



CŒUR
CITADELLE



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, leur donnant 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 de Lyon en à peine 1 heure et de Genève en 1h 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^e dans la catégorie « Villes moyennes »*.

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



Parc du Champ de Mars



Hôtel de Ville



Gare



Rues commerçantes

UNE ADRESSE AU CŒUR DE LA VIE BURGIEENNE ENTRE GARE ET CENTRE-VILLE

Cœur Citadelle vous ouvre ses portes dans le quartier de la Citadelle : une adresse recherchée de Bourg-en-Bresse pour son environnement résidentiel, ainsi que pour sa proximité avec la gare et le cœur de ville. Un secteur qui ambitionne aussi de devenir un prolongement du centre-ville.

À PROXIMITÉ !**

- Espace petite enfance du Peloux à 4 min en voiture
- Groupe scolaire (maternelle et élémentaire) Charles Jarrin à 700 m
- Groupe scolaire privé Saint-Louis à 5 min en voiture
- École et collège privé Jeanne d'Arc à 800 m
- Collège privé Saint-Pierre à 5 min à vélo
- Lycée Joseph-Marie Carriat à 7 min à vélo
- Université de Lyon 3 Jean Moulin à 4 min à vélo



- Commerces de centre-ville à 750 m
- Supermarché à 5 min en voiture
- Marché à 5 min en voiture
- Zone commerciale à 8 min en voiture



- Médiathèque Camus à 950 m
- La Tannerie (salle de spectacle dédiée aux musiques actuelles) à 4 min en voiture
- Cinéma La Grenette à 4 min en voiture
- Cinéma Amphi à 6 min en voiture
- Conservatoire de musique et d'art dramatique à 5 min en voiture
- Théâtre à 5 min en voiture



- Gymnase des Lilas à 6 min en vélo
- Salle multisport Claudius Favier à 6 min à vélo
- Centre hospitalier à 7 min en voiture



- Square Simone Veil avec aire de jeux à 400 m
- Espace vert du Champ de Mars à 400 m
- Parc de la Visitation à 650 m



- À 400 m de la gare de Bourg-en-Bresse

** Distances et temps indicatifs. Source : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps)

UNE ARCHITECTURE AU RYTHME CONTEMPORAIN

Rue de la Citadelle, un séquoia géant participant au paysage du quartier vous accueille à votre arrivée au seuil de *Cœur Citadelle*. Conçue par l'agence Architectes Associés, la réalisation se compose de 3 bâtiments à l'échelle humaine dont un de 3 niveaux adoptant les codes de l'habitat individuel et occupé par 3 logements seulement. Les 53 autres appartements de la copropriété sont répartis sur la seconde résidence comprenant 2 bâtiments de 5 niveaux.

Tandis que le regard se promène le long des façades, il est séduit par les matériaux marquant les séquences avec modernité : soubassement en béton matricé, étages courants en enduit clair, attique souligné d'un enduit de ton chaud, toiture en tuiles de terre cuite rouge. Empreints d'une sobriété raffinée, les volumes sont rythmés par des loggias du côté de la rue pour plus d'intimité, ainsi que par des balcons et des terrasses plus ouverts donnant sur le cœur d'îlot.









LA NATURE COMME ESSENCE DU BIEN-ÊTRE

Tout autour des bâtiments, la verdure est muse et inspire la contemplation tout en apportant douceur et apaisement. Maître des lieux dont la prestance apporte beaucoup de caractère à *Cœur Citadelle*, le séquoia introduit avec majesté le jardin commun coexistant avec les jardins individuels du rez-de-chaussée. Lieu de partage et de reconnexion à la nature, ce jardin commun, orienté au sud, est agrémenté de mobilier d'assise et de deux placettes minérales circulaires.

Autour d'elles se développent trois cépées de magnolias aux floraisons délicates et spectaculaires. Elles sont plantées sur des vallonnements paysagers eux-mêmes recouverts de massifs de vivaces et de graminées. Le fond de la parcelle est également doublé d'une frange arborée de grands chênes, de tilleuls, etc. Elle favorise le développement de la biodiversité, la conservation du patrimoine végétal et l'intimité du projet. Les résidents profitent ici d'un véritable écrin végétal soigné, source d'interactions sociales et de convivialité.

DES TERRASSES RÉSOLUMENT SOLAIRES

Tous les appartements de *Cœur Citadelle* ont été dessinés avec la volonté de prolonger les séjours vers l'extérieur pour offrir une belle respiration visuelle. Dans les étages supérieurs, certains proposent ainsi aux amateurs de plein air le privilège d'une spacieuse terrasse. C'est une véritable « pièce » maîtresse à aménager à votre image et qui livre en prime des vues dégagées sur le cadre paysager alentour.

Savamment proportionnée pour pouvoir y manger, se reposer, recevoir des amis, elle prend, à l'arrivée des beaux jours, des allures de salon plein ciel, de jardin perché, de solarium, d'aire de jeux pour les enfants... Rare plaisir citadin à savourer sans modération, cet espace vous réserve une échappée belle sans même avoir à sortir de chez vous !

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

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

PARTIES COMMUNES

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





LA SÉRÉNITÉ COMME MAÎTRE-MOT

La rue de la Citadelle distribue les différents accès de la copropriété. Les piétons y trouvent le hall du bâtiment 1 et les véhicules, la rampe menant au parking en sous-sol qui intègre deux locaux vélos. Un accès piéton dessert par le jardin l'entrée des bâtiments 2 et 3, ainsi que le local vélos extérieur. Veillant à offrir à ses occupants un quotidien serein, la copropriété est entièrement clôturée sur son périmètre et dotée d'accès sécurisés.

EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS LE RHÔNE



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 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.

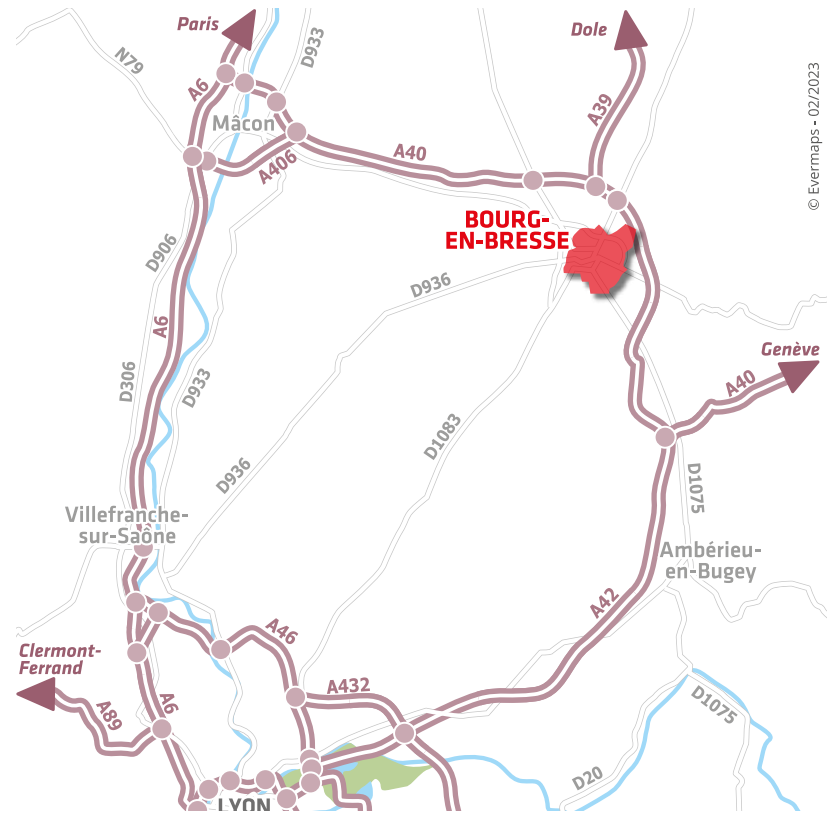
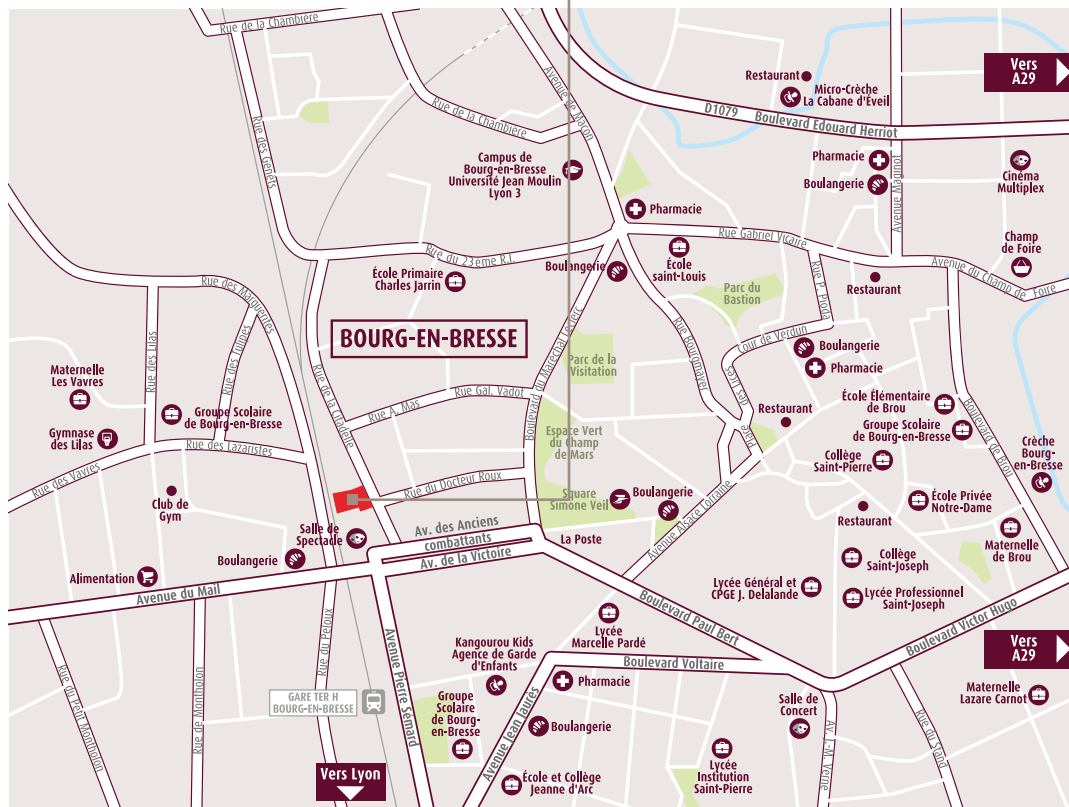
Enfin, entreprise engagée depuis 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/10/2022.

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

CŒUR CITADELLE

5 RUE DE LA CITADELLE



© Evermaps - 02/2023

ACCÈS*



EN VOITURE

- *Cœur Citadelle* est située à 1 km du centre-ville de Bourg-en-Bresse
- Accès à l'A40 à 8,8 km (en connexion rapide avec l'A39 et l'A42)

EN TRANSPORTS EN COMMUN



BUS

- Arrêt « Mas » à 110 m de la réalisation - ligne 5A permettant notamment de rejoindre le centre-ville de Bourg-en-Bresse en 3 min

SNCF

- Gare de Bourg-en-Bresse à 450 m desservant la gare de Lyon Part Dieu en 47 min ou la gare de Genève-Cornavin en 1 h 20 env.



AVION

- Aéroport de Lyon-Saint-Exupéry à 68 km via la D22

* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, bourgenbresse.fr