

LYON 8^{ÈME}



LUMIÈRE ET JARDINS - 11, rue Édouard Nieuport
*Une résidence contemporaine verdoyante,
au cœur d'un quartier très recherché et dynamique*



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

L'ADRESSE

Une adresse à la fois calme et centrale, à 6 minutes* du Tramway

Moderne, animé, connecté et tourné vers l'avenir, le 8^{ème} arrondissement de Lyon fait l'objet d'une profonde mutation depuis plusieurs années. Avec ses bâtiments contemporains qui se mêlent aux maisons individuelles, ses équipements culturels de qualité et ses ambiances variées, le 8^{ème} montre tous les gages d'une qualité de vie préservée. Avec ses établissements d'enseignement supérieurs, son réseau de transports dense, il attire familles et étudiants en quête d'un mode de vie en phase avec son temps.

À 5 min* à pied de la Mairie "Lumière et Jardins" se situe au cœur du 8^{ème}, dans un quartier en plein renouveau. Face à l'hôpital Jean Mermoz, à proximité de la faculté de

médecine et de nombreux établissements universitaires, la résidence s'inscrit dans le dynamisme d'un pôle santé majeur de la région lyonnaise. Au quotidien, cette centralité se traduit par la présence de tous les commerces (boulangerie, pharmacie, supermarché...) dans un rayon de 5 min*. Côté enseignement, de la crèche à l'université, tout est accessible à pied. Enfin, les 178 hectares du parc de Parilly sont à 17 min* à pied.

Côté transports, la réalisation est particulièrement bien entourée. Le bus est à 4 min* à pied. Il suffit de 6 min* pour rejoindre le tramway T6, 14 min* pour le métro ligne D, rendant les déplacements dans la métropole très faciles.

La réalisation prend place dans l'une de ces rues calmes et résidentielles qui bordent le boulevard Jean Mermoz, artère majeure du 8^{ème}. Composée de 3 petits immeubles entourés d'agréables jardins paysagers, elle dévoile des façades sobres et contemporaines, parfaitement exposées. Les appartements, aux plans bien conçus et prolongés par un balcon, un jardin privatif ou une large terrasse, profitent pour la plupart d'une belle orientation Sud et des vues agréables sur les jardins de la résidence.

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



Crèche
à 3 min*



Bus
à 4 min*



Commerces
dans un rayon
de 5 min*



Tramway
à 6 min*



Établissements
scolaires à moins
de 11 min*

L'ARCHITECTURE

Une résidence à taille humaine, à l'architecture sobre et contemporaine

Implantés perpendiculairement à la rue et ne dévoilant dans un premier temps que ses façades Ouest, les trois petits immeubles de "Lumière et Jardins" ont des airs de grandes maisons entourées de jardins. Les façades, habilement rythmées de balcons en avancées, jouent la sobriété d'enduits ton sur ton, beige* en étages ou grège* en attique. Séparés par de vastes jardins paysagers, les bâtiments développent un dialogue où les teintes se répondent, le beige* dominant de l'un faisant face au grège* de l'autre. Si les balcons créent le rythme côté rue, ce sont les baies vitrées aux lignes verticales qui prennent le relais sur jardins. Le gris-beige* des menuiseries en aluminium et des garde-corps en ferronnerie ajoute une tonalité supplémentaire à l'ensemble.

La nature joue également un rôle important dans l'animation des façades. Volontairement ouverts sur la rue, les jardins créent des zones de respiration paysagère, où les arbres de haute tige confortent l'échelle humaine des bâtiments. Les vastes terrasses en attique, agrémentée de pergolas en métal, se révélant parfaites pour recevoir des plantes et des fleurs, contribueront certainement à cette ambiance bucolique.

*Couleurs au choix de l'architecte



Architecture contemporaine



Réalisation entièrement close

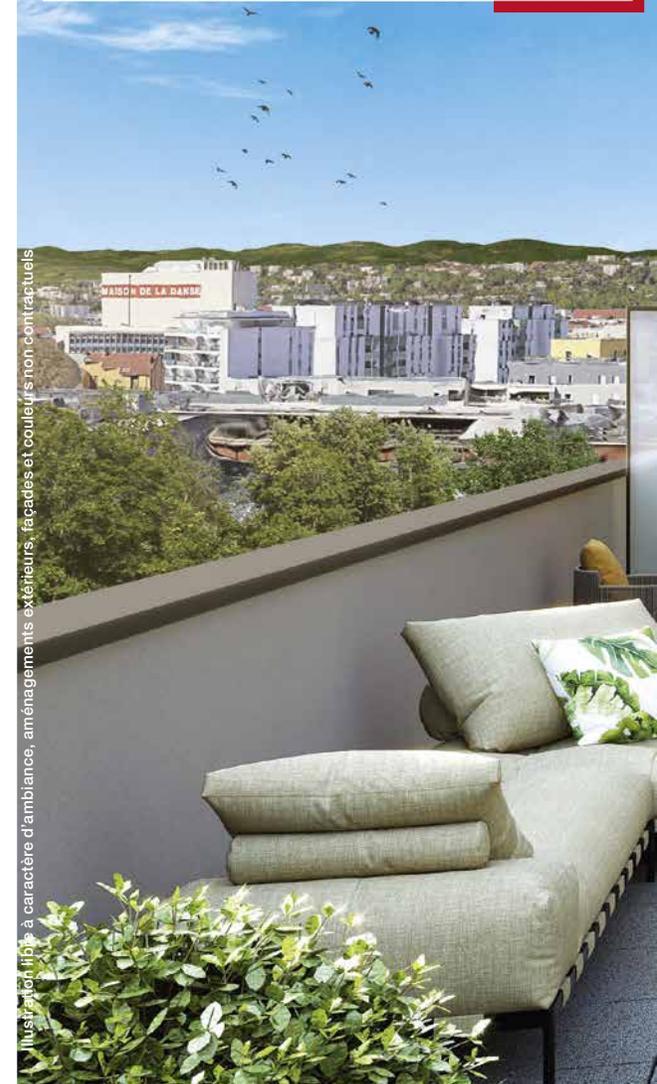


Balcons, terrasses ou jardins privés

“ Ce projet propose un certain art de vivre centré sur la qualité et la générosité des espaces paysagers ainsi que sur la luminosité et les vues dégagées offertes à chacun des appartements. ”

Vincent TALLET, architecte, HTVS Architecture

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







LE CADRE DE VIE

Une réalisation entourée de jardins, à vivre en toute intimité

Entièrement close, “Lumière et Jardins” préserve la tranquillité de ses résidents par une élégante grille en ferronnerie, laissant cependant le regard des passants admirer la beauté des jardins paysagers.

L'accès des piétons s'effectue depuis la rue Nieuport. Deux portillons équipés d'une platine de contrôle d'accès permettent d'entrer dans la résidence. Le premier, au Nord, s'ouvre sur le bâtiment A. Le deuxième, au Sud, rejoint les bâtiments B et C. Une allée piétonne serpente entre les immeubles, menant aux halls d'entrée. Ces derniers sont sécurisés par vidéophone. L'allée serpente jusqu'à une agréable placette. Agrémentée de bancs, elle est le lieu idéal pour se détendre et partager des moments de convivialité.

L'accès des véhicules se situe au Nord de la réalisation, sous le bâtiment A. Une rampe avec portail télécommandé rejoint un niveau de sous-sol. Le parking

est relié aux appartements de chaque bâtiment par un ascenseur équipé d'un lecteur de badge type Vigik. De plus, un escalier de secours, sous le bâtiment B, s'ouvre sur le jardin Nord.

Entourant la résidence, les beaux espaces verts de “Lumière et Jardins” participent pleinement à la qualité de l'adresse. Déjà, tous les abords sont plantés de beaux arbres, érables argentés*, tilleuls*, amélanchiers*..., préservant l'intimité des espaces verts en cœur d'îlot. Ces derniers sont aussi généreusement plantés, tapissés de plantes aux couleurs variées*, parsemés d'arbustes vivaces*. Les placettes sont agréablement ombragées de cornouillers* et de frênes*. Bienvenue dans un havre de quiétude et de nature.

*Essences selon le choix de l'architecte



Résidence
sécurisée



Parking
sous-sol



Locaux
à vélos

LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

LES PARTIES COMMUNES

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

LES FINITIONS

- Carrelage en grès émaillé Saloni®, posé sur chape isophonique ou thermoacoustique. Revêtement stratifié dans les chambres.
- Peinture lisse sur les murs et plafond.
- Portes intérieures laquées avec poignées, finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures alu avec brise-soleil intégré. Porte-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni® (hauteur 2,10 m sur les 3 côtés) dans la salle de bains.
- Salles de bains aménagées avec un plan de toilette, meuble de toilette, vasques encastrées Culina® ou Chêne

Vert®, mitigeurs Grohe®, grand miroir, applique lumineuse, baignoire et support mural de douche, pare douche. Radiateur sèche-serviettes Acova®.

- Placards avec portes ouvrant à la française ou coulissantes (selon plans).
- Brise-soleil orientables électriques dans toutes les pièces** (selon plans).

LA PERSONNALISATION

- 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 : double vitrage, menuiseries extérieures et brise-soleil en alu, murs de façades avec isolant.
- Chauffage par radiateurs en acier à robinets thermostatiques.
- Eau chaude et chauffage produits par chaudière à gaz individuelle.

LA SÉCURITÉ

- Halls d'entrée protégés par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- Détecteur de fumée connecté.
- Portes palières équipées d'une serrure A2P* et de paumelles antidégondage. Seuils alu.
- Ascenseurs protégés par Vigik* intégré pour l'accès au sous-sol.
- Parkings et boxes en sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée.

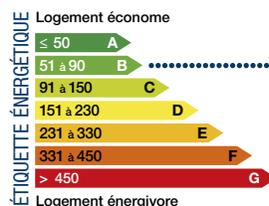
* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

** Hors salles de bains.



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. Les dispositions techniques mises en œuvre pour "Lumière et Jardins" 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.



LUMIÈRE ET JARDINS

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^{im}

Le logement connecté qui vous simplifie la vie.

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

Vous pilotez depuis votre smartphone les différentes fonctions prévues :

- Box TaHoma® de Somfy® intégrée au tableau électrique.
- Détecteur de fumée à connecter au système.
- Brise-soleil 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

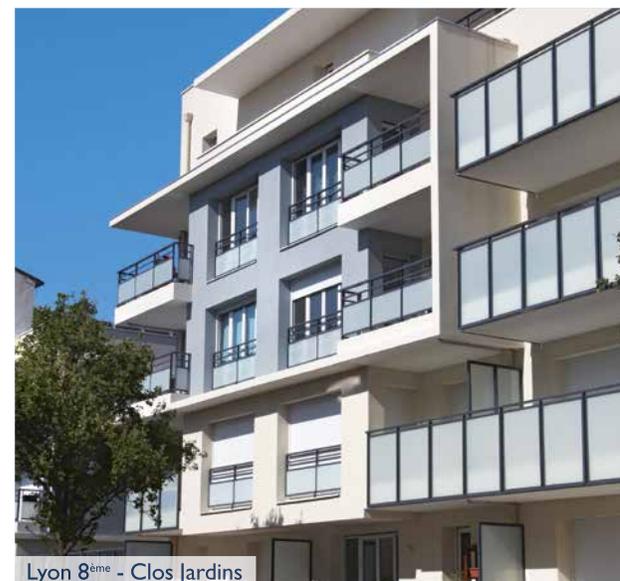
Une implantation locale forte

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 Réglementation Thermique RT 2012.



DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

Une dimension nationale

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 douze 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.



LA VALEUR SÛRE DE L'IMMOBILIER

- 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^{er} groupe** de promotion immobilière indépendant et 100 % résidentiel depuis plus de 50 ans.



LA VIE QUOTIDIENNE

- Commerces de proximité (supermarché, boulangerie, coiffeur, opticien, pharmacie, restaurants) dans un rayon de 6 min* à pied, hypermarché Auchan à 6 min**.
- Marché Ambroise Paré (les mercredi et dimanche) à 9 min* à pied.
- Centre commercial de la Part Dieu à 15 min**.
- Crèche à 3 min* à pied, maternelle à 6 min*, primaire à 9 min*, collège et lycée à 11 min*.
- Mairie à 5 min* à pied et poste à 10 min*.

LES DÉPLACEMENTS

- À 4 min* à pied de la station de bus CI5/PL2 "Maryse Bastié" (menant au métro ligne D et au Tram T6).
- À 6 min* de la station de tram T6 "Mermoz Californie".
- À 14 min* de la station de métro ligne D "Mermoz Pinel".
- Autoroute A43 et D383 à 9 min** en voiture.

LES LOISIRS

- Maison de la Danse à 8 min* à pied.
- Théâtre et cinéma à 16 min*.
- Piscine à 14 min*.
- Parc de Parilly à 11 min**.

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

**Temps de trajet indicatif en voiture. Source Google Maps.

Lyons 6ème

Station Foch à 150 m.

Arrêt Foch Bus 27-C4 à 150 m.

Parking Morand à 300 m.

Parking public à 10 m.

STORE PROMOGIM
90, rue Vendôme - Lyon 6ème

Ouvert le lundi de 10h à 12h00 et de 14h à 19h.
Du mardi au samedi de 10h à 19h30 non stop.

**RETROUVEZ-NOUS
SUR LE STORE PROMOGIM
POUR DÉCOUVRIR LA RÉSIDENCE**

04 78 71 71 71 | DÉCOUVRÉZ TOUTES NOS ADRESSES EN FRANCE
PROMOGIM.FR



Crèche à 3 min*



Bus à 4 min*



Commerces dans un rayon de 5 min*



Tramway à 6 min*



Établissements scolaires à moins de 11 min*