



# LES FAUBOURGS

Villeurbanne Gratte-Ciel



Sur le chemin qui vous mène vers votre nouvelle vie, posez vos valises dans le quartier très prisé des Gratte-Ciel à Villeurbanne...

## Villeurbanne, une ville jeune et dynamique aux abords de la capitale rhodanienne

À 2 h de Paris et à 1 h 45 de la Méditerranée en TGV, Villeurbanne jouit d'une localisation géographique privilégiée au cœur de la métropole lyonnaise. Elle est connectée au Grand Lyon par un réseau routier dense et une offre multimodale en matière de transports en commun : bus, métro, tramway...

Son niveau d'équipement dans les domaines de l'éducation, du sport, de la culture, du commerce, est à l'image de son rang de 2<sup>e</sup> commune de la métropole Lyonnaise en nombre d'habitants. S'ajoute à son attractivité une personnalité singulière et créative. En témoignent ainsi ses emblématiques gratte-ciel des années 1930, son hôtel de ville, le TNP (Théâtre National Populaire), l'Institut d'Art Contemporain, l'Astroballe, le pôle commercial et de loisirs Carré de Soie.

À ces qualités de ville, Villeurbanne ajoute la qualité de vie. Les Villeurbannais se délectent sans modération du parc naturel de la Feyssine et des berges du Rhône bordant la ville au nord. S'y ajoute la proximité du parc de la Tête d'Or, mais aussi des 2 200 ha du Grand Parc Miribel-Jonage avec son lac, sa plage, sa base de loisirs proposant moult activités nautiques et terrestres. En matière d'échappées belles, le périphérique et les autoroutes à 5 mn ouvrent également la voie en direction des plaines de l'Ain, des stations des Alpes ou de la Grande Bleue ! Tout ce qui vous est essentiel se trouve ici !



## Un quartier cultivant proximité et convivialité avec sérénité

Au calme d'une rue à sens unique, *Les Faubourgs - Villeurbanne Gratte-Ciel* s'inscrit dans le quartier des Gratte-Ciel et bénéficie de son extension. Celle-ci est destinée à devenir un nouveau cœur de vie très attractif. Autour de vous, aucun commerce ne manque à l'appel : boulangerie, banque, supérette, pharmacie...

En tant que parents, vous voyez grandir vos enfants à deux pas de chez vous : crèche, groupe scolaire Jean-Zay, collège des Gratte-Ciel-Môrice-Leroux et lycée Pierre-Brossolette sont à moins de 450 m. Même pour les étudiants, bénéficier des grandes écoles de La Doua à 2,5 km est un avantage très appréciable. Vous êtes mordru de sport ou de culture ? La piscine Bouilloche, le nouveau complexe sportif municipal, le cinéma Émile-Zola ou le Théâtre National Populaire sont à distance piétonne !

Côté déplacements, le bus au pied de la réalisation vous conduit à la gare de Lyon-Part-Dieu en 14 mn tandis que le métro A vous emmène place Bellecour en 11 mn. Votre mobilité sera encore accrue avec l'arrivée du T6 en 2025. Envie de respirer après une semaine intense ? À 8 mn à vélo, le parc de la Tête d'Or, avec son jardin botanique, ses jeux d'enfants, son zoo et ses immenses pelouses, est une véritable oasis de bien-être pour tous !



### Une silhouette aussi actuelle qu'intemporelle

Signé par l'agence Nef Architecture, *Les Faubourgs - Villeurbanne Gratte-Ciel* illustre par une écriture contemporaine sa sensibilité au tissu urbain environnant. On remarque son socle en béton matricé gris moyen, ses étages courants en enduit blanc cassé creusés de loggias avec garde-corps en métal gris souris. Notons aussi les lambrequins décoratifs ornant avec raffinement la partie supérieure des fenêtres et des baies.

Au 5<sup>e</sup> niveau, l'attique participe par son traitement en retrait et son enduit gris clair à atténuer la perception de la partie supérieure de la réalisation. Évitant l'écueil de la linéarité, la résidence se distingue par une faille centrale fractionnant le volume sur toute sa hauteur et créant une rupture de la ligne de ciel. Cette césure est matérialisée par un mur rideau de verre que des plantes grimpantes végétalisent depuis le 1<sup>er</sup> étage. Il livre une perspective sur le jardin résidentiel de la propriété. L'harmonieux mariage entre masses et légèreté confère à l'ensemble une dynamique actuelle, très valorisante pour l'image du quartier.

## Dans la confiance d'un jardin secret

Le cadre qualitatif des *Faubourgs - Villeurbanne Gratte-Ciel* naît d'un ensemble d'aménagements paysagers pensés pour apporter calme et douceur aux futurs habitants de la propriété. En retrait de l'animation de la ville, le cœur d'îlot dessine un lieu de vie agréable où, dès les beaux jours venus, il fait bon discuter entre voisins, lire, pique-niquer, jouer ou tout simplement se détendre et adopter le farniente.

Ce jardin commun donne à voir une palette d'arbres intéressants par leurs floraisons et leurs ports au fil des saisons – chêne rouge d'Amérique, poiriers en cépée, etc. –, mais aussi une haie aux essences variées ondulant telle une vague en fond de parcelle. Un décor plaisant à contempler depuis la pelouse comme depuis les prolongements privatifs des façades intérieures !





### Vue imprenable sur le confort

Au dernier étage, *Les Faubourgs - Villeurbanne Gratte-Ciel* distille une qualité de vie rare avec vues en hauteur sur la ville. L'attique fait le lit à d'insoupçonnables appartements sur le toit disposant pour certains d'une terrasse solarium à 180° ou d'une terrasse semblable à un jardin suspendu.

Imaginé comme un espace de liberté de plus, ces mètres carrés plein ciel s'aménagent au gré de vos envies : salle à manger d'été, salon avec chaises longues et parasol, aire de jeux pour les enfants... Que rêver de mieux pour se détendre en famille, recevoir des amis et profiter de bons moments partagés ?

## Des prestations soignées au service de l'élégance intérieure

La résidence *Les Faubourgs - Villeurbanne Gratte-Ciel* accueille 29 appartements déclinant leurs intérieurs du 2 au 4 pièces. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance.

La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif, permettant de réaliser des économies d'énergie. Les prestations sont de belle qualité : double voire triple orientation, quelques grands logements avec suite parentale équipée d'un dressing et d'une salle d'eau privative, cuisine ouverte sur le séjour qui peut être cloisonnée à partir du 3 pièces et plus.

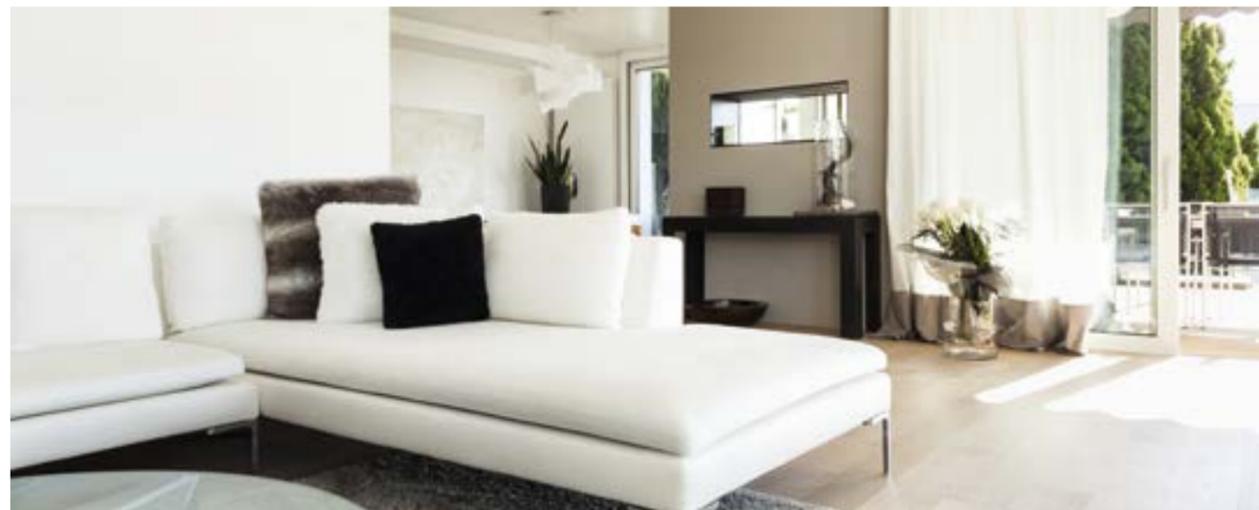




### Sérénité de vie en résidence

C'est dans le voisinage immédiat d'un square public qui fait la joie des plus jeunes, à l'angle de rues Benjamin-Raspail et Édouard-Vaillant, que *Les Faubourgs - Villeurbanne Gratte-Ciel* prend ses quartiers. Implantée à l'alignement de la rue sur l'avant, la réalisation accueille les résidents et leurs visiteurs via un parvis minéral mis en scène par un majestueux ginkgo biloba, introduisant le hall d'entrée.

Grâce à la gestion du stationnement en sous-sol sur 2 niveaux, un bel espace de verdure se libère en partie arrière. Les déplacements en modes doux sont encouragés par la présence d'un local dédié aux vélos/poussettes, installé au rez-de-chaussée et rapidement accessible depuis l'extérieur. Entièrement clôturée sur son périmètre, la résidence est dotée d'accès sécurisés garantissant la tranquillité de tous.



## Des prestations de qualité

### Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Système Vigik
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

### Décoration

- Parquet dans les chambres
- Carrelage grès émaillé au sol dans les pièces de vie et les pièces humides
- Faiences dans les salles de bains et salles d'eau
- Sèche-serviettes dans les salles de bains
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

### Confort et maîtrise de vos consommations

- Occultation de toutes les baies par brise-soleil électrique
- Thermostat d'ambiance
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres
- Chape isophonique

### Parties communes

- Décoration des halls d'entrée et parties communes conçue par un décorateur
- Locaux vélos/poussettes



## Exemples de réalisations en Rhône-Alpes



34 RUE LT COL PRÉVOST - LYON 6<sup>ÈME</sup>  
Architecte : Franck Dreidemie



QUAI OUEST - LYON 9<sup>ÈME</sup>  
Architecte : Sud Architectes



CITY GARDEN - VÉNISSIEUX  
Architecte : Cabinet Insolites Architectures

## Un promoteur important de l'immobilier

### Une présence européenne

Depuis plus de 45 ans, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de 80 000 maisons et appartements de qualité.

### Des équipes implantées localement

Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées localement bénéficient d'un savoir-faire et d'une expérience reconnus dans le secteur immobilier. Les Nouveaux Constructeurs, en collaboration avec ses partenaires, œuvre pour réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes et bien intégrés au tissu urbain existant.

Engagés dans une démarche environnementale globale, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du label Passivhaus.

### Votre projet au cœur de nos préoccupations

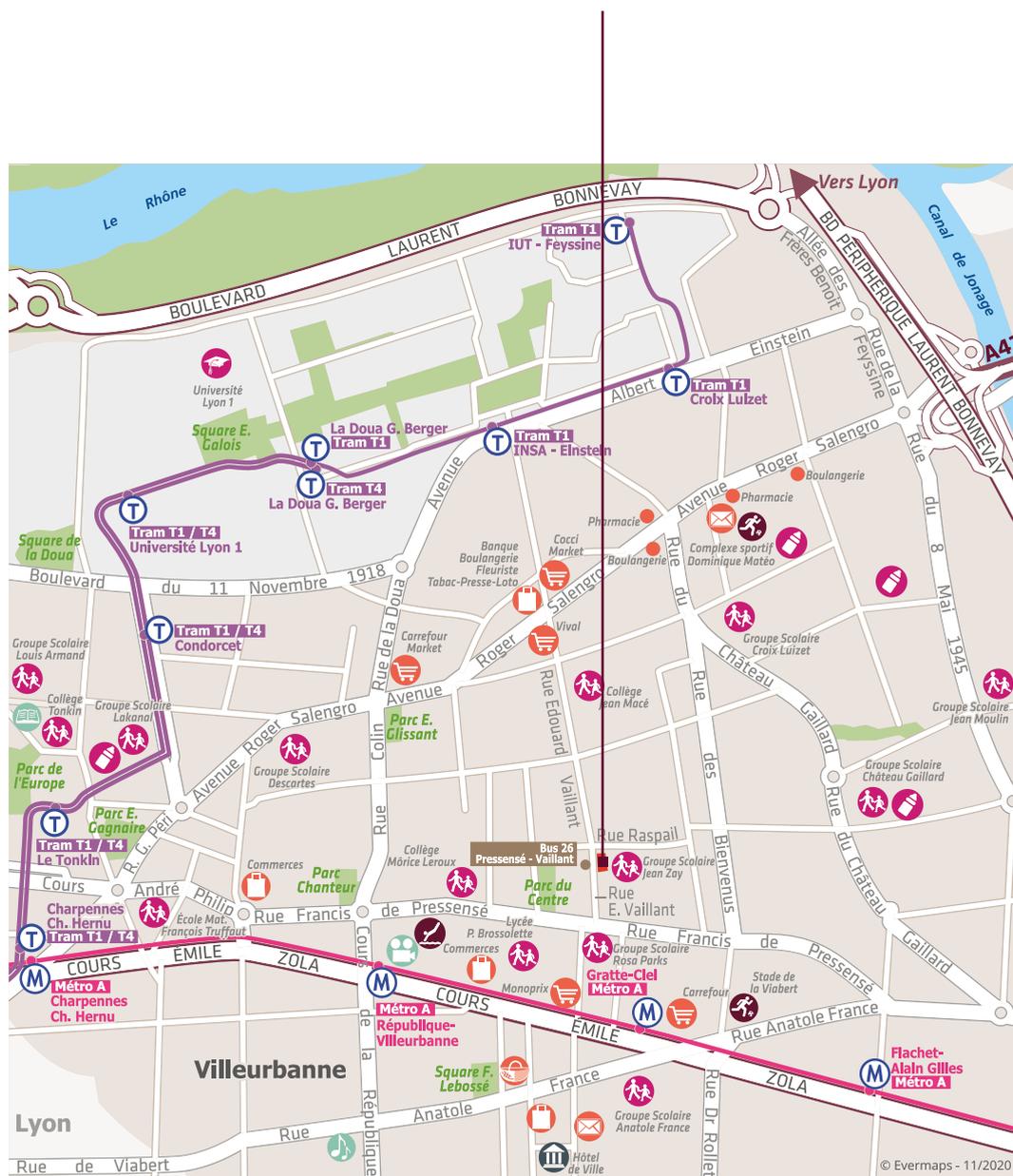
L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est un acte engageant dans une vie.

Pour mener à bien votre projet et faire de cet investissement un lieu qui vous ressemble, nos collaborateurs vous accompagnent depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.



# LES FAUBOURGS

Villeurbanne Gratte-Ciel



## Accès \*

### EN VOITURE

- Depuis le centre-ville de Lyon à 5,1 km via la rue Duquesne
- Accès au périphérique Laurent-Bonnevay et à l'A42 (en connexion rapide avec l'A46 et l'A43) à 1,7 km

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Pressensé-Vaillant » au pied de la réalisation – ligne C26 reliant la gare de Villeurbanne en 14 mn

#### MÉTRO

- Station « Gratte-Ciel » à 550 m – ligne A rejoignant « Hôtel de ville Louis-Pradel » en 7 mn ou « Lyon-Perrache » en 13 mn

### INFO MÉTRO +

À l'horizon 2023, le prolongement de la ligne 6 du tramway, entre les hôpitaux Est et La Doua, comprendra un arrêt à la station « Gratte-Ciel ».

### TRAIN

- Gare de Villeurbanne à 2,8 km – ligne 3 du tramway permettant de rejoindre la gare de Lyon-Part-Dieu en 8 mn
- Gare TGV de Lyon-Part-Dieu à 3 km reliant Marseille-Saint-Charles en 1 h 45, Paris-Gare-de-Lyon en 2 h

### AVION

- Aéroport de Lyon-Saint-Exupéry à 23,8 km via la N346

\* Temps indicatifs. Sources : Google Maps, TCL-SYTRAL, SNCF