

RÉSIDENCE

*Côté Parc*

---

ÉCHIROLLES (38)

**M**ARIGNAN



## UNE SIGNATURE CONTEMPORAINE PROCHE DU CENTRE-VILLE

**Côté Parcs** s'inscrit harmonieusement dans son environnement résidentiel et participe avec élégance au renouveau urbain de la rue de Normandie Niemen.

Depuis la rue, le bâtiment présente un socle en béton matricé, lui conférant pérennité et caractère. En étages, la façade se distingue par ses lignes horizontales, créées par les balcons et les terrasses. Dans le même temps, les enduits beige et brun soulignent les jeux de volumes avec un contraste délicat. Pour ajouter une touche

de noblesse, les fonds de balcons sont habillés d'un parement en bois naturel.

L'alternance de garde-corps vitrés opalescents et en tôle perforée brun clair vient à son tour rythmer la composition avec équilibre.

Enfin, l'arrière du bâtiment est animé de gradins, libérant de généreuses terrasses baignées de soleil et ouvertes sur le futur parc public jouxtant la résidence.



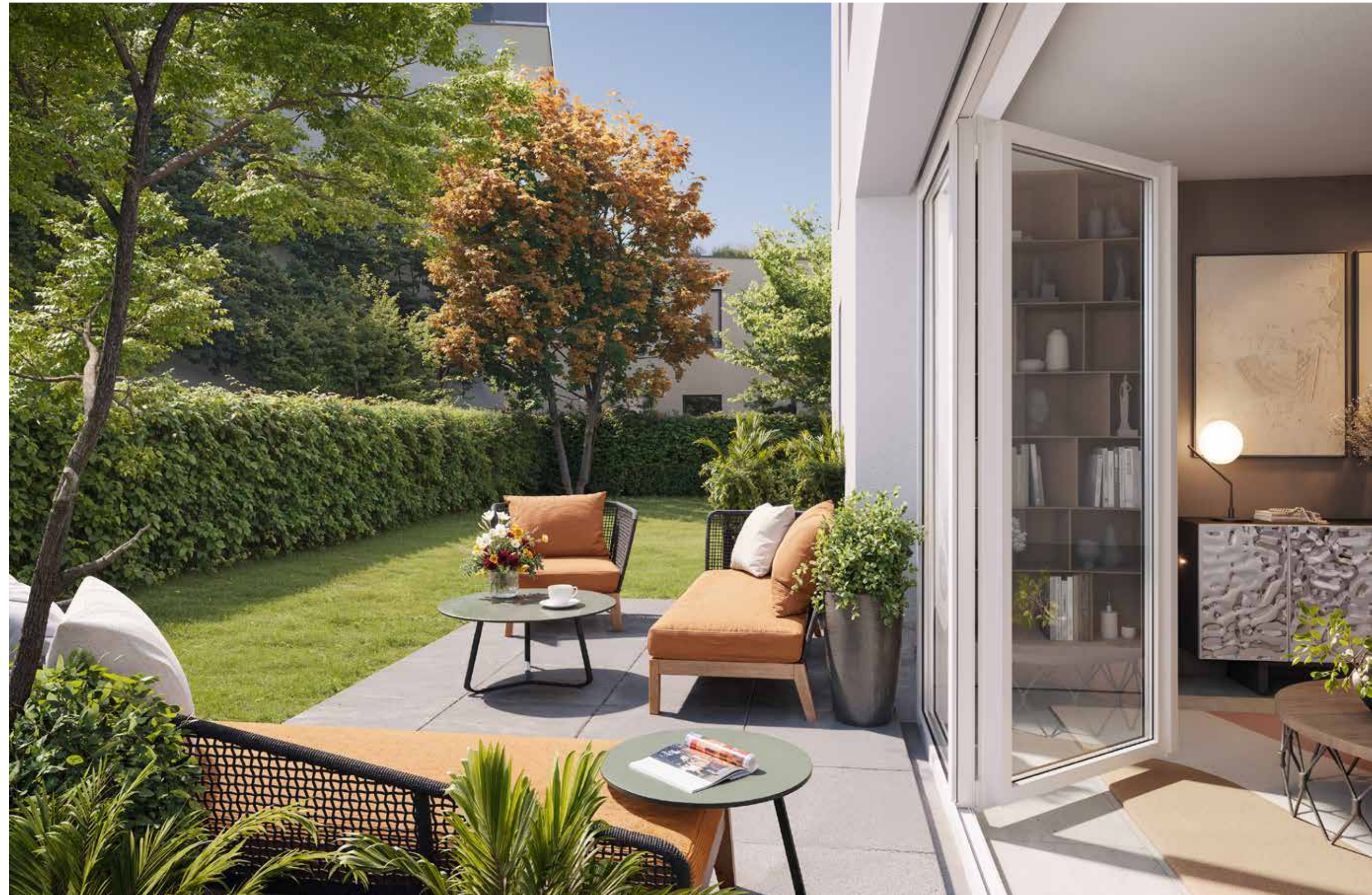
## VIVRE AUX ABORDS D'UN PARC, ENTOURÉ D'ARBRES MAJESTUEUX

**Côté Parcs** valorise son environnement non seulement par son architecture qualitative, mais aussi par son cadre paysager.

Sur la rue de Normandie Niémen, face au bâtiment, un superbe épicéa s'élève. Afin de préserver cet arbre remarquable, la façade opère un retrait pour lui laisser toute la place qu'il mérite. Plusieurs autres arbres présents sur le site, dont un if, un olivier, un laurier et un chêne rouge, ont été conservés et replantés, puis complétés par des essences supplémentaires venant enrichir le lieu.

Le long du bâtiment, un cheminement engazonné a été aménagé et donne un accès direct au parc public, invitant les résidents à s'accorder une pause détente en plein air. En rez-de-chaussée, **Côté Parcs** accueille deux locaux clos pour les vélos, accessibles directement depuis la rue, encourageant ainsi les déplacements doux au sein de la ville.

Les stationnements des véhicules sont quant à eux facilités par un parking en sous-sol.



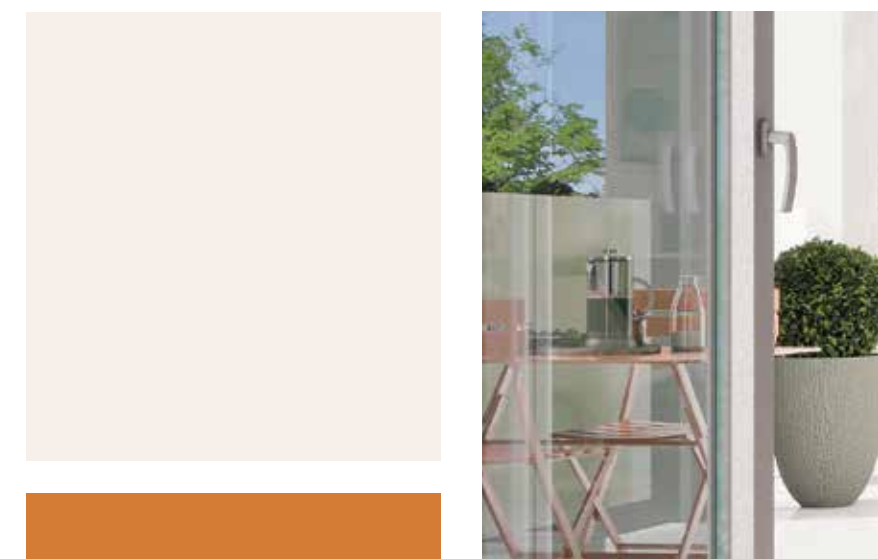


## QUIÉTUDE ET NATURE

### ACCOMPAGNENT CHAQUE INSTANT DE VIE

Pensée pour offrir confort durable, la résidence **Côté Parcs** propose ses appartements déclinés du 2 au 4 pièces. Pour davantage de bien-être, tous se prolongent à l'extérieur. Qu'il s'agisse d'un jardin privatif, d'une terrasse ou d'un balcon, ces espaces extérieurs sont propices à la détente et bénéficient de vues reposantes sur le parc ou sur les cimes du parc naturel régional du Vercors.

Aux plans soigneusement conçus et agencés s'ajoutent des prestations et des finitions de qualité. Chaque appartement est ainsi agréable à vivre, naturellement lumineux et parfaitement adapté à tous les modes de vie.



## DES PRESTATIONS POUR SUBLIMER LES APPARTEMENTS

Faire de chaque intérieur  
un lieu de vie unique

### ÉNERGIE

- Règlement thermique RE2020
- Chauffage collectif par le réseau de chaleur urbain
- Eclairage des parties communes par détecteur de présence

### CONFORT

- Menuiserie en PVC à double vitrage
- Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau
- Un volet roulant électrique dans la pièce principale
- Carrelage grès cérame émaillé 45x45 pour les pièces principales et sol stratifié pour les chambres
- Faïences au droit des baignoires à hauteur d' huisserie, dans les salles de bains et salles d'eau

### SÉCURITÉ

- Accès à la résidence depuis la rue par commande vidéophone depuis les logements
- Accès aux halls d'entrée par lecteur Vigik®
- Ascenseur desservant tous les étages
- Parking en sous-sol
- Locaux vélos en rez-de-chaussée



## ÉCHIROLLES

### NATURELLE, CONVIVIALE ET MODERNE

Située à 15 min\* au sud de Grenoble, Échirolles séduit par son cadre de vie à la fois paisible et animé. Bordée par les montagnes et connectée à l'agglomération grenobloise grâce au tramway, aux bus et à sa gare TER, la ville conjugue accessibilité et qualité de vie.

Dynamique et attractive, elle est prisée des familles, des actifs et des étudiants. La présence d'un pôle santé d'excellence, d'une université, des deux grandes zones commerciales Grand'Place et Comboire ainsi que d'entreprises renommées telles que Caterpillar ou Air Liquide, contribuent à son rayonnement et en font le 2<sup>e</sup> bassin économique de l'Isère.

Au quotidien, les habitants disposent de tous les avantages pour s'assurer d'une vie pratique afin de s'épanouir au gré de leurs envies. Le choix de loisirs culturels et sportifs est varié, avec, entre autres, les médiathèques, le cinéma, le conservatoire, le stade nautique et les gymnases. Sans oublier la nature... Pour se mettre au vert, plusieurs parcs sont répartis sur toute la ville, tandis que les massifs du Vercors, de Belledonne et de la Chartreuse invitent à la randonnée et aux sports d'hiver.

## UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ POUR S'ASSURER UN QUOTIDIEN PRATIQUE ET ÉPANOUI

**Côté Parcs** est l'adresse parfaite pour disposer des commerces et des services essentiels. À quelques pas seulement se trouvent une pharmacie, une supérette, une banque et une boulangerie, complétés par les boutiques du centre commercial Grand'Place moins de 10 min en voiture\*. Les parents apprécient l'offre éducative complète, composée d'une école primaire située juste en face de la résidence, d'un collège et d'un lycée également à proximité.

À moins de 10 min à pied\*, la place des 5 Fontaines est idéale pour une sortie en famille ou entre amis au cinéma, à un spectacle ou à un restaurant.

La résidence bénéficie enfin d'une desserte optimale, assurée par le Tramway et plusieurs lignes de bus à 5 min à pied\*.



## VIVRE PROCHE DE TOUT



Bus ligne C3 « Centre du Graphisme » à 95 m\*  
Bus ligne 16, 66, 68 et C10 « Marie Curie » à 350 m\*  
Tramway ligne A « Marie Curie » à 350 m\*



École primaire Paul Langevin en face de la résidence  
École primaire Auguste Delaune à 650 m\*  
Collège Louis Lumière à 900 m\*  
Lycée Marie Curie à 450 m\*  
Institut de la communication et des médias à 750 m\*



Boulangerie et pharmacie à 400 m\*  
Supérette et banque à 290 m\*  
Hôtel de Ville à 800 m\*



Square du Champ de la Rousse à 400 m\*  
Parc de la Frange Verte à 10 min à pied\*



Gymnase Lionel Terray à 300 m\*  
Stade Eugène Thénard à 550 m\*  
Cinéma Pathé Échirolles à 650 m\*  
Salle de spectacles La Rampe à 850 m\*  
Golf International de Grenoble à 14 min en voiture\*

## ADRESSE DE LA RÉSIDENCE

4 Rue Normandie  
de Niémen  
38130 Echirolles

## DES ACCÈS FACILITÉS

### ACCÈS PAR LA ROUTE

- Centre-ville de Grenoble en seulement 17 min\*
- Autoroute A48 à 2,5 km\* vers Lyon en 1h20\*

### ACCÈS TRANSPORTS EN COMMUN

- Bus ligne C3 « Centre du Graphisme » à 95 m\*
- Bus ligne 16, 66, 68 et C10 « Marie Curie » à 350 m\*
- Tramway ligne A « Marie Curie » à 350 m\*
- Gare TER d'Echirolles à 1,3km\*

### ACCÈS EN AVION

- Aéroport de Grenoble-Alpes-Isère à 36 min en voiture\*



LES JARDINS DU CÈDRE  
VALENCE (26)

## NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS LA RÉGION



FAUBOURG VALMY  
LYON 9<sup>ÈME</sup> (69)

\* Source : Google Maps. MARGINAN, siège social : 132 Av. Pierre Brossolette, 92240 Malakoff - Société par Actions Simplifiée 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 plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons, terrasses et jardins privatifs sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : Freepik et Istock. Perspectiviste : Miysis. Architecte : William Teissier - Mai 2025.

# 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.

**04 27 83 15 15**  
marignan.immo