



**Les Allées  
Dorées**  
M O R A N C É





**Les Allées  
Dorées**  
M O R A N C É

## Morancé, Un village de charme en terre beaujolaise

A 20 kilomètres de Lyon et 12 de Villefranche-sur-Saône, entre vignes et coteaux, Morancé offre le charme incomparable des villages du **Pays des Pierres Dorées**.

Territoire de caractère, cette petite commune de 2 000 habitants se révèle par son **patrimoine remarquable**, témoin du riche passé de la commune. Son bâti traditionnel, ses maisons fortes, le Château du Pin, son église classée Monument Historiques sont les témoins de cette **histoire particulière**.

Fortement tournée vers la viticulture et une agriculture diversifiée, Morancé accueille aussi de **nombreuses entreprises** dynamiques et innovantes.

## Accessible et paisible, un village facile à vivre

**Travailler à Villefranche ou Lyon et vivre en pleine nature**, c'est facile à Morancé. Avec une très bonne accessibilité liée à la **proximité de l'A6** et la desserte des cars du Rhône reliant Belleville à Lyon Gare de Vaise, la métropole est à portée de main.

Sur place, les équipements scolaires et culturels, la médiathèque, les commerces, le marché des producteurs composent une **vie de village animée**.



## Un village qui vit, c'est un village qui grandit pour ses habitants !

Au cœur de Morancé, à proximité immédiate des équipements publics et des commerces, sur un site d'environ 1ha, le centre bourg prend une nouvelle dimension pour mieux accueillir l'avenir du village.

En continuité avec le bâti ancien, le nouvel espace résidentiel Les Allées Dorées s'intègre parfaitement à l'architecture locale.

Les Allées Dorées se composent de **25 maisons de village sur leur terrain privatif et de 15 appartements**.

L'**aménagement paysager** et la circulation entre les habitations prolongent naturellement les cheminements depuis l'entrée jusqu'au centre du village, les commerces et l'école toute proche, de l'autre côté de la rue.

 **École maternelle et primaire**  
"Les Petits Drôles" à Morancé

 **Collège**  
Chazay-d'Azergues ..... 6' en voiture



Le label "Géoparc mondial de l'UNESCO" est décerné à des territoires présentant un patrimoine géologique d'intérêt international. Il consacre également un projet de développement durable ambitieux porté par un territoire et tous ses acteurs.




## Une architecture inspirée des fermes beaujolaises

Composée de deux bâtiments de petite hauteur, organisés autour d'une cour intérieure, la résidence Les Allées Dorées signe un bel hommage à l'architecture locale :

- **Différentes hauteurs et largeurs de bâtiments**, des volumes simples et des couleurs d'enduit typiques se fondent dans le paysage
- **en cohérence avec l'esprit du village**, les parties communes sont extérieures, mais couvertes par une avancée de toiture rappelant la galerie des anciennes fermes.
- **la maison bourgeoise s'intègre au cœur du projet**, tout comme les murets de pierre surmontés de leur grille en ferronnerie qui seront conservés et remis en valeur.



15 appartements ouverts sur des espaces extérieurs



Une résidence proche des commerces et de l'école

## 15 appartements de 3 ou 4 pièces ouverts sur la nature

Parfaitement intégrés dans l'harmonie de Morancé et de son centre ancien, les deux bâtiments offrent une modernité qui fait la qualité de vie :

- **les ouvertures généreuses et une double orientation**, parfois triple pour les logements situés en pignons, laissent entrer la lumière à toute heure du jour.

- **les espaces de rencontre offrent une transition harmonieuse** entre l'intimité des logements et les espaces publics.

- **chaque appartement bénéficie d'un espace extérieur** et profite du paysage naturel.

- **des Brises Soleil Orientables (BSO)** protègent l'intérieur des espaces de vie des rayonnements solaires et optimisent le confort thermique. Les fenêtres des loggias sont équipées de volets roulants en aluminium.



## Bénéficiez de la Location-accession et devenez propriétaire en sécurisant votre avenir

Dispositif sécurisé et souple, la location-accession vous permet, sous conditions de ressources et d'agrément, d'acquies votre résidence principale après une phase locative.

Pour l'achat de votre appartement, c'est l'assurance de bénéficier :

- **d'un prix de vente encadré,**
- **d'un taux de TVA réduit à 5,5 %,**
- **exonération partielle de la Taxe Foncière pendant 15 ans.**



Maisons de village sur leur terrain privatif

## Des maisons de village sur leur terrain privatif, le confort d'une maison en plein centre

A l'entrée de Morancé depuis Chazay-d'Azergues, entre bâti ancien et vergers, **25 maisons de village sur leur terrain privatif** complètent l'offre de logement des Allées Dorées.

- Architecture contemporaine et aménagement commun qualitatif
- Jardins privatifs clôturés et paysagés
- Surface habitable entre 85 et 115m<sup>2</sup> pour 3 ou 4 chambres, avec ou sans garage

Avec une **grande qualité de construction et de prestations**, les maisons de village offrent toutes les garanties de confort qui font la qualité de vie et la **pérennité du patrimoine**.

- Chauffage par pompe à chaleur air/eau
- Porte de garage sectionnelle motorisée
- Carrelage grand format dans la pièce de vie et parquet dans les chambres
- Faïence murale dans pièce d'eau
- 2 toilettes
- Brise-soleil orientable sur les baies coulissantes aluminium
- Peintures intérieures
- Aménagement des placards muraux

## Une rue jardin, pour cheminer entre bâti et nature

L'aménagement paysager des Allées Dorées laisse la part belle aux piétons et aux modes doux. Les habitations se glissent derrière des rideaux végétaux qui préservent l'intimité des jardins. Différentes strates, vivaces, graminées, petits arbustes, plantes grimpantes, arbres fruitiers ou d'agrément créent une véritable continuité d'essences entre le site et le paysage environnant.



Un aménagement paysager de grande qualité



# Les Allées Dorées

M O R A N C É

## Morancé en Beaujolais un cadre de vie unique, un village d'aujourd'hui, accessible et nature



Centre  
village



Proche  
de tous les  
commerces  
et services



Inspiration  
ferme  
Beaujolaise



Espaces  
paysagers  
partagés



Patrimoine  
préservé



Paysage  
naturel



Morancé est à moins de 10 minutes  
de la gare SNCF à Anse

04 72 34 33 34  
les-allees-dorees-morance.fr

**SLCI**  
L'immobilier engagé