





Invitez-vous à Saint-Fons, dans un bel environnement arboré  
et installez-vous en toute quiétude

Saint-Fons,  
au contact de Lyon, une ville qui  
avance, se transforme, innove

Désireuse de profiter de sa situation avantageuse en agrafe avec le 7<sup>e</sup> arrondissement de Lyon et ainsi jouer pleinement son rôle de ville de première couronne, Saint-Fons se métamorphose en profondeur. La transformation du quartier Carnot-Parmentier, en écoquartier en phase avec les enjeux de demain, offre une illustration de sa volonté d'ancrer sa qualité de vie dans un bien-être durable.

Bordée par le Rhône, la commune veut accueillir la modernité en puisant dans son histoire, intimement liée à la Vallée de la Chimie. Ce territoire industriel de pointe comptant 50 000 salariés est tourné vers l'innovation et les énergies bas carbone. À ce titre, Saint-Fons voit son essor accéléré par l'installation prochaine de Symbio, ténor de la mobilité basée sur les piles à hydrogène.

Atout de taille qui n'a échappé ni aux entreprises ni aux investisseurs, la future\* ligne de tramway T10 boostera l'attractivité saint-foniarde en même temps qu'elle renforcera une desserte déjà très performante. Outre la navette municipale gratuite, train, bus, périphérique Laurent-Bonnevay et A7 permettent de rejoindre rapidement l'hypercentre lyonnais ou les nombreux pôles d'emploi environnants (biodistrict Lyon-Gerland, centre hospitalier Lyon Sud - HCL...)

200 commerces, marché bihebdomadaire, activités culturelles variées et 47 équipements sportifs favorisent également l'entrée de cette ville active de la métropole lyonnaise dans une nouvelle ère : celle du bien-vivre !

\* Mise en service escomptée : 2026. Source : destinations2026-sytral.fr



Un écrin citadin qui joue la carte de la proximité

Square Rabelais s'invite au cœur de 2 rues à sens unique, face au square du 11-novembre-1918 et avec pour voisin immédiat le futur jardin potager communal. Cet emplacement est d'autant plus privilégié qu'il est à deux pas de toutes les commodités du centre-ville (commerces, supermarchés, marché).

Parce que la mobilité contribue à votre confort de vie, votre nouvelle adresse se veut hyperconnectée. Presque à votre porte, le train vous conduit en gare de Lyon-Jean-Macé en 7 min ou au métro B. S'y ajoutent, à moins de 650 m, 2 arrêts de bus, une station du futur T10 et une station de Vélo'v.

Parents ? La crèche Les Petits Chaperons Rouges, ainsi que les groupes scolaires public Jules-Vallès et privé Notre-Dame-des-Fontaines, sont dans les 500 m. Côté loisirs, vous êtes bien entourés à distance piétonne : stade de la Cressonnière, courts de tennis extérieurs, palais des Sports, médiathèque Roger-Martin-du-Gard et théâtre Jean-Marais. À 9 min à vélo vous attendent également le centre d'arts plastiques et le centre nautique intercommunal.

Le week-end ? Rendez-vous au parc de Gerland à 4,1 km pour pédaler le long du Rhône jusqu'au parc de la Tête d'Or, ou détendez-vous en famille dans le parc de Parilly à 5,6 km.



## Élégante sobriété contemporaine

C'est à la rencontre des rues Rabelais et Jean-Macé que *Square Rabelais* vient prendre place. Les 3 bâtiments de 5 niveaux, composant cette réalisation conçue par l'agence Unanime Architectes, s'insèrent harmonieusement dans leur tissu urbain.

Le projet s'affirme par une gamme chromatique raffinée et des matériaux contemporains : socle en béton reliefé gris ; corps principaux en enduit blanc cassé ; angle, attique et fond de loggias en enduit cendré beige foncé ; menuiseries en bois ; garde-corps en vitrage opalescent. L'opération se distingue aussi par une remarquable composition de l'angle à la jonction des 2 rues, qui sera nettement visible depuis la gare.

La qualité du traitement du pignon a également été particulièrement soignée. Des jardinières d'essences grimpantes en pied de bâtiment participent aux futurs espaces verts du quartier. Les espaces libres résultant des retraits du bâti par rapport aux voies publiques donnent vie à des aménagements paysagers qualitatifs. Habillés de massifs fleuris et de jeux d'arbres en cépées (cerisiers du Japon, érables du Fleuve Amour), ils contribuent à animer les façades sur rue et à offrir toute l'intimité requise aux habitants du rez-de-chaussée.





### Un écrin végétal en cœur d'îlot

Pour offrir encore plus de bien-être à ses habitants, *Square Rabelaïs* valorise la nature de proximité en l'invitant dans la résidence. En façades arrière, la réalisation fait place à un jardin collectif intime et esthétique qu'un cheminement en pas japonais vous propose de découvrir.

Associant les couleurs aux parfums, le volet paysager de *Square Rabelaïs* réserve, de par sa composition végétale, une animation poétique en toute saison. Il dévoile, chemin faisant, un petit jardin individuel profitant de l'intimité de vagues arbustives et de plantes grimpantes, ainsi que des vallonnements végétalisés « confidentialisant » une terrasse en rez-de-chaussée.

Il conduit aussi à un bosquet arboré aux airs de bois habité. Véritable espace de convivialité, celui-ci réserve aux résidents un lieu de détente ombragé et apaisant avec des assises. Il est orné d'un copalme d'Amérique, d'un pin sylvestre, d'un arbre de Judée et d'érables du Fleuve Amour. Leur feuillage décoratif et leur floraison apportent du caractère au projet tout au long de l'année.

## Belvédères de rêve sur le toit

Au dernier étage, *Square Rabelais* réserve, aux amateurs de logements rares, la faveur de quelques appartements d'exception, semblables à des villas sur le toit. Ils sont bordés de spacieuses terrasses accroissant la surface utile de l'habitation côté séjour, voire aussi côté chambres.

Ce sont des espaces de vie supplémentaires pour les beaux jours que les membres de la famille s'approprient et personnalisent au gré de leurs envies. Certains opteront pour un salon ou un coin repas au grand air. D'autres aménageront un bac à sable et une mini-piscine gonflable pour les petits ou de grandes jardinières pour cultiver leur main verte.

Ici, on se repose au calme après une journée de travail... On laisse libre cours à la rêverie dans un cadre relaxant... On déjeune dans la bonne humeur le week-end... On profite de l'été indien entre amis. Pour tous, ces prolongements extérieurs sont la promesse d'agréables moments de détente, de partage et de gaieté.





Des prestations soignées  
au service du raffinement  
intérieur

La palette des intérieurs de *Square Rabelais* 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.

En complément au jardin commun animant le cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : balcon, loggia, terrasse, jardin individuel.

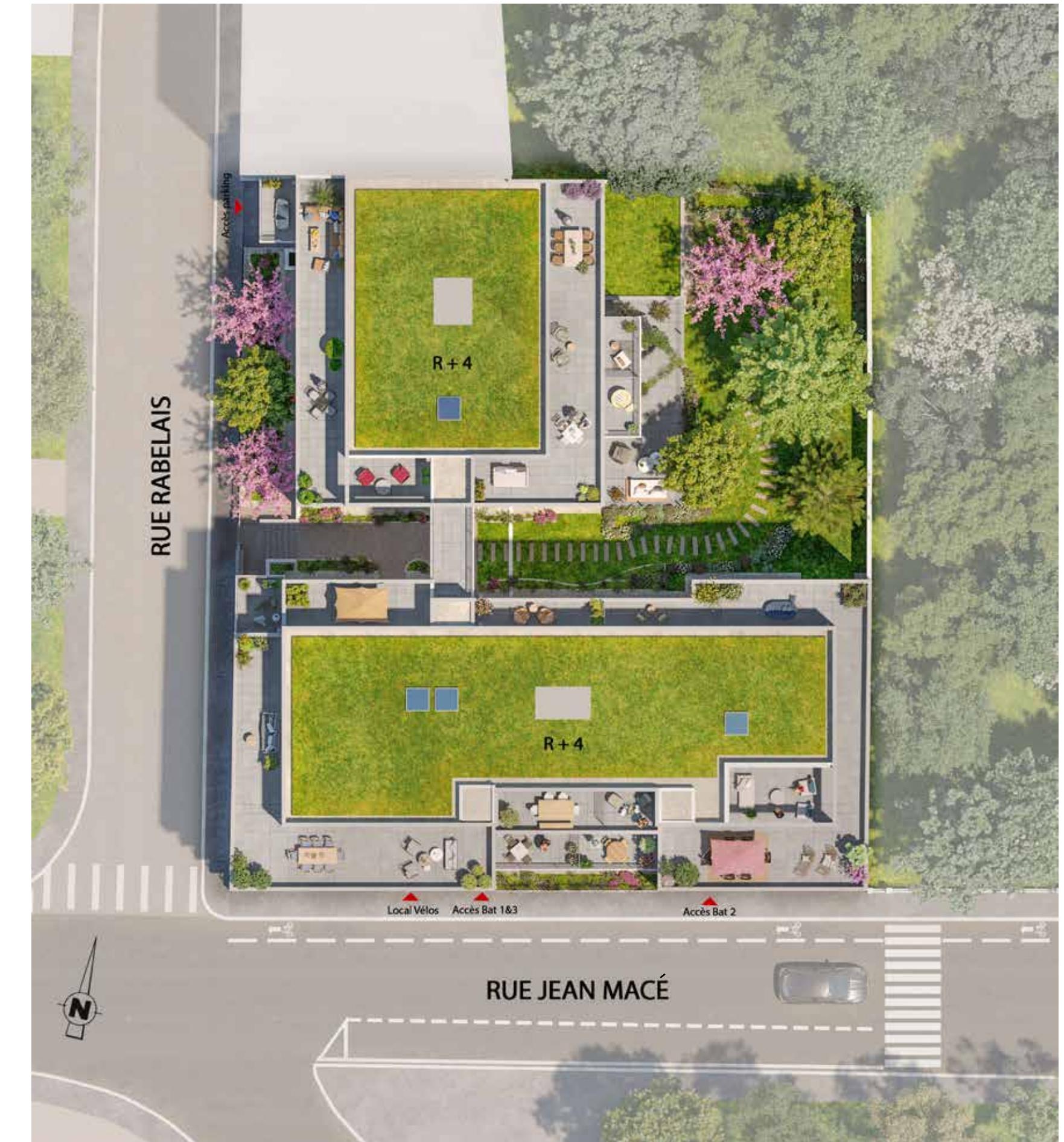
Nombreux sont également les appartements à profiter d'une double voire d'une triple orientation. Cette multi-exposition vous garantit des points de vue différents sur les environs, mais aussi des pièces mieux aérées, plus lumineuses quelle que soit la saison et agréables à vivre en hiver comme en été.

## Tranquillité à demeure

Deux accès piétons directs sont prévus sur la rue Jean-Macé pour desservir les deux halls de *Square Rabelais*. Un accès secondaire est à disposition face au square du 11-Novembre-1918. Celui-ci permet aux résidents de traverser la propriété par la faille aménagée entre deux des bâtiments et de rejoindre leurs entrées respectives. Cette césure participe également à offrir, depuis le square, une percée visuelle oxygénante sur le cœur d'ilot.

Les amateurs de mobilité active apprécieront de trouver aussi à leur service un grand local deux-roues au sous-sol, complétés par deux autres dans chacun des halls. Les véhicules empruntent, pour leur part, la rampe aménagée rue Rabelais pour accéder aux deux niveaux du parking souterrain.

La résidence est entièrement clôturée sur son périmètre et dotée d'accès sécurisés.





## Des prestations de qualité

### Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et interphone
- Porte palier 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 dans chaque pièces de vie et chambres
- 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



Un promoteur important  
de l'immobilier



Chasse-sur-Rhône - Les Balcons du Centre  
Architecte : Atelier William Teissier Architecte



Lyon 7 - 6 avenue Jean-François Raclet  
Architecte : Unanime Architectes



Vourles - Côté Parc  
Architecte : Maurice Angel

### 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 m<sup>2</sup> 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

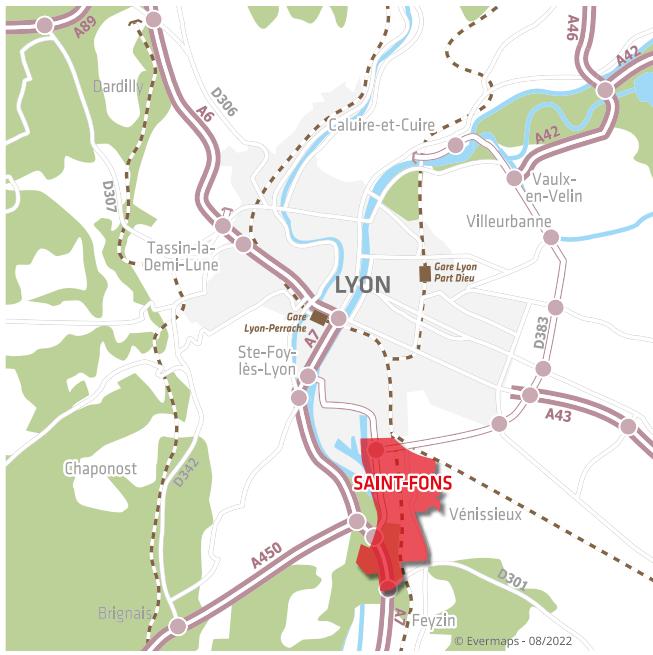
Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-\*\*, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

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.



## Accès\*

### EN VOITURE

- Square Rabelais est situé à 7,1 km de la place Bellecour par la route de Vienne
- Depuis le boulevard périphérique Laurent-Bonnevay, sortie n° 15 « Saint-Fons L'Arsenal - Porte du Moulin à Vent »
- Accès au périphérique à 1,6 km et à l'A7 à 3,4 km (en connexion rapide avec l'A450)

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Saint-Fons Gabriel-Péri » à 240 m desservi par la ligne 93 (Hôpital Feyzin Vénissieux <-> Porte des Alpes – Parc Technologique)
- Arrêt « Saint-Fons Parmentier » à 650 m reliant la gare de Vénissieux (TER, métro ligne D, Tramway ligne 4) en 13 min

#### TRAIN

- Gare TER de Saint-Fons au pied de la réalisation desservant la gare de Lyon-Perrache en 9 min ou la gare Lyon-Part-Dieu en 19 min via une connexion avec le métro B

#### INFO +

La future ligne de tramway T10 devrait relier la halle Tony-Garnier à la gare de Vénissieux à compter de 2026 et proposera un arrêt à 450 m de la réalisation.

#### AVION

- Aéroport de Lyon-Saint-Exupéry et gare TGV à 27,4 km via l'A43 et la RN 383

\*Temps indicatifs - Sources : SNCF, google.fr/maps, annemasse-agglo.fr

