

# ÉDEN

Genas



**PRIAMS**  
Le bien, immobilier.

# Édito

Se sentir bien chez soi et dans son milieu naturel est plus que jamais une nécessité. Chez Priams, nous avons toujours pensé que l'avenir de l'aménagement immobilier devait être toujours plus éthique, plus respectueux de l'humain et de l'environnement.



**Antoine Machado**  
Dirigeant fondateur de Priams

Depuis 1998, Priams n'a de cesse d'affirmer sa vision vertueuse du métier de promoteur immobilier. Entreprise engagée, au service de la collectivité, nous intégrons dans tous nos projets des réflexions approfondies sur la mobilité, l'énergie, l'eau, la gestion des déchets. Certifiés NF Habitat HQE, nous anticipons les réglementations et nous nous fixons des normes environnementales qui vont bien au-delà des exigences légales.

Si nous réalisons des résidences à taille humaine –en privilégiant des emplacements premium et une architecture durable et esthétique–, nous concevons aussi des appartements spacieux, lumineux et fonctionnels, avec des terrasses ensoleillées et des jardins paysagers. Parce que nous privilégierons toujours le cadre de vie et le bien-être de nos résidents, comme en témoigne notre nouveau programme *Éden* à Genas, près de Lyon.

Si le choix de cette commune du Rhône coïncide avec une volonté de mixité de l'habitat et de préservation des espaces naturels, Priams reste fidèle à ses valeurs, inscrites dans sa signature de marque : "La qualité de vie, le patrimoine en plus".



# Un jardin merveilleux

## en dehors du temps

.....

Un esprit "faubourg" souffle aux portes de Lyon, en terres jadis plantées de vignes et de champs de blé. À Genas, le programme immobilier *Éden* réécrit l'histoire, autour d'un jardin merveilleux, en dehors du temps.

Genas est une ville qui respire la nature, entre deux petites collines, cernées de parcelles agricoles, de parcs et de jardins remarquables. Sans oublier l'espace naturel de l'étang de Mathan, tout proche. Inscrite dans le dispositif de protection des espaces naturels et agricoles périurbains, Genas est une commune qui a su préserver son histoire.

À 15 km dans la plaine de l'Est lyonnais, et à 7 km de l'aéroport Saint-Exupéry, c'est au cœur du bourg d'Azieu, rue Jean Jaurès, que le programme *Éden* voit le jour. Les atouts de Genas séduisent de plus en plus les Lyonnais en quête d'un quotidien facilité et plus serein. Ses commerces, crèches, écoles, centre de loisirs, médiathèque et équipements sportifs, en font aussi un lieu où il fait bon vivre, loin du tumulte de la grande ville.

Avec ce programme immobilier, une nouvelle vie attend celles et ceux qui souhaitent résider dans une ville à taille humaine, à l'esprit "faubourg".



## Aux alentours

.....

### EN BUS

**Ligne 29, rue Jean Jaurès**

Genas – Meyzieu Z.I

•

### Ligne 28

Pusignan – Meyzieu Z.I – Genas –

Vaulx-en-Velin – La Soie  
avec accès rapide métro A  
et tramway T3

.....

### EN VOITURE

Rocade Est de Lyon à 2 km  
rejoignant A46 (Paris), A7 (Marseille),  
A47 (Saint-Étienne)

•

Aéroport et gare TGV  
Saint-Exupéry à 7 km



# L'architecture

.....

Rue Jean Jaurès, des bâtiments historiques, à préserver, côtoient des constructions récentes, plus contemporaines. L'articulation des volumes du programme *Éden* a été étudiée pour s'harmoniser avec l'esprit pavillonnaire à l'Est, et faubourien à l'Ouest.

C'est autour de deux axes –le long d'une nouvelle voirie et d'un mail vert piéton–, que le projet *Éden* se déploie. La hauteur des bâtiments a été modulée, avec des constructions en R+2 et 6 maisons individuelles. De véritables longères traditionnelles réinterprétées, alternant des toits à deux pans et des toitures terrasses.

## Le mot de l'architecte

"Le projet possède une écriture sobre et rythmée qui reprend les codes de l'architecture traditionnelle faubourienne. Tout en proposant, de manière ponctuelle, une réinterprétation plus contemporaine pour inscrire le projet dans son époque. Il s'agit d'un projet d'ensemble avec, comme fil rouge, des matériaux qui se lisent sur chaque bâtiment. Afin de donner une identité propre à chacun, des variantes et des déclinaisons sont utilisées pour les entrées, les soubassements, les toitures, ou encore les espaces extérieurs."

*L'Atelier 127*

# Singularité

## et harmonie des bâtiments

.....

Afin de garder une cohérence pour l'ensemble du projet, plusieurs principes de façades sont mis en œuvre. Un enduit de teinte claire, tout en sobriété, joue sur les ombres et les volumes pour la façade principale; alternant avec une façade en bardage et claustra bois, comme celle du bâtiment à l'entrée du site. Les jeux de volumes sont aussi entrecoupés par des balcons et loggias.

Pour rythmer les façades, des volets battants en bois de teinte claire font écho à l'architecture environnante, alors que les menuiseries se détachent, dans une teinte gris clair. Des auvents avec jardinières, apportent de véritables respirations entre l'espace vert et l'intimité du bâtiment.









# Le jardin d'Éden

## et sa palette végétale

.....

Comme son nom le suggère, la résidence *Éden* fait la part belle aux jardins et aux espaces naturels. Le projet entend préserver des arbres ancestraux. Notamment à l'entrée Ouest de la résidence, avec la création d'une placette en hommage à ce tilleul remarquable, partie prenante du patrimoine végétal du jardin d'*Éden*.

En cœur d'îlot, un jardin partagé invite à la détente. Aménagée avec des chemins de déambulation qui desservent les entrées des bâtiments, la promenade est rythmée par des placettes et une aire de jeux pour vos enfants. Des lieux de pause et de contemplation dotés d'un mobilier aux lignes épurées contemporaines, dans des matériaux résistants et pérennes, qui vous permettront de vous ressourcer.

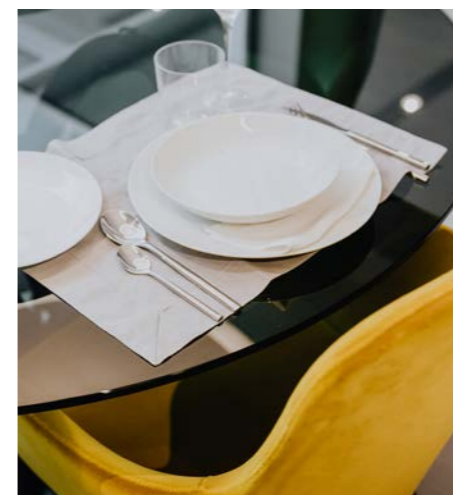
Des massifs vivaces et arbustifs agrémentent le site au fil des saisons. Des plantes vivaces fleuries et des graminées sont sélectionnées, parmi un choix de végétaux adaptés au climat local. Si l'usage de plantes mellifères vise à préserver la biodiversité, les plantes invasives sont proscrites et les végétaux à fort potentiel allergène évités, pour favoriser votre bien-être.



# Les prestations

.....

Partez à la découverte d'un aménagement intérieur exclusif qui fait la part belle à l'authenticité et à l'art de vivre. De la générosité des pièces principales à l'intimité des espaces de nuit, des matériaux respectueux de l'environnement à la belle luminosité naturelle en passant par les prestations raffinées et contemporaines, rien n'est laissé au hasard. Tout est pensé pour vous offrir, jour après jour, heure après heure, des sensations inédites de plénitude, et le privilège de savourer un cadre de vie unique et harmonieux, en toutes saisons.



## Pour votre confort

- Système d'isolation thermique haute performance
- Chauffage et production d'eau chaude sanitaire par chaudière individuelle gaz à condensation
- Ventilation mécanique de type hygroréglable
- Portes intérieures avec choix de revêtement
- Portes de placards Couidoor avec choix de couleurs
- Appareillage électrique Legrand avec choix de couleurs
- Peinture lisse blanche sur murs et plafonds
- Carrelage grès cérame Marazzi format 60x60 cm avec choix de couleurs dans le séjour, la salle de bain et les WC
- Faïence Marazzi format 20x50 cm ou 30x60 cm avec choix de couleurs
- Parquet contrecollé dans les chambres avec choix de couleurs
- Salles de bain équipées d'un plan vasque et d'un meuble avec miroir et éclairage

## Pour votre confort

- Baignoire ou douche
- Sèche-serviettes électrique Acova
- Robinet mitigeur Hansgrohe thermostatique chromé à disque céramique et à économiseur d'eau pour baignoire ou douche
- WC suspendus. Abattant avec amortisseur de fermeture
- Balcons et terrasses revêtus de dalles Marazzi grès cérame pleine masse 60 x 60 cm
- Balcons et terrasses équipés d'une applique lumineuse et d'une prise électrique extérieure
- Robinet de puisage sur la terrasse pour les logements en rez-de-jardin et en attique

## Pour l'agrément collectif

- Aménagement et décoration raffinée des halls d'entrée, des communs et des ascenseurs
- Aménagement paysager soigné

## Pour votre tranquillité

- Garages en sous-sol sécurisés avec contrôle d'accès par télécommandes individuelles
- Portes palières blindées Alias 9 pènes
- Vidéophone mural main libre à grand écran



# Les atouts du programme

## La ville où l'on respire

Genas, devenue commune du Rhône depuis 2015, est située dans la couronne périurbaine de Lyon. La ville est réputée pour son cadre naturel préservé, avec ses cinq poumons verts formés par le parc Réaux, les jardins de Gandil, le parc de la Colandière, le parc du château de Veynes et la zone naturelle de Mathan. Genas bénéficie d'une inscription d'environ 10 km<sup>2</sup> de ses terres agricoles et naturelles dans le dispositif de protection des espaces naturels et agricoles périurbains. Genas est également labellisée "Villes et villages fleuris".

## Une situation privilégiée

Avec son réseau de transports en commun structuré et interconnecté, son accès rapide au tramway et au métro, Genas est aujourd'hui une commune très en vue. Située à seulement 25 minutes de Lyon et 15 minutes de la gare TGV Saint-Exupéry et de l'aéroport. La situation géographique est idéale, non loin de la Z.I Mi-Plaine, avec ses 1200 entreprises et ses 22 000 emplois. Le dynamisme économique de la commune est une réalité, avec pas moins de 139 commerçants et 138 artisans pour près de 13 000 habitants.

## Une conception bioclimatique selon la certification NF Habitat

Priams construit ses programmes selon la certification NF Habitat, pour vous garantir une meilleure qualité de l'air intérieur, une fonctionnalité des logements, un confort hygrothermique et acoustique, ainsi qu'une performance énergétique associée à une réduction des consommations d'eau.





## Se sentir bien chez soi

Les engagements du groupe Priams

L'époque actuelle nous rappelle l'importance de se sentir bien chez soi. De disposer d'un logement soigneusement pensé et réalisé pour y vivre sereinement. Voilà pourquoi nous sommes engagés dans une démarche globale respectueuse du bien-être de nos acquéreurs et toujours plus vertueuse pour l'environnement.

### **Des programmes à proximité de tous les services et infrastructures**

Nous sélectionnons des emplacements premium pour y construire des résidences qui offrent une véritable proximité de tous les services, commerces, écoles, accès aux soins et aux transports.

### **Une qualité de vie à l'intérieur comme à l'extérieur**

Nous concevons des appartements aux surfaces intérieures spacieuses et fonctionnelles : des pièces à vivre généreuses, une séparation étudiée entre les espaces de jour et de nuit ainsi que des prestations qualitatives. Les terrasses, balcons et jardins sont orientés de manière à capter l'ensoleillement de manière optimale.

### **Un paysagisme étudié pour des respirations végétales**

Nos architectes paysagistes travaillent avec pour objectif que la nature et l'architecture se rejoignent, en ajoutant une dimension esthétique au cadre de vie des résidents. C'est pourquoi nous sélectionnons des terrains de taille optimale pour permettre à nos résidents de bénéficier d'espaces extérieurs de qualité.



Espace Conseils

Esplanade Ovide Girier – 9, Rue Jean Jaurès - 69740 Genas

Tél: 04 82 540 540 – info@priams.fr

**www.priams.fr**

**Architecte**

L'Atelier 127 – Villeurbanne

**Création**

Studio A. – Talloires

**Visuels**

Oxygen, Must Création (aquarelles), Stéphane Candé, Violeta Stoimenova, Azman Jaka, Aleksandra Svyripa, Kaylee Garrett, Sincerely Media, Good Moments, Agata Create, Crew, Kaboompics, Karolina Grabowska, Marisa Howenstine, Jessica Rockowitz, Kaique Rocha, Carolyn V, iStock, Unsplash, Pexels.com

**Impression**

Imprimerie Courand & Associés – Tignieu-Jamezieu

Édition février 2021.

Ne pas jeter sur la voie publique.

Document non contractuel. Illustrations à caractère d'ambiance.  
Priams se réserve le droit d'apporter à tout moment des modifications sur les prestations présentées.

Priams - 46, Avenue Gambetta - 74000 Annecy.  
RCS Annecy B 488 462 730 – SARL au capital de 10 000 000€.





**PRIAMS**  
Le bien, immobilier.

[www.priams.fr](http://www.priams.fr)