



Les Allées  
des Tilleuls

VILLIERS-SUR-MARNE

-  
94

UNE RÉFÉRENCE  
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



Offrez-vous une bulle d'oxygène en vous installant dans un environnement bucolique

Villiers-sur-Marne,  
un esprit village au  
cœur du Grand Paris

Située entre Paris et Marne-la-Vallée, à la naissance du plateau de la Brie, Villiers-sur-Marne possède tous les atouts pour s'inviter dans votre parcours résidentiel. Son centre-ville, traversé de ruelles au charme des villages d'antan, accueille plusieurs commerces. Entretien cette atmosphère conviviale, 2 marchés réputés pour la qualité de leurs produits se tiennent également 3 demi-journées par semaine.

Ici, le respect des traditions s'accompagne d'une forte vitalité économique. Résolument tournée vers l'avenir, la ville profite de la croissance du territoire Paris Est Marne & Bois, rassemblant plus de 51 600 entreprises et 143 000 emplois. Elle tire aussi avantage d'une bonne accessibilité et d'une offre de transports multimodale : proximité de l'A4, gare RER E, 11 lignes de bus. Sans oublier l'arrivée prochaine du Grand Paris Express augurant de nouvelles connexions et temps de déplacement optimisés ! Dès 2025, la ligne 15 Sud desservira la future gare de Bry-Villiers-Champigny, facilitant la mobilité des actifs désireux de concilier travail et qualité de vie.

Côté loisirs, la ville ne manque pas d'arguments pour séduire petits et grands : près de 19 ha d'espaces verts publics, espace culturel avec médiathèque, cinéma, centre municipal d'arts, gymnases, piscine, 2 stades... À Villiers-sur-Marne, le bien-être naît d'un subtil équilibre entre calme et vivacité !



Un quartier qui vous  
offre les attraits  
du « tout à pied » !

Les Allées des Tilleuls s'inscrit à proximité d'un secteur pavillonnaire et du quartier des Hautes-Noues, bénéficiant d'un renouvellement urbain, au service de l'embellissement du cadre de vie. En atteste le nouveau parc Friedberg : une jolie bulle de nature en devenir à 250 m, avec décor arboré, vaste pelouse et aire de jeux de 1300 m<sup>2</sup>.

Les parents ont le plaisir d'accompagner les petits à la crèche Louise-Michel, aux écoles maternelle Simone-Veil et primaire Albert-Camus dans les 850 m. Les plus grands rejoignent le collège Les Prunais à 550 m. Que vous préférerez faire vos courses au supermarché ou au marché « Les Portes de Villiers », les 2 vous attendent à 7 min à pied : c'est pratique ! Côté loisirs, des équipements variés répondent présents à l'appel dans un rayon de 1 km : gymnase Géo-André, piscine L'Hippocampe, stade Jules-Rimet, cinéma Le Casino, centre municipal d'arts (plus de 35 disciplines) et médiathèque de l'espace Jean-Moulin.

En matière de mobilité, la future gare du M15 Sud, à seulement 1,3 km de la réalisation, simplifiera dès 2025 les déplacements des actifs. Le week-end ? Direction les bords de Marne, le parc du Bois-Saint-Denis ou le parc de détente et de loisirs du Tremblay à Champigny-sur-Marne. Flânez, pédalez, courez, pique-niquez, et surtout... partagez votre bonheur en famille !

## Nouvelle partition architecturale

Entre le boulevard de Friedberg, la rue de Noisy, ainsi que la rue Pierre-Dobœuf et Michel-Lafon, *Les Allées des Tilleuls* participe à l'élan de modernisation de son quartier, situé à 700 m du centre-ville.

Conçue par l'agence ZAD, cette réalisation à l'architecture intemporelle accueille un commerce en rez-de-chaussée. Toutes les façades sont traitées avec le même soin. Leur jeu rythmé d'avancées et de retraits est soutenu par une alternance d'enduit blanc cassé ou taupe et de briquettes de parement de tonalité coordonnée, mais aussi par des volets battants bruns et gris ponctuant en touches les ouvertures.

Le dessin raffiné des garde-corps en métal ajoute une note très aérienne au projet. Il souligne les larges dégagements extérieurs des appartements, témoignant de l'attention accordée au bien-être des résidents.





Sous le signe  
du développement  
durable

*Les Allées des Tilleuls* est de ces réalisations neuves illustrant l'engagement des Nouveaux Constructeurs, ainsi que de la ville de Villiers-sur-Marne, en faveur de la qualité de vie et du respect de la nature.

La conception de la résidence prend appui sur une démarche environnementale approfondie, associée à une sélection de matériaux appropriés. La réalisation est dotée d'un toit-terrasse végétalisé favorisant la biodiversité et contribuant à limiter les îlots de chaleur urbains.

## Invitation à vivre en extérieur

Côté ciel, *Les Allées des Tilleuls* est couronnée par un attique. D'ici, le regard embrasse à la ronde les toits de la ville. Ce dernier étage en retrait réserve son intimité à des appartements familiaux prolongés de spacieuses terrasses.

Certaines, en angle, jouissent d'une double exposition garantissant un ensoleillement très appréciable à longueur d'année. Communiquant avec le séjour et les chambres, elles agrandissent l'espace et l'horizon des logements, tout en offrant carte blanche à leurs occupants en matière d'aménagement : aire de jeux pour les enfants, coin solarium pour les grands, salon de réception extérieur, carrés potagers en jardinières...

Un lieu idéal pour prendre du temps pour soi et profiter de bons moments partagés avec ceux qui vous sont chers.





Des prestations  
soignées au service du  
raffinement intérieur

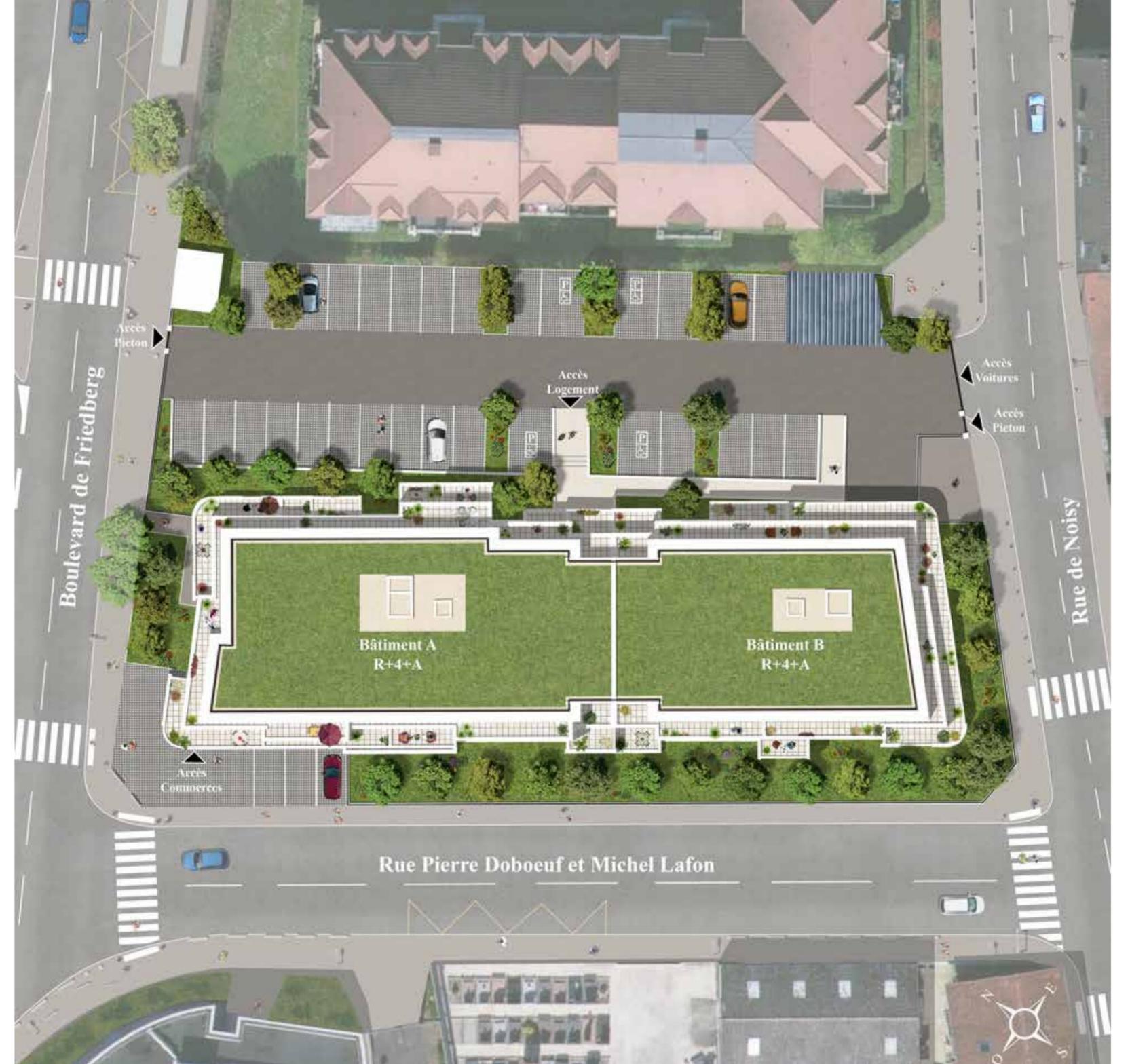
La palette des intérieurs des *Allées des Tilleuls* s'étend du studio au 4 pièces. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie.

En complément aux espaces verts communs, chaque logement bénéficie d'un extérieur privatif prenant la forme d'un balcon ou d'une terrasse. Certains appartements profitent également d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle en toute saison, d'aération optimale et de points de vue variés sur les environs.

## Un univers de vie encadré de vert

Assurant la parfaite sérénité de ses habitants, *Les Allées des Tilleuls* est entièrement clôturée sur son périmètre et dotée d'accès sécurisé. Les piétons regagnent le hall d'entrée en façade nord-est par le biais de 2 portillons situés aux extrémités du parking aérien, boulevard de Friedberg et rue de Noisy. Cette rue dessert également le portail permettant aux véhicules de rejoindre le parc de stationnement sur 2 niveaux, aménagé sous l'emprise de la réalisation. Au 1<sup>er</sup> sous-sol, des locaux vélos sont également à disposition des résidents.

L'implantation des *Allées des Tilleuls* en recul du domaine public, associée à la gestion en sous-sol de la majorité des stationnements, a permis la création d'agréables espaces verts sur le pourtour de la résidence.





## Des prestations de qualité

### Sécurité

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

### Parties communes

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



### Décoration

- Faience 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

## Exemples de réalisations dans le Val-de-Marne



Côté Ville - Le Perreux-sur-Marne  
Architecte : Lionel de Segonzac



26 rue de Paris - Joinville-le-Pont  
Architecte : Smaïn Barkat



Villa Flora - Fontenay-sous-Bois  
Architecte : A2D Architecture

## 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 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 : 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

- Depuis Paris, porte de Bercy, à 15,4 km via l'A4, sortie n° 8 « Villiers-sur-Marne Centres commerciaux »
- Accès à l'A4 à 800 m (en connexion rapide avec l'A86 et la N104)

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Square des Allobroges » au pied de la réalisation – lignes 207 menant à la gare RER A de Noisy-le-Grand en 5 min et 206 reliant la gare RER E en 7 min

#### RER

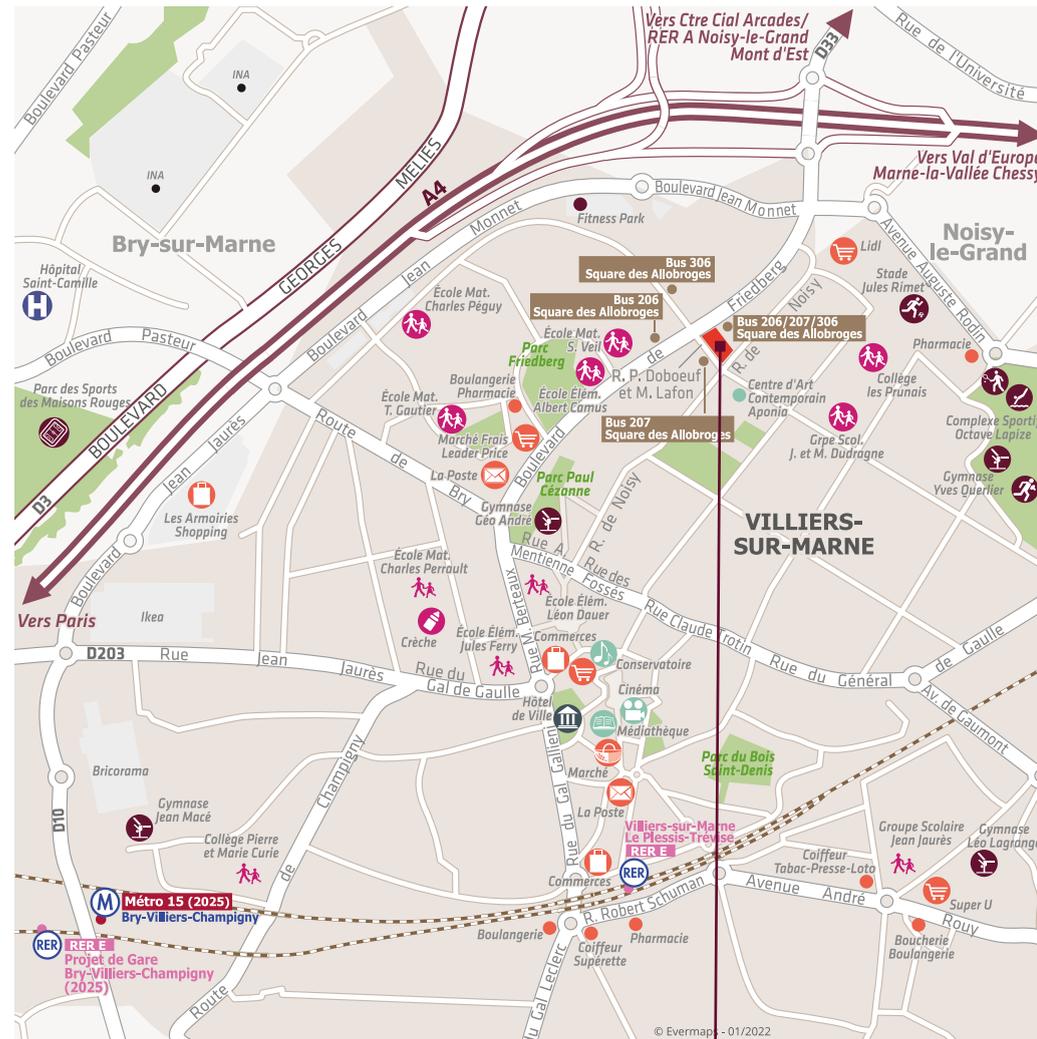
- Gare RER E de Villiers-sur-Marne – Le Plessis-Tréville à 1,3 km à pied desservant Haussmann-Saint-Lazare en 24 min
- Gare RER A de Noisy-le-Grand – Mont-d'Est à 1,1 km à pied reliant Paris-Gare-de-Lyon en 19 min

**INFO + :** dès 2025, la ligne 15 Sud du Grand Paris Express desservira la future gare de Bry-Villiers-Champigny située à 1,3 km de la réalisation

#### AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 23,3 km via l'A4 et l'A86

\* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, transdev-idf.fr, reseausncf.com, societedugrandparis.fr, villiers94.fr



## Les Allées des Tilleuls