



VILLA DU PARC

CHELLES

-  
77

UNE RÉFÉRENCE  
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



Le privilège d'habiter en cœur de ville à 400 m de la gare

Chelles,  
un environnement  
préservé à Fleur de  
Marne

Chargée d'histoire, verte, active... Les qualificatifs ne manquent pas pour définir Chelles, cette attrayante ville située à 20 km de la porte de Bercy. Ancien lieu de résidence des premiers rois de France à l'époque mérovingienne, Chelles dévoile avec fierté son riche patrimoine pour mieux se projeter dans un avenir florissant.

Ici, la douceur de vivre attire un nombre croissant d'actifs franciliens profitant du cadre naturel d'exception offert par les bords de la Marne et plus de 650 ha d'espaces verts. Une présence commerçante variée, portée par un marché ouvert 3 demi-journées par semaine et le centre commercial « Chelles 2 », est associée à de nombreux équipements : théâtre, cinéma, piscine, 7 gymnases, complexe sportif...

Cette qualité de vie séduit plus de 1900 entreprises. Un dynamisme qui se double d'un excellent réseau de transport facilitant les déplacements vers la capitale et les bassins d'emplois de Marne-la-Vallée ou Roissy : proximité avec l'A4 et l'A104, Transilien P, RER E prolongé vers La Défense dès 2022, 15 lignes de bus. À l'horizon 2023, la ville sera même desservie par la ligne 16 du Grand Paris Express !



Un cœur de  
ville battant au  
rythme d'une vie  
naturellement  
agréable

C'est dans le quartier Centre Gare-Abbesses, en plein cœur de Chelles, que se développe *Villa du Parc*. Le long de l'avenue de la Résistance, à 400 m de la gare de Transilien P et de RER E de Chelles-Gournay, vous êtes environné par tous les lieux d'intérêt rendant le quotidien aisé : supermarchés, marché, commerces...

Avec l'école maternelle « Le Parc », l'école élémentaire des Tournelles et le collège Pierre-Weczerka à moins de 7 mn de marche, vous avez le plaisir de déposer vos enfants à pied le matin ! Les bus accessibles à 400 m permettent également de relier en 15 mn le lycée Gaston-Bachelard ! Côté loisirs, vous êtes à moins de 15 mn à pied d'équipements variés : stade Pierre-Duport, piscine Robert-Préault, gymnase Henri-Bianco, théâtre de Chelles, cinéma « Étoile Cosmos »...

Ces agréments se conjuguent avec un cadre naturel propice à la flânerie. Le parc du Souvenir Émile-Fouchard, poumon vert de Chelles, se situe en face de la résidence, tandis que vous rejoignez les bords de Marne, le lac de Vaires et les 90 ha du parc de Noisiel en moins de 10 mn de vélo ! Sans compter l'île de loisirs de Vaires-Torcy à 9 km ! *Villa du Parc* réunit toutes les conditions pour s'épanouir durablement.

Noble de caractère,  
citadine de cœur

Sur la verdoyante et très commerçante avenue de la Résistance, une résidence interpelle le regard du promeneur par son élégance conjuguant passé et présent. Vous découvrez *Villa du Parc*. Signée par l'agence ACP, cette réalisation pleine de cachet propose une réinterprétation contemporaine d'une architecture esprit faubourg.

Les façades offrent à la lecture des volumes différenciés en jouant habilement des retraits, ainsi que de l'alternance des matériaux et tonalités : enduits blanc cassé, beige et brun, briquettes rouges... Les toitures « à la Mansart » aspect « ardoise » avec fenêtres à fronton et la pierre façon meulière campant le socle en touches s'inspirent des nobles maisons bourgeoises du début du siècle dernier. Autant de détails de composition soignés faisant de *Villa du Parc* une belle adresse à l'élégance pérenne.





Deux ambiances  
pour une même qualité  
de vie

*Villa du Parc* répartit des appartements du 2 au 4 pièces sur 2 bâtiments distincts.

L'un des atouts majeurs du projet est de proposer, au sein d'une même réalisation, des atmosphères de vie différentes. Accueillant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, le premier bâtiment s'élève de 2 à 4 étages plus combles à l'alignement de l'avenue de la Résistance, dans un environnement résolument citadin. Sur l'arrière, il se développe en T au calme d'un cadre verdoyant où prend également place la seconde unité résidentielle de *Villa du Parc*.

## Belle harmonie résidentielle

L'organisation de *Villa du Parc* a été réfléchi pour favoriser l'harmonie des usages, ainsi qu'une parfaite tranquillité en cœur d'îlot. L'entrée des piétons au bâtiment A se fait sous un majestueux porche en partie centrale de la façade, emmenant également les résidents vers le hall du bâtiment B. L'accès au parc de stationnement privé en sous-sol s'effectue, pour sa part, à l'arrière du bâtiment B au sud du site.

Pour opérer une douce insertion dans son environnement, le second bâtiment adopte ici une échelle plus domestique en s'élevant sur 3 uniques étages plus combles. Ses encadrements de fenêtres, ses corniches et ses éléments verticaux en joints creux rappellent les codes stylistiques de la résidence située en front d'avenue... sans oublier le noble caractère de la pierre meulière soulignant le rez-de-chaussée et le muret des jardins individuels.





Agréable respiration  
en cœur d'écrin

Du côté de ses façades arrière, en retrait de l'animation de l'avenue, la résidence *Villa du Parc* invite la nature au cœur de la ville en déposant, sous les fenêtres de ses occupants, un plaisant cadre de verdure. De nombreux arbres d'essences variées déploient vers le ciel leurs parures aux multiples nuances de vert, tandis qu'à leur pied s'épanouissent pelouses et massifs colorés. Les résidents jouissent à longueur d'année, au gré de leurs envies, de l'usage de ce jardin partagé.

Faveur supplémentaire pour certains privilégiés : le pied des bâtiments fait place à des jardins privés arborés, majoritairement orientés sud-ouest ou sud-est. Agrémentés d'une terrasse, ils préservent leur intimité avec la complicité de haies persistantes filtrant les vues. D'agréables bulles d'oxygène où se détendre, jouer, recevoir aux beaux jours !

Vue imprenable sur un  
certain art de vivre

À l'intérieur comme à l'extérieur, *Villa du Parc* distille un bien-être des plus appréciables. En témoignent pour exemple les appartements de la propriété avec double orientation et/ou configuration traversante maximisant les bienfaits de la lumière naturelle et du soleil. Dans les étages, les balcons et loggias s'affirment tels des prolongements naturels, offrant de la profondeur à votre perspective visuelle.

Le traitement en retrait du dernier étage des résidences libère de spacieuses terrasses plein ciel. Elles proposent aussi des mètres carrés de vie et de liberté en plus, personnalisables au goût de chacun en matière d'aménagement : aire de jeu pour les enfants, jardin suspendu, salon de plein air, salle à manger d'été, atelier d'artiste, espace solarium ou jacuzzi... En prime : de belles vues sur le cœur d'îlot ou sur les environs. Le bonheur est ici à son apogée !





## 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 par contact à clé pour l'accès sous-sol

### Confort

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et sur les chambres en étage
- 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
- Local vélos/poussettes

### Décoration

- Revêtement stratifié dans l'entrée et le séjour
- Carrelage dans les pièces humides et sols souples dans les chambres
- 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



## Exemples de réalisations en Seine-et-Marne



L'Orangerie - Chevry Cossigny  
Architecte : Mermet



Chessy Village - Chessy  
Architecte : Lionel De Segonzac



Les Jardins de Noisiel - Noisiel  
Architecte : Atelier GERA

Un promoteur  
important de  
l'immobilier

### Une présence européenne

Depuis plus de 45 ans, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de 80 000 maisons et appartements de qualité. Depuis 2006, Les Nouveaux Constructeurs est cotée en bourse sur Euronext Paris.

### Des équipes implantées localement

Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées localement bénéficient d'un savoir-faire et d'une expérience reconnus dans le secteur immobilier. Les Nouveaux Constructeurs, en collaboration avec ses partenaires, œuvre pour

réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes et bien intégrés au tissu urbain existant.

Engagés dans une démarche environnementale globale, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du label Passivhaus.

### Votre projet au cœur de nos préoccupations

L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est un acte engageant dans une vie. Pour mener à bien votre projet et faire de cet investissement un lieu qui vous ressemble, nos collaborateurs vous accompagnent depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.



## Accès \*

### EN VOITURE

Depuis Paris :

- Porte de Vincennes à 17,2 km via la N302
- Porte de Bercy à 21 km via l'A4, sortie n°10 « Marne-la-Vallée - Chelles - Noisy - Champs-sur-Marne »

Accès à l'A4 à 5,9 km, à l'A104 (La Francilienne) à 6,9 km, à l'A86 à 8,6 km, à l'A3 à 9 km

### EN TRANSPORTS EN COMMUN

#### BUS

Gare routière et nombreux arrêts de bus à 5 mn de marche, notamment desservis par les lignes 113 (Chelles 2 - Centre commercial - Nogent-sur-Marne RER), 213 (Chelles 2 - Centre commercial - Torcy RER), 421 (Vaires Torcy SNCF - Torcy RER), N23 (Châtelet - Gare de Chelles-Gournay)

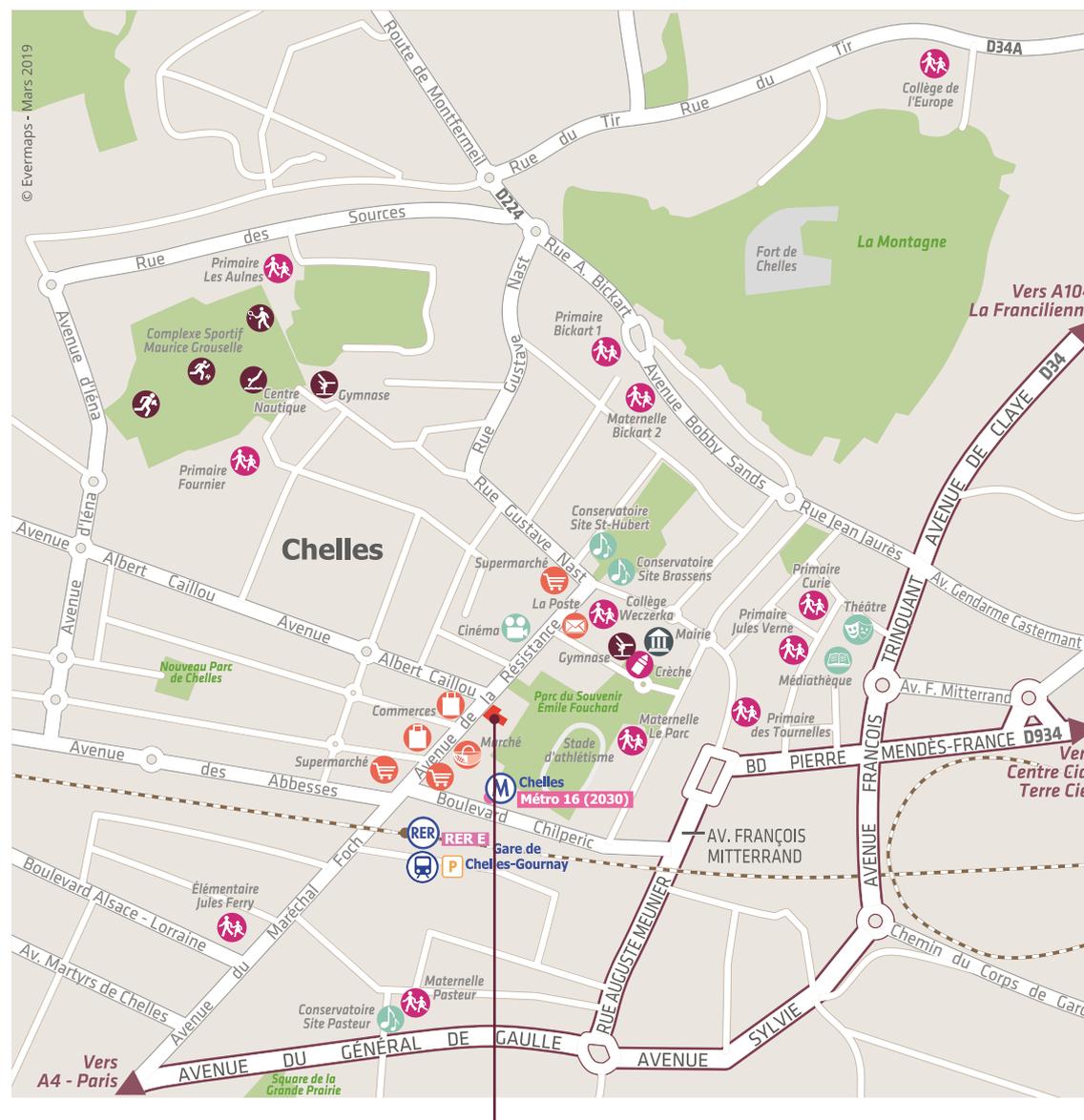
#### TRAIN ET RER

- Gare de Chelles-Gournay à 5 mn à pied (400 m) :
- Transilien P (Paris - Meaux) desservant la gare de l'Est en 15 mn
- RER E reliant la gare du Nord ou Hausmann Saint-Lazare en 34 mn
- Gare TGV de Marne-la-Vallée-Chessy à 21 km

#### AVION

Aéroport de Paris-Charles de Gaulle à 25 km via l'A3

\*Temps indicatifs, sans circulation - Sources : SNCF, Transdev-Idf/Vianavigo, Google Maps



VILLA DU PARC