CHÂTEAU
DE
CHASSAGNY

BEAUVALLON

Eligible au dispositif fiscal
MONUMENT
HISTORIQUE

HISTOIRE &
PATRIMOINE
UNE MARQUE ALTAREA

CHÂTEAU DE CHASSAGNY BEAUVALLON

576, Route de la Chaudane
69700 BEAUVALLON

VIDÉO
Découvrez le Château de Chassagny en flashant le code ci-dessus

LE CHÂTEAU DE CHASSAGNY

UN LIEU UNIQUE

SITUÉ SEULEMENT À UNE VINGTAINE DE MINUTES AU SUD DE LYON, LE CHÂTEAU HISTORIQUE DE CHASSAGNY EST ASSIS EN PLEIN CŒUR DES PAYSAGES DU LYONNAIS.

Éloigné de toutes nuisances sonores, cet édifice construit au XV^e^ siècle bénéficie d'un horizon dégagé : bordé par la rivière le Mornantet et surplombant les monts du Pilat au sud et les monts du Lyonnais à l'ouest, le Château domine la nature.

À l'origine seigneurie, la bâtisse a difficilement traversé les guerres de religions jusqu'à être reconstruit à l'époque de la Renaissance. Le Château se transformera peu à peu en maison de plaisance au cours des siècles suivants.

Découvrez sans plus attendre ce lieu exceptionnel et chargé d'Histoire, au Sud du Grand Lyon.

BEAUVALLON

UN HAVRE DE PAIX DANS LE GRAND LYON

Le charme d'un village

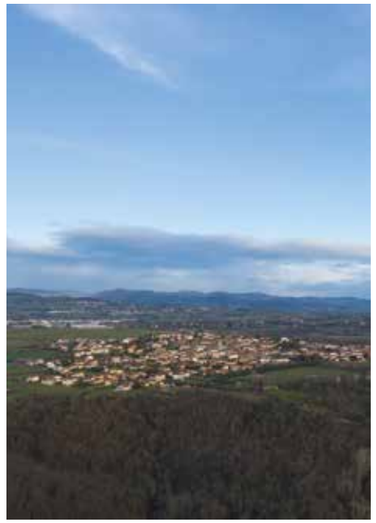
Idéalement située entre ville et campagne, Chassagny fait aujourd'hui partie d'un ensemble de trois villages formant la commune nouvelle de Beauvallon depuis 2018. Ce rassemblement permet de faire face à l'avancée de la métropole de Lyon, tout en préservant le caractère rural des communes environnant.

L'élevage de bovins et la culture des céréales font partie intégrante du quotidien des beauvallonnais, ainsi que la viticulture. Un viticulteur du village bénéficie d'ailleurs de l'appellation AOP Coteaux Lyonnais.

Un cadre de vie sans égal

Juchée à 300 mètres d'altitude, Beauvallon offre une vue imprenable sur le Parc Naturel Régional du Pilat, massif montagneux sur les contreforts du Massif Central. À la croisée de 3 climats, méditerranéen, continental et océanique, le parc dispose d'une exceptionnelle diversité de richesses naturelles. Sur la terre, dans l'eau et dans les airs, le Pilat recèle une biodiversité rare.

Le parc invite à découvrir la richesse de ses milieux naturels par des activités variées : randonnée, sports d'hiver, VTT, équitation ainsi que quelques sports nautiques.



Un patrimoine culturel historique

- Le Château de Chassagny, construit au XV[e] siècle et classé Monument Historique le 8 février 1984.
- L'église de Chassagny, bâtie au XV[e] siècle de style gothique. La piscine située dans la chapelle seigneuriale est inscrite aux Monuments Historiques.
- Des passerelles permettant de traverser le Mornantet ont été restaurées. L'une d'entre elles, construite en 1864, a obtenu le prix du patrimoine du Conseil Général du Rhône en 1996.

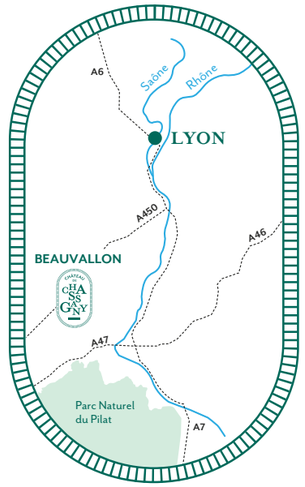
UNE LOCALISATION IDÉALE

Région :
Rhône
Département :
Auvergne-Rhône-Alpes
Population :
4 100 habitants
Intégrée au bassin Lyonnais :
165 communes
et 1,8 millions d'habitants

LIAISONS ET DESSERTES

Voiture :
20 km de Lyon

Train :
6 km de la Gare SNCF de Givors
(relie Lyon Part-Dieu en 17 minutes)



LE RHÔNE

DÉPARTEMENT AUX MULTIPLES RICHESSES

Terre de vignobles

Image indissociable du Rhône, le vin est une tradition qui se perpétue depuis plus de 2000 ans dans la région. Hérité des romains, le vignoble marque intensément les paysages du val de Saône, de l'ouest Lyonnais et de la vallée du Rhône. On ne présente plus les incontournables Saint Amour, Beaujolais et Condrieu, ainsi que les appellations d'origines contrôlées du Rhône, qui offrent aux plus fins gourmets la saveur si particulière des vins de la région.

Terre de caractère

Traversé par son majestueux fleuve, le département du Rhône offre de multiples paysages, et des espaces naturels préservés. Entre vignes et monts, la région rassemble les amateurs de bons vins, de vieilles pierres ou encore les passionnés de randonnées. La Route des Vins du Beaujolais relie tous les points remarquables du patrimoine : les clochers, les coteaux vallonnés et lumineux façonnés par l'homme, les villages pittoresques des Pierres Dorées…

Terre d'héritage

Le Pays Beaujolais possède une géologie riche et complexe, héritée de la période du Jurassique moyen, soit il y a près de 150 millions d'années. Le Geopark Beaujolais, soutenu par l'UNESCO, permet de découvrir des géo-sites très variés : sites géologiques et paléontologiques, sites géo-patrimoniaux, sites liés au patrimoine industriel et agricole, mais également des sites thématiques permettant d'explorer l'eau, la faune et la flore.

LE CHÂTEAU HISTORIQUE

DE

CHASSAGNY

UN ANCIEN CHÂTEAU FORT

...

Au XII[e] siècle, le Château de Chassagny
que nous connaissons aujourd'hui
avait tout d'un château fort.
Entièrement fortifié, des fossés
et des pont-levis gardaient l'extérieur.
Aujourd'hui, les fossés ont été comblés,
et le pont-levis remplacé.
Cependant, deux tours de défense ont été
conservées avec leurs meurtrières ainsi
qu'un donjon datant du XV[e] siècle,
très bien entretenu également.

Ancienne seigneurie, la propriété
pouvait vivre en autarcie. Avec ses
propres vignes, ses champs, son cheptel
et le grand étang qui servaient de réserve
d'eau et d'alimentation des douves,
le château possédait un emplacement
privilégié.

CLASSÉ AU REGISTRE
DES MONUMENTS
HISTORIQUES EN 1984.

...

DEVENU UNE PRESTIGIEUSE DEMEURE

Au cours des siècles, guerres après
guerres, et de successions en successions,
le Château de Chassagny s'est transformé.
Après avoir été reconstruit durant
la Renaissance, le Château est devenu
une magnifique demeure de plaisance
aux multiples éléments remarquables,
classé aux Monuments Historiques.

L'édifice a conservé tous les trésors
architecturaux de son Histoire :
le donjon carré du XV[e], la magnifique
cour intérieure pavée du XVI[e] bordée
d'arcades, le parc « à la française »
dessiné au XVIII[e], le parc de 5 hectares
avec son bel étang…

De nombreux décors intérieurs
témoignent également de ces siècles
d'Histoire : le salon rouge XVIII[e],
le grand vestibule Directoire,
l'escalier Empire.

LE PROJET
DE RÉHABILITATION

Aujourd'hui, le Château ouvre une nouvelle page de son histoire grâce au projet de réhabilitation mené par les équipes d'Histoire & Patrimoine.

Des appartements d'exception

Le Château de Chassagny va être entièrement restauré, et sera aménagé en 29 logements, allant du studio au 4 pièces. L'existant sera en grande majorité conservé : les ouvertures de façades, les escaliers, les toitures et les planchers seront restaurés. Seules quelques menuiseries seront remplacées et des fenêtres de toit créées.

Les futurs appartements seront desservis pas une sublime cour intérieure pavée et bordée d'arcades, ainsi que par une galerie périphérique bordant les façades Nord, Ouest et Est.

Cour intérieure - visuel non contractuel

LE PROJET

- 29 appartements
- Du studio au 4 pièces
- Cour en calade de pierres, bordée d'arcades
- Éléments de décors historiques

VIDÉO
Découvrez le Château de Chassagny en flashant le code ci-contre

Partie commune

Des espaces extérieurs préservés

L'aire de stationnement est prévue à l'extérieure de l'enceinte historique, afin de ne pas dénaturer le caractère patrimonial du Château. Elle comptera 58 places de stationnement.
Un grand soin sera apporté à l'aménagement paysager de cette aire de stationnement. Depuis les étages du Château, un large rideau arboré occultera la vue sur les véhicules. Quant au parking, des chambres vertes créées grâce à des haies denses, offriront des places de stationnement ombragées.

Le Château de Chassagny, c'est aussi un environnement calme et exceptionnel. Bordé d'un parc boisé classé, et surmontant les monts du Pilat, le Château nous offre une vue privilégiée sur le Mont Blanc.

Le mot des architectes

Comment installer 29 logements dans un château multiséculaire ? Comment le transformer sans le dégrader ? Telles sont les deux principales questions qui ont guidé notre projet.

Dès le XVIII[e] siècle, la forteresse médiévale s'est transformée en une grande maison : les pièces sont déjà des salons, des chambres, des cuisines. Le projet vise simplement à ré-habiter l'édifice en changeant uniquement les meubles désuets ou inadaptés. Les pièces d'eau prennent place dans des ensembles menuisés relativement compactes, libérant un maximum d'espaces de vie inchangés en périphérie de l'édifice. Ceci assure lumière et confort inhérents à nos modes de vie contemporains tout en conservant au mieux la substance historique du château.

Aussi, s'installer dans cet espace inhabité et dégradé évite l'étalement urbain, permet de réhabiliter un patrimoine bâti historique protégé, de le sauver de la ruine et le valoriser tout en économisant l'espace. C'est une démarche résolument actuelle.

ARNOU ARCHITECTES
Simon ARNOU,
Architecte du Patrimoine
& Pierre ARNOU,
Architecte du Patrimoine

Partie commune classée - représentation non contractuelle

DES PRESTATIONS SOIGNÉES

Proposition d'aménagement du lot 202

LES PRESTATIONS INTÉRIEURES

Les cuisines

Plans de travail en **Quartz** et finition **Silestone**
Électroménagers de la marque **Bosch** ou équivalent
Hotte téléscopique
Robinetterie de la marque **Grohe** ou équivalent
Réfrigérateur pour les T1
Plaques en **vitrocéramique** (2 feux pour les T1, 4 feux pour les T2 et plus)
Four encastrable en **inox** pour les T2 et plus

Les revêtements de sol

Dans toutes les pièces, les sols présentant un caractère patrimonial seront conservés et restaurés. Le cas échéant, dans les pièces sèches les sols seront en parquet contrecollé avec des plinthes de 100 mm, et pour les pièces humides, du carrelage en grès cérame.

PROJET DE

DÉCORATION D'INTÉRIEUR

Des espaces imaginés par notre architecte d'intérieur

L'idée est de retrouver dans les finitions intérieures, des liens avec les façades, les menuiseries, l'environnement et les détails patrimoniaux.

Nous nous inspirons de l'existant et de l'identité du Château de Chassagny pour imaginer le projet de décoration intérieur, et intégrer de façon harmonieuse les nouveaux éléments dans ce bâtiment d'époque.

PARQUET
Berry Alloc
gamme Essentiel
Regular Authentique
teinte Ambre

GRÈS CÉRAME
Marazzi Stream teinte Ivory

FAÏENCE
Marazzi
Stream
teinte Ivory
pose
verticale

PEINTURE
Joa's White 226

PEINTURE
London Stone 6

PLAN DE TRAVAIL
Quartz Silestone
teinte Rougui

CUISINE
Mélaminé
Egger teinte Beige rosé

POIGNÉE
Bouton finition vieilli

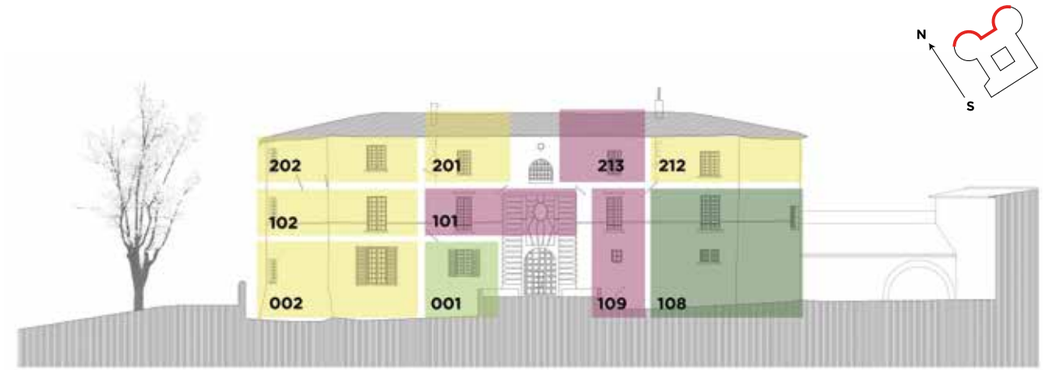
CUISINE
Mélaminé
Egger teinte Noyer du Pacifique

Références produits non contractuelles

PLANS DE RÉPARTITION

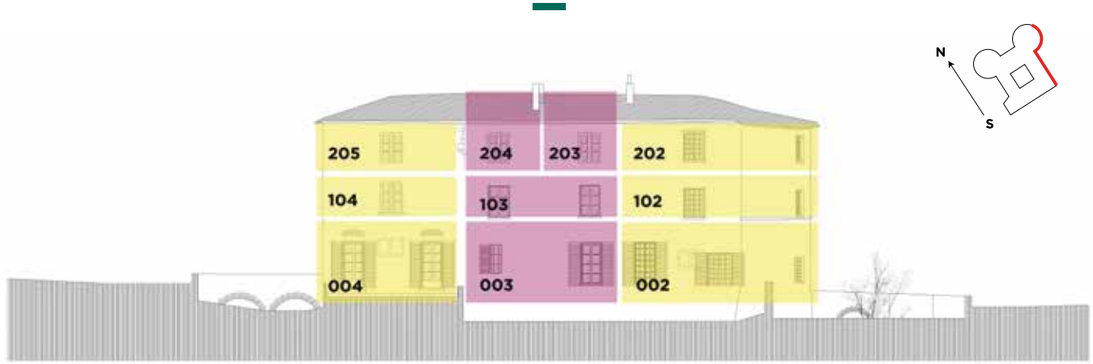
FAÇADES & NIVEAUX

FAÇADE NORD



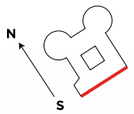
T1 T2 T3 T4

FAÇADE EST



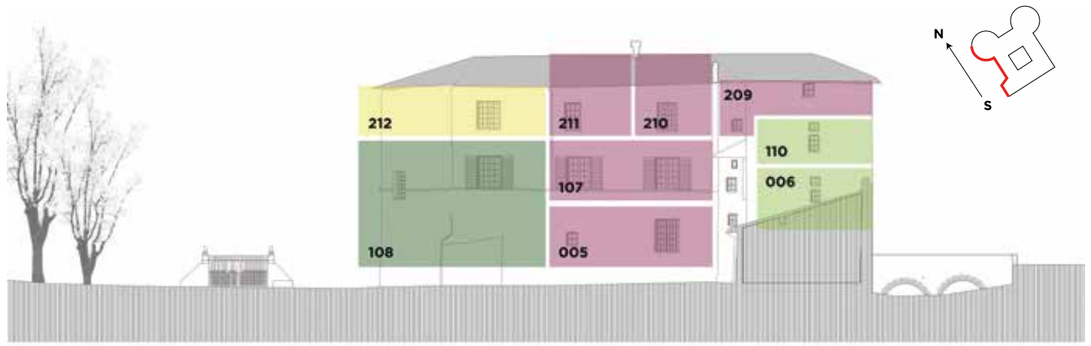
T2 T3

FAÇADE SUD



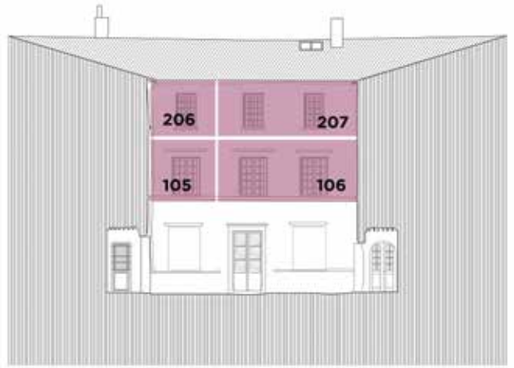
T1 T2 T3

FAÇADE OUEST

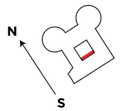


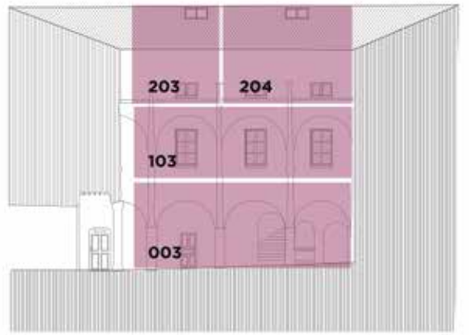
T1 T2 T3 T4

COUR INTÉRIEURE

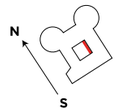


NORD

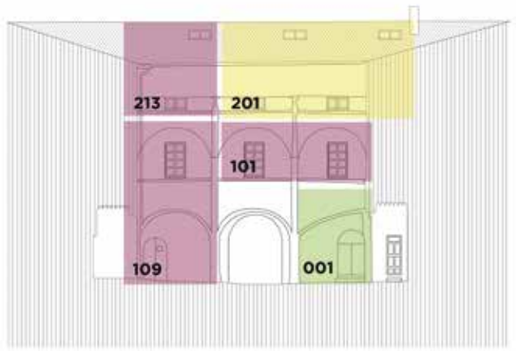




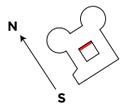
OUEST

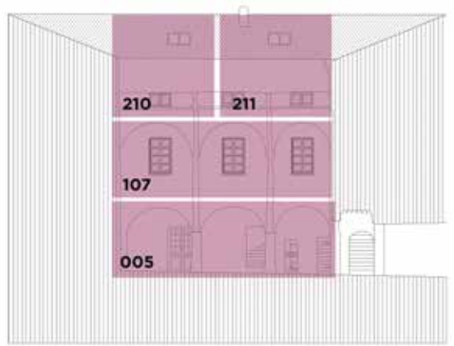


T2

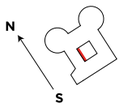


SUD





EST



T1 T2 T3

REZ-DE-CHAUSSÉE

T1 T2 T3 T4

ÉTAGE R+1

T1 T2 T3 T4

ÉTAGE R+2

T1 T2 T3

ÉTAGE COMBLES

T2 T3

UN INVESTISSEMENT

ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF MONUMENT HISTORIQUE

DE PAR L'INSCRIPTION AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES DU CHÂTEAU DE CHASSAGNY, LES DÉPENSES DE TRAVAUX (ENTRETIEN ET RÉNOVATION) SONT DÉDUCTIBLES DU REVENU GLOBAL DU PROPRIÉTAIRE BAILLEUR, POUR LA PARTIE EXCÉDANT SES REVENUS FONCIERS.

Ces dépenses de travaux de rénovation représentent 100 % des dépenses de travaux totales du projet de réhabilitation.

Les autres charges, y compris les intérêts d'emprunt, sont également déductibles.

Si le bien n'est pas mis en location, par exemple s'il est occupé par son propriétaire, l'ensemble des charges sont déductibles à 50% du revenu global.

Le bien doit être loué non meublé pour une durée minimale de 3 ans.

Le bien doit être conservé pendant au moins 15 ans dans le patrimoine de son propriétaire.

Le régime des Monuments Historiques n'est pas concerné par le plafonnement global des niches fiscales.

Le non-respect de ces obligations entraîne la perte de l'avantage fiscal.

HISTOIRE & PATRIMOINE

OPÉRATEUR IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE

DÉCOUVREZ L'ENSEMBLE DES SERVICES
QUE NOUS METTONS À VOTRE DISPOSITION
POUR SÉCURISER VOTRE INVESTISSEMENT
ET GARANTIR VOTRE TRANQUILLITÉ.

Gestion locative & Offre de Syndic

Nos emplacements privilégiés en cœur de ville, dans des immeubles remarquables, nous permettent d'assurer une gestion locative sereine.

C'est pourquoi, si vous choisissez de nous confier votre bien, nous pouvons nous engager à :

- Vous mettre à disposition un suivi personnalisé de la gestion locative de votre bien et un espace personnel en ligne.
- Vous garantir la mise en place du premier locataire dans un délai inférieur à trois mois.
- Vous indemniser jusqu'à 12 mois après une franchise de trois mois si nous ne trouvons pas votre premier locataire.

En investissant chez Histoire & Patrimoine, le spécialiste de la Belle Pierre, vous faites fructifier votre propre patrimoine tout en participant à la sauvegarde du Patrimoine français.

Cette mission d'intérêt général est collective mais votre investissement est individuel : vous pouvez être fier d'entrer dans le cercle restreint de ceux qui détiennent un bien immobilier d'exception, que cela soit via la reconversion de patrimoine religieux, administratif ou militaire ou via la rénovation de bâtiments classés, inscrits Monuments Historiques ou situés dans des sites patrimoniaux remarquables en loi Malraux.

Mais un investissement d'exception oblige à des garanties et des services d'exception. C'est pourquoi nous avons créé notre charte « Patrimoine Confiance » qui rassemble toute notre expertise, pour votre sérénité et votre sécurité.

Avec Histoire & Patrimoine, vous verrez la différence d'un accompagnement sur mesure.

NOS DEMEURES
SONT UNIQUES,
VOUS L'ÊTES AUSSI.

VOUS & NOUS
Le sens de la relation client

Parce que
VOUS ÊTES AU CŒUR
de notre stratégie
et de nos valeurs

•

Parce que nous
NOUS ENGAGEONS
À VOS CÔTÉS
dans votre projet

•

Parce que nous souhaitons avoir
UNE RELATION DE PROXIMITÉ
avec vous

Domaine Motte-Cordonnier - Armentières

Hôtel Royal - Maisons-Laffitte

NOS GARANTIES

Garantie décennale
des entreprises contractantes

•

Délai garanti de la durée des travaux

•

Assistance fiscale et juridique

•

Chiffrage des travaux
par les meilleurs spécialistes

NOTRE SERVICE RELATION CLIENT

Pour mieux vous connaître
Pour mieux vous accompagner
Pour mieux vous informer
vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr

CHÂTEAU DE CHASSAGNY
BEAUVALLON

CE QU'IL FAUT RETENIR

UNE CADRE DE VIE UNIQUE

À une vingtaine de minutes du centre de Lyon
Sur les hauteurs des monts du Pilat
Au cœur d'un écrin de nature

UNE VIE DE CHÂTEAU

Une cour intérieure pavée et bordée d'arcades
Des appartements aux volumes généreux
Des éléments de décoration historique

576, Route de la Chaudane
69700 BEAUVALLON

VIDÉO
Découvrez le Château de Chassagny en flashant le code ci-dessus

Histoire & Patrimoine - SAS au capital de 769 800 € - RCS Nanterre B 480 309 731 - Document non contractuel - **Crédit Photos :** Adobe Stock / Unsplash : Christian Wagner, Maxime Skeckle, Sebastiano Piazzi - **Perspectives :** Mag Architektura - **Plans :** Maryne Gauchon - Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelles, laissées à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles d'évolutions de chantier ou pour raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif - **Conception graphique :** Drôles d'oiseaux agence - 03/2021

LE PATRIMOINE,
C'EST NOTRE HISTOIRE.

Le Groupe Histoire & Patrimoine est un opérateur immobilier de référence.

Fort d'une expérience de plus de 30 ans, avec des projets à travers la France entière, il est le spécialiste de la réhabilitation du patrimoine en cœur de ville. Leader sur ce secteur, il a forgé ses savoir-faire à travers de prestigieuses opérations, dans des projets de reconversion de patrimoine religieux, industriel, administratif ou militaire comme dans la rénovation de bâtiments protégés, classés ou situés en secteurs sauvegardés.

Ses références balayent tous les siècles, du XV^{e} au XX^{e} siècle et tous les styles de l'architecture classique à l'architecture radicalement contemporaine.

Il œuvre avec des architectes qui partagent cette passion du patrimoine et savent lire le passé d'un bâtiment avant d'en écrire l'avenir.

HISTOIRE & PATRIMOINE

contact@hpre.fr

www.histoire-patrimoine.fr

N°Cristal 09 69 32 21 89

APPEL NON SURTAXE