

**LES
ALLÉES
AURÈS**

LA VILLE ET LE QUARTIER

ARNOUVILLE, TOUT LE CONFORT D'UNE VILLE AGRÉABLE À VIVRE AVEC PARIS À SA PORTE

Dans le Val-d'Oise, jouissant d'une situation enviable à quelque 15 km de la porte de la Chapelle, Arnouville a fait de sa qualité de desserte un atout de premier plan. Gare RER D reliant Paris en seulement 20 min, bus et accès pratiques à l'A1 et à l'A104 facilitent la mobilité, sans compter l'arrivée prochaine, à proximité, de la ligne 17 du super métro*.

Commune plébiscitée de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, Arnouville place ses habitants au cœur d'un riche bassin d'emploi, fort du 1^{er} aéroport d'Europe continentale et siège de grands donneurs d'ordre (Air France, ADP...).

Commercialement très active et déjà dotée de nombreuses infrastructures favorisant l'épanouissement familial, Arnouville continue à développer son attractivité. En atteste l'importante modernisation du quartier de la gare, qui offrira un cadre propice aux plus beaux projets d'avenir.

QUAND UN QUARTIER SE RÉINVENTE AU NOM DE LA QUALITÉ DE VIE

S'inscrivant dans un environnement pavillonnaire prisé, *Les Allées Jaurès* prennent une participation active à la profonde métamorphose urbaine du quartier de la gare. Nouveaux logements, parking, espace commercial, passerelle, réaménagement de la place du Général Leclerc... vont lui offrir sous peu une attractivité renforcée au bénéfice de tous les Arnouillois.

* Mise en service : horizon 2028. Source : grandparisexpress.fr



** Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps - *** Horizon 2025. Source : arnouville95.fr

LA RÉSIDENCE



TOUT LE CHARME INTEMPOREL D'UNE ARCHITECTURE CLASSIQUE

Signées par l'agence Organic Architecture, *Les Allées Jaurès* se composent de 2 résidences se déployant avec respect entre les rues Jean Jaurès et Albert Lefebvre. Les façades des bâtiments sont habillées d'enduits clairs ou de parements de briques. Tout en demeurant dans un esprit de simplicité et de sobriété générale, elles sont ornées d'éléments de décor raffinés : corniches, encadrements de baies, joints creux, harpages d'angles, volets battants en bois coloré, toitures à la Mansart ponctuées de lucarnes... Sur la rue Jean Jaurès, l'œil du promeneur s'attarde parallèlement sur l'élégance des devantures vitrées affirmant la vocation commerciale de cet ensemble immobilier élevé sur 5 niveaux dont combles. L'ouverture vers l'extérieur des appartements est ici soigneusement équilibrée par l'alternance rythmée entre balcons et terrasses, qui assure à chaque logement le confort de mètres carrés en plus.



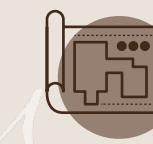
LA RÉSIDENCE



UNE BELLE ADRESSE CITADINE AUX ESPACES VÉGÉTALISÉS

Du côté de la rue Albert Lefebvre, le tissu urbain est celui d'un autre paysage. Ici, *Les Allées Jaurès* offrent à la lecture une échelle plus domestique semblable à une succession de grandes maisons de ville, coiffées de toitures en tuiles de couleurs et de hauteurs variées. Ce séquençage vertical fait directement écho aux constructions de ce paisible quartier pavillonnaire. Élevée sur 3 uniques niveaux, la résidence reprend le vocabulaire classique du bâtiment de la rue Jean Jaurès en le complétant des mêmes détails ornementaux sobres et raffinés. Jouant des avancées et des retraits, les volumes sont rythmés par des balcons et des loggias. Exposés au sud-est, ils se font complices du soleil pour votre bien-être.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Appartements
du 2 au 4 pièces



Balcons, loggias, terrasses
ou jardins privatifs



La respiration d'un jardin
paysager commun

LE CŒUR PAYSAGER



ODE À LA BIODIVERSITÉ ET AU BIEN-VIVRE ENSEMBLE

Entre la façade arrière de l'immeuble sur la rue Albert Lefebvre et la partie en cœur d'îlot de celui sur la rue Jean Jaurès dominent la tranquillité et le règne végétal. Ici, les jardins individuels du bâtiment E, intimisés par des haies champêtres, coexistent en harmonie avec le jardin commun. Celui-ci est embellie de massifs fleuris et d'un petit verger promettant de gourmandes récoltes à partager à la saison des cueillettes. Plantes aromatiques et parfumées viennent nourrir les sens tout en livrant un cadre de vie très esthétique aux résidents. C'est un agréable espace de convivialité intergénérationnelle à s'approprier dès les beaux jours pour venir jouer sur les pelouses, improviser un pique-nique d'anniversaire, lire paisiblement à l'ombre... Cet îlot de fraîcheur se conjugue aux toitures végétalisées de la résidence pour favoriser également le retour de la biodiversité en ville.

LA COUR INTÉRIEURE



LA COUR INTÉRIEURE

LES
ALLÉES

JAURÈS

LA FACILITÉ ET LA VIE PRATIQUE À VOTRE PORTE

Mixant les usages en proposant des services de proximité à ses habitants et riverains, *Les Allées Jaurès* prévoient l'installation de 7 commerces en rez-de-chaussée. Ceux-ci sont accessibles par la rue Jean Jaurès ou par la sente piétonne desservant la cour intérieure. Végétalisée avec soin et ponctuée d'assises, elle est un lieu de rencontre agréable et vivant entre voisins. Favorisant l'harmonie en résidence, l'organisation judicieuse du parking en sous-sol permettra aux usagers de ces commerces d'accéder à leurs places sans entrer dans les zones dédiées au stationnement des appartements.

L'INTÉRIEUR



Plan non contractuel à caractère d'ambiance

UNE CONCEPTION SOIGNÉE AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs des *Allées Jaurès* 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 complément au jardin commun animant le cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, loggia ou terrasse. Certains appartements profitent d'une double orientation, synonyme de lumière et de ventilation naturelles optimales en toute saison.

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode, interphone ou intratone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Parkings en sous-sol / Parkings extérieurs fermés
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

DÉCORATION

- Faïence murale au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Revêtement sol souple 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 chambres

PARTIES COMMUNES

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

LE PLAN MASSE

LES
ALLÉES
JAURÈS

DES ACCÈS POUR TOUS PRÉSERVANT LA TRANQUILLITÉ DE CHACUN

L'accès véhicules aux *Allées Jaurès* est prévu le long de la rue éponyme par une rampe à double sens menant au parking en sous-sol. Les piétons regagnent, quant à eux, leur appartement depuis la cour du premier immeuble pour les halls A et B, le jardin entre les deux immeubles pour les halls C et D et la rue Albert Lefebvre pour le hall E. La création d'une sente paysagère pour les piétons et vélos entre la rue Jean Jaurès et la rue Albert Lefebvre permet aux habitants de cette dernière de rejoindre aisément le pôle gare. Ouverte sur la cour intérieure du premier bâtiment et ses commerces, elle offre aussi une échappée visuelle oxygénante vers le jardin de la copropriété, privatisé par un portillon piéton. Les 4 locaux vélos destinés aux logements sont aménagés au rez-de-chaussée et directement accessibles par le jardin commun.



LE PLAN MASSE



EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt « Les Marronniers » à 110 m – ligne 370
- Arrêt « Gare » à 260 m – lignes 23, 25 et N146

RER

- Gare RER D de Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville à 4 min à pied rejoignant Paris Gare du Nord en 19 min ou Châtelet Les Halles en 23 min

INFO+ GRAND PARIS EXPRESS

- À l'horizon 2028, la future gare du Triangle de Gonesse, implantée à proximité du parc de la Patte d'Oie, sera desservie par la ligne 17 du super métro automatique. Elle permettra de relier Saint-Denis Pleyel en 13 min (contre 50 min aujourd'hui).

*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, arnouville95.fr, grandparisexpress.fr, roissypaysdefrance.fr, roissy-developpement.com



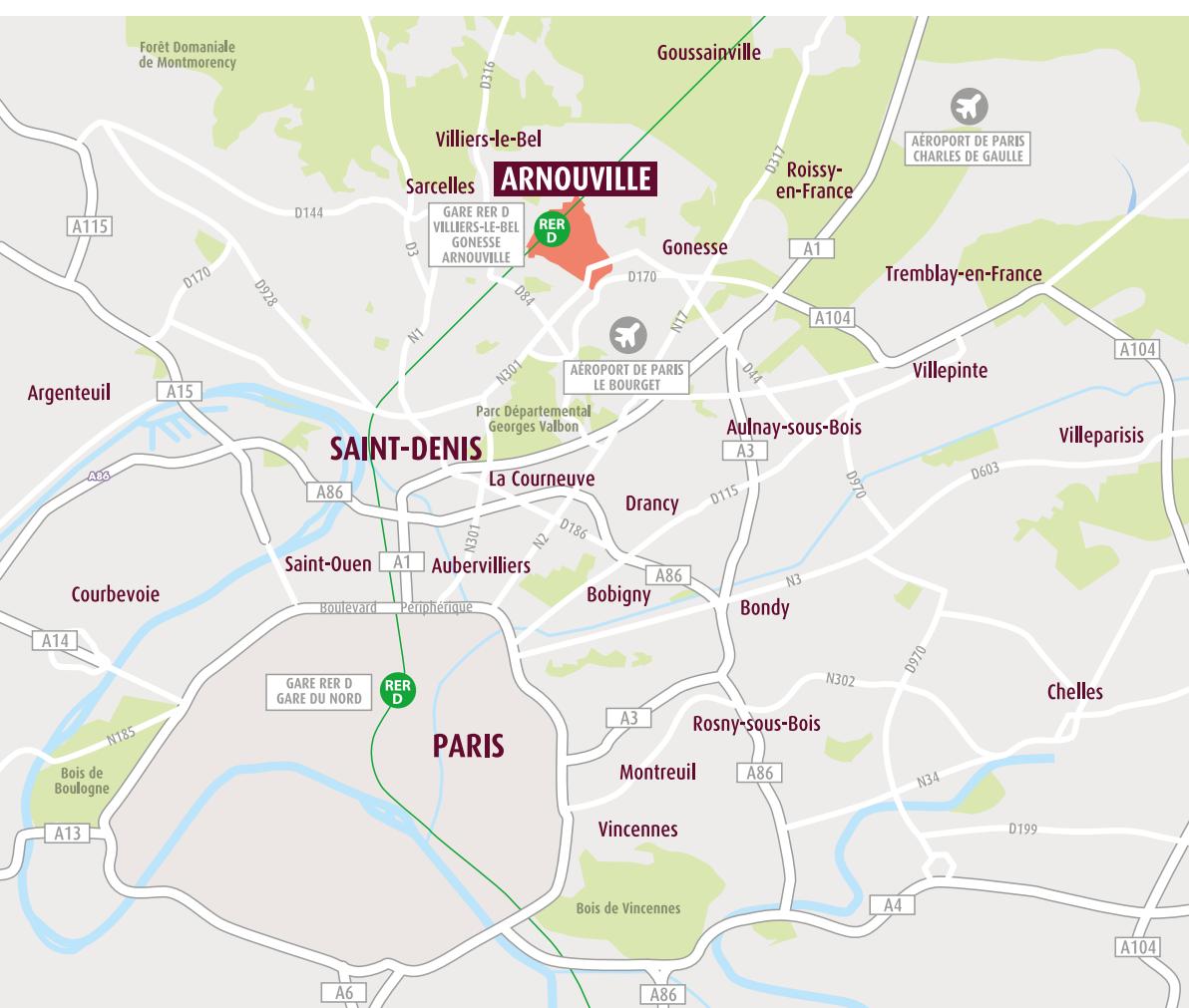
EN VOITURE

- Les Allées Jaurès sont situées à 15,6 km de la porte de la Chapelle via la D114
- Accès à l'A1 et à l'A104 à 6 km



EN AVION

- Aéroport de Paris-Le Bourget à 5,6 km via la rue Nungesser et la D370
- Aéroport de Paris-Charles de Gaulle à 11,1 km via la D902



LES ALLÉES JAURÈS

11 BIS RUE JEAN JAURÈS
RUE ALBERT LEFEBVRE





DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

PLUS DE 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 en anticipation comme la RE 2020 seuil 2025 et des certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+**, Bâtiment Biosourcé, Effinature et Passivhaus. 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 plus de 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 01/10/2022.

** BEE : Bâtiment Énergie Environnement

EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN ÎLE-DE-FRANCE



Le Domaine de la Chesnaie II à Montigny-Lès-Cormeilles
Architecte : Sathy architecture



Les Terrasses Gallieni à Argenteuil
Architecte : Agence d'architecture 163 Ateliers



Les Allées de Beauvoir à Cormeilles-en-Parisis
Architecte : ACP Architecture



Villas Boisemont à Boisemont
Architecte : Atelier BLM



LNC.fr

0 805 405 485

Service & appel gratuits