

Les
Terrasses
d'Albane





Qualité de vie et situation privilégiées aux portes de Paris



Vous souhaitez vous rapprocher de la nature sans trop vous éloigner de la capitale ? Mettez le cap sur la verdoyante Seine-et-Marne ! À 25 km de la porte de Charenton et à 28 km de Disneyland Paris, Pontault-Combault vous propose un cadre agréable, favorisant l'équilibre entre carrière professionnelle et vie de famille auquel vous aspirez.

Imaginez une commune active, labellisée 3 Fleurs et sertie dans un écrin arboré... Entre la forêt domaniale millénaire de Notre-Dame, les bois de Célie et de Saint-Martin, vous pouvez donner libre cours à toutes vos envies de balades ! Prisé pour se ressourcer ou faire son footing, le lac du Coq accueille sur ses berges Le Nautilus, vaste complexe de loisirs. Outre son espace aquatique, ses multiples activités et son mur d'escalade, il invite à prendre du bon temps.

Ce n'est pas tout ! Gymnases, stades, dojo, cinéma, médiathèque, pôle culturel des Passerelles avec salle de spectacles, centre d'art contemporain, conservatoire... À cette belle palette d'équipements s'ajoute l'indispensable : une carte scolaire complète de la crèche au lycée, ainsi qu'un choix varié de commerces.

Les actifs se félicitent de la qualité de desserte locale. En plus du RER E et de nombreuses lignes de bus, l'accès direct à la Francilienne, en connexion rapide avec la N4 et l'A4, leur permet de saisir les opportunités offertes par des pôles d'emploi majeurs comme Marne-la-Vallée ou la Cité Descartes.



Gare d'Émerainville - Pontault-Combault



Hôtel de ville



Centre culturel Passerelles

Une adresse au service d'un quotidien serein



S'invitant dans un quartier pavillonnaire paisible proche du Vieux Pontault, *Les Terrasses d'Albane* prend soin de vous faciliter la vie. Oubliez la voiture pour aller à la boulangerie, passer chez le primeur, vous rendre chez le médecin ou encore dîner au restaurant : commerces et services sont à distance piétonne. Pour le supermarché, comptez moins de 5 min en voiture.

Vous aimez profiter des courses pour vous octroyer une séance shopping ? Le centre commercial Pontault-Combault est à peine plus loin. Les marchés de la gare à 2,5 km ou Aragon à 1,4 km proposent une alternative appréciable 4 fois par semaine.

Les structures éducatives accueillent les enfants dans un rayon de 1,2 km : crèche Le Jardin extraordinaire, groupe scolaire Anne-Franck, collège Jean-Moulin, lycée Camille-Claudel.

Besoin de vous déplacer ? Le bus à votre porte vous conduit au RER E en 16 min. Côté loisirs, le plaisir est toujours de la partie. Gymnase Roger-Boisramé, complexe sportif Jean-Moulin, stade Lucien-Morane, dojo Raymond-Mur, médiathèque François-Mitterrand, cinéma Apollo, ainsi que Les Passerelles, vous divertissent à moins de 2,2 km. Pour les bains de nature, à 10 min de vélo, partez explorer les sentiers de la forêt de Notre-Dame. Ici, c'est si simple de joindre l'utile à l'agréable !

Une résidence en résonance avec son environnement



C'est à l'angle de l'avenue Charles-Rouxel et de la rue de la Pierre Rollet que s'invite *Les Terrasses d'Albane*.

Conçue par l'agence d'architecture EBSG, la résidence, composée de 2 bâtiments agencés en U, est érigée sur 4 niveaux dont combles. Sa gamme chromatique raffinée, sa sélection de matériaux pérennes et sa hauteur raisonnée lui permettent de s'insérer harmonieusement dans son tissu urbain composé de pavillons privés et de petits immeubles collectifs.

Son implantation en retrait du domaine public fait place à des espaces verts paysagers apportant une note de respiration supplémentaire dans le quartier.



Un vocabulaire contemporain tout en rythme



La composition architecturale de la résidence se veut sobre et élégante. Au soubassement ennobli par un parement en pierre naturelle claire succède, dans les étages courants, un enduit blanc cassé. Les loggias habillées d'une tonalité ocre, accentuant l'effet de profondeur, jouent habilement de l'effet de contraste.

Côté ciel, la résidence est couronnée par un attique en combles brisés qui se fond dans le ciel, tout en estompant la perception de hauteur du projet. Ce dernier niveau en retrait est revêtu d'un bardage métallique esprit zinc ponctué de lucarnes. Sur la voirie publique et sur la voie privée, *Les Terrasses d'Albane* présente à la lecture une alternance de loggias en creux, de balcons saillants et de spacieuses terrasses rythmant les façades, tout en promettant de multiples usages d'agrément à leurs occupants.



Vue depuis la rue de la Pierre Rollet

Séjour d'été en terrasse



Témoignant de sensibilité aux constructions qui l'environnent, *Les Terrasses d'Albane* adopte, par le biais de spacieuses terrasses en gradins, une échelle encore plus domestique sur la rue de la Pierre Rollet. Elles proposent des mètres carrés de bonheur en plus, à aménager au gré des envies de leurs occupants. Vous avez carte blanche en matière de personnalisation.

Certains opteront pour un salon extérieur avec chaises longues ou un coin repas au grand air. D'autres y aménageront une aire de jeux pour les petits ou de grandes jardinières afin de cultiver leur main verte. Pour tous, l'enchante ment sera au rendez-vous. La promesse de bons moments de détente, de partage et de gaieté en famille ou entre amis !





Des prestations soignées au service du raffinement intérieur



La palette des intérieurs des *Terrasses d'Albane* 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.

Chaque logement bénéficie d'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : loggia, balcon, terrasse. Un certain nombre d'appartements tirent également avantage d'une double orientation, synonyme de luminosité en toute saison, de ventilation naturelle optimale et de points de vue variés sur les environs.

Une vie harmonieuse en perspective



Veillant sur la parfaite tranquillité de ses occupants, *Les Terrasses d'Albane* est entièrement clôturée sur son périmètre et dotée d'accès sécurisés. Le parking de stationnement des véhicules est agencé sur 2 niveaux de sous-sol, accessibles par le biais d'une rampe située sur la voie privée jouxtant la copropriété.

Proposant aussi quelques places de stationnement pour les visiteurs, cette voirie dessert également le hall d'entrée du bâtiment B, celui du bâtiment A étant aménagé sur l'avenue Charles-Rouxel. Les amateurs de mobilité douce apprécieront de trouver à leur disposition un local vélos / poussettes au rez-de-chaussée, complété par 2 autres au premier sous-sol.





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 pour l'accès sous-sol

Parties communes

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



Décoration

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

Exemples de réalisations en Seine-et-Marne



Domaine de l'Orangerie à Montevrain (77)
Architectes : Emmanuel Gutel et Paul Meyer



Chessy Village à Chessy (77)
Architecte : Lionel de Segonzac



Les Jardins de Noisiel à Noisiel (77)
Architecte : Atelier GERA



Un promoteur important
de l'immobilier

50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m² de bureaux.

UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

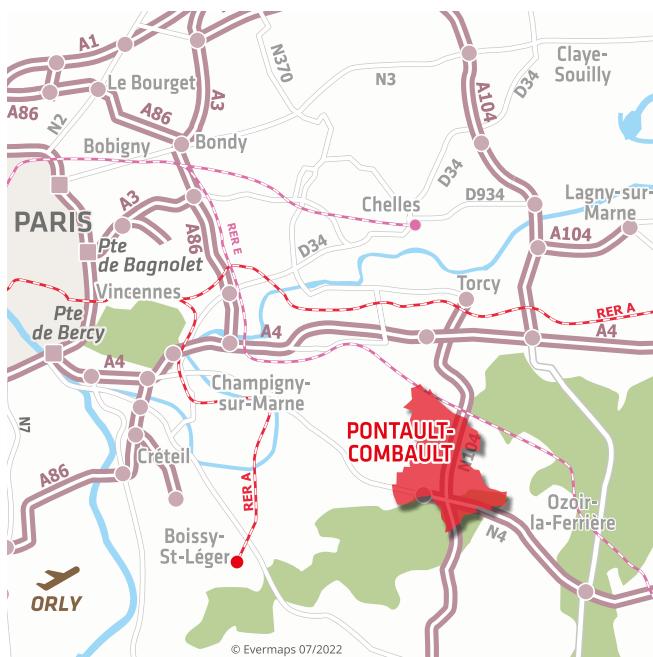
PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-**, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain.

Enfin, entreprise engagée depuis 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/01/2022.
** BEE : Bâtiment Énergie Environnement - Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.



Accès*

EN VOITURE

- Le programme se situe à 25 km de la porte de Charenton via l'A4, sortie « Pontault-Combault - Émerainville »
- Accès à la Francilienne / N104 à 1,5 km (en connexion rapide avec la N4 et l'A4)

EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt « Pierre-Rollet » au pied de la réalisation, ligne Sit'bus D reliant la gare de Émerainville - Pontault-Combault en 16 min

TRAIN

- Gare RER E d'Émerainville - Pontault-Combault à 2,5 km permettant de rejoindre Magenta - Gare-du-Nord en 32 min
- Gare TGV de Marne-la-Vallée-Chessy à 29 km

AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 27 km via l'A86

* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr, pontault-combault.fr



Les Terrasses d'Albane