

COGNIN (73)

— LES DEMEURES DE GAÏA —

AU PIED DES MONTAGNES, AU SOMMET DE L'ART DE VIVRE !

home line

Immobilier neuf & ancien

Un écrin aux portes de Chambéry

COGNIN, UN SAVANT ÉQUILIBRE ENTRE AUTHENTICITÉ ET URBANITÉ

Aux portes des massifs des Bauges, de la Chartreuse et de la chaîne de l'Épine, Chambéry est à la tête d'une agglomération devenue **le 1er pôle culturel et économique de la Savoie**(1). À la croisée des autoroutes A41 et A43, desservie par des lignes TGV rejoignant Milan, Paris, Annecy ou Genève, la préfecture savoyarde est considérée, à juste titre, comme le carrefour alpin de l'Europe.

À seulement 3 km(1) du centre-ville médiéval de la « Cité des Ducs », **Cognin est sans aucun doute l'une des communes les plus prisées** des environs. Traversée par le Forézan et l'Hyères, elle séduit par son cadre de vie bucolique, au fil de l'eau. Elle n'en demeure pas moins ancrée dans l'air du temps et pourvue de tous les avantages d'une grande ville. Tournée vers l'avenir, elle se réinvente en profondeur via d'ambitieux projets d'urbanisme, à l'image de l'écoquartier Villeneuve !

AU SEIN DU GRAND CHAMBÉRY – CŒUR DES BAUGES(2)

À 300 M
de l'arrêt de bus « La Clarines »

À 12 KM
du lac du Bourget

À 3 KM
du centre-ville de Chambéry

À 7 KM
de l'A41
(vers Aix-les-Bains en 25 min et Annecy en 45 min)

PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS(2)...

- CRÈCHE LES P'TITS DE CORINTHE — 3 MINUTES
- ÉCOLE PRIMAIRE PASTEUR — 3 MINUTES
- CENTRE COMMERCIAL DE L'ÉPINE — 3 MINUTES
- PARC DU FORÉZAN — 4 MINUTES
- COLLÈGE HENRY-BORDEAUX — 5 MINUTES
- PISCINE AQUALUDIQUE DU STADE — 7 MINUTES
- COMMERCES DE LA ROUTE DE LYON (boulangeries, restaurants, pharmacies, boucheries, salons de coiffure, professionnels de santé…) — 7 MINUTES





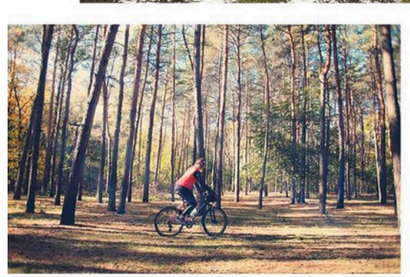
(1) Site internet officiel de l'agglomération Grand Chambéry – Cœur des Bauges.
(2) Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo. Données fournies à titre indicatif, non contractuelles.

L'écoquartier Villeneuve voit la vie en vert

UNE DOUCEUR DE VIVRE COMME NULLE PART AILLEURS

À deux pas du cœur de Cognin et de la route de Lyon qui concentre la plupart des commerces et des services de proximité, **le nouvel écoquartier Villeneuve conjugue art de vivre et urbanisation vertueuse**. Création de voies dédiées aux déplacements doux qui permettent de rejoindre le centre de Cognin en toute sécurité, respect de la biodiversité via l'aménagement d'espaces verts en nombre, gestion naturelle des eaux pluviales, bâtiments écoresponsables intégrés dans le paysage… Tout concourt à **assurer durablement la qualité de vie**. Avec en plus, la création d'un nouveau groupe scolaire et l'installation de bornes dédiées aux véhicules électriques, l'écoquartier Villeneuve collectionne les atouts !

Cognin écoquartier VILLENEUVE



Plurielle, vertueuse et conviviale

ENTRE URBANITÉ ET NATURE

Conçue autour d'une allée arborée, l'architecture urbaine de la bande NORD tisse une relation végétale avec celle de la bande SUD pensée de manière plus intimiste comme des petites maisons. **Cette pluralité propose ainsi des habitats variés pour les besoins de tous**. La construction en paliers offre de larges percées visuelles et crée ainsi des vues imprenables sur la nature environnante.

Plongées dans un écrin de verdure particulièrement riche, LES DEMEURES DE GAÏA accueillent deux placettes en pavés enherbés aménagées, des potagers et un cabanon de jardinage partagés, des bacs collectifs dédiés au compost… autant de lieux propices à la convivialité !

Véritable modèle en matière d'architecture bioclimatique, LES DEMEURES DE GAÏA assurent un confort thermique optimal et privilégient les matériaux biosourcés.





DÉCOUVREZ VOTRE RÉSIDENCE EN MAQUETTE 3D SUR : icade-immobilier.com

Aux premières loges pour admirer les vues

UNE QUALITÉ DE VIE AU SOMMET

Idéalement agencés afin que chaque m² profite au mieux de perspectives sur la densité végétale des alentours, les intérieurs profitent d'un ensoleillement naturel optimal. Autour d'une grande cuisine ouverte sur séjour, l'agencement répond aux nouveaux modes d'habiter avec d'un côté les pièces de jour, et de l'autre celles de nuit profitant d'un calme supplémentaire. Sur les toits, des appartements d'exception avec une grande terrasse filante sont préservés des vis-à-vis et offrent des entrevues inédites avec les sommets montagneux !

Construction en bois-béton :
une construction vertueuse de l'environnement et naturellement intégrée au paysage

Habitats du 2 au 5 pièces variés :
appartements de standing au Nord et logements à vivre comme des petites maisons avec leurs jardins privatifs au Sud

Vues remarquables sur le parc et le grand paysage :
des orientations optimisées pour un spectacle admirable sur la nature

* Replacer la nature au cœur de la ville avec "Un arbre, Un habitant" ! Icade s'engage avec "Un arbre, Un habitant" à planter un arbre par habitant de la résidence. "Un arbre, un habitant" concerne les programmes immobiliers résidentiels ICADE dont la demande de permis de construire a été déposée à partir de 2022 ; soit 2,5 arbres comptés par logement vendu au détail, à la moyenne de 2,5 habitants par logement en France selon l'INSEE. Si les caractéristiques du projet ne permettent pas d'atteindre cet objectif sur l'opération elle-même, il est décliné en cercles concentriques dans le quartier, la commune ou au-delà. Un arbre : spécimen végétal d'au moins 60 cm de hauteur et présentant un port d'arbuste, capable de vivre plusieurs années dans ses conditions de plantation. Détail des programmes éligibles auprès de nos Conseillers Commerciaux sur les espaces de vente.



REPLACER LA NATURE AU CŒUR DE LA VILLE AVEC UN ARBRE UN HABITANT

Rendre la nature à la Ville ! Icade s'engage avec « Un arbre, un habitant », à planter un arbre par habitant de la résidence*. En accordant cette large place à la nature au sein de tous ses programmes de logements, Icade contribue à faire émerger des villes plus résilientes face au changement climatique, actrices de la protection de la biodiversité ; des villes où il fera bon vivre, habiter et travailler.

CONCEVOIR LES PIÈCES EXTÉRIEURES, VERTES ET PERSONNALISÉES

Symbiose by Icade est le premier concepteur de pièces d'extérieur, vertes et personnalisées. Cette nouvelle offre permet à nos acquéreurs de concevoir en ligne leur extérieur privatif, en amont de la livraison de leur logement. Ils peuvent ainsi choisir parmi une gamme variée de plantes et arbres locaux, et de meubles paysagers très autonomes en eau. Symbiose, c'est la garantie d'avoir des façades végétalisées qui restent vertes et vivantes !



Bienvenue chez vous





DES INTÉRIEURS IDÉALEMENT CONÇUS ET BAIGNÉS DE LUMIÈRE

Notre gamme de prestations est étudiée avec soin pour vous apporter un bien-être absolu et durable. Vous avez le choix entre de nombreux styles de décoration et avec notre service de personnalisation sur-mesure, votre touche personnelle est la bienvenue, même les travaux terminés !

CONFORT & DÉCORATION

- Carrelage 45x45 cm dans les pièces de vie*
- Parquet stratifié dans les chambres*
- Menuiserie aluminium ou bois*
- Baie coulissante
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque à tiroir, miroir bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes, faïence toute hauteur au droit des baignoires ou receveur de douche
- WC suspendu*
- Robinet de puisage pour les jardins et les terrasses
- Point lumineux et prises pour l'ensemble des logements sur les balcons et terrasses*

SÉCURITÉ

- Porte palière 5 points munie d'une serrure A2P et microviseur
- Éclairage des parties communes par détection de présence
- Accès parking en sous-sol : télécommande individuelle

ÉNERGIE

- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique
- Raccordement au réseau de chaleur urbain
- Respect des normes actuelles en matière d'isolation phonique et de performance énergétique RE 2020, et anticipation des seuils à atteindre à partir de 2025
- Résidence labellisée « Bâtiment biosourcé niveau 2 », une distinction qui atteste qu'une part importante des matériaux de construction est obtenue à partir de biomasse végétale

NF HABITAT · RE 2020 · Bâtiment BIOSOURCÉ

* Prestations selon les logements.

LES AVANTAGES DE VOTRE LOGEMENT

QUALITÉ DE VIE

- Des lieux de vie plus sûrs et plus sains
- Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables
- Des services qui favorisent le bien vivre ensemble

RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

- Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles
- Une limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique
- Une prise en compte de la nature et de la biodiversité dans la conception des projets

PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

- Une optimisation des charges et des coûts
- Une amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage
- Une contribution au dynamisme et au développement des territoires

COGNIN

LES DEMEURES DE GAÏA

Écoquartier de Villeneuve -
73160 COGNIN


ANNECY / A41
COGNIN
CHAMBÉRY
ÉCOQUARTIER
VILLENEUVE
LES DEMEURES DE GAÏA
GRENOBLE / A43
l'Hyère
D 1006
D 7
Avenue de Lyon
Route de Lyon
Rue de l'Épine
Avenue de Coninge
Rue Pasteur
Rue du Bissy
Chemin du Bissy
Route de Saint-Cassin
Route de Saint-Sabin
Chemin de la Villeneuve
Rue de la Fontaine
Rue de la Forge
Rue de la Source
Rue de la Fontaine Haute
Rue de la Fontaine Basse
Rue de la Fontaine Neuve
Rue de la Fontaine Froide
Rue de la Fontaine Chaude
Rue de la Fontaine Claire
Rue de la Fontaine Noire
Rue de la Fontaine Rouge
Rue de la Fontaine Verte
Rue de la Fontaine Bleue
Rue de la Fontaine Jaune
Rue de la Fontaine Orange
Rue de la Fontaine Violette
Rue de la Fontaine Grise
Rue de la Fontaine Blanche