

RÉSIDENCE

L'Émeraude

VÉNISSIEUX (69)

MARIGNAN



UNE SIGNATURE **ALLIANT ÉLÉGANCE ET MODERNITÉ** EN TOUTE SOBRIÉTÉ

Sur l'avenue Viviani, **L'Émeraude** présente une architecture contemporaine, conçue pour offrir une qualité de vie durable à ses habitants. Avec équilibre, elle est animée par des jeux de volumes en retrait et en avancée. Elle adopte également des matériaux pérennes, sobres et intemporels, en harmonie avec son environnement. Le soubassement en béton brut sablé s'inspire ainsi de l'église située à quelques mètres et entièrement construite avec ce même matériau.

La façade adopte ensuite un enduit blanc, qui apporte une teinte claire et lumineuse à l'ensemble. Quelques rappels de béton brut viennent discrètement accompagner les fenêtres. Les balcons et les terrasses se démarquent, quant à eux, par leurs garde-corps métalliques verts, un choix de couleur qui confère une touche d'originalité tout en accentuant la présence du végétal en cœur d'îlot.





UN ÉCRIN ARBORÉ OÙ VIVRE CHAQUE JOUR PLUS PROCHE DE LA NATURE

Harmonieusement intégrée dans son environnement citadin, **L'Émeraude** est composée de trois bâtiments. Les deux premiers forment un front urbain moderne sur l'avenue Viviani. L'espace laissé libre entre eux s'ouvre sur un petit parvis desservant les halls d'entrée respectifs, puis se prolonge vers le cœur d'îlot où s'installe le troisième bâtiment.

Ainsi se dessine un havre paisible, alliant fraîcheur et quiétude au milieu de l'effervescence citadine. Pour le bien-être des résidents, 25 arbres ont été plantés, choisis parmi des essences variées, telles que des

érables, des merisiers et des chênes. Ils sont complétés par des arbustes, des massifs de plantes vivaces et des espaces engazonnés, distillant une ambiance naturelle luxuriante.

Une prairie ombragée révèle un lieu de vie et de partage. Ses assises et ses troncs de bois invitent à la détente ou au jeu, dans un cadre apaisé. Soucieuse de préserver la petite faune locale et de favoriser la biodiversité, **L'Émeraude** intègre également des nichoirs et des hôtels à insectes. Le stationnement des véhicules est entièrement situé en sous-sol, afin de laisser toute la place à la nature.

*Ainsi se dessine un havre paisible,
alliant fraîcheur et quiétude au milieu de l'effervescence citadine.*



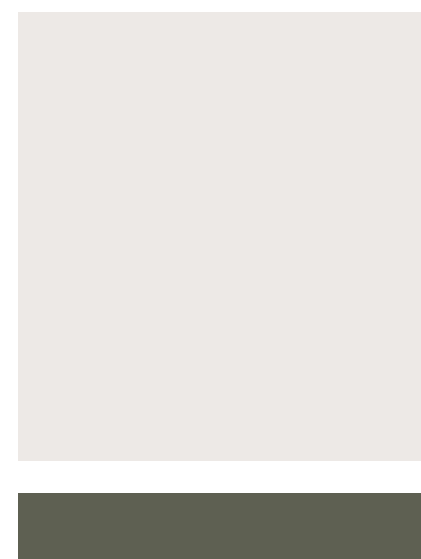


DES LOGEMENTS LUMINEUX, OUVERTS SUR DE BEAUX ESPACES À VIVRE

L'Émeraude propose des appartements du 2 au 4 pièces, offrant une belle opportunité de devenir propriétaire et d'apprécier un confort durable.

Les plans ont fait l'objet d'une attention particulière pour composer des intérieurs fonctionnels et agréables à vivre. La recherche d'orientations optimales, l'aménagement de séjours d'angle, les expositions multiples et certains logements traversants garantissent un bien-être unique, sublimé par

une clarté naturelle généreuse tout au long de la journée. Parfaitement agencés, tous les appartements s'ouvrent sur un jardin privatif, un balcon ou une terrasse, pour certaines, plein ciel aux derniers étages. Ces espaces extérieurs baignés de soleil permettent de profiter, selon leur orientation, des vues reposantes sur les paysages arborés du cœur d'îlot. Les jardins privatifs, protégés par des haies végétales, deviennent ici de véritables écrans de quiétude et d'intimité.



L'EXPRESSION D'UN AUTHENTIQUE CONFORT

Des prestations choisies
pour une douceur de vivre durable

ÉNERGIE

- Règlement thermique RE2020
- Gestion individualisée par appartement du chauffage urbain
- Eclairage des parties communes par détecteur de présence

CONFORT

- Menuiseries en bois/alu à double vitrage
- Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau
- Un volet roulant électrique dans la pièce principale
- Carrelage grès cérame émaillé 45x45 pour les pièces principales et parquet stratifié pour les chambres
- Faiences au droit des baignoires à hauteur d' huisserie, dans les salles de bains et salles d'eau

SÉCURITÉ

- Accès à la résidence par lecteur Vigik® et vidéophone depuis les logements
- Vidéophone depuis les logements
- Ascenseur desservant tous les étages
- Parking et places de stationnement pour les visiteurs en sous-sol
- Locaux vélos



VÉNISSIEUX, UN ART DE VIVRE **AUX PORTES DE LYON**

Située à seulement 20 min* de la Part-Dieu, Vénissieux est tournée vers l'avenir. Tout en se développant, la troisième ville de la Métropole de Lyon veille à la qualité de vie de ses habitants. Cette volonté se traduit notamment par ses labels "Villes et Villages Fleuris" (4 fleurs), et "Ville active et sportive" (3 lauriers).

Appréciee pour sa vitalité culturelle, Vénissieux dispose d'équipements de qualité comme la médiathèque Lucie-Aubrac ou le théâtre. Chaque été, la municipalité propose des animations et concerts gratuits lors du festival des Fêtes

Escales. Toute l'année, la dynamique sportive est assurée par les infrastructures et les manifestations à destination de tous les publics. Côté nature, petits et grands se retrouvent au parc Parilly, un lieu idéal pour les sorties en famille ou les activités sportives.

Vénissieux bénéficie enfin d'une position stratégique et d'une excellente desserte par les grands axes routiers, les tramways et les bus.

DES SERVICES ESSENTIELS À QUELQUES PAS



Tramway T4, « États-Unis Viviani » à 400 m*
Tramway T6, « Beauvisage - Pressensé » à 500 m*
Bus 35 et C16 « Beauvisage - Pressensé » à 500 m*
Bus 26 « États-Unis Viviani » à 400 m*



École maternelle Alain Fournier à 220 m*
Groupe scolaire du Moulin à Vent à 750 m*
École primaire Joliot Curie à 850 m*
Collège Honoré de Balzac à 450 m*



Boulangerie et pharmacie à 350 m*
Supermarché à 450 m*
Bureau de poste à 500 m*



Parc Pressensé à 500 m*



Gymnase Serguei Vorontzov à 300 m*
Courts de tennis à 650 m*

UNE RÉSIDENCE OFFRANT **BIEN-ÊTRE ET VIE PRATIQUE**

L'Émeraude prend place dans le quartier du Moulin à Vent limitrophe au 8^{ème} arrondissement de Lyon. Ce quartier, le plus prisé de Vénissieux, est apprécié pour ses services. Cette adresse de choix offre la proximité immédiate des commerces (boulangerie, supermarché, pharmacie, bureau de poste, crèche...), des écoles, d'un collège et de plusieurs équipements de loisirs (gymnase, parc, terrain de football).

Les lignes de tramway T4 et T6, à seulement quelques minutes à pied, et l'accès rapide aux grands axes (A7, A43, périphérique lyonnais) facilitent les déplacements vers Lyon et ses environs. Tout est ainsi réuni pour assurer un quotidien facile et épanoui.



ADRESSE DE LA RÉSIDENCE

28 Avenue Viviani
69200 Venissieux

DES ACCÈS FACILITÉS

ACCÈS TRANSPORTS EN COMMUN

- Tramway T4, « États-Unis Viviani » à 400 m*, vers la gare de Lyon Part-Dieu en 20 min* ou le centre-ville de Vénissieux en 13 min.*
- Tramway T6, « Beauvisage - Pressensé » à 500 m*, vers Hôpitaux Est en 15 min.*

ACCÈS PAR LA ROUTE

- Accès au boulevard périphérique en 5 min.*, vers le sud de Lyon et l'autoroute A7
- Aéroport de Lyon Saint-Exupéry à 20 min. en voiture*



LUMÉA
LYON 8^{ÈME} (69)

NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS LA RÉGION



ESPRIT LUMIÈRE
LYON 8^{ÈME} (69)

* Source : GoogleMaps. MARIGNAN, siège social : 132 avenue Pierre Brossolette 92240 Malakoff - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons, terrasses et jardins privatifs sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Architecte : BBC ASSOCIÉS. Crédit photos : Freepik et Capital.fr. Perspectiviste : Visiolab - Juin 2025.

MARIGNAN

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale, fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

Nos équipes écoutent, conçoivent et innovent pour offrir des logements en adéquation avec les nouveaux usages, respectueux de l'environnement et en harmonie avec le tissu urbain environnant, existant ou à venir. De l'appartement à la maison individuelle, le savoir-faire reconnu de Marignan répond à la même exigence d'excellence, de la conception jusqu'à la réalisation de chaque projet.

04 27 83 15 15
marignan.immo