

LUGDUNUM

*Là où le bien-être prend de la hauteur*





## Quand la pierre devient haute couture

*« Proposer une réelle alternative à nos clients en termes de bien-être, de personnalisation mais aussi de qualité de vie collective, faire des choix architecturaux responsables et durables, construire des résidences dont nous serons fiers mais en toute discrétion, voici nos plus grandes ambitions. »*

Emilie Delloye, fondatrice de LEM

### ET SI ...

Toutes les belles histoires commencent par un défi. Celui d'Emilie Delloye est celui d'une femme décidée à bâtir, au-delà des résidences, un nouvel art de vivre ensemble, où chacun trouve dans un lieu exclusif, l'appartement qui lui ressemble.

### COMMENT BÂTIR MIEUX POUR LONGTEMPS ?

Construire moins mais bien, en se donnant le temps de faire les choses, en ne choisissant que des sites d'exception, en refusant les compromis, de toute nature... C'est cette vision radicale et responsable qui inspire l'ensemble des collaborateurs de LEM. Héritière d'une longue tradition industrielle, Emilie Delloye a su ainsi transférer ses convictions personnelles et familiales dans le métier très masculin de la promotion immobilière.

Exigence, intégrité, esprit d'innovation, sens esthétique, souci du détail... sont autant de valeurs attachées à la griffe LEM. Pour réaliser son projet, Emilie Delloye s'est entourée des meilleurs experts de la maîtrise d'œuvre et de la promotion. Au-delà de leurs compétences, tous partagent le même désir de conjuguer immobilier patrimonial de haut standing et construction vertueuse.

### IL ÉTAIT UNE FOIS LUGDUNUM

Avec LUGDUNUM, LEM souhaite proposer à Lyon une adresse emblématique de sa vision de l'immobilier.

Tout a été choisi pour faire de ce joyau patrimonial lyonnais une référence en matière d'art de vivre : des petites constructions choisies pour inviter chaque résident à profiter de ce parc privé en ville, une architecture qui gomme le superflu pour aller à l'essentiel ; des surfaces et des volumes inhabituels, une luminosité étudiée... Au fil des pages vous saurez pourquoi LUGDUNUM n'a pas d'équivalent à Lyon.



● *De la Cité Romaine  
à aujourd'hui*

**ICI, LYON A INVENTÉ SON HISTOIRE,  
DEMAIN VOUS Y ÉCRIREZ LA VÔTRE**

La résidence LUGDUNUM n'a pas usurpé son nom... Elle se situe sur les fondations de la première cité romaine baptisée Lugdunum ou « colline de la lumière » pour devenir Lyon au IX<sup>e</sup> siècle.

Quartier antique, Fourvière regorge de monuments et de vestiges dont la basilique de Fourvière et le théâtre romain renommé pour la qualité de sa programmation culturelle.

La montée du Gourguillon, celle des Génovéfains... tous ces lieux pittoresques témoignent d'un riche passé qui vaut à Lyon de compter parmi les villes classées « patrimoine mondial de l'UNESCO ».



**LE SECRET LE MIEUX GARDÉ DE LYON**

Sur les hauteurs de Fourvière, entre S<sup>t</sup> Irénée et S<sup>t</sup> Just, précieusement préservés du regard extérieur derrière leurs hauts murs, LUGDUNUM et son grand parc peuvent désormais dévoiler les charmes d'une nouvelle adresse dont l'histoire est déjà millénaire.

## Une adresse historique et aussi très pratique

Vivre au cœur de Lyon, tout en prenant de la hauteur, est un privilège qu'apprécient les amoureux de ce quartier au quotidien. Fourvière n'est pas seulement la colline qui prie, c'est aussi un quartier vivant et animé par la présence de tous les commerces traditionnels : boucherie, boulangerie, restaurants accueillants...

Il fait bon flâner dans ses rues pavées où flotte comme un parfum d'histoire. Ici le temps a une autre saveur.



## DES ÉCOLES RÉPUTÉES AUX PORTES DE LA RÉSIDENCE

LUGDUNUM offre une proximité immédiate avec des institutions et écoles renommées : école Saint-Just Saint-Irénée, lycée Saint-Just, centre scolaire Aux Lazaristes, collège Jean Moulin, Les Minimes, école élémentaire publique Diderot, La Favorite, externat Sainte Marie, ENSATT (Ecole Nationale Supérieure Arts et Techniques du Théâtre), West Point, école internationale de S<sup>te</sup> Foy.

## UN QUARTIER BIEN DESSERVI

Particulièrement accessible, LUGDUNUM bénéficie de la présence de tous les transports en commun et accès directs vers les quartiers les plus emblématiques et animés de Lyon : la célèbre ficelle, courageux funiculaire, gravit les pentes de la colline depuis S<sup>t</sup> Jean, et le chemin de Choulans mène, lui, directement à la Confluence.

Théâtre Antique de Fourvière **9 min** à pied

Place Bellecour **10 min** par funiculaire St Just et métro D

Pôle Commerces & Loisirs Confluence **20 min** par bus C19 et 63

Gare Perrache **8 min** en voiture

Part-Dieu **15 min** par bus C20 et métros D et B

Temps indicatifs Mappy.com et tcl.fr

## Lyon et la nature aux premières loges ...

### UN ÉCRIN VÉGÉTAL PRÉCIEUSEMENT PRÉSERVÉ AU CŒUR DU 5<sup>E</sup>

Dominant la colline, LUGDUNUM apparaît désormais comme un vaste espace de verdure ouvert au cœur de la ville.

Petits flots d'habitats harmonieusement disposés pour offrir d'agréables perspectives sur le paysage intérieur, belles percées visuelles vers Lyon et lointains horizons... La résidence a été conçue pour valoriser au mieux cet environnement naturel et patrimonial, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

D'abord un parti-pris essentiel pour LEM : créer des lieux de vie à dimension humaine, limiter le nombre de constructions pour favoriser le mieux-vivre ensemble, retrouver le goût de l'altérité, le plaisir de la rencontre.



Cédric Chardon  
Architecte  
paysagiste

*« J'ai choisi une palette végétale respectueuse de l'existant de ce parc, avec une perspective durable. »*



### QUATRE IMMEUBLES DE CHARME DANS UN GRAND PARC PRIVÉ

La résidence est composée de quatre petits immeubles enchâssés dans leur écrin naturel. Au pied de chacun, d'aimables jardins privatifs agrémentent les appartements attenants. Le jardin de fraîcheur offre une vue apaisante sur une broderie végétale rappelant le thème très local du carré de soie. Puis la vue se prolonge jusqu'à l'espace de loisirs : tennis, piscine privée...

Au dernier plan se détache la haute silhouette de l'église S<sup>t</sup> Irénée. De votre fenêtre, vous découvrirez un autre joyau du patrimoine lyonnais : le bâtiment diocésain signé Soufflot, grand architecte des Lumières à qui l'on doit notamment l'Hôtel-Dieu.

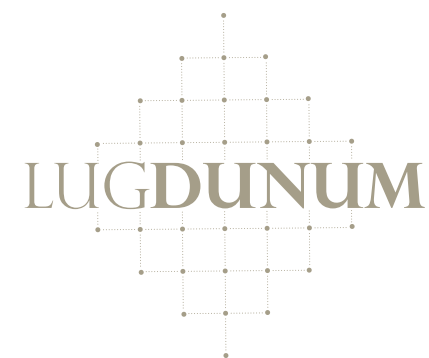
Certains lieux imposent leurs styles. En accord avec ses engagements, LEM s'est inspiré des charmes nostalgiques de ce parc pour bâtir un décor qui le sublime et favorise une réelle intimité avec la nature.

L'architecte paysagiste Cédric Chardon a été ainsi associé à la conception globale de LUGDUNUM avec un objectif : proposer des solutions écologiques équilibrées en conservant au maximum l'esprit de cet espace boisé.

Le verger et la plupart des arbres ont été conservés, d'autres espèces locales ont enrichi ce capital végétal. Ces arbres pour la plupart de la famille des cerisiers à fleurs, ont été choisis dans le respect des exigences environnementales et paysagères.

Autres plantations essentielles, les arbustes à baies ont été sélectionnés pour une double particularité : très économes en eau, ils attirent les oiseaux dès les beaux jours grâce à leur précieux nectar.

## ● *Un certain chic lyonnais*



### LE HAUT STANDING NE SOUFFRE PAS DE COMPROMIS

LUGDUNUM a emprunté son écriture architecturale aux belles demeures bourgeoises : ni outrance, ni luxe tapageur. Le haut standing n'est jamais ostentatoire. Il s'exprime dans le raffinement des détails et une somme d'attentions particulières pensées pour procurer un confort quotidien.

Béton, parement de pierre, métal... Des lignes pures et élégantes, équilibrées, des matériaux nobles et durables... La sobriété se conjugue au présent et au passé avec des allusions discrètes à l'architecture lyonnaise (jalousies, lambrequins...) ou avec un traitement des volets très contemporain. C'est ce classicisme revisité qui fait de LUGDUNUM une résidence à la fois originale et intemporelle.

Site historique classé oblige, l'harmonie générale des volumes comme chacun des détails constructifs ont été pensés non seulement pour s'intégrer, mais pour mettre en valeur cet environnement d'exception.



« *Le beau est l'éclat du vrai* »

### MOT DES ARCHITECTES

« *Avant d'être une réalisation, LUGDUNUM a été pour nous l'histoire d'une rencontre humaine. Une femme promoteur et son équipe soucieuse de chasser les faux-semblants, de revenir à l'essence de notre métier : offrir une qualité de vie durable en respectant la nature de ce lieu très inspirant.* »

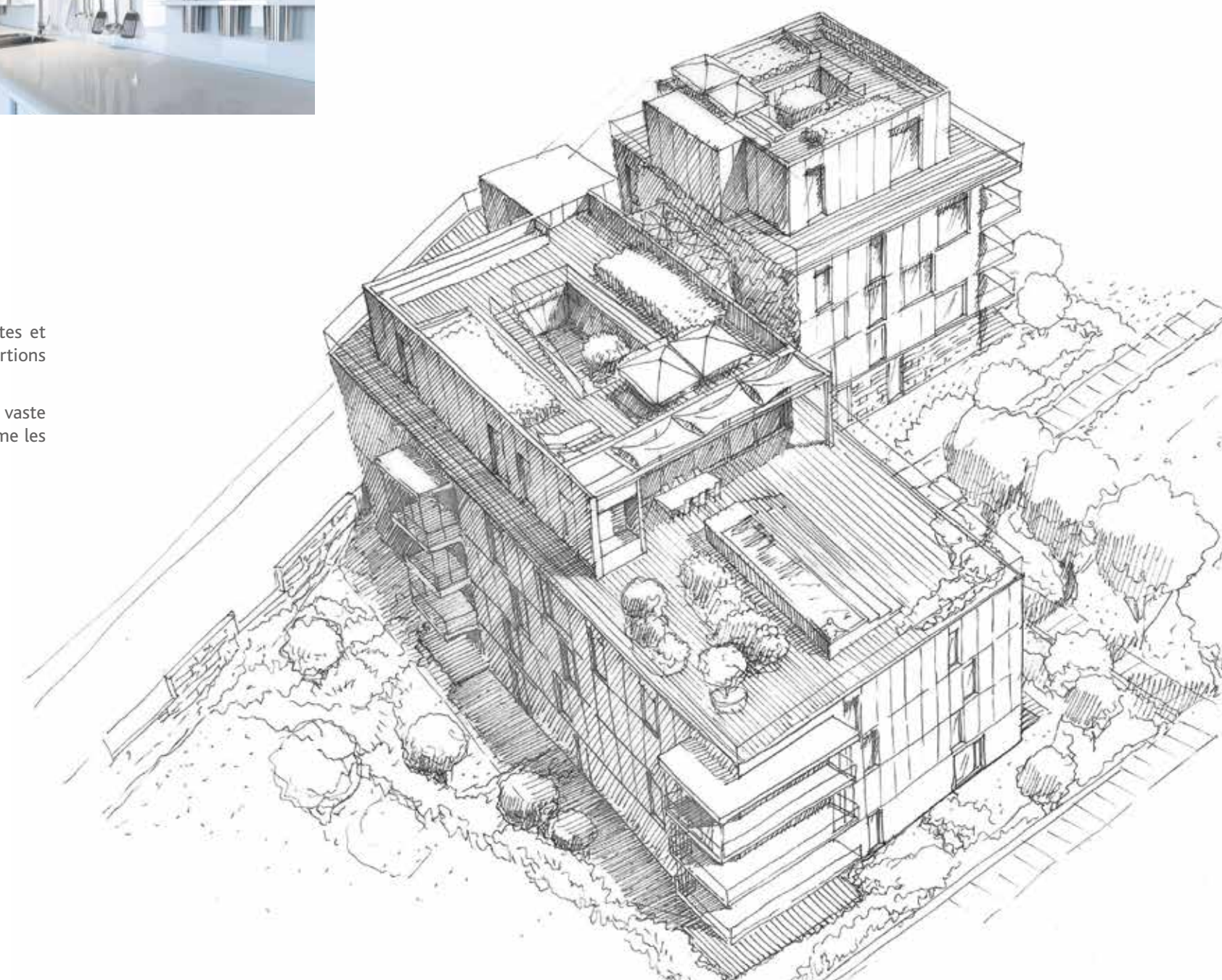
Elody Hurter, Joanna Loubly  
Architectes SUD ARCHITECTES



### LE RETOUR DES GRANDS APPARTEMENTS

Résolument à contre-courant, l'architecture rompt avec les surfaces étroites et compactes pour proposer de grands appartements aux volumes et aux proportions généreuses.

Alors que la tendance est plutôt aux petites surfaces, LUGDUNUM offre un vaste choix de possibilités de deux à sept pièces afin d'accueillir les petites comme les très grandes familles, avec des hauteurs sous plafond rares dans le neuf.





## ● *Ode à la lumière*

### **DE GRANDES OUVERTURES POUR SAVOURER LA CARESSE DES MATINS ET LA DOUCEUR DES SOIRÉES D'ÉTÉ**

Le projet architectural s'écrit comme un dialogue permanent entre la nature et le bâti, entre « le dedans et le dehors ». Parties communes ou privées bénéficient de vastes ouvertures, deux fois supérieures aux normes usuelles.

Élément remarquable de cette architecture : la présence de très nombreux jardins d'hiver, véritables boîtes en verre qui se métamorphosent dès les beaux jours en salon d'été pour accueillir le soleil et les amis. De l'autre côté, les terrasses, patios et jardins prolongent les pièces à vivre et amplifient cette intimité avec l'extérieur.

Le choix des orientations participe aussi à cette sensation de vivre en osmose avec l'environnement. Ainsi, la plupart des appartements jouit d'une double ou triple exposition.

Transparence, luminosité et diversité ont guidé les choix d'architecture. Pour optimiser ces choix, LEM a associé à sa réflexion celle d'un cabinet d'étude spécialiste de la qualité environnementale.



## ● *Des parties communes hors du commun*

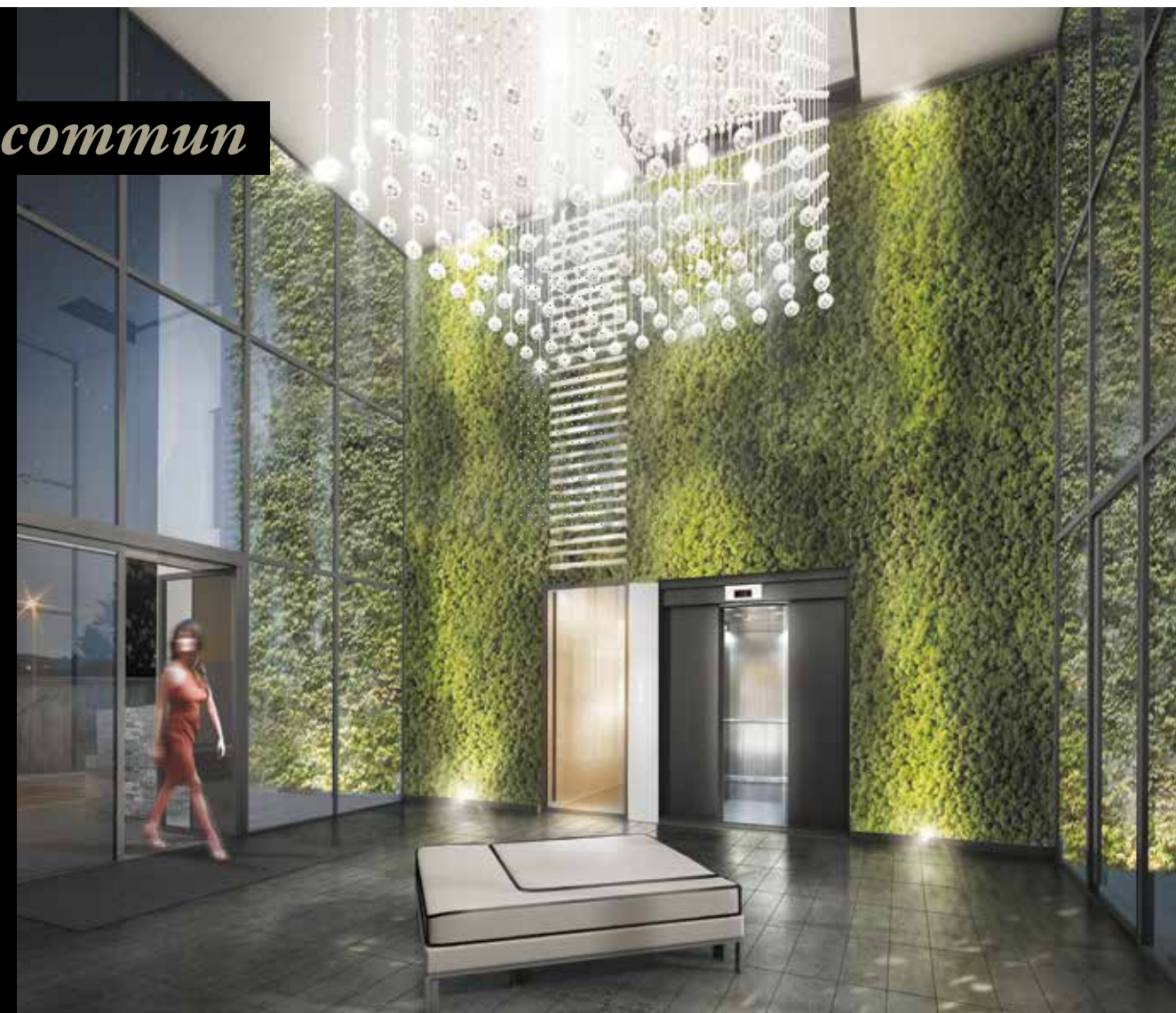
### DES HALLS ÉLÉGANTS, EMBLÉMATIQUES D'UN ART DE VIVRE TRÈS NATURE

Verre, nature et béton... Dès le parvis, le regard est invité à pénétrer à l'intérieur du parc jusqu'à l'église St Irénée.

Parés d'un étonnant mur végétal, les halls transparents avec leur luminaire monumental surprennent par leurs volumes spectaculaires et leurs lignes très pures... Tout procure une sensation d'espace et de bien-être raffiné.

L'ensemble des parties communes a été conçu afin de prolonger cette première impression.

Portes très hautes, papiers peints aux motifs géométriques ajoutent au décor une note subtile d'Art Déco pour affirmer son caractère élégant et inédit.



### SE SENTIR CHEZ SOI EN TOUTE SÉRÉNITÉ

Donner à voir tout en protégeant la sécurité de chaque résident, c'est le parti-pris choisi par LEM pour proposer un mode de vie harmonieux et ouvert dans un quartier paisible.

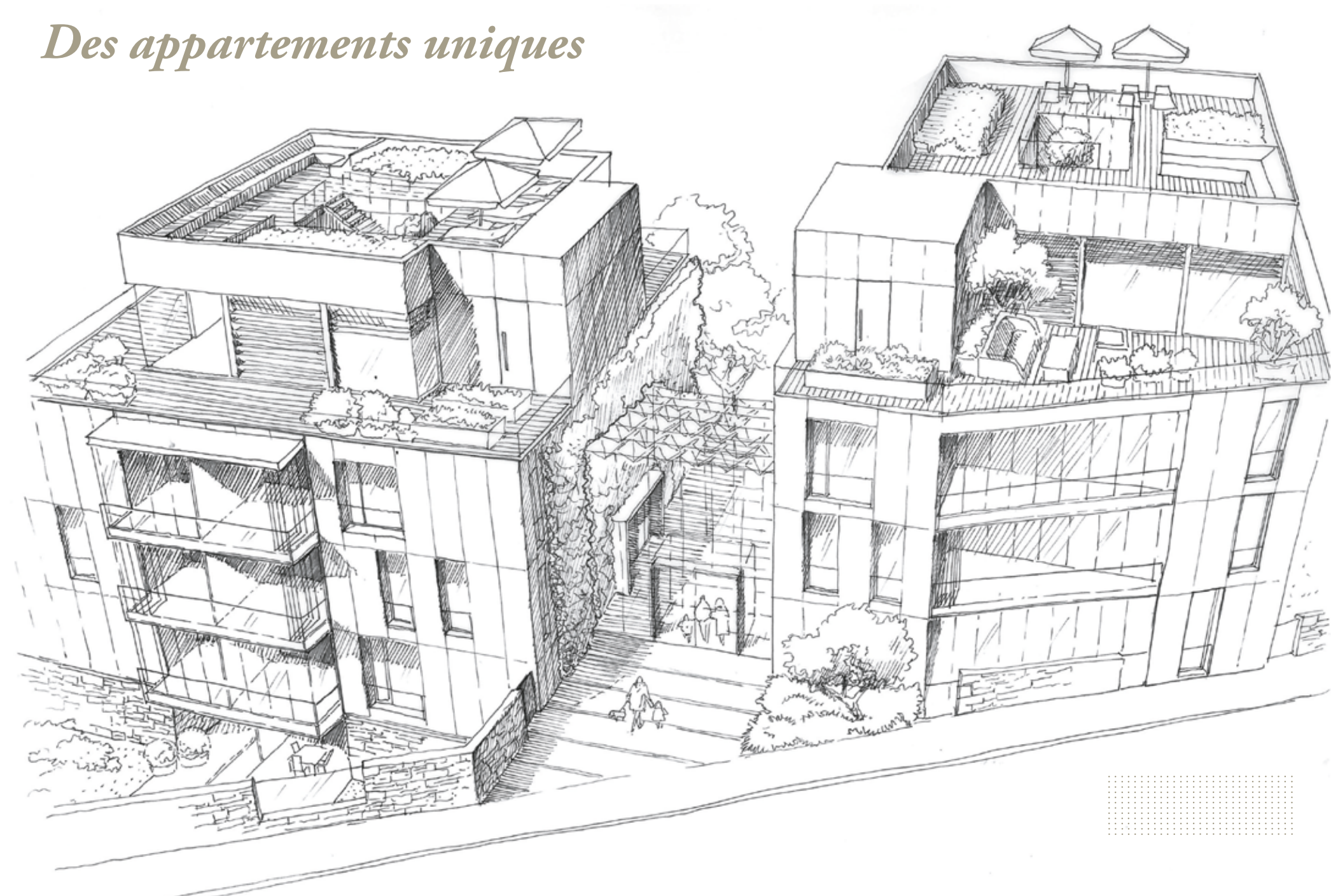
Premier confort visuel : aucune voiture ne vient altérer le paysage. Chacun peut rejoindre son parking en sous-sol grâce à un accès aisé et entièrement sécurisé.

Dans la résidence, de nombreux équipements et services sont prévus pour offrir une véritable quiétude au quotidien. Les halls sont accessibles par vidéophones. Chaque bâtiment est équipé d'un deuxième dispositif électronique de contrôle.

Un appartement est prévu pour accueillir un gardien et apporter une présence humaine, gage d'un bien-être collectif préservé.



## Des appartements uniques



### DES ESPACES CONÇUS POUR ÊTRE SINGULIERS

La volonté de LEM et des architectes : prouver qu'un habitat collectif n'est pas une répétition de logements standardisés mais une adresse où l'on peut partager un même espace et vivre chacun dans un lieu singulier qui nous ressemble.

LUGDUNUM est conçu pour offrir cette diversité de choix, avec une collection d'appartements de tailles, de styles différents : classiques ou atypiques, de deux à sept pièces, duplex en rez-de-jardin, duplex-patio avec séjour cathédrale, duplex avec entrées privées à chaque étage, villas sur le toit... A chacun sa vue, son mode de vie et ses envies.

Les plans ont été étudiés dans les moindres détails afin de s'adapter aux désirs de chaque résident. Rien n'est figé : un coin bureau à créer, une salle de bains à modifier... Tout est possible, même regrouper deux appartements en un seul.

Cuisine, buanderie, grands séjours... L'ensemble des espaces a été configuré avec l'aide d'un architecte d'intérieur dans le but d'apporter un supplément de confort et de fonctionnalité à chaque pièce.





● *Villa sur le toit :  
un bien-être exclusif!*

Sensation de quiétude absolue dans le vaste salon baigné de lumière avec son patio découpant dans le ciel un carré d'azur. Pas d'élément disgracieux sur le toit pour distraire le regard...

Intérieur et extérieur se confondent par la magie des multiples ouvertures.

La terrasse immense prolonge les pièces à vivre et offre dès les beaux jours des moments de détente totalement exclusifs : quelques brasses nonchalantes dans l'eau limpide d'un couloir de nage, pause dans le bain bouillonnant d'un jacuzzi, apéritif avec des amis... On peut aussi, depuis le patio, accéder au solarium et s'abandonner à la caresse émolliente des premiers soleils.

Vivre dans une villa sur le toit, c'est réunir chez soi tous les privilèges d'un lieu sans équivalent : vue à 360°, quadruple exposition, grande suite parentale et une quantité de détails qui rendent ces appartements uniques.

\*Les éléments techniques du bâtiment sont installés au sous-sol, contrairement aux constructions traditionnelles.





● *Soyez le créateur de votre intérieur*



*Le cahier d'inspirations a été élaboré par notre décoratrice d'intérieur.*

**UN CAHIER D'INSPIRATIONS**

Quoi de plus personnel qu'un intérieur ? Choix des coloris, des matières, des formes... Tout exprime votre vision du bien-être, de vos goûts, de votre art de vivre et de recevoir. Comment personnaliser et mettre en scène la singularité de votre appartement ? Pour vous accompagner dans votre démarche, notre décoratrice d'intérieur a conçu un cahier d'inspirations propre à LUGDUNUM.

Elle propose plusieurs styles ou tendances : romantique, classique ou contemporain... Pour cet objectif de personnalisation, elle a bâti un catalogue de prestations offrant d'emblée une richesse dans le choix, depuis les revêtements des sols, les équipements sanitaires... jusqu'au détail des interrupteurs. Elle a sélectionné ses articles en associant trois critères essentiels : qualité des matériaux, esthétique et durabilité.



**CONFORT DOMOTIQUE**

En libérant l'homme de nombreuses tâches répétitives domestiques, la domotique contribue à notre bien-être quotidien.

Soucieux de vous faire bénéficier de ces dernières avancées LEM a sélectionné pour vous un pack d'équipements optionnels : économie d'énergie par une meilleure gestion de l'éclairage et du chauffage, commodité du pilotage à distance, optimisation du système audio... les équipements sélectionnés par LEM sauront, en fonction de vos goûts et de vos besoins, vous apporter confort et bien-être au quotidien.

# LUGDUNUM : valeur patrimoniale par excellence

Première réalisation éditée par LEM à Lyon, LUGDUNUM est emblématique de la vocation et des exigences de l'entreprise : concevoir et réaliser des biens patrimoniaux dont la valeur s'appréciera dans le temps.

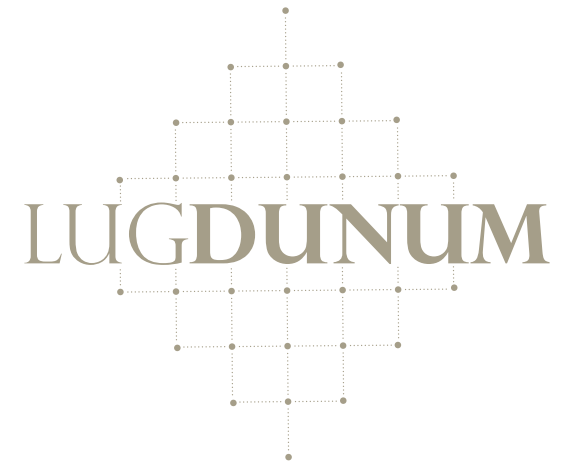
## LA PÉRENNITÉ DE CET INVESTISSEMENT REPOSE SUR 7 POINTS CLÉS :

1. Lyon : son dynamisme économique, son rayonnement international et sa qualité de vie très réputée.
2. La colline de Fourvière : un quartier qui conjugue le charme d'un village et la proximité du centre-ville.
3. L'adresse : une situation dominante et un vrai parc sur un site historique.
4. Les espaces extérieurs : un hectare de nature, des espaces de loisirs pour favoriser « le vivre ensemble ».
5. La qualité de vie : un nombre limité d'appartements pour garantir un réel bien-être à chaque habitant.
6. Le bâti : une construction et des matériaux sélectionnés pour leurs exceptionnelles durabilité et performance.
7. L'économie d'énergie : un ensemble de choix vertueux qui va au-delà des normes de qualité environnementale en vigueur et apporte une plus-value déterminante.



## LYON 5<sup>E</sup> - ST JUST - ST IRÉNÉE PLACE EUGÈNE WERNERT





+33 (0)4 78 88 35 84

residence-lugdunum.com

