



# RIVES ET PARC

**BISCHHEIM**

Une réalisation contemporaine,  
un havre de tranquillité entre canal et nature



La Mairie de Bischheim

Le Canal de la Marne au Rhin



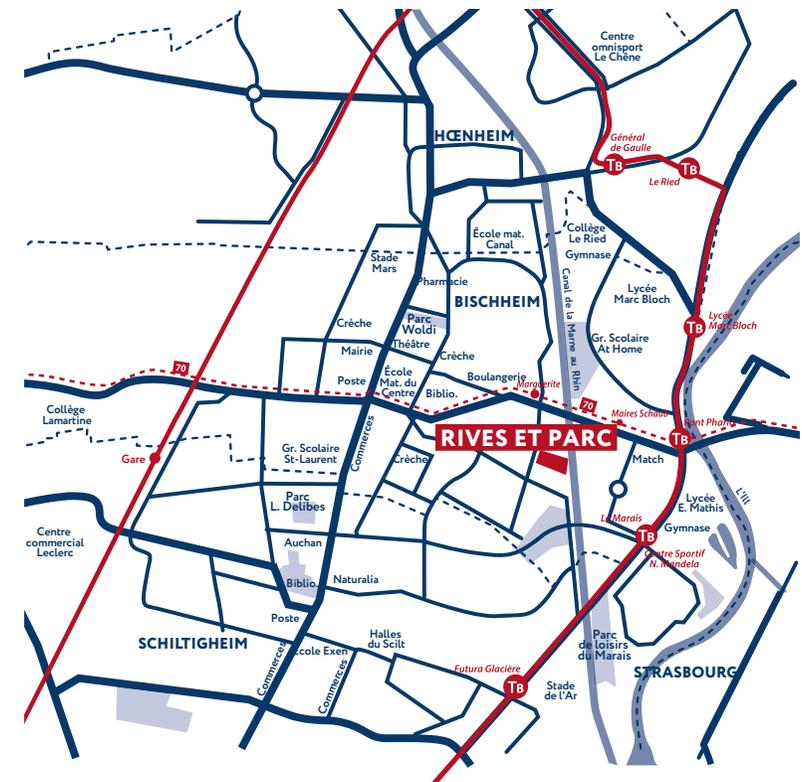
Le Centre-Ville



# Au bord du canal, au cœur d'un quartier calme, une adresse proche de tout

Bordée par l'Ill et traversée par le canal de la Marne au Rhin, Bischheim séduit par sa situation, aux portes de Strasbourg. Contribuant au dynamisme de l'Eurométropole avec près de 1250 entreprises, dont le technicentre TGV de la SNCF, elle participe aussi à sa qualité de vie en mettant à la disposition de ses habitants de nombreux équipements publics et scolaires. Ces atouts en font naturellement une ville prisée des familles, qui apprécient son charme résidentiel, à seulement 20 min\*\* du centre de Strasbourg.

"Rives et Parc" s'intègre dans un quartier calme et résidentiel, à l'Est de la ville, en bordure de Strasbourg. La réalisation y occupe même une place de choix puisqu'elle jouxte le canal de la Marne au Rhin, ouvrant ses vues sur le chemin de halage et sa promenade. Les possibilités de balades au fil de l'eau y sont nombreuses. Pourquoi pas jusqu'au Parlement Européen ? Il se trouve à 30 min\* de marche ou à moins de 10 min\*\* à vélo le long des berges. Les commerces du quotidien sont à quelques pas, à commencer par une boulangerie et le marché de la place de la République à moins de 5 min\* à pied. De la crèche au collège, tous les établissements scolaires sont à moins de 10 min\*, 5 min\* de plus sont nécessaires pour rejoindre le lycée. Enfin, les déplacements dans l'ensemble de la métropole sont facilités par le bus, à 2 min\*, ou le tramway à 9 min\*. L'avenue Pierre Mendès-France et les autoroutes sont également rapidement accessibles en voiture.



Rives et Parc : 15, rue de l'Aigle



**Bus**  
à 2 min\*



**Marché**  
à 4 min\*



**École primaire**  
à 5 min\*



**Tramway**  
à 9 min\*

\*Temps de trajet estimatif à pied. Source Google Maps.  
\*\*Temps de trajet estimatif en voiture. Source Google Maps.

# La sobriété intemporelle d'une réalisation à l'architecture épurée

Dans un quartier mêlant maisons individuelles et petites résidences, "Rives et Parc" réussit la parfaite synthèse. Face à la rue, ses deux petits immeubles prennent des airs de grandes maisons d'architectes. Les étages aux différents volumes semblent posés les uns sur les autres, alternant le béton matricé gris\* en soubassement, l'enduit blanc\* en étages, le tout surmonté par un attique discret, teinté de gris\*. Ce jeu d'avancées et de retraits est accentué par un élégant bardage en bois au fond des loggias, dont la teinte claire\* adoucit l'ensemble.

Il suffit de se décaler dans la rue ou d'entrer dans le jardin pour que les immeubles prennent une autre dimension. Les façades s'étirent vers le canal, préfigurant un troisième immeuble, plus ambitieux dans ses volumes. Toujours dans cette alternance de teintes grises\* et blanches\*, la réalisation privilégie l'harmonie. Les garde-corps en verre translucide et menuiseries gris anthracite\* ajoutant leur modernité discrète à l'ensemble.

Enfin, le hall à double hauteur du bâtiment qui borde le canal est volontairement dissimulé en journée par les arbres du cœur d'îlot, pour mieux se dévoiler aux passants à la nuit tombée, quand ses plafonniers contemporains l'illuminent.

\*Coloris selon choix de l'architecte



DÉCOUVREZ  
LA RÉSIDENCE  
EN VIDÉO

## Mot de l'architecte

“ Nous avons voulu que la réalisation s'intègre le plus discrètement possible dans son environnement en conservant les mêmes échelles et volumes que ses voisines. Mais nous voulions aussi qu'elle se démarque par ses lignes fines, par sa modernité, par son élégance sans fioritures. ”  
Oslo Architectes.

# Une architecture élégante

ARCHITECTURE  
CONTEMPORAINE

CŒUR D'ÎLOT  
ARBORÉ

HALL  
DOUBLE HAUTEUR



Illustration pour l'information, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels





## Une expérience végétale

# Un havre de nature, travaillé jusque dans les moindres détails

“

Nous avons voulu recréer un véritable espace planté au sein de “Rives et Parc”. Pour la strate arborée, une collection d’érables sélectionnés pour leur résistance et leur esthétisme viendront habiller l’ensemble du projet. Cette collection sera complétée par des cépées spectaculaires qui viendront conforter ce sentiment de “mini-forêt” et rendront ce cœur d’îlot remarquable. Trois entités paysagères se démarquent dans le cœur d’îlot : le jardin de devant, les plantations sur dalles et le cœur du projet où s’installe un jardin de pluie.

Le jardin de devant a pour objectif d’être le lien entre la rue et les appartements. Sa vocation principale sera la mise en valeur du projet. Pour ce faire, nous avons choisi des végétaux aux floraisons intéressantes et aux couleurs automnales flamboyantes. La palette végétale sur dalle a pour objectif de créer un tapis vert comme on pourrait en voir dans un sous-bois. Les floraisons viendront se succéder afin de créer des ambiances fleuries, variant tout au long de l’année.

Au cœur du projet, un jardin en creux viendra accueillir des végétaux à grand feuillage et à floraison très particulière. C’est un jardin qui supportera les périodes très humides. Entre les arbres et les grandes feuilles, traverser le cœur d’îlot sera une expérience végétale plaisante pour les habitants. Le massif situé au plus proche du canal fait office de transition douce entre les logements et le chemin de halage. Composé de plantes indigènes propres à ce milieu, il permet de développer et de renforcer les écosystèmes en place. Enfin, un verger est implanté afin de contribuer davantage à la qualité visuelle du paysage.

”

*Acte 2 Paysage - Paysagiste*

# Plus qu'une résidence avec jardins, un quotidien au naturel

Sur ce site privilégié, "Rives et Parc" fait la part belle à la nature, ses trois petits immeubles de 3 étages encadrant un vaste cœur d'îlot paysager. Les espaces verts de la résidence, conçus par l'agence de paysagisme "Acte 2 Paysage", ont fait l'objet d'une attention particulière. Les balcons, terrasses, loggias et jardins privatifs sont nombreux, pour que tous les appartements profitent de la verdure omniprésente et de vues agréables sur la nature et le canal. Les façades, sobres et contemporaines, alternent les enduits blancs et gris, rehaussés ponctuellement d'un élégant bardage en bois, renforçant encore le caractère végétal de la réalisation.

"Rives et Parc" dédie une grande partie de sa surface à la nature. Et, même si la réalisation est entièrement close pour préserver l'intimité de ses résidents, ses jardins s'associent visuellement à ceux des résidences voisines et des berges du canal, proposant une ambiance végétale de grande qualité.

Dès la rue, le ton est donné puisque les deux immeubles, en retrait de la chaussée, sont bordés par des jardins plantés d'arbustes\* aux couleurs flamboyantes. Passé le portillon, équipé d'un digicode, les piétons ont quelques marches à monter pour accéder aux halls d'entrée des deux immeubles, de part et d'autre de l'allée. Bien sûr, une rampe d'accès est disponible, à côté de l'escalier, pour les poussettes et les personnes à mobilité réduite. Entre les deux premiers immeubles, l'allée dallée se transforme en passerelle pour traverser le jardin en cœur d'îlot jusqu'au troisième immeuble, côté canal. Le hall est équipé, comme ceux des autres bâtiments, d'un sas avec digicode et vidéophone. Majestueux avec sa double hauteur, il est également doté de deux vastes locaux à vélos. Ces deniers viennent compléter ceux présents dans le bâtiment 1 et au sous-sol.

Enfin, l'accès des voitures se fait au nord de la réalisation. Le portail télécommandé est placé en retrait de la chaussée, permettant l'aménagement de deux places ouvertes sur la rue, dédiées à l'autopartage Citiz. Quatre places de stationnements extérieures et huit boxes sont proposés derrière le portail. Le sous-sol est relié aux étages supérieurs des trois bâtiments par des ascenseurs protégés par clef.



**Digicode et  
vidéophone**



**Parking  
sous-sol**



**Local  
vélos**



\*Essences au choix de l'architecte.

Les informations sur les risques auxquels cette résidence est exposée sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)





Canal de  
la Marne  
au Rhin



Bâtiment 1

Bâtiment 3

Bâtiment 2



# Des prestations de grand confort

## Les parties communes :

- Halls d'entrée décorés de carrelage, miroirs, appliques murales et plafonniers encastrés ou suspendus (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec moquette au sol, murs peints, appliques murales ou spots encastrés (selon projet de l'architecte).
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières en stratifié, seuil à la suisse et joint isophonique.

## Les finitions :

- Revêtement de sol stratifié dans le séjour, la cuisine ouverte, les chambres et le dégagement.
- Carrelage Saloni\* dans la cuisine fermée, la salle de bains et les toilettes.
- Portes intérieures laquées blanches avec poignées finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC avec coffres monoblocs. Fenêtres équipées d'un mécanisme oscillo-battant (selon plans).
- Faience murale Saloni\* dans les pièces humides.
- Salle de bains aménagée avec un meuble vasque, mitigeurs Grohe\*, grand miroir, applique lumineuse, baignoire ou douche acrylique, sèche-serviette Acova\*.
- Placards avec portes coulissantes (selon plan de chaque logement).
- Volets roulants électriques dans le séjour et la cuisine ouverte selon plans\*\*.

## La personnalisation :

- Revêtements stratifiés, carrelages, faiences (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.
- Chauffage assuré par deux chaudières collectives en cascades alimentées en "bio-gaz".
- Production d'eau chaude assurée par les chaudières collectives à condensation.

## La sécurité :

- Halls d'entrée sécurisés par un sas avec vidéophone sur porte intérieure relié à chaque appartement. Digicode sur le portillon piétons du bâtiment 1 et première porte des halls.
- Portes palières à âme pleine, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles antidégondage. Seuils à la suisse.
- Volets roulants sur toutes les ouvertures\*\*.
- Clôture ou grillage rigide fermant la résidence sur les limites séparatives.

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

\*\* Sauf sur les petits châssis.

**CHOIX  
PERSONNALISÉ**

**LOGEMENTS  
CONNECTÉS**

**PRESTATIONS  
DE QUALITÉ**



Dans une perspective de développement durable, la 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.

- 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.

# simpliss<sup>im</sup>, le logement connecté, évolutif, simple et accessible, un confort et une sécurité de vie au quotidien<sup>(1)</sup>

**Un pack de base pouvant être complété par des produits optionnels.**

- Vous contrôlez la motorisation des ouvertures et des fermetures du logement (volets roulants, stores intérieurs et extérieurs, terrasse, portails, portes de garage, serrure motorisée pour porte d'entrée).
- Vous optez également pour la sécurité connectée (systèmes d'alarme, caméras connectées et services de télésurveillance).
- Vous avez accès à des solutions de confort et de gestion de l'énergie (mesure des consommations électriques, gestion de l'éclairage, ...).

**Toutes ces solutions sont supportées par la plateforme de connectivité de TaHoma®.**



**Moteur de volets roulants**  
éco-conçus et commande tactile avec fonction "silence"



**TaHoma®**,  
la box domotique intégrée dans le tableau électrique



**Lanceur de scénarios**  
adaptés à votre quotidien



**Détecteur de fumée**  
discret à l'intérieur !  
À connecter à TaHoma®



**LE LOGEMENT CONNECTÉ AVEC**  
**somfy.**

Centralisez tous vos équipements connectés et pilotez-les en un clic, même à distance depuis une seule interface ergonomique.

L'application TaHoma® est disponible pour Android et iOS.



[1] Disponible sur une sélection de résidences

# Promogim, la valeur sûre de l'immobilier

## **SÛR DE TROUVER UNE ADRESSE BIEN PLACÉE, AU MEILLEUR PRIX.**

Parmi les 80 adresses soigneusement sélectionnées par nos 13 agences régionales, trouvez la résidence idéale pour habiter ou investir partout en France.

## **SÛR DE BÉNÉFICIER DU MEILLEUR ACCOMPAGNEMENT FINANCIER.**

Tous nos conseillers commerciaux sont formés pour vous accompagner et vous proposer le plan de financement le mieux adapté à votre situation.

## **SÛR D'ACHETER EN TOUTE SÉRÉNITÉ.**

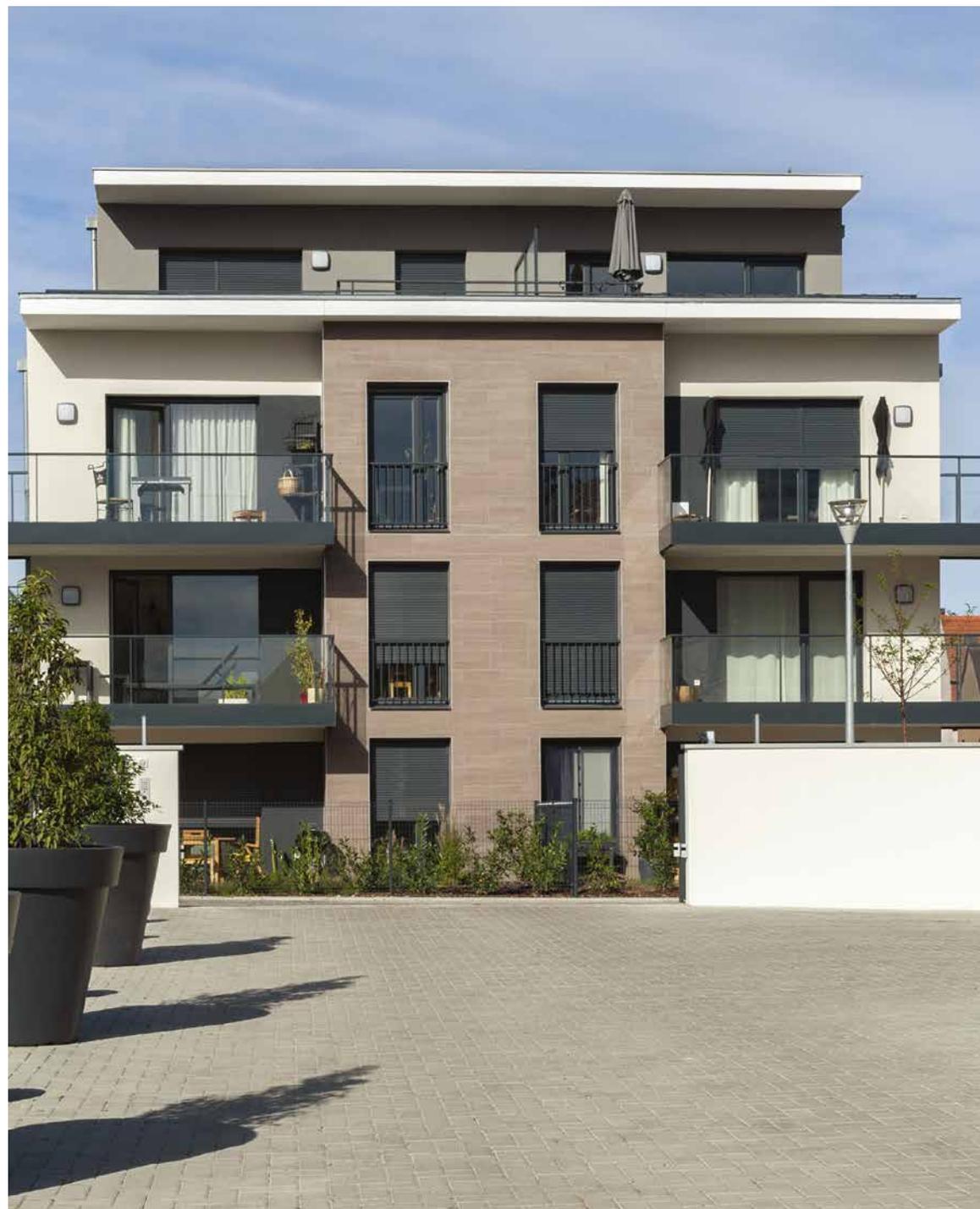
Grâce à l'expertise et la solidité financière du 1<sup>er</sup> groupe de promotion immobilière 100% indépendant depuis plus de 50 ans, vous investissez en toute sécurité.

## **SÛR DE PROFITER D'UN SEUL ET MÊME INTERLOCUTEUR.**

Choix de l'appartement, financement, prestations, visites de chantier, démarches administratives, livraison... Votre conseiller commercial vous accompagne tout au long de votre projet.

## **SÛR DE VOUS PROJETER DANS VOTRE FUTUR ACHAT.**

Sur l'espace de vente de votre prochaine résidence, vous vivez l'expérience réelle de votre futur logement : maquette en volume du projet, échantillon des prestations, visite d'un appartement témoin.



# UNE DIMENSION NATIONALE ET UNE IMPLANTATION LOCALE FORTE



Avec à son actif plus de 110 000 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 treize 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.

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.

**ESPACE DE VENTE :**

**15, rue de l'Aigle - 67800 BISCHHEIM**

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.

**03 88 370 370**

**DÉCOUVREZ NOS APPARTEMENTS NEUFS  
SUR [PROMOGIM.FR](https://www.promogim.fr)**

