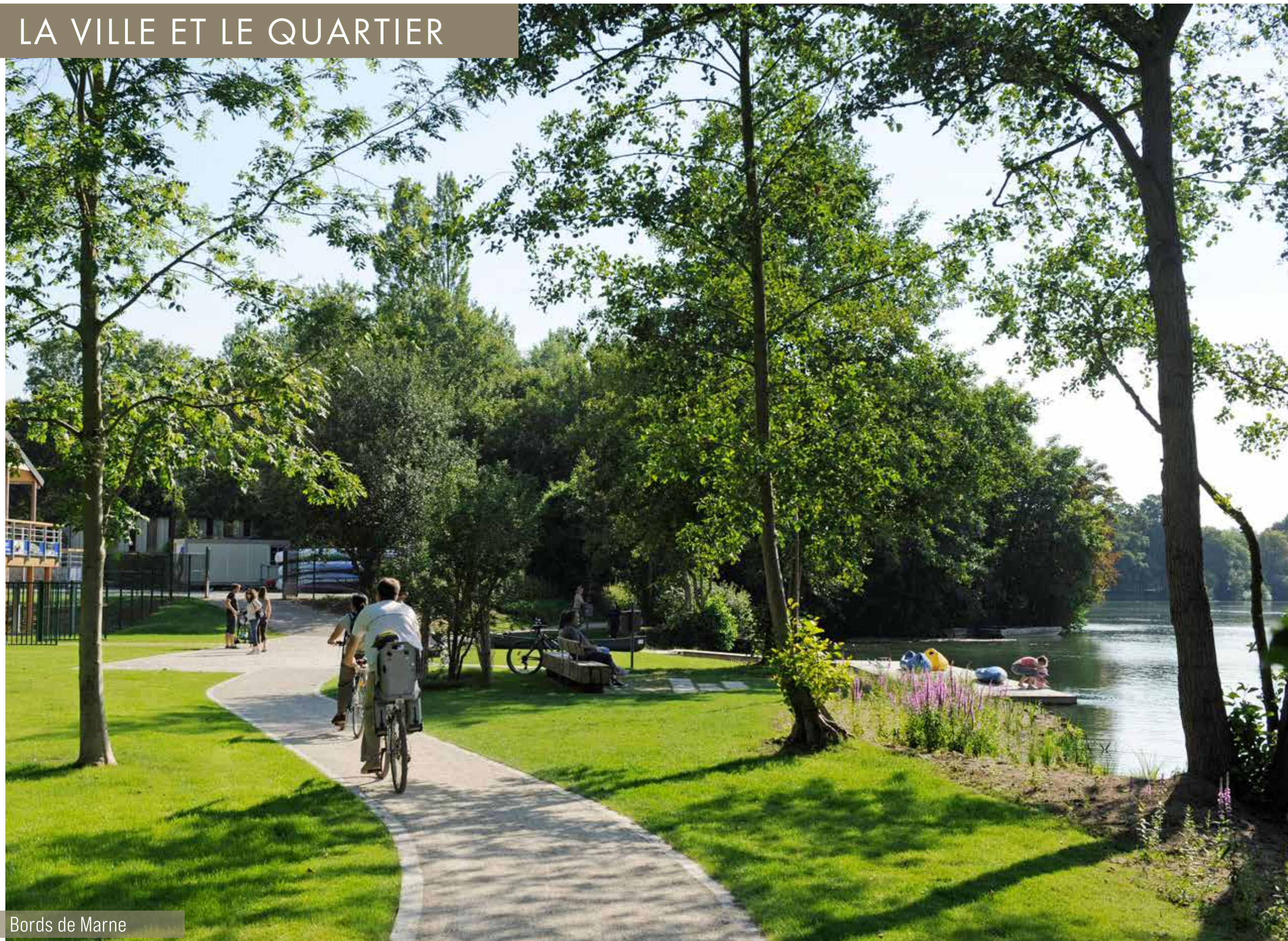




LES JARDINS D'ARAGON

TORCY | 77

LA VILLE ET LE QUARTIER



Bords de Marne



Jardin îlot central



Eglise



Gare RER



TORCY, SÉRÉNITÉ, MODERNITÉ ET NATURE OMNIPRÉSENTE

Torcy fait partie de la communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne, et bénéficie d'un emplacement privilégié à 25 km de Paris. Verdoyante et paisible, la ville offre de belles promenades et activités de plein air, notamment au sein de l'île de loisirs de Vaires-Torcy. Ce vaste site de 350 hectares, avec son lac et sa plage, propose des sports nautiques tels que le canoë, l'aviron et le rafting, mais aussi l'équitation et le golf. Le parc des droits de l'enfant, les rives de la Marne, la plaine du Bel Air et les squares sont autant d'occasions supplémentaires de se ressourcer.

Avec la création de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, Torcy s'est largement développée.

Elle dispose aujourd'hui de toutes les infrastructures nécessaires : écoles, collèges, lycée, équipements culturels et sportifs, ainsi que le centre commercial Bay 1 pour combler toutes les envies des familles.

Dans le même temps, elle a conservé tout le charme de son centre-ville historique. Ses maisons en pierre meulière, son église Saint-Barthélemy et son marché hebdomadaire participent à une ambiance authentique de village.

Enfin, Torcy est accessible grâce à la ligne A du RER, l'A4 et la Francilienne. La commune profite d'une connexion rapide avec la capitale, les grands pôles économiques de l'Est parisien tels que Val d'Europe et Disneyland Paris, le premier site touristique national.

VIVRE PROCHE DE TOUT, À 10 MIN DU CENTRE-VILLE*

La résidence *Les Jardins d'Aragon* réunit de nombreux atouts, promesse d'un quotidien facile et pratique.

Les commerces essentiels, dont une boulangerie, une boucherie, une pharmacie et un supermarché sont rapidement accessibles à pied. En complément, le marché couvert ouvre ses portes chaque samedi sur la place de l'église, tandis que les centres commerciaux Bay 1 et Bay 2 sont à quelques minutes en voiture*.

Les parents apprécient pouvoir accompagner leurs enfants à pied à l'école. À la sortie des classes, une halte au parc des Charmettes ou aux aires de jeux de l'étang du Beauregard permet de se ressourcer et se détendre. Les loisirs à pratiquer en famille sont nombreux, avec le conservatoire, la salle de spectacles Lino Ventura, la piscine ou le gymnase Roger Couderc réunis autour de la résidence. Le projet *Les Jardins d'Aragon* est desservi par trois lignes de bus à 200 m*, rejoignant les gares de Torcy et Vaires-Torcy.

À PROXIMITÉ!*



- Collège Louis Aragon à 400 m
- École maternelle Les Gradins à 500 m
- École élémentaire Julie Daubié à 800 m
- Micro-crèche Les P'tites Bouilles à 800 m



- Banques à 400 m
- Boulangerie à 550 m
- Supermarché, Pharmacie, Boucherie, Poste à 600 m
- Marché à 750 m



- Gymnase Roger Couderc à 400 m
- Piscine de l'Arche Guédon à 850 m



- Espace Lino Ventura et Conservatoire à 700 m



- Parc des Charmettes à 650 m
- Étang du Beauregard à 850 m
- Île de loisirs Vaires-Torcy à 9 min en voiture



- Arrêts de bus « Bel Air » ou « Les Tilleuls » à 200 m

*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps

LA RÉSIDENCE



UNE SIGNATURE CONTEMPORAINE ÉLÉGANTE ET ÉQUILIBRÉE

Dessinée par l'atelier Synthèse Architecture, la réalisation *Les Jardins d'Aragon* se compose de deux bâtiments dont l'écriture est mise en valeur par des matériaux et des tonalités harmonieuses.

Le premier, situé à l'angle de la rue de Paris et de l'avenue Louis-Aragon, s'élève sur deux étages et s'accorde aux hauteurs des maisons voisines. Sa façade est rythmée par l'alternance d'un parement de brique et d'un enduit ton pierre, et animée par des retraits permettant de créer des balcons et loggias. Les espaces extérieurs se distinguent par des ambiances claires et lumineuses, et sont soulignés par des structures métalliques. Le dernier niveau est habillé d'un enduit matricé évoquant le bois, tandis que la toiture du projet est une terrasse végétalisée.

Le second bâtiment, de deux étages surmontés d'un attique, s'inscrit le long de l'avenue Louis-Aragon en épousant avec douceur le dénivelé naturel du terrain. Le soubassement avec son parement de briques est ainsi plus conséquent, formant un socle à la fois élégant et affirmé. Les enduits de ton pierre ou matricés se retrouvent ensuite en façade et en attique, assurant une unité d'ensemble.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Matériaux
de qualité



Une vingtaine d'arbres
seront plantés, choisis
parmi des essences variées



Parking et local vélos
en sous-sol

ESPACES EXTÉRIEURS



PROFITER D'UN JARDIN PRIVATIF EN PLEINE VILLE, EN TOUTE TRANQUILLITÉ

Les espaces libres ont été soigneusement aménagés pour accueillir des jardins privés qui prolongent les appartements en rez-de-chaussée. Ces havres de verdure, délimités par des haies végétales, préservent l'intimité des résidents tout en créant une transition douce entre l'architecture et le paysage. Plantés d'arbres et d'arbustes variés, ils contribuent à une ambiance naturelle et apaisante au cœur de la résidence.

Au total, une vingtaine d'arbres de haute tige seront plantés, implantés à bonne distance des façades afin d'assurer leur épanouissement au fil des années et des saisons. Merisiers, copalmes d'Amérique, charmes, bouleaux, cerisiers et érables agrémentent les espaces verts, tandis que des haies composées, entre autres, de fusains du Japon et d'orangers du Mexique complètent ce décor végétal.

Le choix des essences répond à une démarche raisonnée, privilégiant les espèces locales, non allergènes et écologiques, capables de capter le carbone et de réguler les eaux pluviales. Cette richesse végétale confère à la résidence un cadre de vie sain, serein et durable, où la nature accompagne le quotidien.



LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



45 appartements
du studio au 4 pièces



Jardin privatif, balcon
ou terrasse, pour tous



À seulement 10 min
du centre-ville*

L'INTÉRIEUR



Plan non contractuel à caractère d'ambiance



DES INTÉRIEURS LUMINEUX OÙ CHAQUE INSTANT DE VIE S'APPRÉCIE PLEINEMENT

La résidence *Les Jardins d'Aragon* comprend 45 appartements déclinés du studio au 4 pièces afin de proposer un choix de logements adaptés à tous les modes de vie. L'implantation des bâtiments et l'agencement des appartements, pour certains traversants, favorisent les expositions Sud, Est et Ouest ainsi que les doubles orientations. Les intérieurs bénéficient ainsi d'une clarté naturelle généreuse tout au long de la journée.

Les plans dévoilent également des pièces de vie accueillantes et confortables, dont un séjour-cuisine convivial et des chambres qui procurent calme et repos à chaque membre de la famille.

La douceur de vivre s'invite aussi à l'extérieur. Chaque appartement se prolonge en effet sur un jardin privatif, un balcon ou une belle terrasse en attique où il fait bon s'installer.

Les prestations sélectionnées avec soin sont enfin gage d'un bien-être durable. Parmi elles, les fenêtres à double vitrage garantissent un niveau d'isolation thermique et acoustique élevé.

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
- 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

- 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





UNE RÉSIDENCE PENSÉE POUR LE CONFORT ET LA SÉCURITÉ DE CHACUN

Le projet *Les Jardins d'Aragon* s'intègre harmonieusement dans son environnement et y apporte toute son élégance architecturale. La résidence compte 45 logements au total, répartis entre 16 appartements dans le premier bâtiment et 29 dans le second. Pour davantage de tranquillité, elle est entièrement close et ses halls d'entrée sont sécurisés.

Le bâtiment d'angle est accessible par un portillon s'ouvrant sur un cheminement piéton menant au hall d'entrée, composé de quelques marches et d'une rampe pour les personnes à mobilité réduite. Le second bâtiment dispose de son accès directement depuis l'avenue Louis Aragon, via une porte d'entrée encadrée par des modénatures de teintes grises qui se démarquent avec raffinement du socle en brique.

Le parking de la résidence est aménagé au sous-sol, accessible via une rampe située depuis le bas de l'avenue Louis Aragon et close par un portail à ouverture commandée. Il totalise 68 places de stationnement, toutes pré-équipées afin de pouvoir accueillir des points de recharge pour les véhicules électriques. Le sous-sol comprend également un local clos dédié aux vélos et aux poussettes.



LES ACCÈS*



EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt de bus « Bel Air » ou « Les Tilleuls » à 200 m, lignes 220, 421, 2283 et N34, vers la gare RER A de Torcy en 13 min, la gare Transilien P de Vaires-Torcy en 11 min ou le centre commercial Bay 2 en 15 min

TRAIN

- Gare de Torcy, RER A, vers Châtelet-les-Halles en 33 min, Marne-la-Vallée-Chessy (correspondance avec le TGV) en 14 min ou Noisy-Champs (correspondance avec la future ligne 15 du Grand Paris) en 10 min



LES JARDINS D'ARAGON

95 RUE DE PARIS



EN VOITURE

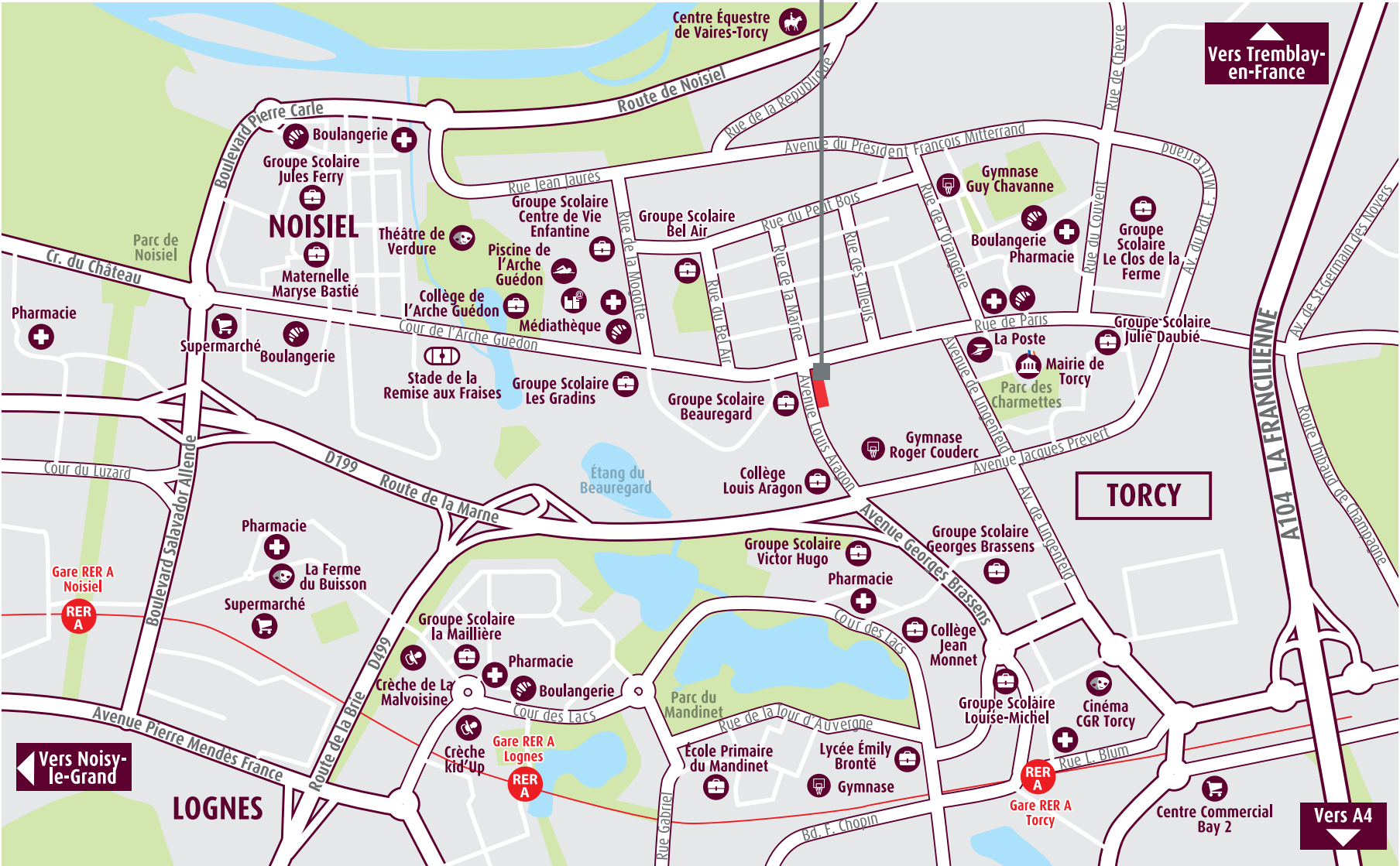
- Accès à l'A4 à 3,3 km, vers Paris Porte de Bercy en 20 min ou Val d'Europe en 17 min.



EN AVION

- Aéroport de Paris Charles de Gaulle en 26 min (via l'A104)
- Aéroport de Paris-Orly à 30 min (via l'A4).

**Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps*



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 SEINE-ET-MARNE



Nouvel Horizon à Roissy-en-Brie
Architecte : Agence Marie-Odile Foucras



Domaine Régence à Serris
Architectes : John Simpson Architects, Paris
Classical et Architecture et Atelier BLM



Chessy Village à Chessy
Architecte : Lionel de Segonzac



Les Jardins Jasmin à Tournan-en-Brie
Architecte : Organic Architecture



LNC.FR

0 805 405 485

**Service & appel
gratuits**

Certains appels peuvent être enregistrés à des fins de suivi qualité et formation