



# Les Balcons d'Annie

— Bourg-en-Bresse - 01 —



## Edito

À seulement 1h de Lyon et 1h20 de Genève en train, Bourg-en-Bresse fait partie de ces villes qui ont le vent en poupe. De ces communes énergiques qui partent à la reconquête de leurs quartiers et de leur centre-ville, qui projettent des aménagements en faveur des modes de circulation doux...

C'est ici, dans un secteur résidentiel marquant l'entrée sud de la ville, que *Les Balcons d'Annie* vient prendre place et participer à ce vent de changement.



Bourg-en-Bresse, une agréable  
ville à la campagne

Entre fermes, moulins, bocages, rivières, le pays bressan a le charme préservé de cette France rurale qui donne envie de se mettre au vert toute l'année. À sa porte, sur les premiers contreforts des montagnes du Jura, le Revermont offre un merveilleux terrain de jeu grandeur nature aux petits et grands. Il en va de même des gorges de l'Ain qui leur donne rendez-vous dès les beaux jours pour se rafraîchir et se dégourdir les jambes.

Lovée dans cette campagne pittoresque, Bourg-en-Bresse a le privilège d'être classée 3 Fleurs au label des Villes et des Villages fleuris. Elle peut se flatter à dessein de sa renommée de ville jardin mise en beauté par 201 ha d'espaces verts (squares, parcs, zones naturelles, sous-bois...) qui font le bonheur des Burgiens.

Ville à taille humaine, elle fait aussi le plein d'attraits citadins, ce qui lui vaut d'ailleurs d'accueillir 1 000 étudiants au sein du campus Jean-Moulin de l'université de Lyon 3. Ici, la vie locale se fait infiniment agréable à tous les âges. Les lieux de culture (conservatoire de musique et d'art dramatique, théâtre, 2 cinémas, médiathèques, La Tannerie - lieu dédié aux musiques actuelles -, la ferme à jazz...) sont complétés par 38 équipements sportifs.

À 1 h 55 de Paris via le TGV, la commune est reliée par le train et par l'autoroute à Lyon en à peine 1 heure et à Genève en 1 h 20, ainsi qu'à leurs aéroports internationaux. S'y ajoutent un réseau de bus opérationnel, comptant une navette de centre-ville gratuite et électrique, ainsi que des pistes cyclables qui lui ont valu, en 2021, d'être classée 2<sup>e</sup> dans la catégorie « Villes moyennes »\*.

\* au baromètre des villes cyclables 2021 et de la Fédération française des Usagers de la Bicyclette (FUB)



Un quartier à portée de toutes  
vos attentes

*Les Balcons d'Annie* s'invite dans un quartier résidentiel marquant l'entrée sud de Bourg-en-Bresse. Parents ? Vos enfants n'ont pas à se lever tôt le matin. Dans un rayon de 550 m leur donnent rendez-vous l'école privée Sainte-Marie, l'espace petite enfance du Peloux et le groupe scolaire éponyme, ainsi que le lycée Joseph-Marie-Cariat (collège Thomas-Riboud et université Jean-Moulin à respectivement 6 et 9 min à vélo).

Vous vous déplacez fréquemment ? Au-delà du bus à votre porte, la gare, située à 10 min à pied, vous permet de rejoindre Lyon-Part-Dieu en 1 h. Sans oublier un accès à l'A40 à 10 km offrant une connexion rapide avec l'A39 et l'A42. Les adeptes des mobilités douces apprécieront de trouver une station de vélos électriques en libre-service à moins de 100 m. De là, vous rejoignez le centre-ville et ses petits commerces en moins de 10 min via la piste cyclable. Pour les courses de la semaine, une boulangerie à deux pas, un supermarché avec drive à 1,2 km et le marché dominical des Vennes à 1,9 km vous rendent bien des services au quotidien.

Le week-end ? Échappées belles au programme. Direction la base de loisirs de Bouvent, la forêt de Seillon, le lac de Montrevel-en-Bresse ou à ½ h en voiture la base de loisirs de l'île Chambod au cœur des gorges de l'Ain, avec dépaysement garanti.





---

## Une architecture expressive et rythmée

Accueillant 3 commerces en rez-de-chaussée accessibles depuis un parvis, *Les Balcons d'Annie* s'invite sur l'avenue de Lyon tout en lui apportant un élan de modernité. Cette résidence agencée en forme de U se compose de 2 bâtiments élevés sur 5 niveaux.

Ce projet contemporain présente une composition sobre et élégante s'intégrant en douceur parmi les constructions environnantes. Sa volumétrie simple, en retrait sur la rue, est marquée par un traitement particulier du socle travaillé dans une teinte plus sombre. Sa façade principale comporte des balcons ou des loggias regroupés en partie centrale et agrémentés d'un dispositif de persiennes coulissantes pour préserver l'intimité, mais aussi assurer la protection solaire.

Contrastant avec l'enduit blanc perlé qui habille la majorité des volumes, la tonalité grise de ces prolongements extérieurs accentue l'effet de profondeur. Conçu par l'agence François Chambaud, le vocabulaire architectural, des *Balcons d'Annie* épouse parfaitement l'atmosphère du quartier et séduit par son style épuré et rythmé.





---

## Séjour d'été en terrasse

Au sein des *Balcons d'Annie*, rien n'est laissé au hasard pour assurer votre confort quotidien.

L'étage de couronnement de la résidence fait le lit à d'agréables terrasses favorisant l'entrée de la lumière naturelle dans les pièces à vivre et offrant des points de vue dégagés sur la ville. Imaginé comme un espace de liberté en plus, le lieu se prête tour à tour à la détente ou à la contemplation. Ces prolongements extérieurs sont judicieusement proportionnés pour pouvoir y manger, se reposer, recevoir vos êtres chers.

En un mot : profiter ensemble de chaque instant de la vie tout en étant chez vous.







---

Des prestations soignées  
au service du raffinement  
intérieur

La palette des intérieurs des *Balcons d'Annie* 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.

Chaque logement bénéficie d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, loggia, terrasse. Nombreux sont également les appartements à profiter d'une double exposition. Elle vous garantit des points de vue différents sur les environs, mais aussi des pièces plus aérées, plus lumineuses quelle que soit la saison, agréables à vivre en hiver comme en été.





# Les Balcons d'Annie

Une résidence où quiétude et quotidien ne font qu'un

L'accès des véhicules au parking souterrain s'effectue depuis l'avenue de Lyon. Il jouxte la voirie privée au sud, qui dessert les places en surface. Une partie des stationnements est, en effet, disposée en rez-de-chaussée entre les deux halls, partiellement à l'extérieur et sous le bâtiment B. Un complément de places est également prévu au rez-de-chaussée de l'immeuble B, en façade Sud, coté Est.

Les amateurs de mobilité douce trouvent à leur disposition deux locaux vélos situés au sous-sol. L'accès piéton aux entrées des unités résidentielles A et B s'effectue, pour sa part, via la voie privée aménagée en cœur d'îlot. Veillant sur la sérénité de ses occupants, la résidence est entièrement close et dotée d'accès sécurisés.

## 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
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

### Décoration

- Revêtement stratifié dans le séjour, la cuisine et les chambres
- Sol souple dans les pièces humides
- Salle de bains décorée de faïence au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Plan vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau principales
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

### Parties communes

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

### Confort et maîtrise de vos consommations

- Volets roulants dans toutes les pièces
- 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



Confluence - Le Denuzière  
Architecte : Cabinet AFAA



Quai Ouest - Lyon 09  
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 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.

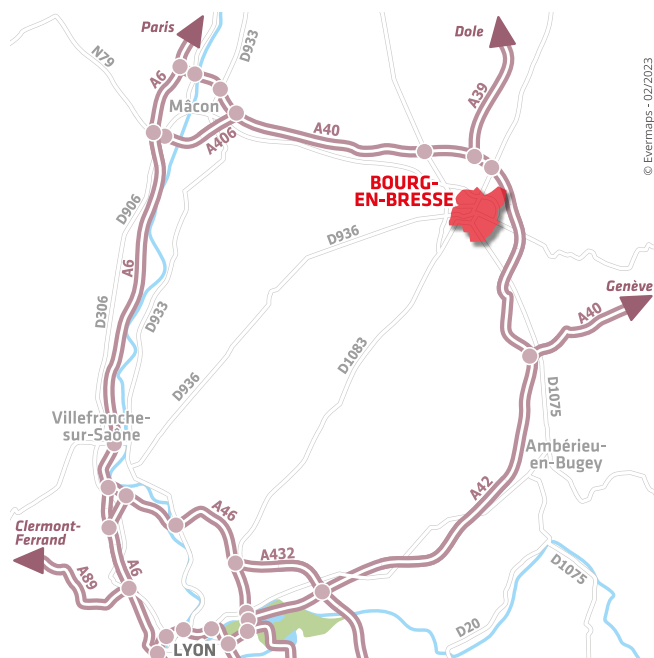
### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

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.



© Evermaps - 02/2023



© Evermaps - 02/2023

## Accès\*

### EN VOITURE

- La résidence *Les Balcons d'Annie* est située à 1,9 km du centre-ville de Bourg-en-Bresse
- Accès à l'A40 à 10 km (en connexion rapide avec l'A39 et l'A42)

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Berthelot » à 160 m de la réalisation – ligne 3 (Alagnier / Saint-Just <-> Péronnas) desservant le centre-ville en 7 min

#### SNCF

- Gare de Bourg-en-Bresse à 750 m desservant la gare de Lyon-Part-Dieu en 1 h ou la gare de Genève-Cornavin en 1 h 20 env.

#### AVION

- Aéroport de Lyon-Saint-Exupéry à 62,3 km via la D22

\*Distances et temps indicatifs. Source : [google.fr/maps](https://google.fr/maps), [rubis.grandbourg.fr](https://rubis.grandbourg.fr), [grandbourg.fr](https://grandbourg.fr), [bourgennesse.fr](https://bourgennesse.fr)

# Les Balcons d'Annie