

# Le *191* Salengro

---

Villeurbanne

---

Le *191* Salengro

Villeurbanne



## Une ville entreprenante aux portes de Lyon

Voisine des 3<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> arrondissements de Lyon, Villeurbanne a bénéficié ces dernières années d'un essor remarquable. Elle séduit par son dynamisme et sa personnalité, à l'image des édifices patrimoniaux audacieux marquant sa différence. Les projets foisonnent sur le territoire. Parmi ceux-ci : transformation du quartier Gratte-Ciel en centre urbain contemporain dans le respect de l'architecture des années 1930 ; modernisation du pôle universitaire de La Doua réunissant des établissements d'enseignement supérieur et de recherche de premier plan.

Ce développement est lié à la qualité de connexion avec le Grand Lyon. L'offre en matière de transports en commun est multimodale (bus, métro, tramway). L'accès au périphérique Laurent-Bonnevay et au réseau autoroutier est rapide. Le niveau d'équipements est également à la mesure de la 2<sup>e</sup> commune du Rhône en nombre d'habitants : Théâtre National Populaire, Institut d'Art Contemporain, l'Astroballe, le pôle tertiaire, commercial et de loisirs Carré de soie\*, etc.

Villeurbanne est, par ailleurs, une ville où l'on respire. Aux berges du Rhône bordant la ville au nord, s'ajoutent plus de 70 parcs et jardins, dont le parc naturel de la Feyssine. Le parc de la Tête d'Or est aussi très proche, tout comme les 2 200 ha du Grand Parc Miribel-Jonage avec sa base de loisirs, ses plans d'eau et leurs plages.

\* Sur les communes de Villeurbanne et de Vaulx-en-Velin







## Croix-Luizet : un quartier jeune et vivant par excellence

Tous les lieux d'intérêt et commodités rendant la vie aussi facile qu'agréable se concentrent autour du *191 Salengro* : commerces, restaurants, supermarché, banques, etc. Vous aimez la convivialité du marché ? Vous avez le choix entre celui du quartier (jeudi et samedi matin) à 300 m ou des Charpennes (mercredi et vendredi matin) à 10 min en bus. Le stade Dominique-Matéo et le gymnase Armand, à moins de 10 min à pied, font partie des spots favoris des fans de sport.

Vous avez des enfants ? Les tout-petits sont accueillis à la crèche bilingue Happy Baby and Kids à 170 m. Quant aux plus grands, ils font une partie de leur scolarité à deux pas de votre domicile : groupe scolaire Croix-Luizet et collège Jean-Macé dans les 850 m (lycée Pierre-Brossolette à 1,7 km). Sans oublier la proximité immédiate du bouillonnant campus scientifique de LyonTech-La Doua (25 000 étudiants, 80 laboratoires, 2 000 chercheurs, 70 entreprises, etc.).

Facilité aussi en matière d'accessibilité et de transports en commun : périphériques nord et Laurent-Bonnevay dans un rayon de 950 m, 3 arrêts de bus ainsi qu'une station du tramway 1 à distance piétonne. Envie d'air ? Sortez donc les vélos : les berges du Rhône et le parc naturel de la Feyssine vous réservent un grand bol de bleu et de vert à seulement 6 minutes.





## Une architecture contemporaine d'une élégante sobriété

Au point de rencontre de l'avenue Roger-Salengro et de la rue Jean-Pierre-Brédy, *le 191 Salengro* est une copropriété à dimension humaine de 30 appartements. Elle se compose de 2 unités résidentielles, dont la morphologie respective s'harmonise parfaitement avec les constructions collectives et maisons avoisinantes. La première résidence s'élevant de 7 étages sur rez-de-chaussée, accueille entre 1 et 3 logements par étage. La seconde de 3 niveaux, abrite 4 habitations avec accès individuel.

Le parti retenu par l'agence Agrega Architectes table sur un travail de sculpture des volumes. On remarque l'angle évidé du bâtiment principal illuminé d'enduit blanc. Son parterre végétal, qui souligne le hall d'entrée, est orné d'une cépée de cerisiers du Japon, apportant respiration à l'ensemble. Loggias intimistes et larges balcons bordés de garde-corps en verre opalescent participent conjointement à ce jeu sur le rythme. Dès le 6<sup>e</sup> étage et plus encore au niveau de l'attique en communion avec le ciel, ce sont de superbes solariums qui se livrent à l'agrément de leurs occupants.







## Des logements inspirés de l'habitat individuel

Sur la rue Jean-Pierre-Brédy, le bâtiment intermédiaire adopte un gabarit et une écriture architecturale à l'échelle de la maison. Habillé de blanc, son volume principal fait office de socle. Il est surmonté d'un volume en attique jouant du contraste chaleureux d'un enduit brun foncé.

Cette unité résidentielle héberge de grands logements 4 pièces à vocation familiale, ayant chacun le privilège de disposer d'un accès privatif par portillon : un appartement semblable à une villa sur le toit, ainsi que 3 duplex. Ces derniers bénéficient d'un espace d'accueil paysager sur l'avant. Ils communiquent en façade arrière avec un jardin. Les intérieurs ouvrent l'horizon sur un bel écran de nature doté d'un abri de jardin.



## La Faveur d'un jardin résidentiel

*Le 191 Salengro* valorise le cadre et la qualité de vie de ses résidents en mettant à leur disposition un joli jardin commun, au nord de la parcelle. Celui-ci est orné d'une accueillante pelouse, mais aussi d'essences arbustives locales (laurier-sauce, mûrier, figuier, etc.) créant ombrage et ambiance bucolique.

Il compte également 3 carrés potagers partagés, complétés de composteurs, favorisant l'échange entre jardiniers émérites et amateurs. Ce bel espace participe à faire régner une atmosphère d'harmonie et de convivialité entre les générations, au sein de la copropriété.







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

La palette des intérieurs du *191 Salengro* s'étend du 2 au 5 pièces, parmi lesquels de très agréables 4 pièces duplex avec accès privatif. 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.

En complément du jardin partagé, chaque logement bénéficie d'au moins un espace extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, loggia, terrasse. Nombreux sont également les appartements à profiter d'une double voire triple orientation cumulant les avantages : clarté maximale même en période hivernale, apports solaires gratuits réduisant la facture énergétique, circulation optimale de l'air très appréciable en été, points de vue variés sur les environs, etc.



## Des terrasses résolument solaires

Certains appartements du *191 Salengro* ont le privilège de s'ouvrir sur des prolongements de plein air très qualitatifs, à l'image des jardins individuels du rez-de-chaussée ou des terrasses solarium en communion avec le ciel.

Vous prendrez plaisir à les végétaliser de plantes grimpantes parfumées (jasmin, clématite, chèvrefeuille, etc.) pour bénéficier en période estivale d'un ombrage toujours bienvenu. Ces belvédères offrent des mètres carrés de liberté en plus et s'aménagent au gré des envies de chacun : salon extérieur, espace de jeu pour les enfants ou de détente pour toute la famille... Ici, le bonheur est au zénith !







## Une parfaite sérénité de vie

Le bâtiment collectif du 191 *Salengro* prend place en limite de l'avenue Salengro, desservant le hall, ainsi que la rampe menant les véhicules au parking en sous-sol. Ce dernier intègre un local vélos, complété par un second situé à l'entrée de la rue Jean-Pierre-Brédy.

Cette voie distribue les 4 entrées individuelles des logements du bâtiment intermédiaire, implanté en retrait du domaine public, ainsi que le jardin commun de la copropriété privatisé par un portillon. La résidence est dotée d'accès sécurisés, assurant la parfaite sérénité de ses occupants.





Des prestations de qualité

Sécurité

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

Décoration

- Salle de bains décorée de faïence au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Revêtement sol souple dans toutes les pièces

Parties communes

- Décoration des halls d'entrée conçue par le décorateur : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes



Confort et maîtrise de vos consommations

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et sur les chambres en étage
- 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



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.

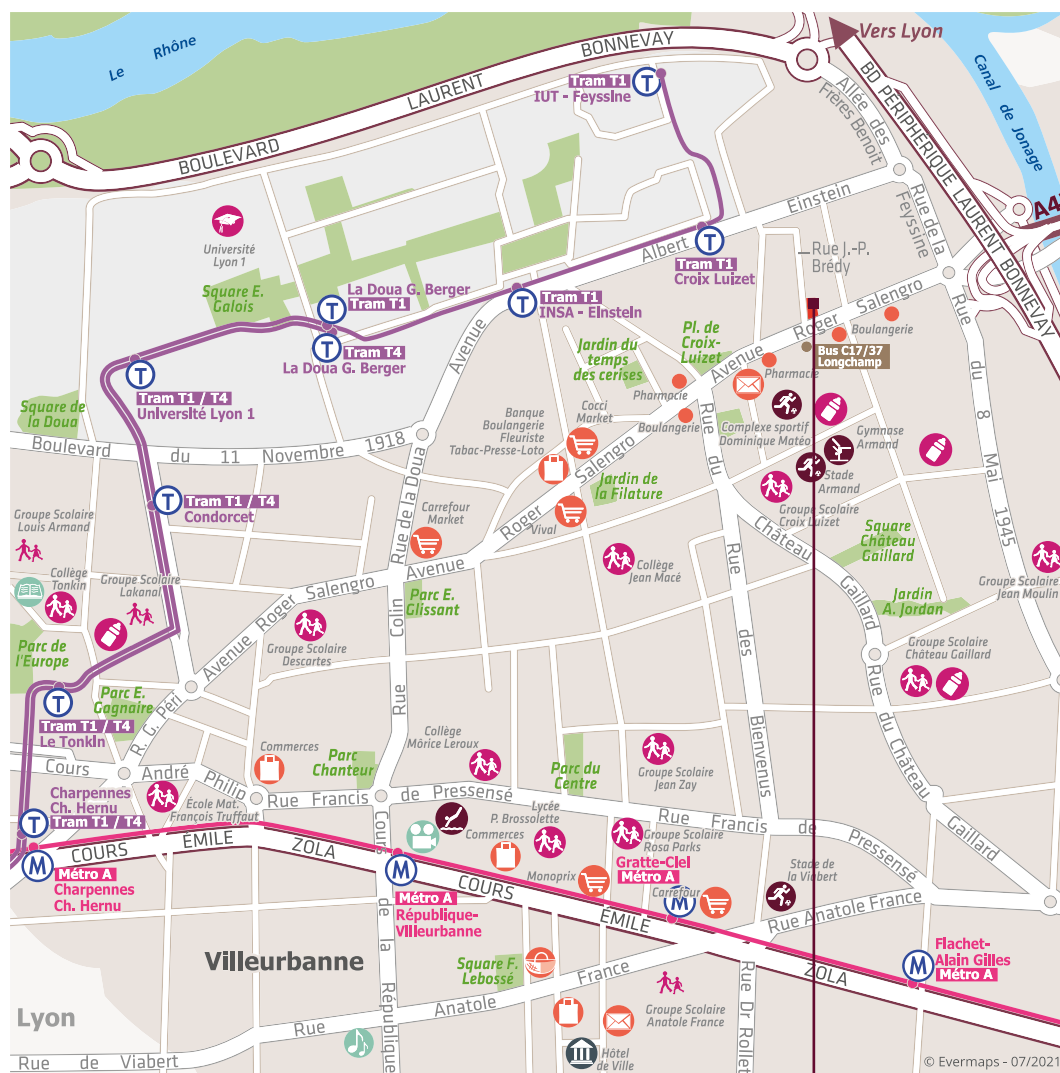
Engagés dans une démarche environnementale globale, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du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





## Accès \*

### EN VOITURE

- Depuis le boulevard périphérique nord, sortie N° 6a « Porte de la Doua »
- Accès au périphérique nord à 750 m (en connexion rapide avec l'A42 et l'A46) et au périphérique Laurent-Bonnevay à 950 m

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Longchamp » au pied de la réalisation - lignes 37 et C17
- Arrêt « Place Croix-Luizet » à 350 m - ligne C26 desservant « INSA-Einstein (la Doua) » en 2 mn
- Arrêt « Antonin » à 700 m - ligne C26 reliant la gare de Villeurbanne en 18 mn

#### TRAMWAY

- Station « Croix-Luizet » du T1 à 500 m reliant la station « Charpennes - Charles-Hernu » du métro A et B en 11 min

**INFO + :** À l'horizon 2026\*\*, le prolongement de la ligne 6 du tramway, entre les Hôpitaux Est et La Doua, desservira la station éponyme (en connexion avec le T1 et le T4) à 1,3 km de la réalisation.

#### MÉTRO

- Station « Charpennes - Charles-Hernu » à 2,3 km - lignes A et B desservant notamment « Part-Dieu - Vivier-Merle » en 7 min

#### TRAIN

- Gare TER de Villeurbanne à 3,4 km, également desservie par la ligne 3 du tramway rejoignant la gare Part-Dieu-Villette en 8 min
- Gare TGV de Lyon-Part-Dieu à 4 km reliant Marseille en 1 h 45, Paris en 2 h, Bruxelles en 3 h 50, Nantes en 4 h 30

#### AVION

- Aéroport de Lyon-Saint-Exupéry à 23,2 km via la N346

\* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, tcl.fr, oui.sncf  
\*\* Mise en service prévisionnelle - source : sytral.fr



**LES NOUVEAUX  
CONSTRUCTEURS**

Le **191** Salengro