



# Eden Green

---

Istres - 13

---

# LA VILLE ET LE QUARTIER



## ISTRES UNE VILLE MÉRIDIONALE FLIRTANT AVEC L'ÉTANG DE BERRE

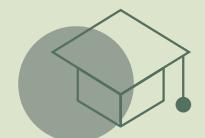
Entre les parcs naturels régionaux des Alpilles et de Camargue, à deux pas de la plaine de Crau, Istres enchanter par sa proximité avec la Méditerranée. À 30 min de route de la Côte Bleue, c'est un environnement exceptionnel composé de pinèdes, de parcs, d'étangs et de plages qui se propose pour se balader, faire du vélo, se détendre, tout en étant bercé par le chant des cigales.

Bordée par l'étang de Berre et ses sites classés Natura 2000, Istres est aussi connue pour son bassin dynamique totalisant près de 140 000 emplois. Son pôle aéronautique de 33 hectares participe à son économie florissante en accueillant des entreprises renommées (Dassault, Thales, Safran). Ville fleurie, sportive et cultivée, la commune anime la vie locale grâce à une centaine d'équipements pour tous : tennis, stade nautique, maison de la danse, halle sportive, boulodrome, arènes, centre équestre, théâtre, cinéma, etc.

## UNE BELLE ÉNERGIE POUR VOUS FAIRE LA VIE PLUS FACILE

En pleine refonte urbaine, le secteur dans lequel s'invite *Eden Green* se métamorphose au bénéfice de la qualité de vie résidentielle. Plein de bonnes adresses, ce quartier est situé à moins de 1 km du centre historique et à proximité des nombreux équipements publics de la ville. Ici, tout concourt à vous rendre le quotidien aisément et agréable !

## À PROXIMITÉ !\*



- Crèche et écoles dans un rayon de 850 m
- Collège Alphonse Daudet à 16 min à pied
- Lycée Arthur Rimbaud à 550 m



- Supermarché et commerces du centre-ville à 900 m
- Centre commercial La Galerie à 950 m
- Marché hebdomadaire à 4 min à vélo



- Arènes du Palio à 750 m
- Médiathèque et théâtre à moins de 7 min à vélo
- Conservatoire de musique et cinéma à moins de 4 min en voiture



- Stade nautique à 400 m
- Complexe sportif et gymnase à 550 m
- Base nautique à 10 min à vélo



- Parc Marcel Guelfucci à 950 m
- Port de plaisance, parc et plage de la Romanquette à 10 min à vélo
- Plage du Ranquet à 8 min en voiture

# LA RÉSIDENCE

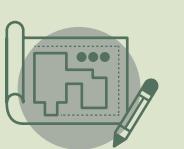


## UNE ARCHITECTURE AU RYTHME CONTEMPORAIN

À la croisée de 2 axes majeurs de la commune, les avenues Raymond Filippi et Félix Gouin, une rangée de majestueux platanes vous annonce votre arrivée au seuil d'*Eden Green*. Cette copropriété est composée de 2 unités résidentielles élevées sur 6 niveaux. Visant à offrir un cadre de vie qualitatif et pérenne à ses futurs habitants, le projet s'inscrit par ses proportions et sa matérialité dans la continuité des bâtiments récents implantés dans le voisinage immédiat.

Ses façades sont habillées de béton brut, mais aussi d'enduits tons pierre et terracotta. Des garde-corps finement barreaudés et des brise-soleil persiennés assortis en aluminium parachèvent le style intemporel de cette réalisation conçue par l'agence Midi Architecture. L'implantation en forme de L à l'angle des 2 avenues a été réfléchie pour offrir aux appartements des perspectives et des orientations multiples, gages de bien-être quotidien.

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Appartements neufs  
du 2 au 4 pièces



Balcon, loggia  
ou terrasse



Double orientation  
pour certains logements

# ESPACES EXTÉRIEURS

## Terrasses



## PLACE AUX HORIZONS DÉGAGÉS EN TERRASSE

Vous avez une préférence pour les logements rares ? Alors dirigez-vous vers le dernier niveau des résidences de la copropriété : là où votre futur appartement prend des allures de villa sous le toit. La pièce de vie principale communique avec une spacieuse terrasse, dont certaines multi-orientées.

Véritable prolongement spatial des intérieurs, cet espace de liberté en plus s'aménage au gré des envies de ses occupants. Savourer le temps qui passe, partager des instants précieux en famille, recevoir vos amis...

## UN CŒUR D'ÎLOT TRÈS OXYGÉNANT

Composant un décor très esthétique, le cœur d'îlot d'*Eden Green* est traité tel un parc habité. Propices à convier la biodiversité en ville, les espaces végétalisés apportent l'abondance et la gaieté de la nature méditerranéenne au cœur de la résidence.

Les volumes de la réalisation, découpés à dessein, favorisent la circulation de l'air qui, associée à la forte végétalisation du site, permet d'obtenir un réel confort thermique d'été et une diminution des températures régulièrement recensées dans les îlots de chaleur urbains.

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Une architecture contemporaine



Des matériaux de qualité



Belle assise végétale

# L'INTÉRIEUR



Plan non contractuel à caractère d'ambiance

## UNE CONCEPTION SOIGNÉE AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs d'*Eden Green* 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 : balcon, loggia ou terrasse. Nombreux sont également les appartements à profiter d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle optimale en toute saison, mais aussi de points de vue variés et très appréciables sur les alentours.

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

### SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Porte de parking télécommandée

### DÉCORATION

- Revêtement sol carrelage
- Salle de bains décorée de faïence sur le pourtour de la baignoire et de la douche
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains
- Finition peinture lisse

### CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Chaufferie collective gaz
- Accès à un portail web pour un suivi de la consommation énergétique
- 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
- Local vélo

# LE PLAN DE MASSE



## SOUS LE SIGNE D'UNE BELLE HARMONIE RÉSIDENTIELLE

L'accès des véhicules à la copropriété s'effectue, au même titre que la desserte piétonne, depuis l'avenue Raymond Filippi. Celle-ci distribue, via une rampe, le parking en sous-sol sur 2 niveaux. Un cheminement extérieur permet, à travers le jardin paysager, d'accéder aux 3 halls d'entrée.

Encourageant la pratique des mobilités douces, *Eden Green* met également à disposition de ses résidents des locaux vélos répartis au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> sous-sol. Entièrement clôturée sur son périmètre, la copropriété dispose d'accès sécurisés garantissant un quotidien empreint de tranquillité.

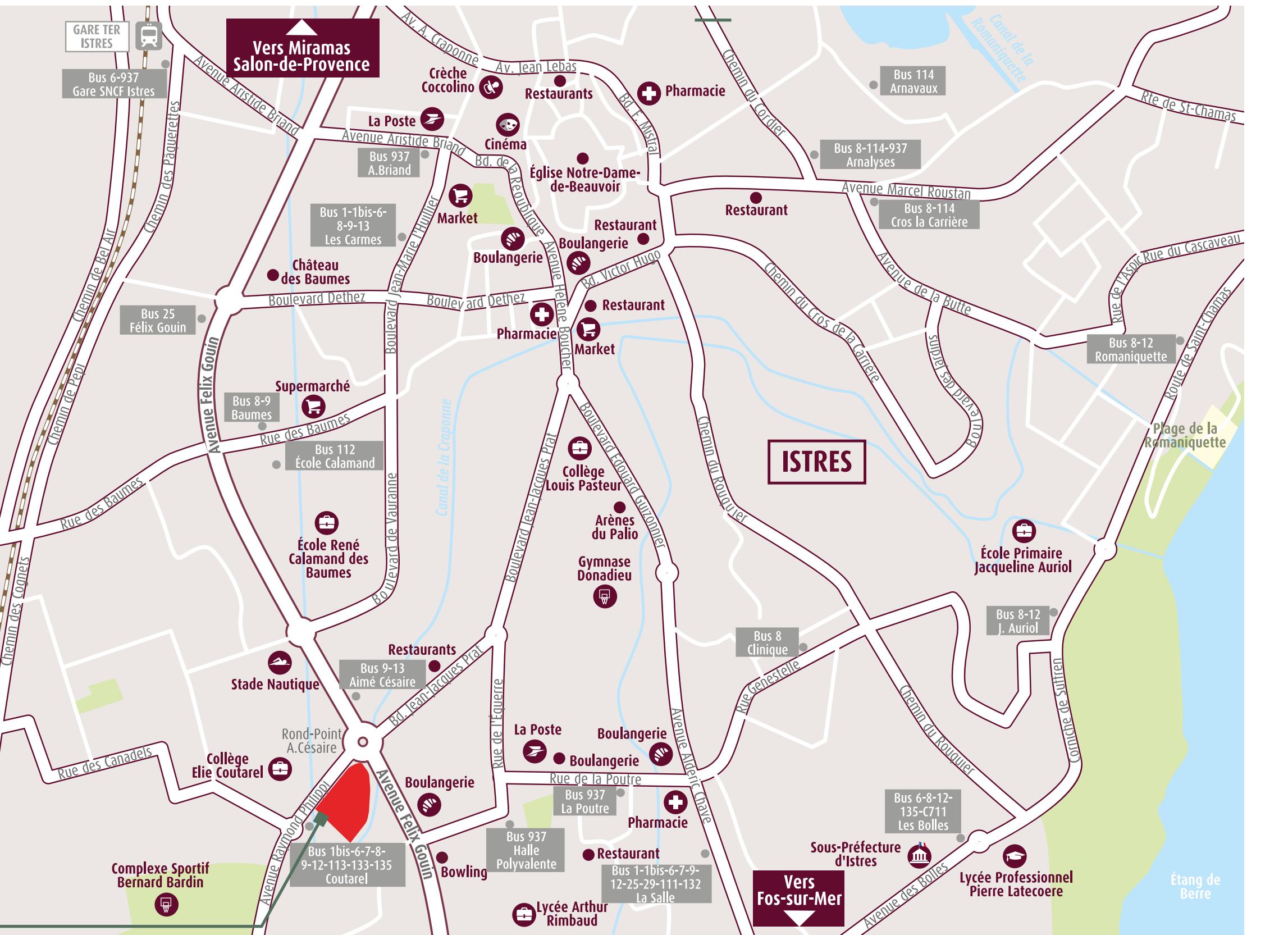


# LES ACCÈS



**Eden  
Green**

1 AV. RAYMOND FILIPPI



## EN VOITURE

- *Eden Green* dispose d'un accès à l'A55 vers Marseille à 14,1 km, à l'A54 vers Nîmes et Montpellier à 16,3 km [en connexion rapide avec l'A7]



## EN TRANSPORT EN COMMUN

### BUS

- Arrêt « Coutarel » à 150 m desservi par les lignes 1 bis, 8, 9, 12, 135 reliant notamment la gare SNCF en 12 min
- Gare routière à 600 m desservie par 20 lignes urbaines

### TRAIN

- Gare TER d'Istres à 1,4 km reliant Marseille Saint-Charles en 55 min env.
- Gare TGV d'Aix-en-Provence à 46 km rejoignant Paris-Gare de Lyon en 3 h 06



## EN AVION

- Aéroport international de Marseille Provence à 41 km via l'A55



# 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 m<sup>2</sup> 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 ».

## EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS LES BOUCHES DU RHÔNE



Les Bastides de l'Olivier à Istres  
Architecte : Midi Architecture



Patio des Berges à Beaucaire  
Architecte : Atelier de l'ADP



Les Jardins de l'Etang à Vitrolles  
Architecte : JMD Architectes



Le Domaine des Oliviers à Pélissanne  
Architecte : Agence des ID Architecture



LNC.fr

0 805 405 485

Service & appel  
gratuits

\* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/10/2022.

\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement