



## FEYZIN

22, route de Vienne

### VILLA VERDE

---

A 550 m de la gare, un cadre de vie privilégié  
offrant calme, espace et verdure

# UN QUARTIER TRANQUILLE, RÉSIDENTIEL ET PRATIQUE, BÉNÉFICIAIRE D'ACCÈS AISÉS À LYON

Située entre le centre-ville et la gare, "Villa Verde" s'inscrit dans un quartier agréable composé de maisons et de petits immeubles. Paisible et résidentiel, ce quartier est également pratique : d'un accès aisé, les commerces, les établissements scolaires (de la crèche au collège), les équipements sportifs et les lieux de culture répondent en effet à tous les besoins de la vie quotidienne. "Villa Verde" profite de plus d'une excellente accessibilité : à 550 m, la gare SNCF permet d'accéder à la gare Lyon-Jean Macé en moins de 10 minutes, tandis qu'une ligne d'autobus, à 140 m, dessert directement Lyon en une vingtaine de minutes. Les déplacements en voiture, quant à eux, sont facilités par l'autoroute.

Entièrement clôturé et privatisé, "Villa Verde" offre à ses résidents un art de vivre fait de calme et de tranquillité. La résidence accueille trois élégants petits immeubles situés en retrait des voies de circulation, donc à l'abri des nuisances. Leur faible hauteur, un ou deux étages seulement, leur assure une intégration optimale dans leur environnement principalement pavillonnaire. Leur discrète architecture contemporaine se montre tout aussi respectueuse du tissu bâti avoisinant. Le cadre

de vie proposé par Villa Verde s'agrémentent d'aménagements paysagers particulièrement généreux et soignés, qui se déclinent en différentes ambiances : venelle piétonne, placette, espaces largement arborés...

Chaque bâtiment compte un nombre limité d'appartements (22 et 27). Dans leur grande majorité, ils s'ouvrent sur un espace extérieur : au rez-de-chaussée, sur une terrasse prolongée généralement d'un jardin privatif ; dans les étages, sur une loggia ou une terrasse. L'implantation des immeubles est pensée pour limiter les vis-à-vis et permettre les meilleures expositions, notamment plein Ouest ou plein Sud. La plupart des logements bénéficient de vues sur les espaces verts de la résidence, et, pour certains d'entre eux, de belles vues dégagées sur la vallée.

Situation privilégiée dans un quartier résidentiel offrant à la fois calme, praticité et accessibilité ; cadre de vie d'exception, valorisé par une architecture élégante et de vastes espaces paysagers ; appartements bien exposés, aux plans fonctionnels et aux prestations de bon niveau : ces avantages constituent autant de gages d'une très bonne qualité de vie et d'un investissement pérenne.









## DEUX PETITS IMMEUBLES D'UN OU DEUX ÉTAGES, EN HARMONIE AVEC LEUR ENVIRONNEMENT



Lignes affirmées, volumes nettement dessinés, harmonies colorées discrètes... “Villa Verde” s’affirme par son architecture contemporaine respectueuse des traditions. Les concepteurs ont accordé une attention particulière à la hauteur des bâtiments, de manière à ce qu’ils trouvent leur place naturelle dans le paysage existant, sans en bouleverser l’aspect et la cohérence architecturale. Ils s’inscrivent ainsi dans la pente du terrain : de 2 étages dans sa partie basse, côté route de Vienne, ils s’élèvent sur un seul étage dans sa partie haute.

Les immeubles accueillent des loggias qui, en “creusant” les façades, créent un effet de relief et favorisent les jeux d’ombre et de lumière. Aux angles des bâtiments, ces loggias s’ouvrent sur un de leurs côtés, ce qui allège et dynamise les volumes. Les garde-corps en serrurerie, préférés aux garde-corps maçonnés, suscitent une impression de légèreté et de transparence.

L’habillage des façades joue sur la simplicité et la sobriété. Tandis que l’enduit blanc revêtant les étages apporte luminosité et élégance, la teinte gris foncé du soubassement confère une solide assise à la composition.

Les toitures traditionnelles, qui se développent sur 4 pentes et se prolongent de débords, sont couvertes de tuiles de terre cuite rouges. Elles s’harmonisent parfaitement avec les toits des maisons et des petits immeubles voisins.

Cette architecture qualitative et soignée dote la réalisation d’une élégance indémodable, qu’elle conservera par-delà les années.









# UN LIEU DE VIE EXCEPTIONNEL PAR SES ESPACES PAYSAGERS GÉNÉREUSEMENT ARBORÉS

Pour assurer une sécurité optimale à ses résidents, “Villa Verde” est privatisée sur tout son pourtour : soit par des clôtures ou des murs existants, soit par des grilles sur murets créés. Route de Vienne, l’entrée de la résidence est protégée par un portillon à digicode pour les piétons et un portail coulissant télécommandé pour les voitures. L’entrée des bâtiments est accessible par une venelle piétonne. Chaque hall d’entrée est sécurisé par un digicode et un vidéophone.

Pour préserver le calme au sein de la résidence, la plupart des places de stationnement sont situées dans le parking en sous-sol. Son entrée est privatisée par une porte basculante télécommandée, et, pour plus de commodité, il est relié aux paliers d’étages par les ascenseurs. Il s’y ajoute quelques places extérieures.

Les concepteurs de “Villa Verde” ont dédié un soin particulier à la réalisation des aménagements paysagers. Ceux-ci se caractérisent par leur qualité tout autant que par leur diversité.

Route de Vienne, l’entrée est marquée par la présence d’un grand cèdre existant et préservé,

véritable signature visuelle de la résidence. La venelle piétonne s’embellit d’un alignement de cerisiers du Japon\*. En son cœur, la réalisation s’agrément d’une placette que viennent border des poiriers de Chine\*, qui renouent avec l’esprit du verger présent à l’origine sur le site. Au Sud de cette placette, et le long de la façade Ouest de l’immeuble C, s’épanouissent des arbres d’essences variées : érables, marronniers, catalpas, tilleuls\*... Côté impasse des Galandières et rue Henri Luizet, ces essences s’enrichissent de micocouliers, de frênes et de tulpiers, ainsi que de cyprès d’Italie\*.

Ces différentes variétés d’arbres, dont beaucoup sont déjà présentes et conservées, s’accompagnent de plantations arbustives, de plantes vivaces ou de plantes couvre-sol.

Les espaces paysagers ainsi créés participent au calme et au caractère aéré du lieu, offrent des vues agréables aux appartements, et contribuent à la bonne insertion de “Villa Verde” dans ce quartier aux nombreuses maisons avec jardins.

\* Ou autres essences au choix de l’architecte.



Bâtiment B



Bâtiment C





Route de Vienne

Impasse des Galandières

Rue Henri Luizet

Bâtiment C

Bâtiment B

Entrée parking



Illustrations libres à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels



# 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 moquette au sol, murs aux teintes pastel et appliques murales.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence
- Portes palières en stratifié, pommeau en laiton, seuil à la suisse et joint isophonique.
- Ascenseurs Otis\* avec cabines décorées avec miroir desservant chaque étage, y compris le parking en sous-sol.

## LES FINITIONS

- Carrelage Saloni\* ou Marazzi\* 40x40 en grès émaillé dans l'entrée, le séjour, le dégagement, la cuisine, la salle de bains et les toilettes.
- Parquet stratifié dans les chambres.
- Enduit décoratif projeté spatulé sur les murs.
- Portes intérieures post-formées 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.
- Salle de bains aménagée avec un plan de toilette, vasques encastrées Culina\*, meuble sous vasque,



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 et placard de l'entrée ou du dégagement aménagé avec une tringle pour penderie et une étagère (selon plans).

## LA PERSONNALISATION

- Carrelages, faïences et parquet (nombreux coloris et 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 individuel à partir d'une chaudière à gaz à condensation, radiateurs en acier Chappée\* avec robinets thermostatiques.

## LA SÉCURITÉ

- Portillons piétons protégés par digicode.
- 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 anti-dégondage. Seuil 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.

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

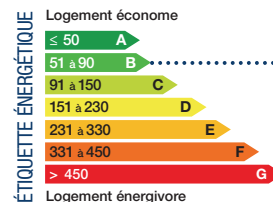


# LA RÉGLEMENTATION R.T. 2012 EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

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. Les dispositions techniques mises en œuvre à "Villa Verde" permettent de réduire de 20% 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.



## VILLA VERDE

Consommation énergétique en kWh/m<sup>2</sup>/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.



# 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.



Lyon - Le Square



Saint-Fons - Le Piazza

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 le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) ou la Réglementation Thermique RT 2012.



Lyon - Villa Nova

**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 46 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



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

### LA VIE QUOTIDIENNE

- Commerces de proximité et marché hebdomadaire dans un rayon de 850 m, supermarché à 1000 m.
- Ecole privée à 350 m, crèche-garderie à 450 m, école maternelle et primaire à 600 m, collège à 720 m, lycée à 4600 m (Vénissieux).
- Mairie à 620 m, bureau de poste à 1000 m.

### LES DÉPLACEMENTS

- A 140 m, arrêt de la ligne d'autobus n° 60 conduisant à Lyon en une vingtaine de minutes.
- A 550 m, gare SNCF de Feyzin permettant de rallier Lyon (gare Jean Macé) en 8 mn environ.
- A 2500 m, accès à l'autoroute A7.

### LES LOISIRS

- Médiathèque et école de musique à 600 m, centre de loisirs à 750 m, théâtre à 600 m.
- Gymnase et salle polyvalente omnisports à 900 m, complexe sportif (piscine municipale, 3 terrains de sport, piste d'athlétisme, salle de boxe) à 1100 m, club de tennis à 1100 m, centre équestre à 1500 m, stade de football à 2100 m.
- Parc public à 1100 m.



ESPACE DE VENTE : 22, route de Vienne - 69320 FEYZIN

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 72 21 07 48 - [www.promogim.fr](http://www.promogim.fr)**

Direction Régionale : Le Britannia - Bât. B - 20, bd Eugène Deruelle - 69003 Lyon - Tél : 04 78 71 09 99

**PROMOGIM**  
L'IMMOBILIER RESIDENTIEL EN FRANCE