04 91 44 18 48

PROMOGIM
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL