

Le Belvédère

ROSNY-SOUS-BOIS

—  
93

UNE RÉFÉRENCE  
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS





La dynamique d'une  
ville en mutation aux  
portes de la capitale !

À 10 km de la capitale, Rosny-sous-Bois fait partie de ces lieux où la tranquillité se conjugue avec l'intensité d'une ville portée par des projets ambitieux : le tramway T1, la ligne 11 et la ligne 15 du métro du Grand Paris Express desserviront Rosny dans les prochaines années ! Accueillant sur son territoire près de 10 ha d'espaces verts, dont le célèbre parc Decesari, la ville s'enorgueillit de posséder « 3 fleurs » au concours des villes fleuries, une distinction récompensant les efforts entrepris pour la qualité de vie des habitants.

Ce patrimoine naturel complète les 3 marchés de la ville, ainsi que les nombreux équipements de loisirs mis à disposition des Rosnéens : cinéma, conservatoire, médiathèque, golf 9 trous, gymnases, centre aquatique... Animée par la volonté de promouvoir toutes formes d'arts, la ville abrite également l'École nationale des arts du cirque. Autant d'atouts au service du bien-être des administrés !

Forte de ce cadre de vie privilégié la ville profite d'une excellente accessibilité pour séduire un nombre croissant d'actifs : 2 gares de RER, 20 lignes de bus, un réseau routier dense... L'activité économique est portée notamment par Rosny 2, le plus grand centre commercial de Seine-Saint-Denis et Domus, premier centre commercial dédié à la maison. Rosny-sous-Bois participe pleinement à la dynamique du Grand Paris !



▲ Station de métro Coteaux Beauclair - visuel d'architecte non contractuel - SEMRO



▲ Viaduc ligne 11 - visuel d'architecte non contractuel - SEMRO



▲ Place publique, quartier Coteaux Beauclair - visuel d'architecte non contractuel - SEMRO

Une qualité de  
vie prisée dans  
un écoquartier  
exemplaire

Situé entre le boulevard Gabriel-Péri et le chemin des Soudoux, *Le Belvédère* s'inscrit dans un quartier pavillonnaire verdoyant prenant place face aux jardins de Boissière. Intégrée au projet d'écoquartier « Coteaux Beauclair », la réalisation jouit de sa proximité avec la future station de la ligne 11 de métro « Coteaux-Beauclair » à 300 m. Prévue en 2022 et permettant de rejoindre Châtelet-Les Halles en 23 mn, la station s'accompagne de nouveaux aménagements : commerces, crèche, nouveau groupe scolaire, corridor écologique, création d'une place animée avec restaurants ... Ces atouts compléteront un secteur bénéficiant de nombreuses commodités dans un rayon de 1 km : centres commerciaux Domus et Rosny 2, école maternelle Niepce, école élémentaire Eugénie-Cotton, médiathèque Marguerite-Yourcenar... Localisé à moins de 750 m de 2 arrêts de bus, *Le Belvédère* donne également un accès aisé au collège Albert-Camus à 16 mn, ou au lycée Charles-de-Gaulle à 30 mn. Nul doute que l'écoquartier « Coteaux-Beauclair » deviendra un des quartiers de vie hautement convoités de Rosny-sous-Bois !



L'élégance d'une  
composition vibrante  
de modernité

Situé sur le boulevard Gabriel-Péri, *Le Belvédère* est un ensemble immobilier composé de 2 volumes de 26 et 37 appartements. Ouvertes sur le boulevard et sur le chemin des Soudoux, 2 entrées piétonnes épousent le relief du site et desservent les halls des 2 réalisations. Elles facilitent notamment le trajet depuis le centre-ville ou la future station de métro. Privilégiant le respect des différents usages, une voie en pavés engazonnés longe la propriété depuis le boulevard et permet aux véhicules de rejoindre 2 niveaux de stationnement en sous-sol.

Imaginée par l'architecte Didier Brard, l'écriture résolument contemporaine des 2 résidences s'organise en strates jouant habilement des contrastes : soubassement en béton matricé gris clair orné de rainures verticales, façades ornées d'un parement en brique de nuance beige, 2 niveaux d'attique en retrait recouverts d'un enduit de ton clair faisant écho aux fonds de loggias... Habillée de menuiseries en bois lasuré apportant la chaleur d'un matériau naturel et de garde-corps en acier ajourés d'une découpe laser, la composition est rythmée par des balcons en surplomb favorisant un jeu sur les volumes. Couronnant l'ensemble, des toitures-terrasses végétalisées constituent de véritables 5e façades visibles depuis le haut du coteau du quartier de la Boissière !







## L'agrément de la nature et de la tranquillité

Intégré au corridor écologique de l'écoquartier « Coteaux-Beauclair », *Le Belvédère* accorde une place importante aux aménagements paysagers. Venant apporter respiration aux 2 résidences, ainsi qu'aux cheminements longeant la propriété, la composition végétale favorise une insertion douce dans le quartier. Plantés de nombreux arbres et d'arbustes oxygénant les intérieurs toute l'année, les jardins en coeur d'îlot assurent une agréable transition entre les volumes, tout en constituant un abri pour la petite faune. À l'ouest de la réalisation, un espace verdoyant linéaire habille la perspective ouverte par la déclivité naturelle du terrain. Il s'ouvre sur un jardin réinventant la lisière de forêt grâce à la présence de végétaux bas de sous-bois émaillés d'arbres de grand développement. Délimité par des clôtures latérales doublées de haies vives, *Le Belvédère* participe à la biodiversité du quartier, tout en invitant la nature à prendre toute sa place au coeur de la ville !





Une vie heureuse à ciel  
ouvert !

Tous les appartements de la résidence *Le Belvédère* possèdent pour le bien-être de leurs occupants des prolongements extérieurs réinventant en ville le plaisir de profiter du plein air. Imaginés comme d'agréables belvédères, balcons et loggias livrent de belles perspectives sur les espaces verts du quartier et les aménagements paysagers de la propriété. Telle une promesse de sérénité et de détente, ils agrandissent vos séjours en estompant la frontière entre la sphère intérieure et l'extérieur. Agencés en cascade en coeur d'îlot, les deux derniers niveaux d'attique sont le siège d'appartements de prestige. Tout en allégeant la perception de l'ensemble, ils offrent, via leurs terrasses, le privilège d'une véritable « pièce » à ciel ouvert, aménageable au gré de vos envies : salon d'extérieur, salle à manger pour d'inoubliables dîners sous la voûte étoilée, espace solarium en plein coeur de l'été... Des possibilités variées pour un bonheur véritablement sans limite !





## Des prestations de qualité

### Sécurité

- Résidence entièrement close
- Accès des halls commandés par digicode et interphone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking et portail véhicules télécommandés
- Ascenseurs sécurisés par contact à clé ou digicode pour l'accès sous-sol

### Décoration

- Salle de bains décorée de faïence au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Revêtement sol souples dans toutes les pièces

### 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 les chambres

### Parties communes

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



## 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.

## Exemples de réalisations en Seine-Saint-Denis



Pierrefitte-sur-Seine - Jardin des Poètes  
Architecte : François Daune



Noisy Grand - Carré Renaissance II  
Architectes : Atelier Au Bord de l'Eau - Architectonia





## Accès \*

### EN VOITURE

- Depuis Paris, porte de Bagnole à 8 mn (7 km) via l'A3, sortie N°17 « Rosny-centre - Montreuil - La Boissière »
- Depuis Paris, porte de Bercy à 12 mn (12,5 km) via Boulevard périphérique et A3, sortie N°17.2 « Le Raincy - Rosny-Bois Perrier - Villemomble »
- Accès à la sortie 3 « Bondy-Meaux » de l'autoroute A3 à 4 mn (2,4 km)

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### RER - METRO

- Future station de métro "Coteaux-Beauclair" de la ligne 11 à 300m, ralliant Châtelet en 23 mn au lieu de 55.
- Inauguration prévue en 2022. Elle desservira la station Rosny-Bois-Perrier en 2 mn, permettant les correspondances avec la future ligne 15 et le RER E
- Gare SNCF RER E de Rosny-Bois-Perrier à 20 mn à pied (1,7 km) ralliant les stations « Haussman-Saint-Lazare » en 20 mn, « Magenta » (Gare du Nord) en 15 mn.

La station sera également desservie par la ligne 15 à l'horizon 2025 et permettra de relier le Stade de France, la Défense et les communes du Sud de Paris

- Gare RER A et E du « Val-de-Fontenay » de Fontenay-sous-Bois à 10 mn (3,2 km) ralliant les stations « Châtelet-Les Halles » en 14 mn et « La Défense » en 24 mn

#### BUS

- Arrêt « Ruelle Boissière », ligne 545 à 150 m
- Arrêt « Nanteuil ZI - Jules Ferry » à 9 mn à 750 m, ligne 118 reliant la gare de Rosny-sous-Bois en 6 mn ou la gare de Val-de-Fontenay en 14 mn

\*Temps indicatifs - Sources SNCF, RATP, Google Maps, transdev-idf/vianavigo

# Le Belvédère



0 805 405 485

Service & appel  
gratuits

LNC.fr

**LES NOUVEAUX  
CONSTRUCTEURS**