

**ENSUÈS-LA-REDONNE**  
**LA CANOPEE**

# **QUI ARTIS S**

**LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN**





# UN JOYAU RECHERCHÉ DE LA CÔTE MÉDITERRANÉENNE

## ENSUÈS-LA-REDONNE, DYNAMISME ET CONVIVIALITÉ... FACE À LA MER

Sur le littoral de la Côte Bleue, entourée de calanques et de paysages verdoyants, Ensues-la-Redonne est une ville reconnue pour son patrimoine architectural traditionnel, sa douceur de vivre et son dynamisme.

L'attractivité de la commune est renforcée par la proximité de Marseille, à seulement 17 kilomètres\*, et par son excellent réseau autoroutier (l'A55, l'A7 et la D568) qui permet de rejoindre Aix-en-Provence en 33 minutes\*, la gare TGV en 22 minutes\* et l'aéroport de Marseille-Provence en 19 minutes\*.

Sa gare SNCF relie quant à elle la Cité phocéenne en 25 minutes\*. Au quotidien, dans un environnement naturel de toute beauté, les Ensuenens profitent de commerces variés, d'un marché, d'écoles (maternelle et primaire), de bus qui sillonnent la ville et les communes voisines, sans oublier les calanques, le port et les plages de sable fin. Côté structures culturelles et sportives l'offre est également large avec Le Cadran qui programme de nombreux spectacles, des salles polyvalentes proposant des cours de danse, de théâtre ou de chant ainsi qu'un dojo, plusieurs courts de tennis et des gymnases.

## UN QUARTIER PRIVILÉGIÉ PROCHE DE VOS POINTS D'INTÉRÊT

Dans le quartier des Coulins, sublimé par un immense parc boisé de 7 000 m<sup>2</sup>, « **LA CANOPÉE** » propose un nouvel art de vivre pour conjuguer en toute sérénité vie professionnelle et vie personnelle.

Au cœur d'espaces verts naturels luxuriants, un projet ambitieux redessine les contours de ce quartier résidentiel en y apportant une nouvelle convivialité grâce à la création de voies douces et d'opérations de préservation de l'environnement.

À quelques pas de la résidence se trouvent une école élémentaire, des commerces, un site boisé protégé, une large

zone d'infrastructures sportives qui rassemble le stade Paul Caroniro, un gymnase, un skate-park, une aire de jeux et un centre de loisirs pour les enfants.

À une dizaine de minutes à pied sont accessibles : le cœur de la ville, les services, les boutiques, les écoles, un supermarché, une boulangerie, une boucherie, des écoles, des médecins et des restaurants.

Et puisque le temps le permet, dans notre belle région, il suffit de 9 minutes\* en voiture pour rejoindre le port, les calanques et la plage.



# UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE ET RESPONSABLE

## VIVRE EN HARMONIE AVEC LA NATURE

Imaginée dans un esprit de village, « LA CANOPÉE » se compose de jolies maisons disposées de part et d'autre d'une voie traversant le domaine arboré. La réalisation propose une écriture sobre et contemporaine afin de s'intégrer harmonieusement dans son environnement qualitatif.

Les façades donnent le ton dans un mélange élégant de matériaux traditionnels et de volumes graphiques. Ainsi, les pierres d'aspect rustique habillent les côtés des maisons, tandis qu'un enduit blanc lumineux apporte une touche de modernité. Les toitures pentues accueillent des tuiles en terre cuite comme un hommage à l'architecture de la région.

Jumelées deux par deux, les maisons revendiquent leur identité par la disposition des balcons, l'alternance des ouvertures vitrées, les garde-corps verticaux en métal laqué de teinte noire et l'agencement des volumes.

Entourée d'espaces verts, « LA CANOPÉE » offre un dialogue subtil entre le végétal et le minéral.

## LE MOT DE L'ARCHITECTE

Notre parti architectural repose sur la conviction que l'architecture doit être en harmonie avec son environnement naturel. Dans ce projet de conception de maisons, nous mettons un accent particulier sur l'intégration au paysage et le respect de la végétation de la pinède.

Pour chaque maison, nous adoptons une approche de conception qui tire parti des formes naturelles, des couleurs et des matériaux locaux pour créer des structures qui semblent émerger organiquement de la terre. Les toits à pente douce s'harmonisent avec les contours de la pinède, tandis que les matériaux de construction, tels que la pierre locale, créent une continuité visuelle avec l'environnement.

La pinède environnante est un élément essentiel de notre parti architectural. Nous cherchons à préserver et à valoriser cette végétation luxuriante en concevant des espaces extérieurs qui encouragent l'interaction avec la nature.

HERVÉ LE ROY - HLR ARCHITECTURE



## LA QUIÉTUDE FACE À UN ESPACE VERT PROTÉGÉ

Dans un environnement végétal luxuriant abritant un site protégé, « LA CANOPÉE » s'engage dans une démarche forte de préservation de la nature et de la biodiversité. Le long de la nouvelle voie centrale des arbres à haute tige plantés de façon aléatoire constituent une canopée pour créer un îlot de fraîcheur pour les habitants.

Des garrigues parsèment le domaine, des pins, des oliviers, des chênes verts, des amandiers et des arbres de Judée ponctuent les jardins, des landes de plantes arbustives et tapissantes couvrent le sol tandis que des bosquets arborescents forment des filtres colorés entre chaque villa.

Une démarche paysagère exigeante contribue à la préservation de la biodiversité en offrant des refuges aux oiseaux et aux insectes. Une étude Natura 2000 a quant à elle permis d'appréhender l'insertion du projet dans l'environnement présent. Cette exigence se traduit également dans la conception des maisons afin d'obtenir la certification RE 2020. L'enjeu est triple : la sobriété énergétique, la diminution de l'impact carbone et la garantie de confort en cas de forte chaleur.

De même chaque logement bénéficie de la certification NF habitat HQE qui garantit la qualité de la construction, des prestations, des travaux, des prix et des délais.



# S'ÉVEILLER FACE À LA PINÈDE

## L'ESPACE ET LA LUMIÈRE AU QUOTIDIEN

Lovée dans un écrin de verdure, la résidence « **LA CANOPÉE** » est composée de 28 superbes maisons familiales de 3 à 5 pièces, jumelées deux par deux, par deux murs distincts, le long d'une voie arborée.

Toutes bénéficient de prestations de qualité, de finitions soignées, d'aménagements astucieux et de volumes optimisés.

Au rez-de-chaussée, les séjours lumineux largement ouverts sur l'extérieur par de grandes baies vitrées possèdent de très belles hauteurs sous plafond jusqu'à 2,70 m. Ils sont prolongés par des cuisines ouvertes offrant ainsi un espace de vie généreux propice à la convivialité et à une vie de famille bien remplie. Judicieusement séparées pour respecter le rythme de chacun, les chambres à l'étage profitent de calme et d'intimité.

## DES INTÉRIEURS OUVERTS SUR L'EXTÉRIEUR

Face à la pinède, dans une harmonie de couleurs, d'essences et de senteurs, « **LA CANOPÉE** » propose pour chaque villa un grand jardin privatif arboré.

Dès que le jour se lève, la lumière envahit les séjours, il suffit alors d'ouvrir les grandes baies vitrées pour profiter de la douceur de la nature. Un pas et vous êtes sur votre terrasse entourée de pelouse, d'arbustes, d'arbres à haute tige et de plantes colorées, agissant comme un écho à la nature environnante. Et pour que chaque moment à l'extérieur soit vécu comme un moment unique à l'abri des regards, des haies vives bordent le jardin.

Deux places de stationnement par maison permettent de se garer juste devant chez soi en toute sérénité.



# DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

## VOTRE BIEN-ÊTRE INTÉRIEUR AU PREMIER PLAN

- Sol stratifié ou sol souple dans les entrées, dégagements, séjours et chambres.
- Carrelage en grès émaillé et faïence dans les salles de bains ou salles d'eau avec meuble vasque.
- Beaux volumes intérieurs et belles hauteurs sous plafond.
- Système de co-douche pour vos enfants.
- Zone de dégagement/bureau.

## VOTRE CONFORT SANS COMPROMIS

- Chauffage et production d'eau chaude assurés par un ballon thermodynamique double fonction.
- Baies vitrées en aluminium.
- Sèche-serviettes électrique.

## VOTRE BIEN-ÊTRE EXTÉRIEUR ÉGALEMENT

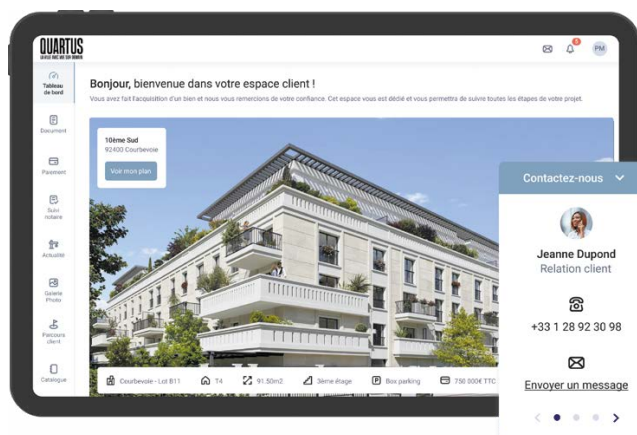
- Jardin arboré.
- Convivialité et inimité.
- Vue pinède.
- 100% d'orientation sud.



Notre opération est en cours de certification NF Habitat HQE.

## LA GARANTIE REVENTE\*\*

La garantie revente souscrite par QUARTUS auprès de Covéa (MAAF, MMA et GMF) protège les propriétaires en cas de perte financière éventuelle subie lors de la revente d'un bien. Elle assure une indemnisation maximale fixée à 20% du prix d'achat dans la limite de 38 000 € et s'associe à une protection juridique.



## ESPACE CLIENT « MY QUARTUS »

Pour faciliter vos démarches et vous offrir une expérience 100 % digitale, QUARTUS met à votre disposition un Espace Client personnalisé : retrouvez vos documents, suivez votre projet, choisissez vos prestations et dialoguez avec vos interlocuteurs privilégiés...

# QUARTUS

## LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN

**GROUPE-QUARTUS.COM**  
**@QUARTUS**

\*\* Voir conditions.