

VALYRIA 
Fontaine


villes & villages

 Imaprim
IMAGINONS LES ESPACES DE DEMAIN



Valyria vue par SON ARCHITECTE

Le projet **La ZAC des Portes du Vercors** à Fontaine se situe à quelques minutes en tramway du cœur de Grenoble et au pied des grands espaces du Parc Naturel Régional du Vercors, avec des vues sur les montagnes qui composent le **cadre unique** de la métropole grenobloise : Belledonne, la Chartreuse, le Taillefer.

Ce rapport au **Grand Paysage** est fondateur de notre projet Valyria.

Nous avons souhaité que tous les logements bénéficient de ces **vues remarquables** sur les reliefs et que le projet s'ancre dans son paysage, en intégrant pleinement les enjeux environnementaux actuels, avec une attention particulière à la question du confort d'été.

L'architecture, par sa matérialité, évoque les massifs calcaires environnants. Son implantation valorise de vastes espaces paysagers en pleine terre, qui organisent l'entrée de la résidence, apportent fraîcheur en été et assurent la gestion des eaux de pluie.



L'implantation et la volumétrie des bâtiments sont conçues pour que tous les logements soient à double orientation : ce qui permet une très bonne ventilation naturelle, et leur offre un bon éclairage naturel ainsi que des vues diversifiées sur les montagnes.

Enfin, de **généreux espaces extérieurs** prolongent les pièces de vie principales et permettent de profiter pleinement de ce rapport privilégié au Grand Paysage, qui forme le cadre unique de l'agglomération grenobloise.

Sébastien Le Men
Architecte associé **D&A**



Fontaine

UN TERRITOIRE D'AVENIR AU PIED DU VERCORS

Située aux portes de Grenoble, Fontaine bénéficie d'un cadre privilégié entre les rives du Drac et les contreforts du Vercors. Commune urbaine à taille humaine, elle conjugue qualité de vie, accessibilité et proximité avec les grands pôles économiques et naturels de l'agglomération grenobloise.



LES PORTES DU VERCORS, UN ÉCO-TERRITOIRE TOURNÉ VERS LE FUTUR

Ce nouveau quartier redessine un secteur stratégique de **Fontaine** en un **nouveau pôle de vie**. Pensé comme un éco-territoire exemplaire, il intègre **logements, commerces, équipements publics et de loisirs, espaces verts** et **mobilité douce**. L'aménagement accorde une attention particulière à la qualité architecturale, à la biodiversité et à la résilience climatique, avec une **forte présence végétale** et des constructions sobres en énergie.

VIVRE LA MONTAGNE TOUTE L'ANNÉE

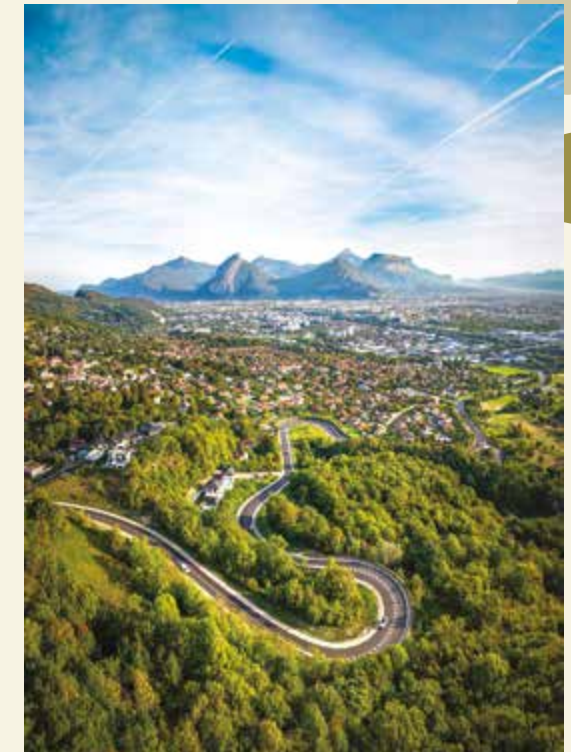
Fontaine permet de rallier un large éventail de stations alpines dans un rayon de 30 à 90 minutes, ouvrant sur des activités de montagne accessibles toute l'année.



DES ESPACES VERTS VARIÉS ET ACCESSIBLES

Fontaine offre une **diversité de parcs publics** qui jalonnent son territoire. Si le parc de la Poya est le plus vaste et le plus emblématique, il n'est pas le seul à offrir des respirations urbaines. Le parc Karl Marx, le parc Jean Moulin ou encore le parc André Malraux enrichissent le quotidien des habitants avec des ambiances complémentaires : aires de jeux, départs de randonnées, lieux de mémoire ou de détente. Ces espaces verts sont accessibles à pied ou à vélo et participent pleinement à la **qualité de vie locale**.

AGGLOMÉRATION GRENOBLOISE



EN TRAIN



Gare de Grenoble	
10 minutes en voiture	
Annecy	1h30
Lyon	1h30
Paris	3h40

EN VOITURE



Grenoble	5 minutes
Lyon	1h20
Annecy	1h25

AÉROPORTS



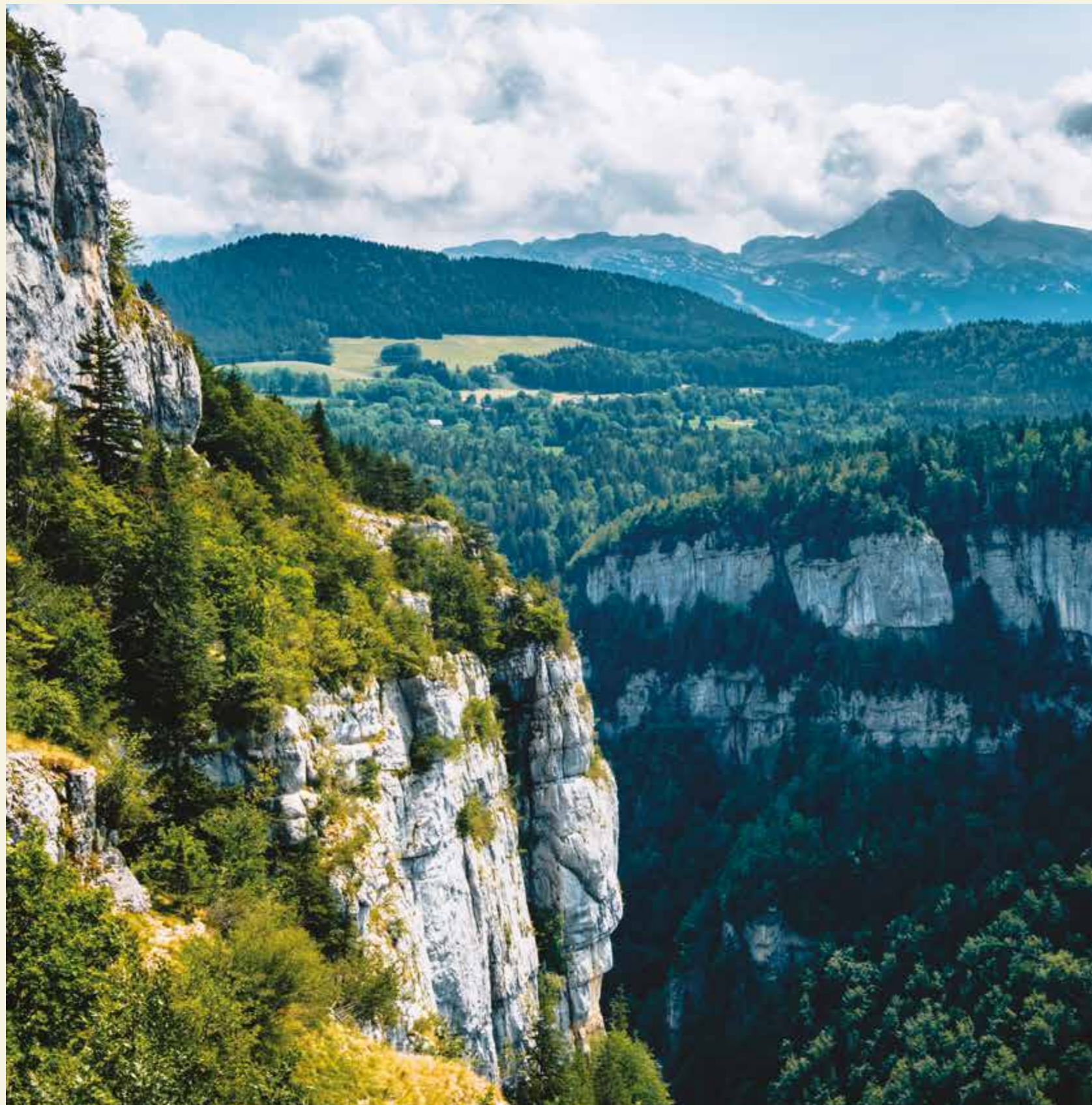
Lyon Saint-Exupéry	1h00
Genève International	1h50

TRANSPORTS



Bus et Tramway	
Arrêt « La Poya »	5 minutes à pied





*Choisir Fontaine, c'est s'ancrer
dans un territoire vivant, où la nature côtoie la ville,
le vélo prend le pas sur la voiture, et l'innovation
dialogue avec l'humain.*

*C'est préférer un équilibre subtil entre vitalité
urbaine et respiration alpine, dans une commune
accueillante, accessible et tournée vers l'avenir.*



Un lieu idéal POUR S'ANCER DURABLEMENT

VIVRE AUX PORTES DU VERCORS, C'EST PROFITER D'UN QUOTIDIEN SIMPLE ET PRATIQUE, OÙ TOUT EST À PORTÉE DE MAIN.

En moins de dix minutes à pied, vous accédez à toutes les commodités essentielles : écoles, services et commerces de proximité.

Le **quartier, en plein essor**, accueillera prochainement un ensemble de nouvelles enseignes qui viendront enrichir la vie locale et créer une véritable **atmosphère de convivialité** au pied de votre résidence.

Dès aujourd'hui, un supermarché installé à proximité vient déjà rythmer la vie du lieu, offrant **praticité** et premiers moments de **partage**.





Portes du
Vercors
FONTAINE

Vivre grandeur nature

Portes du Vercors NOUVEL ÉCOQUARTIER DYNAMIQUE ET OUVERT SUR LA VILLE



Situé au cœur de la commune de Fontaine, le **projet des Portes du Vercors** va transformer une ancienne friche industrielle et commerciale en **écoquartier dynamique et ouvert sur la ville**.

Face à des infrastructures vieillissantes et des aménagements inadaptés pour nos modes de vie contemporains, **Grenoble Alpes Métropole et la Ville de Fontaine** ont décidé en 2011 de transformer ce site pour construire de **nouveaux logements de haute qualité environnementale**, créer des **espaces verts** favorisant le retour de la biodiversité, implanter des **commerces** et des **services de proximité**.



Un projet aux enjeux essentiels

TRANSFORMATION URBAINE

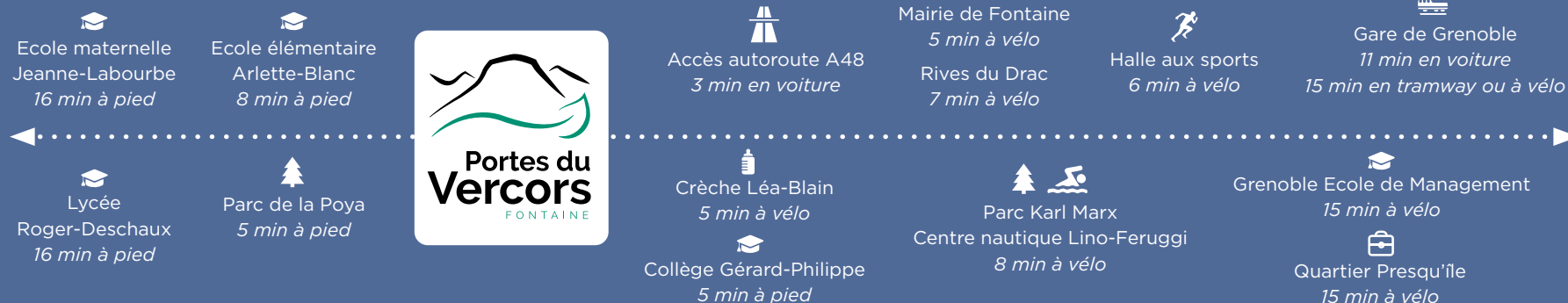
- Transformer un lieu en friche en un **quartier agréable à vivre**.
- Rendre Fontaine **attractive** à l'échelle de la métropole.
- Répondre aux besoins de logements.

VÉGÉTALISATION

- Un futur **quartier vivant et écologique-ment riche**, où la nature et l'urbanisme coexistent harmonieusement.
- **La Petite Saône** remise à l'air libre coule librement le long du nouveau quartier.

LIAISONS URBAINES

- Assurer une **connexion fluide et ouverte**, notamment par le biais de modes doux, entre le nouveau quartier, le reste de la ville de Fontaine et les communes alentours.



Portes du Vercors, vivre grandeur nature

UN QUARTIER DYNAMIQUE ET NATUREL

- Développer un **quartier vivant et intégré**, un lieu où les résidents peuvent vivre pleinement au quotidien : commerces de proximité, services, loisirs...
- Le projet vise à respecter, voire dépasser, les critères environnementaux standards avec des initiatives visant à **enrichir la biodiversité locale** et **minimiser l'impact écologique**.

DES LOGEMENTS DURABLES

- L'objectif est de proposer des **logements de qualité**. Actuellement, l'offre de logements neufs dans la Métropole est en baisse. Cet aménagement foncier représente donc un atout majeur, notamment pour des familles en recherche de logements neufs, bien isolés et à prix abordables.

LES ACTEURS DU PROJET







Valyria L'OASIS DU FUTUR

Au cœur du nouvel éco-territoire, tout près du parc de la Poya où la nature murmure à chaque souffle de vent, Valyria s'élève comme un havre de sérénité et d'élégance.

86 LOGEMENTS BAIGNÉS DE LUMIÈRE

Composée de **six bâtiments raffinés**, elle offre **86 appartements, du 2 au 5 pièces**, allant de 43 à 100 m² — des cocons pensés pour accueillir les rêves les plus doux. Valyria s'étire le long d'un îlot paysager luxuriant, où la végétation foisonne avec une grâce indomptée.

Les bâtiments, de deux à cinq étages, semblent surgir de la terre comme des fragments de montagne, en parfaite harmonie avec les reliefs environnants. Leur **architecture, sobre et intemporelle**, évoque les massifs alpins : les **hauteurs variées**, les failles entre les volumes, les **teintes claires** rappelant la pierre calcaire, et les **touches de bois nobles** rendent hommage à la majesté du territoire.

La **nature** y est reine, **omniprésente et bienveillante**. L'eau et la verdure s'invitent dans chaque recoin, sculptant un cadre de vie idyllique où **le quotidien devient enchantement**.

ENTRE DISCRÉTION ET OUVERTURE

Les logements déclinent deux ambiances : certains évoquent l'intimité d'une maison individuelle avec terrasse et jardin, tandis que d'autres développent une atmosphère feutrée, presque confidentielle. L'**esprit village** imprègne chaque pas, grâce aux lieux de rencontre chaleureux, aux chemins qui serpentent comme des sentiers forestiers, aux espaces de partage au cœur de Valyria, et même à la pompe à bras, clin d'œil poétique à l'arrosage des jardins.

LA LUMIÈRE EST L'ÂME DE VALYRIA

Chaque appartement est conçu pour la célébrer : tous sont à **double orientation**, près de la moitié sont **traversants**, et un quart bénéficie d'une **triple exposition**. Grâce aux larges menuiseries, la lumière danse sur les murs, caresse les matières, et invite à la contemplation.

Les pièces de vie s'ouvrent généreusement sur l'extérieur (**terrasses, jardins ou loggias**) prolongeant l'espace et les sensations. Chaque logement devient un écrin où l'intérieur et l'extérieur se fondent dans une symphonie de bien-être.

Et parce que l'enchantement ne doit jamais sacrifier le confort, Valyria veille aux moindres détails : commerces, écoles, transports doux, tramway et bus sont accessibles en quelques minutes. Grenoble, à une encablure de la résidence, ouvre les portes d'un monde vibrant.

UN SPECTACLE VIVANT ET CHANGEANT

Les résidents sont choyés : **stationnement en sous-sol**, trois **locaux à vélos, ascenseurs, caves et celliers** pour certains logements, quelques duplex pour les amateurs de volumes, et, pour tous, des **vues à couper le souffle** — sur les massifs de la Chartreuse ou du Vercors, ou sur la végétation luxuriante qui grimpe même le long des façades.



Valyria

UNE INVITATION À VIVRE AU MILIEU DES MONTAGNES

- 6 BÂTIMENTS DE 2 À 5 ÉTAGES TOTALISANT 86 LOGEMENTS
- ACCÈS DIRECT À LA PETITE SAÔNE
- 700 M² DE ZONE PIÉTONNE
- 75 STATIONNEMENTS EN SOUS-SOL



Valyria

LORSQUE LE QUOTIDIEN TUTOIE L'EXCEPTIONNEL

*Imaprim et Villes & Villages dévoilent Valyria, écrin de vie où l'art d'habiter se réinvente.
Nichée au cœur d'un éco-territoire, Valyria compose une symphonie
de bien-être, d'élégance et d'harmonie.*

LA PROMESSE D'UN FUTUR SENSÉ

- Son **îlot paysager luxuriant** invite à l'évasion, tandis que le parc de la Poya, joyau de 9 hectares, offre chaque jour une respiration naturelle à deux pas de chez soi ;

- **L'essentiel** est là, à **portée de pas** (écoles, commerces, loisirs) pour un quotidien fluide et sans concession. Tramway, bus, pistes cyclables, voitures : la mobilité devient douce, naturelle, intuitive ;

- Mais Valyria est bien plus qu'un habitat : c'est un manifeste. **Écologique, durable, confortable**, elle incarne une vision éclairée de demain, où l'humain dialogue avec la nature.

À Valyria, chaque jour s'ouvre sur une promesse : celle d'un monde respectueux, conscient et inspiré. L'architecture respire, la lumière caresse les volumes et chaque détail murmure un engagement sincère.

Ce lieu n'abrite pas seulement des vies, il les élève. Valyria, c'est le choix d'un futur sensé, où l'esthétique sert l'essentiel, où vivre devient un acte poétique.

L'ÉVEIL D'UNE VIE EN AVANCE SUR SON TEMPS

Vivre à Valyria, c'est s'installer au cœur d'une révolution douce, celle de l'**habitat conscient**, porté par l'exigence de la norme RE2020 :

- La résidence naît d'une **volonté respectueuse** : matériaux choisis, process maîtrisés. La chaîne de fabrication devient acte responsable, où chaque geste construit l'avenir ;

- Un **patrimoine durable** prend racine ici : investi dans le temps, votre logement se valorise tout en cultivant un mode de vie éclairé.

Mais Valyria va au-delà du bâti : c'est une respiration nouvelle, un style de vie qui conjugue **écologie, économie et émotion**. Une alliance rare entre haute performance énergétique et volupté quotidienne.



Le **système de production de chauffage** et d'**eau chaude sanitaire** des logements est actuellement à l'étude par un bureau d'études techniques.

Deux solutions principales sont envisagées :

- **Chauffage collectif** au bois via une chaudière commune.
- **Géothermie collective** de minime importance (GMI), qui capte la chaleur constante enfouie entre 10 et 200 mètres de profondeur pour alimenter les logements en chauffage et en eau chaude sanitaire grâce à un couple de champ de sondes et de pompe à chaleur.

Chaque option présente ses avantages :

- **Bois** : énergie renouvelable, chaudière collective simplifiant l'entretien, coût de fonctionnement compétitif selon le prix du bois.
- **Géothermie** : source d'énergie propre et constante à très faible émission de CO2 avec un très haut rendement.

Le choix définitif du système de chauffage sera arrêté au moment du démarrage des travaux.



Valyria DES PRESTATIONS SOIGNÉES

Un confort au fil des saisons pour un quotidien paisible

UN CONFORT PRIMORDIAL

- Isolation thermique haute performance pour une température régulée toute l'année.
- Cloisons Placostil de 72 mm avec 45 mm de laine minérale, renforçant l'isolation acoustique.
- Volets roulants dans toutes les pièces de vie.
- Stationnements véhicules en sous-sol.
- Espaces extérieurs généreux pour tous les appartements.

UNE SÉCURITÉ PENSÉE POUR LA TRANQUILLITÉ

- Hall d'entrée avec sas sécurisé et système Vigik.
- Vidéophone pour le contrôle d'accès à la résidence.
- Bloc-porte d'entrée blindé avec serrure certifiée A2P*.
- Résidence entièrement clôturée avec porte motorisée pour les véhicules.
- Ascenseur dans les 2 bâtiments de 5 étages.
- Locaux vélos sécurisés avec arceaux.

DES FINITIONS ÉLÉGANTES ET DURABLES

- Peinture velours blanche appliquée sur les murs et plafonds.
- Sols en stratifié dans les chambres, carrelage 45x45 ou 60x60 cm dans les autres pièces (selon typologie).
- Salle de bain équipée avec meuble vasque, miroir, bandeau lumineux et radiateur sèche-serviettes.
- Menuiseries extérieures en PVC ou bois avec double vitrage renforcé.

BLOC-PORTE
BLINDÉ,
SERRURE
3 POINTS A2P*

PLACARDS
INTÉGRÉS

RADIATEUR ÉLECTRIQUE
SÈCHE-SERVIETTES
WC SÉPARÉ

REVÊTEMENT STRATIFIÉ,
DÉCOR AU CHOIX

PEINTURE VELOURS BLANCHE DE FINITION
SUR MURS ET PLAFONDS

LOGGIA

CARRELAGE GRÈS ÉMAILLÉ
AVEC CHOIX DE COLORIS

*Exemple appartement 3 pièces,
lot A103 de 65.4 m², loggia de 9.9m².*



Imaprim DES RÉSIDENCES PROCHES DE VOUS

Rayonnant sur l'ensemble du Sillon Alpin, de Grenoble à l'agglomération Genevoise, en passant par le Chablais et les bassins Annécien et Chambérien, nous réalisons des résidences de standing depuis plus de 17 ans.

Entreprise innovante et dynamique, nous mettons à la disposition de nos clients une véritable expertise orientée vers votre satisfaction et votre confort.

L'expérience et la créativité de nos équipes nous permettent de mieux penser et construire « votre appartement de demain ». L'innovation et le développement durable sont au cœur de notre démarche et nous aident à vous proposer un habitat performant, durable, personnalisable, innovant et intégrant les dernières normes énergétiques.

Notre ancrage local nous permet d'apprécier l'attractivité de chaque territoire et de réaliser



des résidences uniques qui s'intègrent parfaitement dans leur environnement. Nous proposons ainsi des appartements confortables et fonctionnels en cœur de ville, à proximité de toutes les commodités.

Nous vous accompagnons tout au long du processus d'acquisition de votre futur logement. Cette proximité nous permet de vous assister jusqu'à la vente, de proposer un ensemble de services additionnels (conseil en financement, décoration, choix du cuisiniste) et de vous accompagner lors de la personnalisation de votre logement.

Olivier Gallais
Président Fondateur **Imaprim**

SASSENAGE – OCARINA



Villes & Villages CRÉATEUR DE CADRE DE VIE

Entreprise à taille humaine, promoteur immobilier local et indépendant depuis 1995, Villes & Villages est très attachée à ses valeurs, à ses racines et à sa réputation.

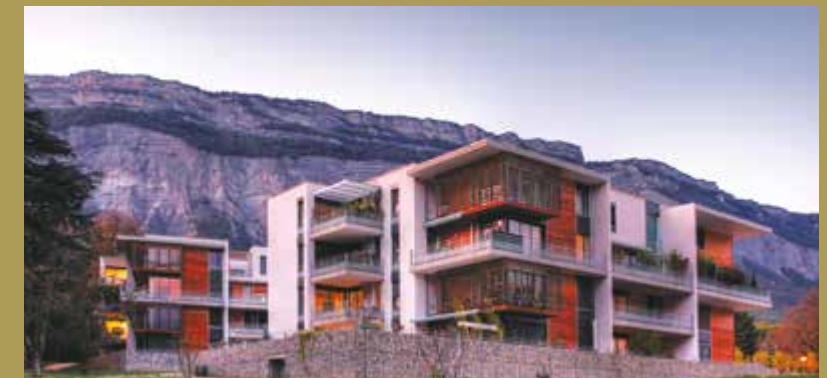
Villes, villages, montagne, diversité et créativité, chaque programme, chaque client reste unique et bénéficie de toute notre expérience. Nos équipes cultivent la qualité, de gestion, de construction, de relation clients et partenaires, pour un niveau de satisfaction optimum pendant l'opération et jusqu'à la livraison des logements.

Dans cet état d'esprit, et parce que nous partageons les mêmes valeurs et les mêmes exigences, la co-promotion IMAPRIM et VILLES & VILLAGES sur ce nouveau programme est un atout supplémentaire pour vous offrir un nouveau cadre de vie à la hauteur de vos attentes.

Thibault Allamanno
Président **Villes & Villages**



GRENOBLE – MAISON JOYA



MEYLAN – DOMAINE DE LA PRALY




villes & villages
villes-villages.com

 **Imaprim**
IMAGINONS LES ESPACES DE DEMAIN

156 rue Amiral Gérard Daille
Ecoquartier Vétrotex
73000 CHAMBÉRY

Tél. 04 79 33 26 51

imaprim-**promoteur**.com