

# LINGOLSHEIM

Rue Maria Callas

**CÔTÉ PARC**

Dans l'éco-quartier des Tanneries et au pied d'un parc,  
une résidence pour bien vivre









“Associant confort de vie et qualités architecturales, notre réalisation regroupe tous les atouts pour vous assurer le meilleur au quotidien.”

Thomas Ecklé - Directeur Agence Est

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

## L'ADRESSE

### Un nouvel éco-quartier alliant qualité de vie et accessibilité

“Côté Parc” prend place harmonieusement au cœur du nouvel éco-quartier des Tanneries.

Proche du centre-ville, ce lieu de vie offre un cadre alliant praticité, calme et élégance ; respectueux de l'environnement, conçu autour d'un parc et d'une place centrale bordée de commerces et services, il se compose d'immeubles neufs de grande qualité architecturale.

Les bâtiments économes en énergie, chauffés par une chaufferie collective à biomasse, s'agrémentent d'espaces verts et assurent une gestion écologique des eaux de pluie. Enfin ce quartier accueille un nouveau groupe scolaire avec son restaurant et un gymnase (ouverture prévue en septembre 2017).

La résidence profite pleinement des avantages du nouveau quartier, ainsi que des services très accessibles situés aux alentours : commerces de proximité et supermarchés, établissements scolaires, espaces de loisirs, lignes de bus. De plus, la ligne B du tramway permet de rejoindre le centre historique de Strasbourg en 15 min.

“Côté Parc” est composé de trois bâtiments organisés autour d'une placette pavée et paysagère. Joutant le parc Olympe de Gougues à l'Ouest, ses lignes à l'architecture contemporaine font écho à l'esprit du quartier. L'espace paysager planté d'arbres contribue à la qualité de l'environnement et des vues.

Tous les appartements s'ouvrent sur un grand balcon ou une terrasse. Ils bénéficient de bonnes expositions, notamment plein Ouest pour certains. Elles assurent aux intérieurs une belle lumière naturelle, renforcée par de grandes ouvertures.

Enfin, les plans optimisés, la bonne distribution des pièces et les prestations de qualité garantissent, quelle que soit la typologie des appartements, fonctionnalité et confort quotidien. Toutes les conditions d'un cadre de vie agréable et valorisant sont ainsi réunies.



Parc  
à 50 m



Groupe scolaire  
à 100 m



Bus  
à 400 m



Commerces  
à 870 m

# L'ARCHITECTURE

## Une architecture actuelle et rythmée

Parfaitement intégré dans son environnement, "Côté Parc" offre aux regards des lignes résolument contemporaines et élégantes.

Entièrement clôturés d'une haie plantée côté Sud et d'un mur, les trois bâtiments s'articulent agréablement autour d'un espace paysager. Les façades présentent une dominante de tons clairs reflétant généreusement la lumière naturelle. Ses volumes dynamiques sont renforcés par les attiques des étages supérieurs venant couronner l'ensemble, ainsi que par les espaces extérieurs, balcons et terrasses prolongeant les appartements.

La qualité de l'architecture s'affirme également par les matériaux utilisés ; les soubassements réalisés en grès cérame assoient avantageusement les façades plus légères en enduit. Les balcons sont exécutés soit en béton, soit en aluminium gris anthracite avec des garde-corps en tôle perforée. Ainsi chaque détail, qu'il soit intérieur ou extérieur, a été pensé pour assurer aux résidents de "Côté Parc" une grande qualité d'environnement et de vie.



Une réalisation entièrement close



Un cœur d'îlot paysager



Balcon, ou terrasse

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







*“Organisé autour d'un espace paysager, “Côté Parc”, au rythme et aux lignes très actuels, fait écho à l'environnement avant-gardiste de ce nouvel éco-quartier.”*

Frédéric Michel - Architecte



Entrée parking  
rez-de-chaussée

Entrée  
parking sous-sol

Rue Maria Callas

B

Bâtiment B

Bâtiment A

Bâtiment C

C

A

Parc  
Olympe  
de Gougès





## LE CADRE DE VIE

### Un cœur paysager pour un quotidien baigné de verdure

"Côté Parc" a été conçu pour offrir au quotidien un cadre de vie agréable et valorisant.

L'accès aux bâtiments B et C se fait directement par la rue Maria Callas ; le bâtiment A est accessible par une entrée latérale.

Entièrement clôturé afin d'assurer une tranquillité quotidienne, "Côté Parc" s'organise agréablement autour d'un cœur paysager apportant lumière et espace. Orienté plein Sud, celui-ci est agrémenté d'arbres hauts, arbustes et buissons déclinés en essences multiples telles qu'érables, chênes, tilleuls\*.

Cet espace est prolongé de part et d'autre par des chemins piétonniers arborés, assurant ainsi d'agréables vues. Les terrasses végétalisées du 1<sup>er</sup> étage renforcent l'harmonie visuelle générale.

Enfin, l'entrée des parkings, situés au rez-de-chaussée et sur un niveau de sous-sol, se fait rue Maria Callas par des portes télécommandées. Des locaux à vélos sont aussi mis à disposition à chacun de ces niveaux.

\*ou autres essences au choix de l'architecte.



Digicode et  
vidéophone



Parking sous-sol et  
rez-de-chaussée



Local  
à vélos



## LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

### LES PARTIES COMMUNES

- Halls d'entrée décorés d'habillage de pierre, panneaux façon bois ou autres revêtements décoratifs, 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.
- Ascenseurs Otis\* avec cabine décorée d'un miroir, desservant chaque étage, y compris les deux niveaux de parking.

### LES FINITIONS

- Revêtement de sol vinyle Gerflor\* dans toutes les pièces.
- Papiers peints dans toutes les pièces (peinture blanche en option).
- Portes intérieures pré-laquées avec poignées finition nickel satiné.
- 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 meuble de toilette, vasque(s) intégrée(s), mitigeurs Grohe\*, miroir, applique lumineuse, baignoire.

- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes coulissantes (selon plans).

### L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique : double vitrage, menuiseries extérieures en PVC et volets roulants en PVC.
- Chauffage par plancher chauffant, avec chape isophonique et thermique, relié à la chaudière collective du réseau urbain.
- Production d'eau chaude assurée par la chaudière collective du réseau urbain.





## LA SÉCURITÉ

- Halls d'entrée sécurisés par un sas avec digicode sur porte extérieure et vidéophone (sur porte intérieure) relié à chaque appartement.
- Portes palières à âme pleine, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuils à la suisse.
- Ascenseurs protégés par contact à clé pour l'accès au sous-sol.
- Parking en sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée.
- Volets roulants sur toutes les ouvertures\*\*.

## LA PERSONNALISATION

- Revêtements de sol vinyliques, papiers peints, faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

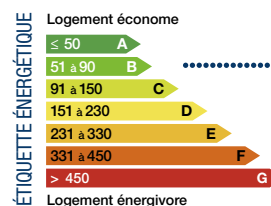
\* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

\*\* Sauf sur les petits châssis.



Dans une perspective de développement durable, 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 permettent de réduire 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.



## CÔTÉ PARC

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.



Photos non contractuelles. Exemple de décoration.

“ Nous avons sélectionné nos prestations dans des gammes de produits et auprès de fabricants de référence pour vous garantir un niveau de qualité et de pérennité de votre logement. ”

Stéphane Hiltenfink  
Directeur technique régional



## DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

### Une implantation locale forte

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.

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 Règlementation Thermique RT 2012.



Lingolsheim - 26 Foch



Ostwald - Domaine



Strasbourg - Jardin des Arts



# DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

## Une dimension nationale

**Avec à son actif 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis près de 50 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur huit directions régionales expérimentées.**

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.







**CÔTÉ  
PARC**



Parc  
à 50 m



Groupe scolaire  
à 100 m



Bus  
à 400 m



Tramway  
à 650 m



Commerces  
à 870 m



Médiathèque  
à 940 m



Mairie  
à 1500 m

## TOUS LES SERVICES À PROXIMITÉ

### LA VIE QUOTIDIENNE

- Commerces de proximité à 870 m, supermarché à 600 m, marché hebdomadaire à 1700 m.
- Groupe scolaire Simone Veil à 100 m (ouverture septembre 2017). Ecoles maternelle, primaire et collège dans un rayon de 1800 m.
- Bureau de poste et Mairie à 1500 m.

### LES DÉPLACEMENTS

- A 400 m, arrêt de bus "Tanneries" ligne 15 (direction Robertsau) et ligne 13 (direction Montagne Verte).
- A 650 m, arrêt de tramway ligne B "Tiergaertel" pour rejoindre le centre historique de Strasbourg en 15 mn environ.
- A 2200 m de la gare de Lingolsheim pour rejoindre la gare de Strasbourg en 7 mn.

### LES LOISIRS

- Médiathèque à 940 m, Maison des arts à 2000 m et cinéma à 2000 m.
- Piscine municipale à 1500 m, gymnase à 1200 m, club de tennis à 2100 m, stade omnisports (tennis, football...) à 2200 m.
- Parc Olympe de Gouges à 50 m, promenade du Fort Joffre à 1400 m, parcours de santé et étang de pêche à 1400 m.

**ESPACE DE VENTE : 25, rue Maria Callas - 67380 Lingolsheim**  
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.  
Direction Régionale : Immeuble Le Forum - 52, route de Bischwiller  
67300 Schiltigheim - Tél. : 03 88 36 27 81

