



PATIO PRESSÉ

Vénissieux - 69



Offrez-vous un nouveau départ à Vénissieux, non loin de nombreux espaces verts

Pleine d'avenir, Vénissieux affiche son nouveau visage

Sur la rive gauche du Rhône, Vénissieux défend fièrement son titre de porte sud de Lyon. Loin des clichés, la 3^e ville du département a su se réinventer pour offrir de nombreux atouts à ses 65 000 habitants.

Choisir Vénissieux, c'est s'octroyer une connexion aisée avec la capitale des Gaules grâce à une offre renforcée de transports en commun : métro D, lignes de bus, train, Lignes 4 et 6 du tramway. Un accès rapide au périphérique et aux principaux axes routiers facilite les déplacements dans toute l'agglomération. C'est aussi vivre au cœur d'un important bassin d'emploi de la région lyonnaise marqué par la présence de grands groupes industriels tels que Renault ou Bosch. Et c'est bénéficier du dynamisme économique insufflé par le développement du Grand Parilly, ainsi que de son pôle commercial attractif concentrant des enseignes nationales. Sans oublier les commerces de proximité et les marchés hebdomadaires qui font battre le cœur de ville, signes d'un quotidien pratique, tourné vers le bien-vivre.

Cette qualité de vie, Vénissieux y tient. 44 % de son territoire est dévolu aux espaces verts. Parmi ceux-là, le parc de Parilly et son hippodrome offrent aux habitants une agréable oxygénation dans une ville qui continue en parallèle à renouveler ses quartiers. Côté loisirs, entre le centre nautique, les 17 gymnases, les 5 stades, la médiathèque Lucie Aubrac, le théâtre, le cinéma Gérard-Philipe et « Bizarre ! » (structure dédiée aux cultures urbaines), les Vénissians n'ont que l'embarras du choix.



Le Moulin-à-Vent : nouvelle vie dans un quartier métamorphosé

C'est dans le quartier du Moulin-à-Vent, à deux pas du 8^e arrondissement lyonnais, que *Patio Pressensé* s'invite. Le Green Campus Park, une modernisation du parc d'activités du Moulin-à-Vent, apporte son concours à l'attractivité nouvelle du quartier. Cette adresse facilite grandement la vie de ses habitants : nombreux commerces de proximité au pied de la résidence, marché du Moulin-à-Vent du mardi après-midi et du jeudi à 400 m, supermarché à 650 m.

Les parents actifs apprécieront la proximité des structures d'accueil et d'enseignement réunies dans les 500 m : crèche Babilou, groupe scolaire Moulin-à-Vent, collège Honoré de Balzac (lycée Marcel Sembat à 2,4 km), Ecole la Xavière (Ecole, Collège et Lycée). Les petits ont envie de s'amuser ? 2 squares avec aire de jeux sont à leur disposition à quelques centaines de mètres de la résidence. Fans de sport ? Le gymnase Tola-Vologe et le centre nautique intercommunal dans un rayon de 1 km feront partie de vos spots favoris.

Quand arrive le week-end, le parc du Clos-Layat à 950 m ou le parc de Parilly à 2,8 km vous offrent leur ombrage bienvenu en période estivale et leurs pelouses pour les pique-niques dominicaux en famille. *Patio Pressensé* ajoute à ses attraits une connexion rapide avec Lyon : bus et tramway (T4 et T6) à distance piétonne, accès rapide au périphérique Laurent-Bonnevay et à l'A7.

Une architecture contemporaine affirmée

C'est dans un secteur recherché, en limite de Lyon, que s'invite *Patia Pressensé*. Participant à l'élan de modernisation qui distingue son quartier, cette petite copropriété à taille humaine accueille 37 appartements, répartis sur 2 bâtiments.

Par un jeu de failles, de césures et de retraits, le projet est scindé en différents volumes de hauteurs graduelles, dialoguant avec les échelles variées des constructions avoisinantes. Au premier regard, on remarque la structure effet « résille » en damier qui habille les résidences et leur confère un caractère affirmé. Revêtue d'enduit blanc, elle joue habilement du contraste avec des cases en léger renflement nappées d'enduit sable doré. En point d'orgue, on note également l'élancement supplémentaire proposé sous forme de péristyle, au dernier étage de chaque immeuble.

Ce parti pris architectural, imaginé par l'agence Oworkshop, dote la réalisation d'une identité forte, lui permettant de marquer l'angle entre la rue Vaillant-Couturier et l'avenue de Pressensé, par une présence emblématique.





Un espace vert ludique
et intime en cœur d'écrin

Les aménagements extérieurs de *Patio Pressensé* illustrent une volonté de proposer à ses futurs habitants un lieu de vie fonctionnel, écologique, mais aussi de grande qualité visuelle et paysagère, déjà perceptible depuis le domaine public. En cœur d'ilot, vous savourez la respiration d'un beau jardin commun s'organisant autour d'un platane remarquable ayant été préservé.

Cet espace met en scène un tapis de vivaces et de graminées, souligné en périphérie par des vallonnements paysagers procurant de l'intimité aux jardins des appartements du rez-de-chaussée. Des cornouillers des Pagodes et des érables du Japon en cépées s'associent à un arbre de Judée pour animer et compléter ce tableau de sous-bois. Les terrasses privatives donnant sur cet écrin végétal sont agrémentées de plantes grimpantes gérant en douceur les vis-à-vis.

Art de vivre en version panoramique

Vous recherchez un appartement atypique qui offrira à votre famille une vie merveilleusement épanouie ? Levez donc les yeux vers le dernier étage des 2 unités résidentielles de *Patio Pressensé*. Il fait le nid de grands logements avec de superbes terrasses, dont certaines, en partie couvertes par un auvent, communiquent avec le séjour, voire aussi une ou plusieurs chambres.

Leurs généreuses dimensions vous donnent déjà toute latitude pour imaginer comment occuper vos moments de détente : partager des instants complices avec les enfants qui y joueront en toute sécurité, se délecter dans l'intimité de la caresse du soleil, recevoir vos amis pour un dîner au clair de lune... Ici, chez vous, c'est un peu comme si vous étiez ailleurs... en communion avec le ciel !





Des prestations soignées
au service du raffinement
intérieur

La palette des intérieurs de *Patio Pressé* s'étend du studio 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. Certains grands appartements mesurent également les avantages d'une double ou triple orientation : variété des vues, luminosité maximale en toute saison, aération naturelle optimisée, confort thermique idéal été comme hiver.

En complément des espaces verts partagés du cœur d'îlot, chaque logement bénéficie des agréments d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, loggia, terrasse plein ciel.



Rue Vaillant Couturier

Avenue Francis de Pressensé

Duo de quiétude plein ciel

À l'angle de la rue Vaillant-Couturier et de l'avenue Francis-de-Pressensé, remarquez ce jardin ornemental agrémenté d'un tapis végétal vallonné, mais aussi d'un cèdre fastigié et de deux pommiers à fleurs jouant de la verticalité. C'est lui qui vous accueille au seuil du premier hall de *Patio Pressensé*.

À leur arrivée, les véhicules sont invités à regagner le parking en sous-sol sur 2 niveaux, accessible depuis la rue Vaillant-Couturier. Cette voie dessert également les 2 entrées piétonnes. La copropriété est clôturée sur son périmètre et dotée d'accès sécurisés. À ces attraits pratiques s'ajoute un local dédié aux vélos et poussettes, aménagé en rez-de-chaussée de chacun des bâtiments, qui facilite l'utilisation quotidienne des modes de circulation douce.



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

Parties communes

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



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
- Carrelage dans les pièces de vie et pièces d'eau
- Parquet stratifié dans les chambres

Confort et maîtrise de vos consommations

- Volets roulants 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^{ÈME}

Architecte : Franck Dreidemie



QUAI OUEST - LYON 9^{ÈME}

Architecte : Sud Architectes



CITY GARDEN - VÉNISSIEUX

Architecte : Cabinet Insolites Architectures

Un promoteur important de l'immobilier

50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m² de bureaux.

UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

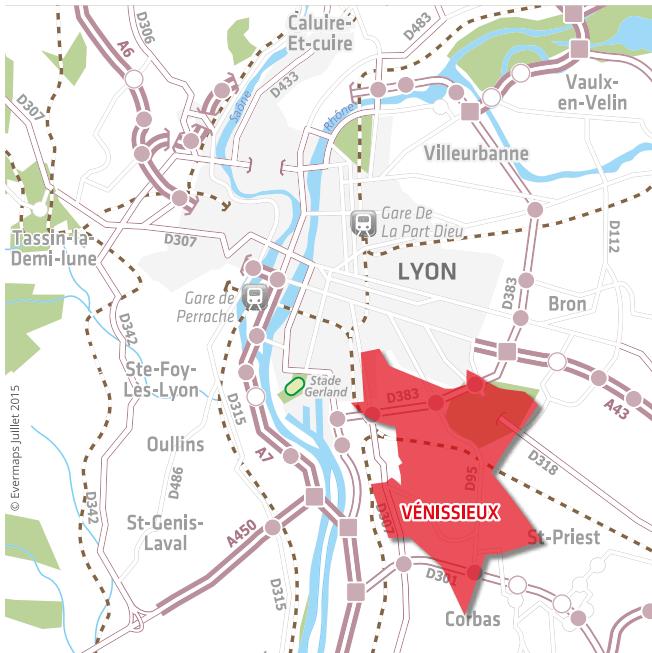
Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C**, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain.

Enfin, entreprise engagée depuis 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/01/2022.

** BEE : Bâtiment Énergie Environnement - Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.



PATIO PRESSENSE

Accès*

EN VOITURE

Patio Pressensé est situé à 5,2 km de la place Bellecour par l'avenue Berthelot

- Depuis le boulevard périphérique Laurent-Bonnevay, sortie n° 13 « Porte de Parilly »
- Depuis l'A7, sortie n° 1.1 « Part-Dieu »
- Accès au périphérique Laurent-Bonnevay à 1,7 km et à l'A7 à 4,6 km (en connexion rapide avec l'A43)

EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt « Beauvisage - Pressensé » à 250 m desservi par les lignes C16 et 35 reliant notamment « Bellecour - Charité » en 29 min

TRAMWAY

- Station « Beauvisage - Pressensé » à 250 m - Ligne T6 (Debourg - Hôpitaux Est) reliant la station « Mermoz Pinel » en 12 min
- Station « Professeur Beauvisage - CISL » à 550 m - Ligne T4 (La Doua Gaston Berger - Hôpital Feyzin Vénissieux) reliant la gare de Vénissieux en 7 min ou la gare de Lyon-Part-Dieu en 14 min

MÉTRO

- Station « Mermoz Pinel » à 2,4 km - ligne D du métro

TRAIN

- Gare TER de Vénissieux à 4 km reliant la gare de Lyon-Perrache en 10 min
- Gare TGV de Lyon-Part-Dieu à 4,5 km rejoignant Paris-Gare-de-Lyon en 2 h env.

AVION

- Aéroport de Lyon-Saint-Exupéry et gare TGV à 24 km via l'A43

*Distances et temps indicatifs. Sources : Google Maps, tcl.fr, sytral.fr, ville-venissieux.fr

