



L'écrin  
des  
Noyers

AUBERVILLIERS

—  
93

UNE RÉFÉRENCE  
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS





Aubervilliers,  
Le pari sur l'avenir  
d'une ville en plein  
renouveau

Historique, engagée, cosmopolite, tournée vers le futur... Les qualificatifs ne manquent pas pour décrire Aubervilliers. Aux portes de Paris, la ville jouit de la proximité du périphérique mais aussi d'une offre plurielle en matière de transports en commun : une douzaine de lignes de bus, 2 gares RER B, tramway T3, métro M7 et M12. S'y ajoutera, dans les années à venir, l'arrivée de la future ligne 15 Est\* du Grand Paris Express.

Une fois tournée la page du passé industriel, cette accessibilité de choix a favorisé l'émergence de nombreux projets urbains et économiques. En témoignent l'implantation de sièges sociaux de grandes entreprises, de Veolia à Lapeyre, ainsi que la création du centre commercial Le Millénaire et de ses quelque 140 boutiques. L'ouverture récente du Campus Condorcet, cité universitaire dédiée aux sciences humaines accueillant 13 000 personnes parmi lesquelles doctorants et chercheurs, participe aussi à la nouvelle attractivité de la 4<sup>ème</sup> ville de Seine-Saint-Denis.

En matière d'oxygénation, ce sont quelques 12 squares et espaces verts publics qui viennent compléter au fil de l'eau le canal Saint-Denis, théâtre d'une multitude de festivités estivales. Les Albertivillariens profitent par ailleurs du voisinage immédiat des parcs de La Villette et Georges-Valbon : l'un des plus grands parcs d'Île-de-France, riche de 400 ha aménagés dont 5 lacs, 3 ha d'aires de jeux, etc.



\* Mise en service escomptée en 2030. Source : societedulgrandparis.fr



Vivre à 300 m  
d'une future gare  
du Grand Paris !

Au calme d'une rue à sens unique, *L'écrin des Noyers* conjugue le meilleur de la proximité. D'ici, vous êtes à 300 m du centre-ville et de tous les services : boulangerie, pharmacie, marché trihebdomadaire, supermarché, services médicaux, etc. 300 m : c'est aussi la distance qui vous sépare de la future gare « Mairie d'Aubervilliers » qui accueillera le prolongement du M12 en 2022\* puis l'arrivée du M15 Est en 2030\*\*. Cette gare est un équipement majeur participant à l'opération de reconquête des berges du canal Saint-Denis en plein développement économique.

Les parents profitent d'une carte scolaire complète à distance piétonne : crèche Hironnelles, école maternelle Françoise-Dolto, école élémentaire Wangari-Maathai, collège Denis-Diderot, lycée Le Corbusier, ou encore école privée Notre-Dame-des-Vertus (maternelle, élémentaire, collège). Côté infrastructures sportives et culturelles, là aussi, vous êtes bien entouré à moins de 900 m : centre nautique Marlène-Peratou, gymnase Guy-Moquet, terrains de basket et de football, théâtre La Commune et cinéma Le Studio. Sans oublier le célèbre théâtre équestre Zingaro à seulement 2 km. La proximité vous rend la vie tellement agréable !

Une architecture  
en résonance avec  
son environnement

Sur la rue des Noyers, une résidence élevée de 4 étages sur rez-de-chaussée avec attique au dernier niveau s'insère avec douceur et élégance dans son tissu urbain. Son architecture marie harmonieusement une écriture contemporaine à des matériaux de qualité : parement de briquettes de tons panachés brun, rouge et noir ; enduit blanc cassé ; menuiseries extérieures en aluminium brun fauve sur la face extérieure, garde-corps en tôle perforée ornée d'un motif graphique.

Afin de séquencer la façade côté rue, le parti pris du cabinet d'architecture Posto 29 a consisté à décomposer la façade en séquences différentes dans le but d'offrir à la résidence une échelle plus domestique. À cette réflexion sur l'intégration participent de grands balcons agencés dans un retrait, ainsi que les fenêtres sagement ordonnancées, soulignées d'un cadre blanc, qui insufflent un rythme vertical

La copropriété est entièrement privatisée sur son périmètre. Son accès principal pour les piétons et les véhicules est matérialisé par un grand porche creusé dans le volume.





Un havre de quiétude  
vous ouvre ses portes

Depuis la rue des Noyers, nul ne pourrait imaginer que *L'écrin des Noyers* se compose d'une seconde résidence se développant en cœur de parcelle. Agencée en équerre, elle est formée de 3 bâtiments reprenant les matériaux et couleurs du projet. Alors que les résidents regagnent, une fois passé le porche, le parking en sous-sol, le local vélos extérieur ou les différentes entrées, c'est une ambiance empreinte de tranquillité et de verdure qui les accueille.

L'allée menant aux halls est aménagée à la manière d'une promenade boisée. Son tracé aux lignes contemporaines offre des espaces plus larges, semblables à des clairières, agrandissant ainsi les lieux. S'y côtoient massifs de graminées et de vivaces, mais aussi érable champêtre, marronnier, cornouiller, pommier d'ornement, tilleul. Ils dialoguent avec les haies d'inspiration bocagère intimisant les jardins privés qui animent le rez-de-chaussée de la réalisation.

Une vue imprenable  
sur le confort

À l'intérieur comme à l'extérieur, *L'écrin des Noyers* distille une qualité de vie précieuse. Au dernier étage en retrait, dans l'intimité de l'attique, certains des appartements de la résidence ont le privilège de s'ouvrir sur une terrasse privative. Ses généreuses dimensions lui permettent d'être aménagée en pièce d'été à ciel ouvert. C'est un espace de prédilection pour apprécier au mieux le calme du cœur d'îlot, ainsi que l'ensoleillement offert par de bonnes expositions, en particulier sud-ouest et sud-est. On y petit-déjeune en famille le week-end, on y reçoit des amis à l'occasion des douces soirées d'été... D'ici, vous disposez aussi d'un beau point de vue plongeant sur les aménagements paysagers de la propriété et leur spectacle saisonnier de couleurs.





Des prestations  
soignées au service de  
l'élégance intérieure

La palette des intérieurs de *L'écrin des Noyers* s'étend du 2 au 4 pièces. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie. En plus des espaces verts communs du cœur d'îlot, chaque logement profite d'au moins un prolongement extérieur privatif : jardin individuel, balcon, terrasse. Certains appartements tirent aussi avantage d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle optimale en toute saison, mais aussi de points de vue variés.

## 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\*
- Parking en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseur sécurisé pour l'accès sous-sol

### 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

### Confort et maîtrise de vos consommations

- 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 du hall d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes



## Nos réalisations en Île-de-France



Carré Renaissance II - Noisy-le-Grand



Le VI - Rueil-Malmaison



Palais Colbert - Le Plessis Robinson

## 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.

### 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 la Villette, à 2,2 km de la réalisation
- Accès à l'A86 à 1,3 km (en connexion rapide avec l'A1)

### EN TRANSPORTS EN COMMUN

- BUS**
- Arrêt « Square Lucien-Brun » à 300 m - ligne 173 reliant la station de RER B « La Courneuve - Aubervilliers » en 11 mn
  - Arrêt « Mairie d'Aubervilliers » à 350 m desservi par 5 lignes dont la ligne 170 rejoignant la station du M7 « Aubervilliers-Pantin-Quatre Chemins » en 6 mn, la station du M12 « Front Populaire » en 13 mn et la ligne 35 menant à la gare de l'Est (via le M7) en 24 mn

### RER B

- Station « La Courneuve - Aubervilliers » à 1 km reliant Châtelet-Les Halles en 9 mn

### TRAMWAY

- Station « Canal Saint-Denis » de la ligne T3B (Porte de Vincennes - Porte de la Chapelle) à 21 mn à pied (1,7 km)

### MÉTRO

- Station « Aubervilliers-Pantin-Quatre Chemins » du M7 à 1,6 km
- Station « Front Populaire » du M12 à 2,1 km

### INFO +

Au printemps 2022, la station « Mairie d'Aubervilliers » à moins de 300 m de la réalisation accueillera le prolongement du M12, puis la ligne 15 Est du Grand Paris Express à compter de 2030.

### AVION

- Aéroport de Paris Charles de Gaulle à 19,4 km via l'A1

\*Temps indicatifs. Sources : Google maps, transdev-idf/vianavigo, prolongement-metro2.fr, aubervilliers.fr, tourisme-plainecommune-paris.com