

*Signature*  
**VATEL**

---

*Strasbourg*



**MARIGNAN**



Strasbourg

## VILLE D'HISTOIRE, MÉTROPOLE D'AVENIR

Capitale de l'Alsace et siège du Parlement européen, Strasbourg incarne à la fois l'histoire, la culture et le dynamisme économique pour rayonner sur tout le Grand Est.

Son centre ancien, avec la cathédrale Notre-Dame et le quartier de la Petite France, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, témoigne d'un passé florissant, deux fois millénaire. Soucieuse de l'environnement et pionnière en matière de mobilités douces, Strasbourg est la première commune cyclable de France et l'une des plus verdoyantes. Le Rhin, les canaux pittoresques, les parcs et la présence de la Forêt-Noire en toile de fond participent au bien-être des Strasbourgeois. Toute l'année, petits et grands profitent d'un centre-ville commerçant animé, de marchés typiques et d'une vie culturelle foisonnante, rythmée par ses musées, théâtres, festivals et le célèbre marché de Noël.

Forte de ses multiples atouts, l'Eurométropole ne cesse de séduire de nouveaux habitants, s'imposant comme un pôle universitaire renommé et bassin d'emplois de premier plan. Sa situation stratégique, aux portes de l'Allemagne, à seulement 1h45 de Paris via le TGV conforte son statut de capitale européenne à la croisée des cultures et des ambitions.

### UNE VITALITÉ SANS PAREIL

1<sup>ère</sup> ville cyclable de France avec plus de 600 km de pistes dédiées

2<sup>e</sup> port fluvial de France



3<sup>e</sup> ville la plus verte de l'Hexagone avec 450 hectares d'espaces verts

1<sup>er</sup> réseau de tramway en France, dont une ligne transfrontalière vers Kehl en Allemagne

Sources : \*\* SNCF - \*\*\*Europtimist

## Quartier Starlette, UN NOUVEAU LIEU DE VIE TRÈS EN VOGUE

Jadis site industriel et portuaire, le quartier Starlette fait aujourd'hui l'objet de toutes les convoitises. Son environnement exceptionnel, entre le Bassin Vauban et le futur Parc du Petit Rhin, offre des panoramas multiples sur l'eau, les Vosges et la ville.

Le quai Starlette a été aménagé en promenade et en aire de jeux au fil de l'eau, tandis que sur l'ancien lit du Petit Rhin, un parc de 5,6 hectares va ouvrir ses portes. Les habitants profitent ainsi d'agréables lieux de flânerie et de détente, tout en appréciant l'animation du quartier. Entre cafés, restaurants, commerces de proximité et groupe scolaire, le quartier cultive une atmosphère à la fois vivante et pratique. La station de tramway « StarCoop », située à quelques pas, ouvre la voie vers l'Allemagne ou le centre de Strasbourg en quelques minutes.



### Des services essentiels À QUELQUES PAS



Un emplacement privilégié pour tout vivre à pied : brasserie Vatel, boulangerie, commerces et services à proximité.

Bassin Vauban et Parc du Petit Rhin au pied de la résidence.



Jardin des Deux Rives à 1,4 km\* et Parc de la Citadelle à 1,7 km\*.

Belle promenade plantée le long des quais du bassin Vauban.



Quartier accessible à vélo grâce aux pistes cyclables de la rue du Petit Rhin et celle longeant la ligne de tramway.



UGC Ciné Cité Strasbourg Etoile en 7 min à vélo\*.

Centre commercial Rivetoile à 7 min en voiture\*.



Clinique Rhena à 1,4 km\*.



À proximité directe de l'arrêt de tramway « StarCoop – Petit Rhin » (ligne D) et de l'arrêt de bus « Dunkerque » desservi par la ligne 2, à 260 m\*.

École élémentaire et maternelle à proximité.



Lycée des métiers René-Cassin à 1,8 km\*.

Lycée Jean Rostand à 2,2 km\*.

Université de Strasbourg à 2,3 km\*.

EM Strasbourg Business School à 1,8 km\*.

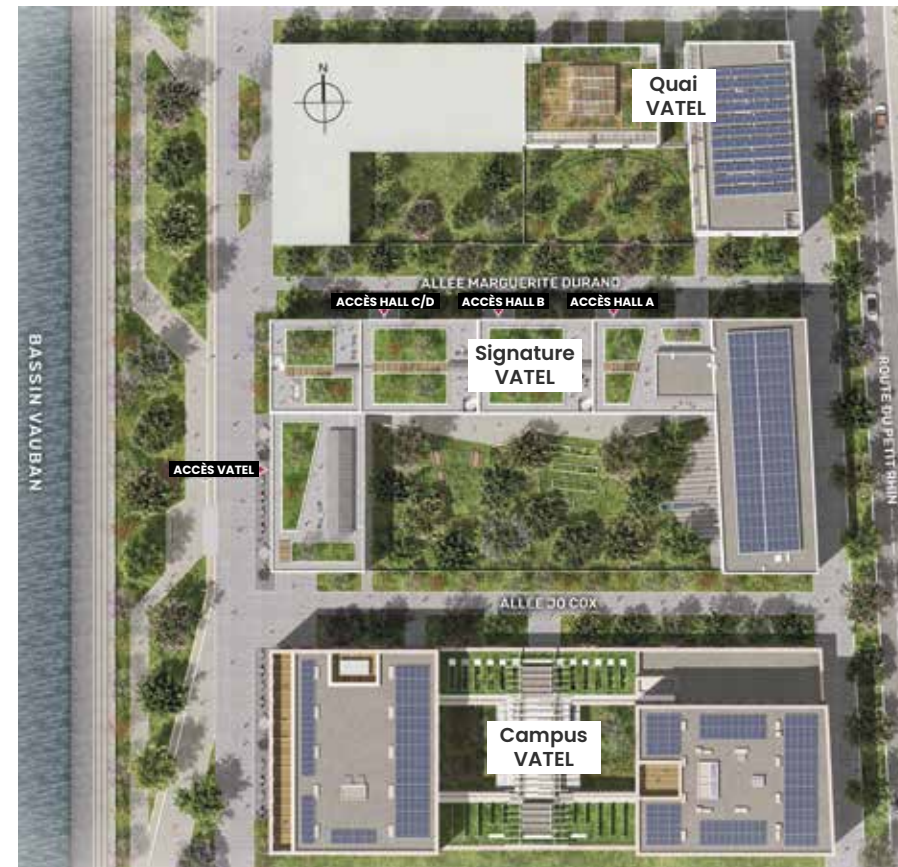
*Un caractère unique,*

## OUVERT SUR LE BASSIN VAUBAN

Visible depuis le Parc de la Citadelle jusqu'au Pont Vauban, **Signature Vatel** est un bel ensemble immobilier, se distinguant avec caractère dans le nouveau paysage résidentiel du quartier Starlette. La sobriété de ses lignes et ses volumes affirmés lui confèrent une allure de robustesse et de pérennité. Dans le même temps, les matériaux choisis reprennent les codes des constructions portuaires, caractéristiques du site.

Les façades sont ainsi entièrement parées de briques en terre cuite de teinte gris clair. Les menuiseries extérieures et les fonds de loggias en bois viennent ajouter une note d'élégance à la composition. L'architecture se démarque également par ses gradins qui rythment la silhouette et intègrent de spacieuses terrasses à chaque niveau.

Côté Quai Vauban, le bâtiment se développe de 2 à 4 étages et accueille la brasserie Vatel au sein d'un rez-de-chaussée. Les gradins se succèdent ensuite le long de l'allée qui relie le Bassin Vauban à la route du Petit Rhin pour s'élever jusqu'au 7<sup>e</sup> étage. **Signature Vatel** propose ainsi un bâtiment largement ouvert, dont les appartements et les espaces extérieurs profitent des vues panoramiques.



Signature  
**VATEL**



*Un cadre de vie privilégié,*  
**AU PLUS PRÈS DE  
LA NATURE**

Depuis l'allée entre le Bassin Vauban et la route du Petit Rhin, des porches mènent à des halls d'entrée fermés et sécurisés. Ils s'ouvrent ensuite sur un grand local vélo couvert de 212 emplacements. Dans son prolongement, le cœur d'îlot s'étend sur 1 425 m<sup>2</sup>, offrant un cadre propice à la détente, que ce soit pour s'installer sur les chaises longues en bois ou en profitant de la végétation environnante. Généreusement arboré, il rassemble des essences variées (peupliers, aulnes, saules blancs, ormes, érables et alisiers) dont le feuillage léger laisse passer le soleil tout en créant une ombre délicate.

Des massifs fleuris de sureau, cornouiller, chèvrefeuille, géranium des bois, violette et pervenche viennent enrichir les espaces engazonnés de leurs couleurs et senteurs agréables. Au sein de cette végétation, un espace de pique-nique avec ses tables et ses bancs permet aux résidents de se retrouver autour d'un repas en plein air. Un potager avec des bacs à cultiver et des composteurs est également aménagé. La résidence bénéficie du label BiodiverCity, gage de qualité environnementale et de lien harmonieux entre la ville, la nature et l'humain.

**Signature Vatel** dévoile enfin une terrasse commune, située au 3<sup>e</sup> étage, face au Bassin Vauban. Elle comprend des espaces paysagers, un kiosque en bois et un solarium, promesse de moments de détente et de convivialité tout en appréciant la vue sur le Rhin.



*Des appartements  
d'exception*

## AVEC TERRASSES ET VUES PANORAMIQUES

**Signature Vatel** est composée d'appartements du studio au 4 pièces. Pour la plupart traversants et en double exposition, ils bénéficient d'une luminosité naturelle abondante tout au long de la journée. La disposition en U du bâtiment ainsi que les orientations des appartements permettent d'offrir des vues imprenables sur le cœur d'îlot verdoyant, sur le Bassin Vauban, sur la ville et sa cathédrale ou sur la Forêt-Noire.

Sereinement installé à l'extérieur, chacun peut contempler inlassablement la beauté de ces paysages. Tous les appartements sont en effet prolongés par une loggia allant jusqu'à 17 m<sup>2</sup> ou par une terrasse à ciel ouvert agrémentée d'un jardin végétalisé.

À l'intérieur, bien-être et confort accompagnent chaque instant de vie. Le séjour et sa cuisine ouverte réservent des moments chaleureux en famille ou entre amis. Les chambres, dont certaines déclinées en suites parentales, garantissent calme et intimité. Enfin la qualité des prestations retenues vient parfaire la douceur de vivre au sein de cet environnement rare et privilégié.

*Des prestations*  
**POUR AJOUTER  
UNE NOTE D'EXCEPTION  
DANS LE QUOTIDIEN**

### ÉNERGIE

- Chauffage au sol
- RE2020 et NF Habitat HQE 6 étoiles Profil Biodiversité
- Panneaux photovoltaïques

### CONFORT

- Menuiserie en bois
- Brise-soleil orientable ou volet roulant électrique selon localisation
- WC suspendus
- Salle de bains décorée de faïence toute hauteur et toute parois
- Carrelage au sol dans le séjour et les pièces humides
- Parquet stratifié dans les chambres

### LA RÉSIDENCE

- Accès sécurisés par vidéophone
- Ascenseurs desservant tous les étages
- Stationnement vélos en rez-de-chaussée



Signature  
**VATEL**

Strasbourg

## DES ACCÈS FACILES

### En transports en commun

Tramway, ligne D, « StarCoop » à 150 m\*, vers l'Allemagne, « Kehl Rathaus » en 6 min\* ou vers la Gare

Centre-ville de Strasbourg en 23 min\*

Bus ligne 2, « Dunkerque » à 350 m\*, vers le lycée Kléber en 18 min\* ou la station « Observatoire » en 10 min\*, correspondance avec les tramways C, E et F

### Par la route

Autoroute A4 à 4 km\*, vers Metz en 2h00

Autoroute A35 à 4,6 km\*, vers Colmar en 1h00



### À vélo

Pistes cyclables au pied de la résidence

### En avion

Aéroport de Strasbourg à 22 min\* en voiture

Sources : \*GoogleMaps; MARIGNAN, siège social : 132 avenue Pierre Brossollet 92240 Malakoff - SAS au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et document non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons, loggias, terrasses et jardins sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédit photo : Shutterstock. Perspectiviste : Visiolab - Architecte : Toa - architectes associés. 11/2025.

NOVA  
20 - 22 RUE DE LA THUMENAU - STRASBOURG (67)



NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS VOTRE RÉGION



ORIGAMI  
62 - 68 ROUTE DU RHIN - STRASBOURG (67)

# MARIGNAN

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale, fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

Nos équipes écoutent, conçoivent et innovent pour offrir des logements en adéquation avec les nouveaux usages, respectueux de l'environnement et en harmonie avec le tissu urbain environnant, existant ou à venir. De l'appartement à la maison individuelle, le savoir-faire reconnu de Marignan répond à la même exigence d'excellence, de la conception jusqu'à la réalisation de chaque projet.

**03 67 95 15 15**  
marignan.immo