# Villeurbanne

jardin secret
Design et intimité

prestibat immobilier
CRÉATEUR D'UNE NOUVELLE IDÉE DE L'HABITAT

# VILLEURBANNE
## Une ville aux multiples facettes au cœur de la nouvelle métropole

La 2ème ville la plus peuplée du département du Rhône et voisine des 3ème et 6ème arrondissements de Lyon est le symbole du renouveau par excellence. Lieu d'échanges entre innovation et création, Villeurbanne s'affirme à travers la présence sur son territoire de lieux artistiques devenus de véritables institutions au rang desquels l'Institut d'Art Contemporain, le TNP, le Rize ou l'École Nationale de Musique. Quand au vaste domaine universitaire de la Doua, en pleine reconversion vers un éco-campus de référence à l'échelle européenne, il concentre tout ce que la région compte d'entreprises, de chercheurs et d'étudiants scientifiques.

Depuis les célèbres Gratte-Ciel érigés dans les années 30 jusqu'au cours Émile Zola, récemment rénové en une voie de circulation plus apaisée, en passant par les 40 hectares du parc naturel de la Feyssine, Villeurbanne se réinvente continuellement. Hyper-connectée au centre-ville de Lyon par le réseau bus, métro et tram et la proximité du périphérique Laurent Bonnevay, la commune conserve néanmoins intacte son atmosphère de faubourg charmant où la vie s'écoule, comme à Grandclément, au rythme des terrasses animées et des marchés colorés.

Le Tram T3 en gare de Villeurbanne ©RUL

VILLEURBANNE EN BREF :

- **À quelques minutes en voiture* du centre commercial de La Part-Dieu,** du parc de la Tête d'Or ou du Grand Parc Miribel Jonage.
- 19 stades sportifs, 3 piscines et 5 murs d'escalade.
- 48 groupes scolaires accueillent 12 500 enfants chaque jour.
- Des **accès directs** vers 2 autoroutes, plusieurs lignes de **bus** et de **trolleybus**, **tramways** et **métros** vers le centre de Lyon.

À PARTIR DE 2019, LA LIGNE C3 OPTIMISÉE :

- Une double voie en site propre pour la ligne de trolleybus C3.
- Un bus toutes les 6 min* en semaine.
- Un temps de parcours estimé de 25 min*.
  entre le pont Lafayette et Laurent Bonnevay.
- Un plus grand confort de déplacement pour tous !

## À Grandclément,
## l'art de vivre est une évidence

Non loin de la très commerçante place Jules Grandclément, bien connue des lyonnais pour son marché dominical, la rue Émile Decorps jouit d'une position stratégique avec des liaisons directes vers Lyon-Part-Dieu ou les autoroutes A43 et A42. Située dans la même rue que le pôle d'activités Pixel, l'adresse permet à ses habitants de rejoindre à pied les lycées Marie Curie et Frédéric Faÿs, le groupe scolaire Louis Pasteur ainsi que la future clinique Médipôle.

Desservie par l'arrêt de bus "Cyprian - Léon Blum" des lignes C3 et C11 et située à 750m du métro Cusset et à 900m de la gare de Villeurbanne, la résidence profite d'une ouverture totale sur le Grand Lyon.

Au calme, dans un environnement résidentiel, la résidence de 6 étages est coiffée d'un magnifique 4 pièces, comme une maison sur le toit, doté d'une terrasse à 360° de 134m². La plupart des autres logements du studio au 4 pièces sont prolongés d'un agréable espace extérieur et offrent des volumes intérieurs pensés selon un plan privilégiant le confort des utilisateurs.

La place Grandclément ©Wikimedia Commons

## Rue Émile Decorps,
## un espace public réaménagé

Dans le cadre de l'optimisation de la ligne de bus C3, la rue Émile Decorps bénéficiera d'un aménagement qui consiste en une répartition homogène des usages : piétons, cyclistes et automobilistes partageront l'espace de la voirie de façon équilibrée.

Le projet propose de conserver 2 bandes de stationnement avec plantation d'arbres entre les véhicules, 1 voie de circulation à double sens, 2 bandes cyclables bilatérales et 2 trottoirs de 3 mètres. Du mobilier urbain sera mis en place : bancs, corbeilles de propreté et éclairage public. Un cadre de vie repensé pour le bien-être de chacun.

Projet de requalification de la rue Émile Decorps ©Métropole de Lyon

## **Les atouts d'un lieu,** dédié à la qualité et au confort de vivre.

### UNE RÉSIDENCE DU STUDIO AU 4 PIÈCES AVEC BALCONS, TERRASSES ET JARDINS

### Pour votre bien-être

- Placards coulissants ou ouvrants à la française équipés avec façade miroir dans les halls d'entrée.
- Carrelage au sol 45x45 pose droite dans toutes les pièces sauf les chambres en parquet contrecollé finition chêne.
- Faïence décorative dans les salles de bains.
- Vasques encastrées dans plan de toilettes avec miroir et meuble sous vasque, faux plafonds avec spots encastrés.
- Radiateur sèche-serviette dans les salles de bains.
- Chauffage individuel gaz, vannes thermostatiques sur radiateurs et thermostats programmables.
- Volets roulants avec commande électrique individuelle.
- Les jardins privatifs seront engazonnés, avec grillage doublé d'une haie.
- Les appartements seront livrés avec 2 couches de peinture.

### Pour votre sécurité

- Portier avec écran vidéo et Système VIGIK.
- Porte d'entrée 5 points.

GRDF Logement et label au gaz naturel

DISPOSITIF** PINEL

**Avec la Loi Pinel :**
Vous pouvez devenir propriétaire sans apport. Vous pouvez louer votre logement à vos descendants ou ascendants. Vous économisez jusqu'à 63 000€ d'impôts.

RT 2012***

**Mieux construire pour moins consommer**
La Réglementation Thermique 2012, issue du Grenelle de l'Environnement vise à limiter la consommation d'énergie des bâtiments neufs. Elle est applicable à tous les permis de construire délivrés depuis le 1er janvier 2013. Fixée par la loi Grenelle 1 du 3 août 2009.

B : bus M : métro T3 : tram V : vélo'v

jardin secret
Design et intimité

## CHEZ VOUS PROCHE DE TOUT

### En voiture

- À 4mn* du périphérique Laurent Bonnevay avec accès à l'autoroute A7.
- À 10mn* des autoroutes A43 et A42.
- À 12mn* de la gare de Lyon-Part-Dieu.
- À 20mn* de l'aéroport de Lyon-Saint-Exupéry.

### En transports en commun

- À 150m de l'arrêt "Cyprian - Léon Blum" : Bus Ligne C3 : vers la gare TGV et le centre commercial de la Part-Dieu ou Cordeliers et Hôtel de Ville Louis Pradel et Ligne C11 : vers Saxe-Gambetta ou le pôle multimodal de Laurent Bonnevay Astroballe.
- À 750m du Métro Cusset.
- À 900m de la Gare de Villeurbanne (T3).

### En Bluely

(service 100% électrique d'autopartage)

- Station "Leclerc" à 800m.

### En Vélo'v

(service 100% électrique d'autopartage)

- Stations "Pixel" et "Bon Coin" à 200m.

**Prestibat, créateur d'une nouvelle idée de l'habitat.**

UNE EXPERTISE DE 22 ANS DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE.

Par son expérience de l'immobilier reconnue depuis plus de 22 ans, Séverin MARTINO, fondateur de PRESTIBAT IMMOBILIER accompagne les acteurs privés ou publics et les futurs acquéreurs, en instaurant une véritable relation de confiance réciproque et en développant un savoir-faire novateur en matière de développement durable pour concrétiser des projets immobiliers parfaitement intégrés à leur environnement et synonymes de pérennité.

Dernier né des éco-quartiers de CHASSIEU (69), "L'ÎLOT RÉPUBLIQUE" achevé en 2014 compte 500m² de commerces, 103 logements dont 84 certifiés BBC Bâtiment Basse Consommation et 19 classifiés "passifs". Cette réalisation illustre dans les moindres détails la volonté de PRESTIBAT IMMOBILIER de s'engager dans des projets ambitieux, toujours plus proches des hommes et des générations futures, récompensée par le Trophée de l'Aménagement durable 2014.

Animée par une équipe pluridisciplinaire, PRESTIBAT IMMOBILIER se développe aujourd'hui sur la Métropole de Lyon et sur la région Auvergne-Rhône-Alpes, avec plusieurs projets novateurs à découvrir bientôt...

## Informations & vente

# 04 78 90 67 88

Réalisation

prestibat immobilier
CRÉATEUR D'UNE NOUVELLE IDÉE DE L'HABITAT

prestibat-immobilier.fr

*Temps de trajets donnés à titre indicatif, dans des conditions normales de trafic et de météo. Sources Mappy, TCL et Google Maps. (1) Dans le cadre du dispositif Pinel, le non-respect des engagements de location entraine la perte des incitations fiscales. RCS LYON 394 963 474 - EURL au capital de 68 900 € - N° TVA intracom. : FR 29 394963474. 12/2016. moana