

PRÉSENTATION DU PROGRAMME



le quatre

8, RUE DES CAILLOUX - CRAPONNE



— INTERVENANTS —

MAÎTRE D'OUVRAGE	FONTANEL IMMOBILIER Parc d'activité « Le Chuel » Route de Chasselay 69650 Quincieux TEL. 04 72 26 39 70
ARCHITECTE	ATELIER DE LA PASSERELLE 30 rue du S. Blandan 69001 Lyon
PAYSAGISTE	INDIGÈNE 9, place Lieutenant Morel 69001 Lyon





PRÉSENTATION DU PROGRAMME



Situé dans un environnement résidentiel calme et apaisant, le Quatro bénéficie d'un emplacement confidentiel au cœur d'un parc arboré. L'ensemble résidentiel de 28 logements en accession libre répartis en 4 plots de deux étages seulement est complété par deux villas individuelles et indépendantes côté Sud. Le quatro c'est l'esprit maison au cœur d'un parc privé, chacun des appartements bénéficie de son entrée indépendante depuis un rez-de-jardin ou un palier au 1^{er} étage. Chaque logement est doté d'un jardin pouvant aller jusqu'à 223m², d'un vaste toit terrasse de 43m² ou d'un balcon. Cette adresse intimiste, empreinte de quiétude et de sérénité reste toutefois connectée à la ville et à ses ressources. En témoigne la présence d'un centre commercial dont la proximité facilite le quotidien.

LE PROMOTEUR EST AUSSI LE CONSTRUCTEUR ET ÇA CHANGE TOUT

Acteur incontournable de l'immobilier en région lyonnaise depuis plus de 50 ans, FONTANEL Immobilier développe une vision transversale de l'acte de construire. En associant son savoir-faire de constructeur à son expertise de la promotion immobilière, FONTANEL Immobilier assure une maîtrise continue à toutes les étapes du projet.

De la conception à la construction, des premières esquisses aux finitions, le confort et la pérennité caractérisent l'ensemble de nos opérations pour en garantir la valeur patrimoniale. Choix du terrain, des matériaux, des finitions, FONTANEL Immobilier contrôle

avec précision l'équilibre du coût maîtrisé et de la qualité optimale. Le résultat est une réalisation unique, conforme aux normes écologiques et respectant à la fois l'engagement architectural et les délais convenus.

La qualité de la relation, l'excellence de la réalisation.

Fontanel Immobilier apporte le même soin particulier aux demandes spécifiques de ses clients. Un contact rapproché avec la conduite des travaux permet une réponse adaptée à vos problématiques. Cet accompagnement est la garantie d'un niveau de satisfaction élevé à la livraison.

LE MOT DE L'ARCHITECTE,

Atelier de la Passerelle :

La végétalisation est particulièrement importante sur les franges de la parcelle, ce qui signifie que le cœur du parc restera quasi invisible depuis les rues limitrophes de la parcelle.

Chaque logement bénéficie d'une entrée indépendante sans avoir à passer par des parties communes. L'accès aux logements se fait toujours à partir du parc.



L'EMPLACEMENT

Le Quatro se situe sur la commune de Craponne, au n°8 de la rue des Cailloux, dans un environnement très résidentiel. La rue des Cailloux est une impasse calme et apaisante.

Le programme est situé dans un parc privé qui bénéficie d'une ambiance particulièrement verdoyante et d'une topographie relativement marquée permettant de jolies vues.

Cette adresse intimiste reste connectée à la ville et à ses ressources. La proximité d'un centre commercial accueillant un Intermarché, sa galerie commerçante et d'autres enseignes variées (La Vie Claire, Nocibé, La Halle, MDA, McDonald...) vous permet de faire vos courses sans utiliser la voiture.

Le bus C24, situé à 150m sur l'avenue Edouard Millaud, permet de rejoindre la station de métro Gorge de Loup puis Bellecour en 20min.



LE PARC

Un recensement des sujets végétaux a été réalisé par l'architecte paysagiste Indigène dans l'idée de préserver un maximum d'arbres existants. Le parc a été repensé de manière à intégrer au mieux les constructions et conserver un environnement très arboré avec de nombreuses espèces déjà présentes.

Des arbres fruitiers, plantés à la fois dans les jardins privés et dans les espaces partagés, viendront animer les aménagements paysagers de leurs successions de floraisons.

À l'Est, le long de la rue des Cailloux, la frange végétale sera à dominance résineuse.

À l'Ouest, l'ambiance sera plutôt à dominance feuillue. La plantation d'arbres complémentaires viendra ménager un rapport courtois entre le Quatro et ses voisins.

On trouve au centre de la résidence une placette végétalisée qui donne directement accès aux garages en sous-sol. Chaque palier est relié à la placette centrale par un cheminement piéton qui serpente dans le parc.

On trouve plusieurs abris vélo répartis dans le parc qui invitent à l'usage des modes de déplacement alternatifs.

La végétation a été choisie pour limiter l'arrosage et un entretien trop lourd.

Par ailleurs, l'entretien de tous les espaces verts, communs comme privés, sera confié à un prestataire extérieur, de manière à ce que les résidents puissent profiter pleinement de tous les agréments d'une maison, le confort et la facilité d'entretien d'un appartement en plus.

Le parc dispose d'un emplacement dédié au stockage des ordures ménagères au niveau du stationnement aérien, l'autre espace de stockage étant en sous sol.

Au niveau de l'accès bas du Quatro, l'annexe couverte en bois existante a été préservée et transformée. Une partie accueillera également un local à ordures ménagères, l'autre un local vélos.

LES ESPACES EXTÉRIEURS



Chaque logement est accessible directement depuis le parc, soit depuis le rez-de-jardin, soit depuis le palier du 1^{er} étage. Les escaliers extérieurs seront en béton armé avec des garde-corps en panneau acier thermo laqué perforé de couleur dorée. Des enduits dans les tons terracotta animent les entrées des logements.

Les logements sont dotés d'un jardin pouvant aller jusqu'à 223m², d'un toit terrasse de 43m² ou d'un balcon. Les toits terrasse sont revêtus de lames bois ou composite. Les balcons et paliers seront en platelage bois ou carrelage.

On trouve dans chaque jardin et sur les toits terrasse, vrais espaces de vie extérieurs, des robinets de puisage indispensables pour l'arrosage des plantes, ainsi qu'un point lumineux et une prise de courant.

**le quatro,
l'esprit maison
au cœur
d'un parc privé !**



RÉSUMÉ DES PRESTATIONS



LES LOGEMENTS

Le Quatro se caractérise par 4 plots de 6 à 10 logements seulement. Ces plots sont positionnés en quinconce de façon à limiter les vis-à-vis. La hauteur de ces plots ne dépasse pas 12 mètres pour une insertion optimale dans le cadre verdoyant, soit un étage surmonté d'un toit terrasse.

Un carrelage 45x45 environ agrémenté les pièces de vie, à choisir dans la gamme proposée.

On trouve dans les chambres du parquet stratifié flottant. Les portes des chambres sont équipées d'une serrure pêne dormant demi-tour.

Les salles de bains, les salles d'eau sont faïencées 33x33 ou 30x30 environ, toute hauteur sur 3 faces au droit de la baignoire ou de la douche et au droit du meuble vasque. Le meuble vasque avec tiroirs est à choisir dans la gamme sélectionnée par le promoteur. Les portes des salles de bains, salles d'eau et WC sont équipées d'une béquille sur plaque en aluminium avec condamnation à verrou.

Les WC sont suspendus hormis les logements type 3 en rez-de-jardin.

Les logements sont équipés de volets roulants à lame PVC avec manœuvres électriques. Seules les petites fenêtres en étage ainsi que les baies vitrées permettant d'accéder aux toits terrasses sont pourvues de volets battants manuels en bois. Les volets roulants du rez-de-chaussée sont munis d'un dispositif anti-soulèvement.

Les portes des placards sont sur roulement à billes ou battantes si l'ouverture est inférieure à 1 mètre. Les placards situés dans l'entrée sont aménagés et avec miroir selon le plan de l'architecte.

Les escaliers intérieurs des logements en duplex sont en bois finition lasurée ou vernie. Les escaliers comporteront des contremarches uniquement dans le cas où celui-ci surplombe sur un local fermé.

UN ACCÈS SÉCURISÉ

Le Quatro, situé dans un parc, est accessible à deux niveaux. On trouve sur la partie médiane un parking en sous-sol avec des garages boxés. Celui-ci est relié à la placette centrale de la résidence par un ascenseur. Un pré dispositif de recharge des véhicules électriques est prévu pour 10% des places.

Le Quatro est également équipé d'un système de stationnement aérien accessible par le bas du terrain.

Chacun des accès est équipé d'un portail électrique à ouverture télécommandée.

Une platine de rue avec défilement de nom pour appel individuel est installée au niveau du portail coulissant donnant sur le stationnement aérien et au niveau du portillon piéton à proximité de l'accès au sous-sol. L'ouverture aux visiteurs peut donc se faire depuis l'intérieur des logements aux deux niveaux.

Un boîtier à code et un lecteur vigik permettent également d'accéder au parc.

Le courrier sera déposé dans les boîtes aux lettres situées à proximité du portillon piéton, dans l'enceinte sécurisée du parc.





LES VILLAS

On trouve au sud de la parcelle deux villas sur un étage au design contemporain bénéficiant chacune d'un grand jardin. Ces villas individuelles et indépendantes sont orientées plein sud.

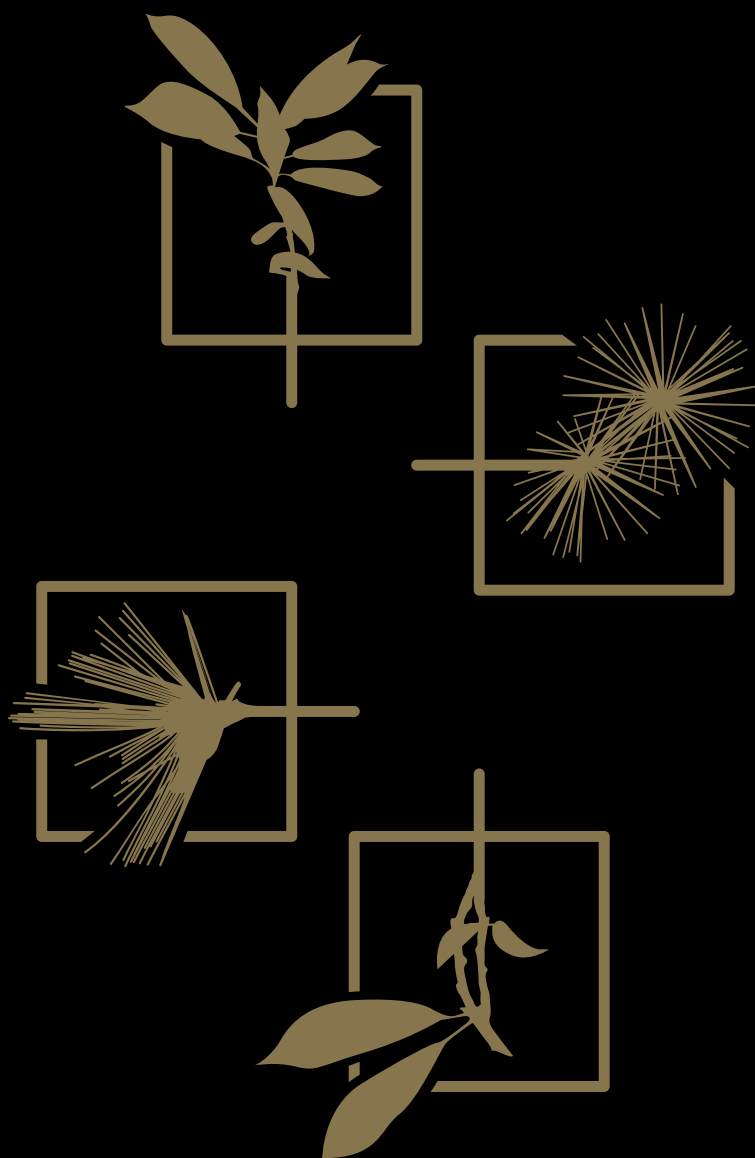
La toiture-terrasse inaccessible est équipée de panneaux photovoltaïques. L'électricité dégagée permet d'alimenter en partie les villas et réduire ainsi les charges EDF.

On trouve dans chaque villa 3 chambres accompagnées d'une salle de bains à l'étage et une chambre parentale avec salle d'eau attenante au rez-de-chaussée. De grands dressings ou placards complètent les espaces nuits. Les chambres sont équipées d'un parquet chêne et la couleur des peintures murales sera à choisir dans la gamme sélectionnée par le promoteur.

Les salles d'eau et salles de bains sont faïencées toute hauteur au droit de la baignoire et de la douche et bénéficient chacune d'une fenêtre donnant sur l'extérieur qui permet de capter la lumière du jour. Les WC suspendus sont séparés.

Les villas sont équipées d'un joli escalier intérieur en bois ou en béton vernis et d'un placard d'entrée équipé avec façade miroir.

Un portail électrique à ouverture télécommandé sécurise l'accès aux villas et ouvre sur une cour commune dédiée au stationnement aérien de 5 véhicules. Les villas partageront également un local de stockage des ordures ménagères.



www.vivregrapponne.com

CONSEILLÈRE COMMERCIALE :

Carine Carvalho

06 25 35 32 12

c.carvalho@fontanel-sa.fr

CONSEILLÈRE COMMERCIALE :

Marie Mathieu

06 40 82 31 09

m.mathieu@fontanel-sa.fr