



## GEISPOLSHEIM

Schlossgarten - Rue de l'Etang

## EMERAUDE

---

Aux portes de Strasbourg,  
au calme et au vert, vivez la sérénité

  
**PROMOGIM**  
L'IMMOBILIER RESIDENTIEL EN FRANCE

# UN CADRE RÉSIDENTIEL CONJUGUANT LES CHARMES DE LA CAMPAGNE ET LES AVANTAGES PRATIQUES DE LA VILLE

A 12 km au Sud de Strasbourg, Geispolsheim est bien située, bien desservie et bien équipée, assurant son développement tout en préservant son caractère et son charme typiquement alsaciens. “Emeraude” s’inscrit à la limite Sud-Ouest du bourg, dans un quartier calme et agréable, ouvert sur la campagne environnante. L’accès facile aux établissements scolaires (école maternelle, école primaire et collège), aux commerces (supérette et centre commercial), à la Mairie et à la poste... est gage d’une très bonne qualité de vie, mariant avantages pratiques et attraits de la campagne.

Les déplacements sont simplifiés par l’autoroute A35 et par la gare SNCF, à laquelle on accède en autobus (à 150 m) et qui conduit à Strasbourg en une dizaine de minutes.

Cet emplacement pratique et résidentiel accueille “Emeraude”, petit ensemble résidentiel composé de deux immeubles de 2 et 3 étages seulement. Entièrement clôturé, privatisé côté rue par une grille en serrurerie, il offre d’excellentes conditions de tranquillité et de sécurité. Son architecture, qui conjugue écriture contemporaine et vocabulaire traditionnel, lui confère une élégance pérenne. Des aménagements paysagers

soignés participent à l’agrément du cadre de vie.

Chacun des deux bâtiments comprend un nombre réduit d’appartements. Au rez-de-jardin, ils bénéficient d’une terrasse ou d’un jardin privatif clos de haies. En étages, ils s’ouvrent sur un balcon ou une loggia. Ces prolongements extérieurs invitent le résidant à profiter au mieux du calme environnant et des bonnes expositions. Côté Sud-Est et Sud-Ouest, les vues sont dégagées sur les espaces agricoles alentour.

Les plans sont dessinés pour optimiser les volumes et assurer une bonne distribution des pièces, tandis que les prestations assurent un bon niveau de confort. “Emeraude” bénéficie d’une certification NF Logement et fait l’objet d’une demande de label BBC, aboutissant notamment à une réduction des charges.

Emplacement qualitatif offrant un accès facile aux services et à Strasbourg ; environnement paisible et vert, en lisière de la campagne ; agréments d’une petite résidence ouverte sur des espaces paysagers ; architecture de caractère ; appartements fonctionnels et bien exposés : ces nombreux avantages sont l’assurance d’un bel art de vivre et d’un investissement durable.





# UNE ARCHITECTURE ASSOCIANT HARMONIEUSEMENT TRADITION ET ÉCRITURE CONTEMPORAINE

---

Grâce à leur faible hauteur, les deux bâtiments d’“Emeraude” trouvent leur place naturelle dans ce quartier composé de maisons et de petits immeubles.

Pour assurer leur parfaite intégration dans cet environnement traditionnel, les concepteurs ont imaginé une architecture mariant élégamment charme villageois et fonctionnalité contemporaine.

Les façades, particulièrement rythmées, présentent une alternance de balcons et de loggias qui créent des jeux de premier plan et d’arrière-plan. Cette recherche de variété s’exprime également par la mise en œuvre de différents habillages : un enduit de teinte claire, un enduit sombre et des bardages en bois. Ces derniers, utilisés en larges surfaces, marquent notamment le volume d’angle du 2<sup>ème</sup> étage. Le bois, matériau traditionnel et chaleureux, se retrouve dans la composition des panneaux coulissants cerclés aluminium équipant certaines loggias.

Les garde-corps des balcons et des loggias, en vitrage sablé, contribuent à la luminosité

des façades. Ils laissent la lumière baigner les volumes intérieurs et optimisent les vues dégagées.

Les toitures traditionnelles, à deux pentes recouvertes de tuiles, contribuent à intégrer harmonieusement la résidence dans le bourg. Elles sont ponctuées de grandes lucarnes qui, revêtues d’un enduit clair, contrastent fortement

avec l’arrière-plan de tuiles rouge naturel. Une portion traitée en toit-terrasse souligne l’angle en créant une rupture de rythme.

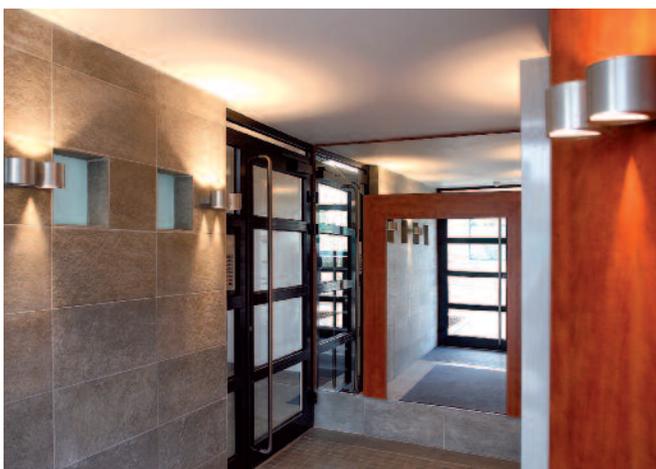
Cette architecture, qui offre une alliance réussie entre respect des traditions et vocabulaire contemporain, confère à “Emeraude” une personnalité unique.



# DES APPARTEMENTS BIEN AGENCÉS AUX PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

## LES PARTIES COMMUNES

- Halls d'entrée décorés de grès cérame poli, panneaux façon bois, miroirs et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec moquette au sol, murs aux teintes pastel et appliques murales.



- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence
- Portes palières en stratifié, pommeau en nickel, seuil à la suisse et joint isophonique.

## LES FINITIONS

- Carrelage Saloni\* dans les pièces humides (sauf cuisines ouvertes sur les séjours).

- Revêtement PVC dans l'entrée, le séjour, le dégagement et les chambres (y compris cuisines ouvertes sur le séjour).
- Peinture blanche sur intissé lisse dans toutes les pièces.
- Portes intérieures laquées blanches avec poignées en nickel.
- Menuiseries extérieures en PVC avec coffres monoblocs. Portes-fenêtres des séjours ouvrant à la française. Fenêtres équipées d'un mécanisme oscillo-battant.
- Faïence murale Saloni\* avec frise dans les pièces humides.
- Salle de bains aménagée avec un plan de toilette, vasque(s) intégrée(s), mitigeurs Grohe\*, grand



miroir, bandeau lumineux, avec spots incandescents, baignoire et support mural de douche.

- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes coulissantes, placard de l'entrée ou du dégagement aménagé avec une tringle pour penderie et une étagère (selon plan de chaque logement)

## LA PERSONNALISATION

- Sols souples, carrelages, 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 : isolation thermique intérieure sur briques en terre cuite, double vitrage, menuiseries extérieures et volets roulants en PVC.



- Chauffage collectif au gaz à partir d'une chaudière collective.
- Production d'eau chaude collective assurée la chaudière.

### LA SÉCURITÉ

- Portillons piétons protégés par digicode.
- Halls d'entrée sécurisés par un sas avec vidéo-  
phone (sur porte intérieure) relié à chaque  
appartement.
- Portes palières à âme pleine, équipées d'une  
serrure multipoints et de paumelles anti-dégon-  
dage. Seuils à la suisse.
- Volets roulants sur toutes les ouvertures et store  
occultant sur les Vélux.
- Grille côté rue et grillage rigide clôturant la  
résidence sur les limites séparatives.

\* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires



## LA CERTIFICATION NF ET LE LABEL BBC UN ENGAGEMENT POUR L'ENVIRONNEMENT

### LA CERTIFICATION NF LOGEMENT

La résidence bénéficie d'une certification NF Logement qui assure un niveau garanti et constant de qualité et de sécurité. Ce niveau étant vérifié par des spécialistes indépendants (CERQUAL).

La certification porte sur 6 domaines :

- Le confort acoustique (performance des cloisonnements intérieurs pour une bonne isolation acoustique).
- Le confort thermique et la ventilation (performance énergétique de la résidence pour des économies d'énergie).
- Le niveau de sécurité (accès aux logements ou aux parties communes depuis l'extérieur pour un étranger à la résidence).
- Adaptation au vieillissement et accessibilité des logements (pour une utilisation pérenne des logements).
- Durabilité de l'ouvrage (pour une bonne conservation dans le temps).
- Aménagement des cuisines et équipements ménagers (pour une meilleure qualité de vie).

### LE LABEL BBC (Bâtiment Basse Consommation)

Dans une perspective de développement durable, le label BBC-effinergie® (Bâtiment Basse Consommation) fixe une consommation moyenne conventionnelle d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à l'arrêté ministériel du 3 mai 2007. Il est mis en place pour répondre au besoin de confort tout en limitant en Alsace, la consommation maximale d'énergie à 65 kWh/m<sup>2</sup> shon/an, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux.

- Prise en compte, dès l'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, exploitation des énergies renouvelables), techniques et économiques.
- Isolation renforcée des toitures, parois et limitation des déperditions thermiques.
- Choix de matériaux et d'équipements répondant aux exigences du label.
- Réduction sensible des consommations énergétiques par rapport à un bâtiment traditionnel.

# LA LUMIÈRE D'EXPOSITIONS SUD-EST ET SUD-OUEST, L'AGRÈMENT D'ESPACES PAYSAGERS

L'accès à "Emeraude" s'effectue côté Sud-Est. Un portillon sécurisé par un digicode ouvre sur une allée intérieure conduisant aux deux immeubles, dont les entrées sont situées en cœur d'îlot. Pour renforcer la sécurité au sein de la résidence, chaque hall d'entrée est privatisé par un sas dont la porte intérieure est contrôlée par un vidéophone.

L'entrée automobile, sécurisée par un portail coulissant télécommandé, se trouve côté Sud-Ouest. Le stationnement est assuré par des places extérieures, des places abritées et ouvertes, des garages fermés, et enfin quelques emplacements sous l'immeuble B.

Les aménagements paysagers, qui confortent le caractère résidentiel d'"Emeraude", ont fait l'objet du plus grand soin. L'allée centrale bordée d'arbres et rythmée de bancs, les surfaces engazonnées et arborées, les haies entourant les jardins privatifs et accompagnant partiellement les clôtures, le parking planté d'arbres et d'arbustes... dessinent un cadre aéré, agréable à vivre au quotidien.

L'implantation des bâtiments est étudiée pour offrir aux appartements d'excellentes expositions, notamment Sud-Est et Sud-Ouest.



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

# 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.



Duttlenheim - Clos-Jardin



Bischheim - Bellerive

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 telles que les certifications NF Logement et H&E (Habitat & Environnement) ou les labellisations THPE (Très Haute Performance Energétique) et BBC (Bâtiment Basse Consommation).



Illkirch-Graffenstaden - La Charmeraie

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

# PROMOGIM

## DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES



Île-de-France

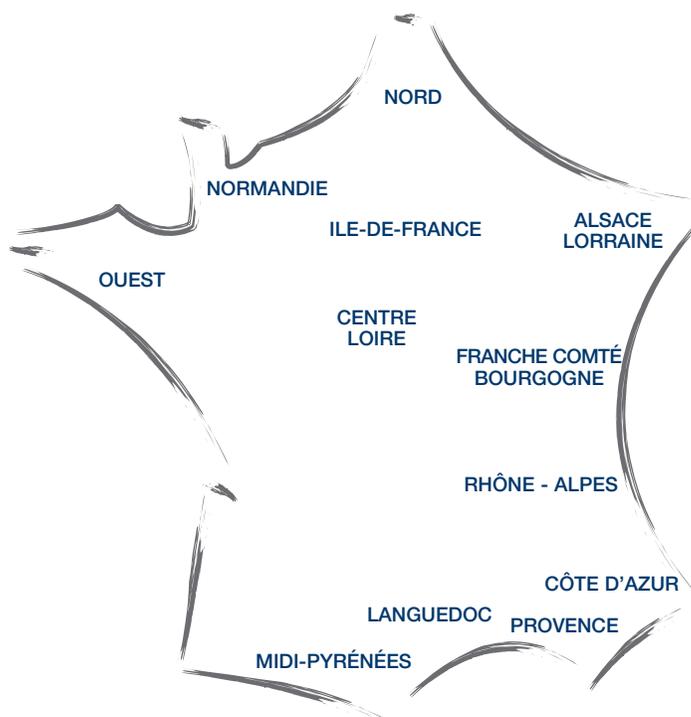
Avec à son actif plus de 80 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus de 44 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur dix directions régionales expérimentées.



Nord



Haute-Savoie



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.



Alsace



Bourgogne



Méditerranée

