

/ LE CLOS DUNANT /

NIÉVROZ

VOTRE MAISON

AU CŒUR D'UNE COMMUNE RECHERCHÉE





LE SAVOIR-FAIRE « MAISON »

Le modèle qui a réinventé le confort familial.

En 1973, Harold Gootrad avait l'audace d'importer en France un modèle encore inédit : la maison en village. Plus qu'un concept de maison, il nous a fait découvrir **un lieu de vie ouvert, chaleureux, où l'on privilégie la convivialité, le lien entre intérieur et extérieur**, et la qualité des espaces. Cette vision pionnière a donné naissance à un savoir-faire unique, que nos équipes sont fières de perpétuer depuis 50 ans.

ÉDITO

Au fil des ans, **European Homes a conçu plus de vingt modèles de maisons**, répondant toujours aux attentes et aux styles de vie de leur temps. Ainsi, **les plans intérieurs se sont adaptés à l'évolution des familles, aux nouvelles exigences de confort** et normes de construction. Et, pour s'intégrer harmonieusement dans leur quartier, **les architectures ont adopté les spécificités des régions et des paysages**.

Le point commun entre ces vingt modèles ? Un jardin privatif généreux, qui préserve son intimité tout en participant à l'ambiance du domaine, ce dernier faisant la part belle aux circulations douces, aux

espaces privatifs et partagés. Parce que les maisons European Homes ont la même promesse depuis 50 ans : vivre bien chez soi, en harmonie avec la nature.

Nous sommes fiers d'avoir permis à plus de 42 000 familles de concrétiser leur rêve de maison. Aujourd'hui, avec nos Villas-Jardins ou Appartements-Jardins, nous restons fidèles à l'esprit pionnier que nous a légué Harold Gootrad en **réinventant encore la maison**, pour qu'elle soit toujours en phase avec les contraintes environnementales de notre époque et les envies de propriété du plus grand nombre.



**ARTISAN
DE VOTRE QUALITÉ DE VIE
À NIÉVROZ**



**1 m² acheté
=
1€ reversé**
PAR EUROPEAN HOMES

Depuis 2004, les dirigeants d'European Homes ont créé ABC DOMINO, une association d'intérêt général, loi 1901. Son objectif est la réalisation d'actions humanitaires afin d'améliorer les conditions de vie des populations les plus isolées et les plus démunies au Sud-Ouest de Madagascar, dans la région de Tuléar. Des actions essentiellement tournées dans le domaine de l'éducation par la construction d'écoles et de structures scolaires.

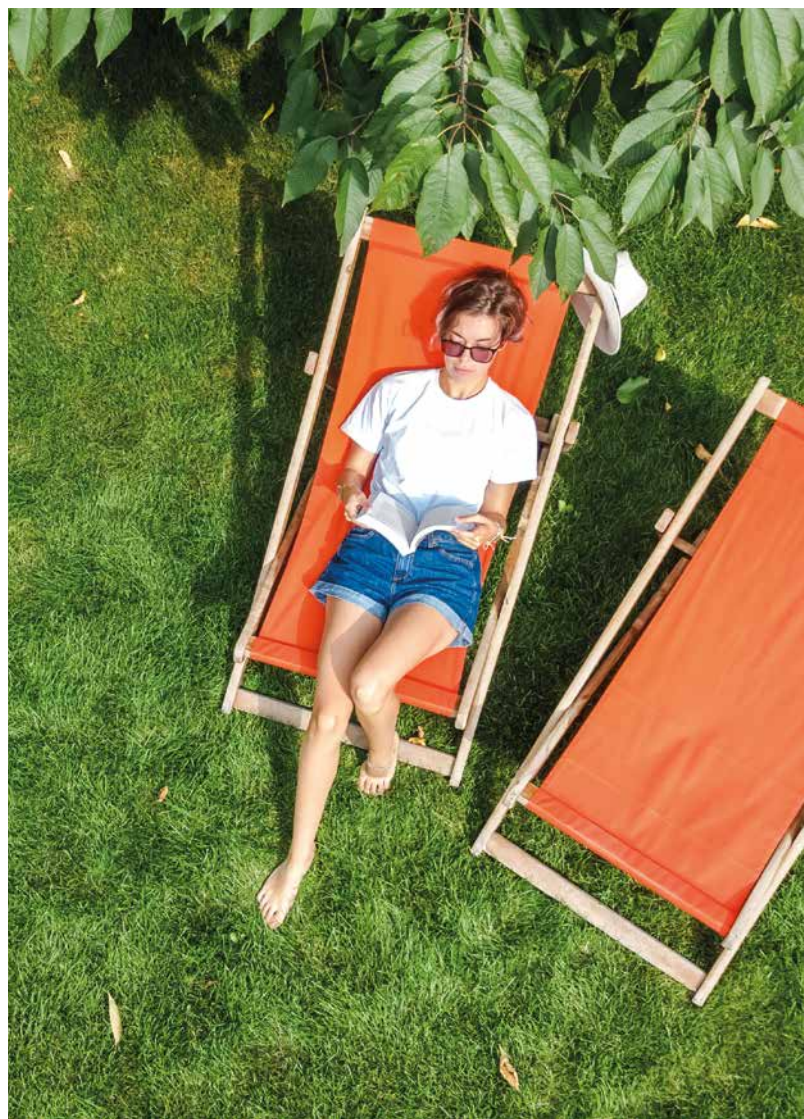
Plus de 3 960 enfants scolarisés en 2024.

abcdomino.org



BIENVENUE À NIÉVROZ

LA QUIÉTUDE D'UN VILLAGE,
AUX PORTES DE LA MÉTROPOLÉ LYONNAISE

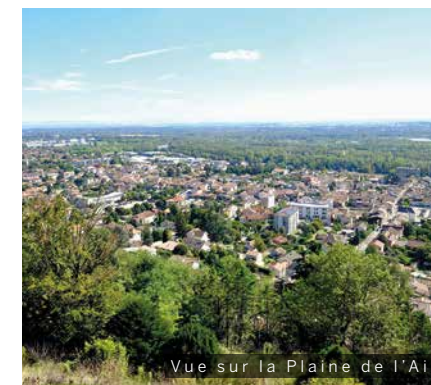


Sur les bords du Rhône, Niévroz offre **le parfait équilibre entre nature préservée et dynamisme urbain**. Ce charmant village de l'Ain séduit par son authenticité, son cadre verdoyant et son atmosphère paisible, **aux portes de Lyon**. La commune bénéficie de paysages variés où se mêlent lacs et canaux, prairies et zones naturelles protégées, sans oublier le Grand Parc Miribel Jonage, dont elle héberge une partie des 2200 hectares.

La qualité de vie à Niévroz repose sur **la beauté de ses espaces naturels et la richesse de sa vie locale**. Le village conserve son âme d'origine avec ses maisons de pierre, ses sentiers de randonnée et son charmant cœur de bourg, tout en profitant des avantages d'une grande métropole à ses portes. Son tissu associatif dynamique et ses équipements sportifs participent pleinement à son charme.

Idéalement située à la croisée des grands axes et à proximité de Montluel, Niévroz profite du rayonnement économique du Grand Lyon et des zones d'activités toutes proches, comme la Plaine de l'Ain. Cette situation privilégiée attire familles et actifs en quête de tranquillité sans renoncer à la proximité des grands pôles urbains.

Facile d'accès, la commune est desservie par **l'A42, reliant Lyon en 25 minutes*** et Bourg-en-Bresse en 40 minutes*. Les gares de Montluel et de La Boisse, à proximité, facilitent les déplacements quotidiens vers la métropole. **L'aéroport Lyon-Saint-Exupéry** est à moins de 20 minutes*, offrant une ouverture directe vers la France et l'Europe.



DÉCOUVREZ TOUS LES CHARMES DE NIÉVROZ



Flashez et plongez
au cœur de la ville



DISTANCE

À 30 min* en voiture de Lyon



1 662

habitants**



SCOLARITÉ

- 1 micro-crèche,
- 1 école maternelle et primaire publique
- Collège et lycée à 15 min* à vélo ou par transport scolaire



COMMERCES

- Boulangerie, pharmacie, épicerie et centre commercial à moins de 12 min* en voiture
- Gare TGV et aéroport à moins de 20 min* en voiture



LOISIRS

Bibliothèque, stade, pêche, randonnée...



CONNEXION

Bus TICO, A42 et A432 vers communes voisines et Lyon

Sources :
* Google Maps
** Insee 2023

AU CŒUR DE NIÉVROZ,
UNE ADRESSE DE STANDING
POUR QUELQUES PRIVILÉGIÉS



L'ADRESSE LE CLOS DUNANT

Dans l'un des derniers espaces disponibles au cœur de Niévroz, à **7 minutes à pied*** de la Mairie, **LE CLOS DUNANT** profite d'un emplacement privilégié, calme et résidentiel. Nichée dans un cadre verdoyant, la résidence offre la sérénité d'un quartier paisible tout en restant proche des commodités du quotidien.

Les jeunes parents apprécieront la **micro-crèche**, accessible en une dizaine de minutes à pied*, tandis que les **écoles maternelle et primaire Victor Duruy** se situent à seulement 5 minutes*. Les **collégiens et lycéens** rejoignent facilement leurs établissements : le collège Émile Cizain et le lycée de la Côtère sont à un quart d'heure à vélo* ou 8 min en voiture*. Ils sont bien sûr desservis par un transport scolaire.

Les courses du quotidien sont facilitées grâce à l'épicerie du Platane à dix minutes à pied*. **Les supermarchés de Montluel sont rapidement accessibles**, à 7 minutes en voiture*. Le grand **centre commercial Beynost 2** est à 11 minutes*. Enfin, les services municipaux et de santé sont tout aussi proches : mairie à 7 minutes à pied*, bibliothèque à 4 minutes*, **maison médicale et pharmacie à moins de 10 minutes en voiture***. Côté loisirs, **le lac des Pyes**, à 8 minutes à vélo*, offre un cadre agréable pour les balades ou les parties de pêche. Un peu plus loin, le chemin de halage du canal de Miribel est un itinéraire particulièrement agréable pour les escapades à vélo.

Côté mobilité, la situation est idéale : à **6 minutes à pied***, l'arrêt du **bus TICO « Aristide Briand »** permet de rejoindre **Montluel** en 22 minutes*. **La gare SNCF de Montluel se rejoint en 9 minutes de voiture*** ou 15 minutes de vélo*. De là, il suffit de 22 minutes* pour atteindre **Lyon Part-Dieu**. Quant à l'**autoroute A42**, elle n'est qu'à **6 minutes** de voiture*.



Flashez et plongez
au cœur
de votre nouvelle adresse



UNE ADRESSE PRÉSERVÉE

Un domaine au calme,
en retrait de la rue



L'AMBIANCE VILLAGE

À deux pas de la mairie, de l'église...



DES ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

École maternelle et primaire
à 5 min à pied*
Collège et lycée à 15 min à vélo*



UN ACCÈS FACILE

Bus TICO « Aristide Briand »
à 6 min à pied*
A42 à 6 min en voiture*

LE CLOS DUNANT

UN DOMAINE PAYSAGER, UN HAVRE DE NATURE ET DE TRANQUILLITÉ

UN BIEN-ÊTRE PRÉSERVÉ,
ENTRE PROMENADE PLANTÉE ET ALLÉES PIÉTONNES



UNE ARCHITECTURE SOBRE ET ÉLÉGANTE

POUR MIEUX S'INSCRIRE
DANS LE PAYSAGE NIÉVRANT

Dans la parfaite continuité du centre-ville, **LE CLOS DUNANT** en reprend tous les attributs. Organisé autour d'une « grande rue », le domaine fait **la part belle au végétal et aux circulations douces**. Passé les petits immeubles situés à l'entrée, le Clos Dunant se scinde en une succession de petits hameaux, soigneusement disséminés dans la verdure. **Une belle promenade plantée accompagne les piétons le long des allées**, dont certaines sont reliées aux chemins de la commune. Le grand jardin central et la rangée d'arbres majestueux qui entourent le domaine parachèvent cette **ambiance de parc habité**, si agréable à vivre au quotidien.



L'architecture des maisons est également pensée pour une parfaite intégration dans le village. Les volumes, d'un étage maximum, répondent à ceux des maisons voisines. La tuile rouge et les enduits, dans un camaïeu de tons pierre, beige, ocre ou brun, se répondent harmonieusement pour créer **diversité, élégance et discrétion** au sein du domaine.

UN ÉCRIN DE NATURE
POUR VIVRE AU RYTHME DES SAISONS



5 MODÈLES DE MAISONS

de 4 et 5 pièces
de 90 à 148 m²



EXTÉRIEUR

jardin privatif et engazonné
de 149 à 633 m²



NATURE

une implantation du domaine
au cœur d'un espace vert généreux



PRATIQUE

garage attenant



STATIONNEMENT EXTÉRIEUR

deux places par logement

EN MAISON DE 4 OU 5 PIÈCES LE BIEN-ÊTRE À VOS MESURES

5 MODÈLES DE MAISONS POUR RÉPONDRE À TOUS LES BESOINS

LE CLOS DUNANT propose **36 belles maisons de 4 ou 5 pièces**. Avec 3 ou 4 chambres, de plain-pied ou à étage, elles répondent aux critères de bien-être et d'espace qui font la réputation d'European Homes depuis plus de 50 ans. Toutes disposent d'un généreux séjour-cuisine ouvert sur le jardin, un vaste garage et de nombreux rangements.

DES MAISONS DE 90 ET 100 M² LE CONFORT EN VERSION 4 PIÈCES

Avec ses deux variantes de modèle **Atria**, **LE CLOS DUNANT** vous fait entrer dans un espace familial par excellence. Le rez-de-chaussée, dédié aux pièces de vie, fait la part belle au séjour et sa cuisine ouverte. L'étage accueille trois chambres, des toilettes indépendantes et une salle de bains, complétée par la salle d'eau du rez-de-chaussée. Coin buanderie, vastes placards, garage accessible depuis le hall... Tout est pensé pour rendre la vie plus facile et le vivre ensemble plus agréable.

La maison **Lazulite** de plain-pied, quant à elle, est disposée en L pour mieux séparer les espaces jour et nuit. Le séjour devient ainsi traversant, pour inviter un maximum de lumière naturelle. Les chambres se partagent l'angle de la maison, l'une d'elle se transformant même en suite parentale avec son grand dressing et sa salle d'eau dédiée.

DES MAISONS DE 133 à 148 M² 5 PIÈCES RÉSOLUMENT FAMILIALES

En version 5 pièces, **LE CLOS DUNANT** vous offre le choix entre 2 modèles.

La maison **Corindon** dispose également d'une belle suite parentale en rez-de-chaussée, les 3 autres chambres étant à l'étage. Là encore, le séjour profite d'une double exposition et l'aménagement des pièces répond à toutes les attentes de praticité : dressings, grands placard, coin buanderie.

La maison **Disthène**, avec ses 148 m², est la plus spacieuse. Son magnifique séjour de plus de 58 m², sa suite parentale en rez-de-chaussée et ses 3 belles chambres à l'étage en font l'un des grands classiques d'European Homes pour les familles. Bien-être et convivialité garantis !

UN DOMAINE VERDOYANT, UN COCON DE BIEN-ÊTRE



**ÉCO-CONSTRUIRE,
UNE DÉMARCHE RESPECTUEUSE
POUR TOUS**

LE CLOS DUNANT est une résidence conçue dans le respect de la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs permettant ainsi de réduire son impact sur notre planète.

Les 3 principaux objectifs de cette réglementation RE 2020 seuil 2025 sont :

- donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie
- diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments
- garantir le confort en cas de forte chaleur

DES PRESTATIONS CHOISIES AVEC SOIN

POUR UN ART DE VIVRE



SOL

Parquet stratifié dans les chambres et
carrelage 45x45 dans les autres pièces



VOLETS

Volets roulants électriques



PEINTURE

Blanche sur l'ensemble
des plafonds et des murs



SALLE DE BAINS

- Meuble vasque avec miroir et éclairage.
- Faïence au pourtour du bac à douche
ou de la baignoire toute hauteur



CHAUFFAGE

Production de chaleur
par une pompe à chaleur



STATIONNEMENT

- Garage attenant
- 2 places de stationnement
par logement



À PIED*

4 min. Bibliothèque

5 min. École maternelle et primaire
Victor Duruy

6 min. Arrêt de bus Tico
« Aristide Briand »



À VÉLO*

2 min. Crèche de Leam

8 min. Stade de foot

8 min. Lac de Pyes

15 min. Lycée de la Côtière

15 min. Collège Émile Cizain



EN VOITURE*

6 min. A42

9 min. Gare SNCF de Montluel

11 min. Centre commercial Beynost 2

20 min. Gare SNCF et aéroport de Lyon
Saint-Exupéry

30 min. Des portes de Lyon



EN TRANSPORT*

Bus Tico vers gare SNCF de Montluel

Gare de Lyon Part-Dieu en 22 min depuis Montluel

RUE HENRI DUNANT

01120 NIÉVROZ

04 27 83 27 83

europeanhomes.fr



