

PIERRE-BÉNITE



**HARMONY** - 120, chemin d'Yvours  
*Une réalisation contemporaine au calme,  
dans un quartier pratique*



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

## L'ADRESSE

### Un emplacement paisible et pratique, entouré par les écoles, les transports et les commerces

À 10 km\*\* du centre de Lyon, Pierre-Bénite fait partie des villes qui comptent dans le paysage du Grand Lyon. Outre son économie hautement compétitive, elle se distingue par la présence sur son territoire du Centre Hospitalier et Universitaire Lyon Sud, l'un des plus importants en Europe. À cette dynamique s'ajoute un cadre de vie agréable. Ancienne cité maraîchère, elle reste attachée à son histoire et abrite chaque vendredi le 1<sup>er</sup> marché de produits locaux labellisés par la Chambre de l'Agriculture du Département.

"Harmony" s'implante à proximité de l'entrée de la commune et à 3 minutes en voiture\*\* du centre-ville. Cette situation privilégiée offre aux résidents un large choix de commodités accessibles à pied en moins de 10 min\*. La réalisation s'entoure de commerces de détail

(boulangerie, pharmacie...), de deux supermarchés et hypermarchés. Pour faciliter le quotidien, les établissements scolaires sont accessibles à pied : la crèche, la maternelle et le primaire à 4 min\* et le collège à 11 min\*. Quant aux loisirs, là encore, les infrastructures se trouvent à deux pas : médiathèque, théâtre, cinéma, stade et tennis.

Côté déplacement, "Harmony" profite d'une bonne accessibilité avec le passage de la ligne de bus 15 en direction de l'arrêt de métro Gare d'Oullins (permettant ensuite de rejoindre Lyon Part-Dieu en 15 min), la ligne B17 vers l'hôpital de Lyon et la ligne C7 pour accéder à la gare TER de Pierre-Bénite menant ensuite à Lyon Perrache. En voiture, l'autoroute A7 permet de rejoindre la place Bellecour en 15 min\*\*.

Chemin d'Yvours, la réalisation dévoile une architecture contemporaine, avec ses matériaux de qualité, tels que la brique, et les balcons qui animent la façade. Composée de quatre bâtiments à taille humaine, la résidence prend place autour d'un beau jardin paysager invitant à la détente.

Chaque immeuble compte un nombre réduit d'appartements, afin d'assurer plus de sérénité. Les intérieurs proposent des plans fonctionnels et optimisés. Orientés Est, Sud ou Ouest, tous se prolongent sur un espace extérieur favorisant l'éclairage naturel au sein des séjours.

\*Temps de trajet indicatif à pied. Source Google Maps. \*\*Source Google Maps.



Hypermarché  
à 4 min\*



Boulangerie  
à 4 min\*



Crèche  
et écoles  
à 4 min\*



Bus  
à 5 min\*

# L'ARCHITECTURE

## Une architecture contemporaine jouant avec la brique

La réalisation, élégante dans ses lignes et qualitative dans ses matériaux, affirme son caractère contemporain tout en respectant l'esprit du quartier. En effet, elle joue avec les hauteurs et s'inscrit avec harmonie aux côtés de la maison et l'immeuble qui la bordent. Ainsi, les bâtiments s'élèvent à l'Est sur deux étages, à l'Ouest sur le même nombre de niveaux auxquels s'ajoutent des combles. Outre de faciliter son insertion, la forme des couronnements, tantôt à toiture plate, tantôt en tuile à deux pentes, permet de rompre la linéarité de la ligne de ciel.

Côté rue, la réalisation a fait l'objet d'un traitement particulier en faisant la part belle à la brique. Choisie pour son esthétisme et sa pérennité, elle souligne les avancées des espaces extérieurs et crée un contraste avec les retraits habillés d'un enduit décoratif ton pierre foncée\*. La façade doit également sa légèreté au traitement des garde-corps, des loggias et des balcons. Ceux-ci, à barreaudage vertical parfois doublé d'une tôle perforée, laissent entrer la lumière dans les appartements tout en assurant leur intimité.

Pour offrir une cohérence et unité de style à l'ensemble, les autres façades présentent la même polychromie, alternant ton clair\* et enduit marron\*. Cette alternance de couleurs souligne également la simplicité des volumes avec une composition classique en trois séquences : soubassement, étages courants et toitures.

\*Coloris au choix de l'architecte.



Architecture contemporaine



Balcon, loggia ou terrasse



Réalisation entièrement close

Illustration des caractéristiques d'aménagement, des aménagements extérieurs, des façades et des couleurs non contractuels





Accès parking sous-sol

Chemin d'Yvours



Bât. C



Bât. A



Bât. D



Bât. B

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

## LE CADRE DE VIE

### Une résidence au cœur d'un jardin

“Harmony” fait l'objet d'aménagements extérieurs de qualité – cheminement et abords des immeubles végétalisés – qui participent à son caractère résidentiel.

Pour offrir une sécurité maximale, la résidence est entièrement close, soit par un grillage doublé d'une haie, soit par un mur déjà existant.

Les piétons y pénètrent depuis le chemin d'Yvours par deux portillons à digicode s'ouvrant sur un espace soigneusement conçu. Le premier mène au hall du bâtiment B, le second permet de rejoindre les bâtiments C et D, via une allée qui traverse le jardin.

Les voitures accèdent à la résidence par un portail battant télécommandé. Situé sous chaque bâtiment, l'emplacement des parkings a été pensé pour dédier

un maximum d'espace à la verdure et préserver des nuisances. Pour plus de praticité, ils sont tous reliés aux paliers d'étages par l'ascenseur.

La résidence accueille également des locaux à vélos, facilement accessibles au rez-de-chaussée et en sous-sol.

L'implantation des immeubles a été pensée pour offrir des vues agréables sur les espaces végétalisés.

Si l'entrée est marquée par des haies\* et des arbres\*, les jardins centraux sont ornés d'arbres à fleurs\*. Agrémentés de bancs, ils dessinent au pied des immeubles un cadre aéré et paisible.

\*Essences selon le choix de l'architecte



Jardin  
paysager



Parking  
sous-sol



Local  
à vélos

# LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

## LES PARTIES COMMUNES

- Halls d'entrée décorés de grès cérame, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec carrelage en grès, peinture décorative et appliques murales.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières en stratifié, pommeau en nickel mat, seuils à la suisse et joints isophoniques.
- Ascenseurs Otis\* avec cabines décorées d'un miroir et desservant chaque étage, y compris le parking en sous-sol.

## LES FINITIONS

- Carrelage en grès émaillé Saloni\*, posé sur chape isophonique, ou parquet stratifié (dans les chambres).
- Peinture lisse sur les murs et plafonds.
- Portes intérieures avec poignées, finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC avec coffres monoblocs. Porte-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni\* hauteur 2,10 m avec frise autour de la baignoire et de la douche.
- Salles de bains aménagées avec un plan de toilette, meuble de toilette, vasques encastrées Culina\*, mitigeurs Grohe\*, grand miroir, applique lumineuse, baignoire et support mural de douche. Radiateur sèche-serviettes Acova\*.

- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes coulissantes (selon plans).
- Volets roulants électriques sur la porte-fenêtre principale du séjour (selon plans).

## LA PERSONNALISATION

- Carrelages et 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 : double vitrage, menuiseries extérieures et volets roulants en PVC, murs de façades avec isolant.
- Chauffage par radiateurs en acier à robinets thermostatiques et chaudière à gaz individuelle.
- Eau chaude produite par chaudière à gaz individuelle.

## LA SÉCURITÉ

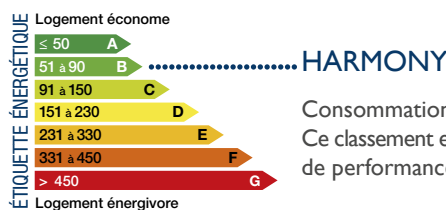
- Halls d'entrée protégés par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- Vidéosurveillance dans chaque hall d'entrée.
- Détecteur de fumée.
- Portes palières isoblindées, équipées d'une serrure A2P\* et de paumelles antidégondage. Seuils à la suisse.
- Ascenseurs protégés par contact à clé ou Vigik pour l'accès au sous-sol.
- Parkings et boxes en sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée.
- Volets roulants électriques sur la porte-fenêtre principale du séjour (selon plans).

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



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 par "Harmony" 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.



Consommation énergétique en kWh/m²/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.

# simpliss<sup>im</sup>

Le logement connecté qui vous simplifie la vie.

**Simplissim, le logement connecté avec Somfy® pour un confort et une sécurité de vie au quotidien<sup>(1)</sup>.**

Vous pilotez depuis votre smartphone les différentes fonctions prévues :

- Box TaHoma® de Somfy® intégrée au tableau électrique.
- Détecteur de fumée à connecter au système.
- Volets roulants électriques à commande radio.
- Lanceur de scénarios adaptés à votre quotidien.

Une solution aussi simple à faire évoluer qu'à utiliser, TaHoma® est compatible avec tous les produits Somfy® (alarme, éclairage, chauffage...) et les grandes marques de l'habitat (Legrand, Atlantic, Philips...).

(1) Après configuration et activation. Nécessite un abonnement internet et un smartphone (non fournis).

## DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

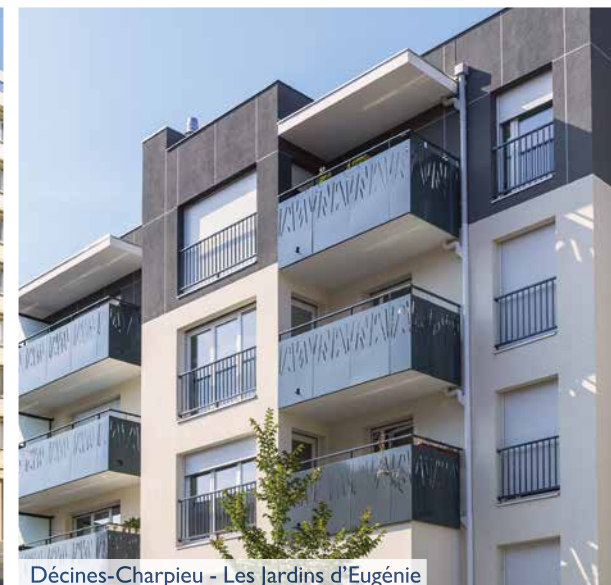
### Une implantation locale forte

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.

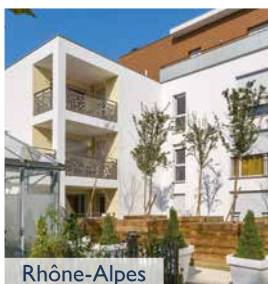


## DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

### Une dimension nationale

Avec à son actif plus de 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus 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.



### CRÉATEUR DE BELLES RÉSIDENCES









- **Vous êtes sûr de trouver une belle adresse** parmi toutes nos résidences en France, grâce à des emplacements soigneusement sélectionnés.
- **Vous profitez d'un beau rapport qualité - prix** tout en bénéficiant de nos prestations de qualité, à découvrir dans nos appartements décorés.
- **Vous rencontrez un interlocuteur dédié** qui vous accompagne de la recherche de financement jusqu'à la livraison de votre bien.
- **Vous bénéficiez de l'expertise du 1<sup>er</sup> groupe** de promotion immobilière indépendant et 100% résidentiel depuis plus de 50 ans.



**ESPACE DE VENTE**

130, bd de l'Europe  
69310 Pierre-Bénite

**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.

 Crèche à 4 min*	 Écoles à 4 min*	 Bus à 5 min*	 Commerces à 6 min*
 Supermarché à moins de 6 min*	 Médiathèque à 8 min*	 Parc Manillier à 15 min*	 Gare TER à 16 min*

**LA VIE QUOTIDIENNE**

- Crèche à 4 min\*, écoles maternelle et primaire à 4 min\*, collège à 11 min\*, lycée d'Oullins à 7 min\*\* en voiture.
- Mairie à 10 min\*.
- Commerces de proximité et supermarché à moins de 6 min\*, hypermarchés à 4 et 7 min\*, marché bi-hebdomadaire à 15 min\*.

**LES DÉPLACEMENTS**

- Station de bus "La Maillette" (lignes C7, B15, 17 et 18) à 5 min\*.
- Métro-Gare d'Oullins à 8 min\*\* en voiture.
- Gare TER de Pierre-Bénite à 16 min\*.
- Autoroute A7 à 8 min\*\* en voiture.

**LES LOISIRS**

- Médiathèque et théâtre à 8 min\*, cinéma à 10 min\*.
- Stade et cours de tennis à 9 min\*.
- Parc Manillier à 15 min\*.

\*Temps de trajet indicatif à pied. Source Google Maps.  
\*\* Source Google Maps.