



# SAINT-MAURICE-L'EXIL

## LE CLOS DU PIN



# SAINT-MAURICE-L'EXIL TERRE ATTRACTIVE ET DYNAMIQUE ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

À la croisée de l'Isère, de l'Ardèche, de la Loire et du Rhône, se dessinent les contours de votre nouvelle vie. Devenir Samauritain, c'est avant tout embrasser un nouvel équilibre au quotidien, en conjuguant un cadre de vie serein et de nombreuses opportunités professionnelles. Une adresse idéale pour conjuguer carrière et vie de famille épanouie.

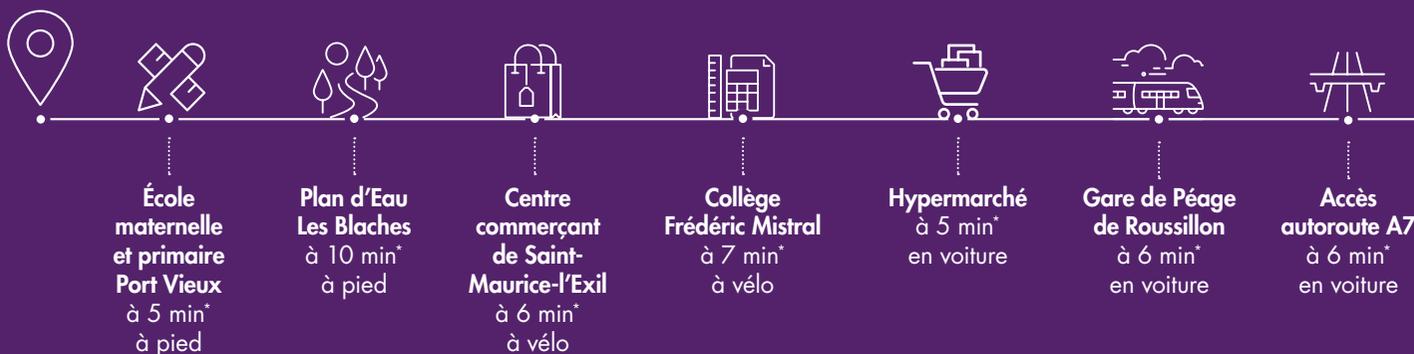


Saint-Maurice-l'Exil



Médiathèque de Saint-Maurice-l'Exil à 1 km\* de la résidence

## Proche de tout, proche de vous...



## Une ville équipée qui comble ses habitants

- La proximité de l'autoroute A7, de la N7 ou de la gare, offre à Saint-Maurice-l'Exil une situation stratégique pour rejoindre rapidement Vienne, Lyon et Valence.
- La commune profite d'une vraie dynamique économique, avec d'importants bassins d'emploi sur son territoire (EDF) ou tout proche (Vienne, Saint-Rambert-d'Albon, Salaise-sur-Sanne...).
- La ville se caractérise aussi par ses nombreux équipements de grande qualité : médiathèque, centre nautique, stade, boulodrome, skate-park...



Plan d'Eau Les Blaches à 800 m\* de la résidence

## À l'orée de la ville et des chemins de campagne

- Depuis chez vous, d'agréables promenades à travers champs permettent de rejoindre le plan d'Eau Les Blaches pour pêcher ou la ViaRhôna pour s'oxygéner.
- À seulement 30 min\* en voiture, vous voilà au parc naturel régional du Pilat, un territoire d'exception de 700 km<sup>2</sup> où la biodiversité est reine.
- Dans l'arrière-pays, le paysage est façonné depuis plusieurs générations par la culture de la vigne et des vergers, de quoi satisfaire aussi les épicuriens.

# LE CLOS DU PIN UNE RÉSIDENCE HARMONIEUSE COMME DÉCOR DE VOTRE NOUVELLE VIE

Tourné vers le bien-être de ses résidents, aussi bien dedans que dehors, le Clos du Pin propose de nombreux extérieurs privatifs et de beaux espaces paysagers entièrement clôturés. Conçue en collaboration avec un écologue et dans le respect des dernières normes en vigueur, la résidence offre une qualité de vie ancrée dans la durée et dans le respect de l'environnement.

- Avec son bâti de faible hauteur et ses toitures à 2 pans en tuile rouge, la résidence se fond harmonieusement dans son voisinage résidentiel.
- Son architecture contemporaine propose un style épuré et intemporel avec des enduits variant du beige au brun et des garde-corps couleur champagne.
- Les orientations ont été minutieusement réfléchies pour accroître l'ensoleillement naturel des intérieurs et offrir des vues dégagées pour certains privilégiés.



## Une nature qui s'invite tout autour de vous

- Amandier, merisier, chêne, cyprès ou arbustes variés comme le laurier et le fusain, vigne ou glycine, le végétal est omniprésent.
- Pour respecter la biodiversité des lieux, les essences locales ont été privilégiées afin d'offrir un festival de couleurs et de senteurs tout au long de l'année.
- Le jardin engazonné de plus de 400 m<sup>2</sup>, aménagé avec du mobilier en bois, fera le bonheur des enfants et deviendra un lieu de rencontre convivial entre voisins.

ESPACE & INTIMITÉ  
**DES APPARTEMENTS  
CONFORTABLES  
POUR VOTRE  
BIEN-ÊTRE QUOTIDIEN**

Dès votre arrivée, le hall d'entrée décoré avec soin par notre architecte d'intérieur vous plonge dans une atmosphère de sérénité. Entrez dans votre appartement et découvrez de beaux volumes gorgés de lumière, spacieux et confortables où tout a été pensé dans le moindre détail pour votre bien-être quotidien.

**Imaginez un intérieur à votre image**

- Du studio au 5 pièces familial de 100 m<sup>2</sup>, les appartements proposent des espaces évolutifs et faciles à aménager selon vos goûts ou vos besoins.
- Les plans ont été étudiés pour offrir un maximum de convivialité tout en préservant l'indépendance de chacun : cuisine ouverte sur le séjour, chambre bien séparée.
- Tous les appartements s'ouvrent sur de grands balcons, terrasses ou jardins privés jusqu'à 50 m<sup>2</sup>, pour profiter des agréables vues dégagées.





Exemple d'ambiance hall d'entrée d'une résidence Cogedim

## Des prestations de qualité

### ESTHÉTIQUE

- Sol PVC imitation bois dans les pièces de vie et les chambres.
- Volets roulants dans les pièces de vie et les chambres.
- Menuiseries PVC et double vitrage.
- Fenêtre oscillo-battante dans les chambres.
- Peinture lisse blanche sur les murs dans toutes les pièces.

### CONFORT

- Salles de bains équipées avec meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes électrique. Carrelage et faïence murale sur le pourtour de la baignoire ou de la douche.
- Chauffage et production d'eau chaude par chaudière individuelle au gaz.

### SÉCURITÉ

- Résidence close et sécurisée avec portail et portillon. Parking sécurisé et éclairé.
- Contrôle d'accès au hall d'entrée par vidéophone, digicode et badge Vigik®.
- Porte palière avec serrure 3 points A2P\*.

### PARTIES COMMUNES

- Hall d'entrée décoré avec soin par notre architecte d'intérieur.
- Stationnements extérieurs.
- Locaux à vélos sécurisés avec rack et barre d'attache en acier galvanisé.

# Une résidence vertueuse signée Cogedim



## Une conception responsable

- Résidence conforme aux réglementations RE 2020 / NF Habitat.
- Niveau HQE 3\*, le plus élevé, dans la catégorie « **Résilience face aux enjeux climatiques de demain** » pour un confort d'usage optimisé.
- Matériaux **durables** et **respectueux de l'environnement** choisis auprès de fournisseurs responsables.
- Réutilisation des terres végétales et **valorisation de plus de 70 % des déchets** de chantier.
- **Qualité de l'air améliorée** : matériaux labellisés A+, VMC performante, fenêtre oscillo-battante pour une meilleure ventilation.
- Confort d'été optimisé notamment **grâce à une bi-orientation** de + de 60 % des logements.
- **Dispositifs en faveur des économies d'eau** : système de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, robinets thermostatiques, WC double touche...



## Une biodiversité préservée

- **Volet paysager travaillé avec soin en collaboration avec un écologue**, étude de l'implantation du bâti, conservation de zones de fraîcheur arborées...
- Plantation d'une **flore endogène variée** et **préservation de la faune locale**, installation d'un **nichoir à oiseaux**, **hôtel à insectes**, aménagement des clôtures pour la circulation des hérissons.
- **Projet en pleine terre** sur plus de 32 % de la surface du terrain.



## Des nouveaux modes de vie encouragés

- Des **mobilités douces favorisées** avec 119 places de vélo.
- **Stationnements pré-équipés** pour un raccordement en bornes de recharge électriques.
- Des appartements adaptés aux nouvelles habitudes de vie : **espaces de télétravail** dans tous les appartements à partir de deux pièces.
- Des **appartements avec alcôve** pour une flexibilité d'usage.
- Des **appartements 4 pièces divisibles** en fonction des modes de vie de chacun.



## LE CLOS DU PIN

3B rue Anne Franck,  
38550 Saint-Maurice-l'Exil

### EN BUS :

- Arrêt « François-Truffaut » (ligne A) à 5 min\* à pied : vers la gare de Péage-de-Roussillon en 8 min\*

### EN VOITURE :

- Accès autoroute A7 en 6 min\* (Péage-de-Roussillon) vers Vienne en 20 min\*, Lyon et Valence en 45 min\*
- Accès RN7 à 4 min\* vers Vienne en 26 min\*

### EN TRAIN :

- Gare TER du Péage-de-Roussillon à 6 min\* en voiture vers Vienne en 12 min\* ou Lyon (Jean Macé et Part-Dieu) en 36 min\*

### EN AVION :

- Aéroport international Lyon Saint-Exupéry (lignes nationales et internationales, régulières et low-cost) à 54 min\*

\*Sources : SNCF, Google Maps, Mairie de Saint-Maurice-l'Exil. Appartements livrés non meublés ni décorés. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 814 00063. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Réalisation : NEO3D. Photos à caractère d'ambiance. Crédits photos : Renaud VEZIN, Adobestock. Document non contractuel. Conception : *ALTEAREA* - 03/2024 - NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.

04 84 310 310 | **cogedim.com**  
APPEL NON SURTAXÉ

