NOISY-LE-GRAND

Seine-Saint-Denis (93)





Natura

LEGENDRE IMMOBILIER

LA SEINE-SAINT-DENIS

Une petite couronne très connectée

Sur un territoire de 236 km², le département de la Seine-Saint-Denis est l'un des plus petits départements de la région Île-de-France. Grâce à sa proximité avec la capitale, les déplacements en Île-de-France sont facilités par les transports en commun et routiers.

Le département de la Seine-Saint-Denis offre une grande diversité de paysages naturels avec ses parcs et ses canaux. Bordé par la Seine, il est traversé par la Marne, par le canal de l'Ourcq, le canal Saint-Denis et le canal de Chelles.

Ses quinze parcs et forêts sont classés pour leur intégration en zone urbaine. La Seine-Saint-Denis est également riche de sites historiques : le quartier du Vieux-Pays et l'ancienne grange dîmière de Tremblay-en-France, le jardin d'une « folie » de Villemomble ou encore l'emblématique basilique cathédrale de Saint-Denis, classée monument historique.

Le département est également doté de pôles économiques majeurs entre les aéroports Charles-de-Gaulle et Le Bourget, les grands centres commerciaux (O Parinor, Rosny 2 Westfield...) ou encore le Parc des expositions Paris Nord Villepinte qui accueille régulièrement des salons de stature internationale.



Basilique cathédrale de Saint-Denis

EN AVANT POUR LES JEUX 2024

Ses infrastructures d'envergure comme le mythique Stade de France propulsent la Seine-Saint-Denis sur le devant de la scène internationale pour les jeux de 2024 ! Dans un contexte international, sur L'Île-Saint-Denis, Legendre Immobilier, en collaboration avec le groupe Pichet travaille à la réalisation de 22 bâtiments qui hébergeront 2 700 athlètes et officiels.

CHIFFRES CLÉS(1)

1 670 150
habitants

40
communes

400 hectares
de parcs sur l'ensemble du département

10 km de balade piétonne

150 500
entreprises implantées sur le territoire

26
centres commerciaux

1 gare
TGV RER à Roissy

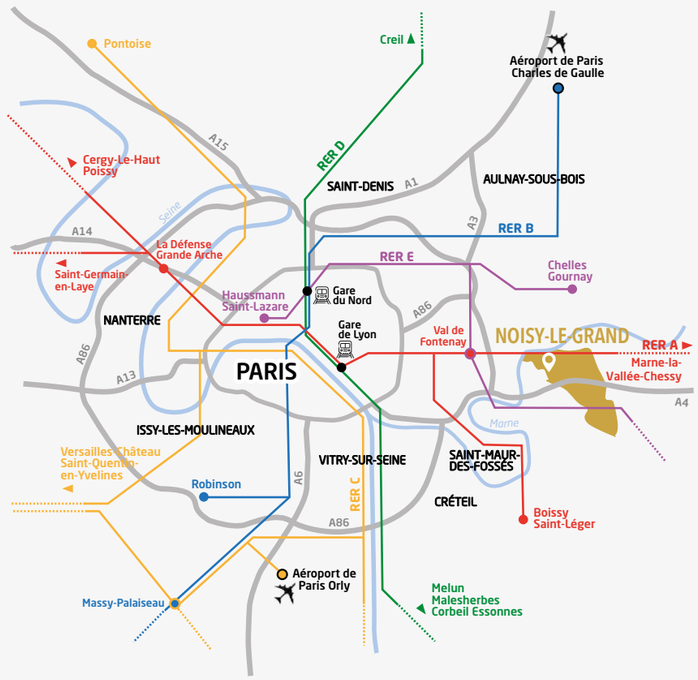
4 lignes de RER :
RER B B D E

5 lignes de métro :
M 3 5 7 9 13

2 lignes de tramway :
T 1 4

2 aéroports :
Paris-Charles de Gaulle et Paris-Le Bourget

(1) Source : site internet officiel de Noisy-le-Grand



Entre histoire, nature et projets urbains, la Seine-Saint-Denis dispose de tous les atouts pour développer une nouvelle urbanité.





NOISY-LE-GRAND

Un nouveau futur se dessine aux portes de Paris

UNE VILLE TOURNÉE VERS L'AVENIR

À moins de 13 kilomètres à l'Est de la capitale et idéalement située en bords de Marne, la ville de Noisy-le-Grand est intégrée à la métropole du Grand Paris. Depuis plusieurs années, Noisy-le-Grand connaît une croissance dans le développement de ses infrastructures urbaines, notamment le quartier d'affaires Mont d'Est, tout en préservant ses espaces verts qui créent de véritables respirations naturelles pour le bonheur des Noiséens.

UN CENTRE-VILLE DYNAMIQUE

Avec ses nombreux commerces, son marché couvert et ses équipements culturels (cinéma, théâtre, médiathèque et conservatoire) pas de doute, Noisy-le-Grand est une ville qui offre tout un panel de services à portée de main.

UNE ACCESSIBILITÉ REMARQUABLE

Son large réseau de transports en commun et d'axes routiers permet de circuler aisément et rapidement sur tout le territoire de l'Île-de-France.

Les Noiséens ont le choix, selon leur destination entre la ligne du RER A ou du RER E.
À l'échéance 2025, dans le cadre du réseau Grand Paris Express, la gare de Noisy – Champs deviendra un point de convergence stratégique pour les lignes de métro 15 Sud (direction Pont de Sèvres) et 16 (direction Saint-Denis Pleyel).
En voiture, l'autoroute A4 est un axe majeur qui dessert Paris, la banlieue Est de la capitale et les régions de l'Est de la France.

UN RENOUVEAU URBAIN

Dans l'Est parisien, Noisy-le-Grand est une ville qui se démarque grâce à un quotidien agréable et serein.

Au sein du nouveau quartier des Bas-Heurts, entre la rue Pierre Brossolette au Nord, la rue des Bas-Heurts au Sud, la rue des Aulnettes à l'Ouest et la RN 75 à l'Est, un nouvel espace urbain émerge. Il disposera de toutes les commodités (services, écoles, commerces...) et infrastructures nécessaires à l'attractivité du quartier, ainsi que de l'aménagement d'une promenade des jardins.

Cette commune en plein essor redessine son territoire dans le respect de l'environnement pour le bien-être de ses habitants.



Bord de Marne

CHIFFRES CLÉS

- 66 000 habitants
- 13 km² de surface
- 2 lignes de RER : RER B E
- 36 établissements scolaires de la maternelle au lycée
- 1 cinéma
- 1 médiathèque
- 1 conservatoire de musique et de danse
- 17 infrastructures sportives
- 7 parcs municipaux
- 1 centre commercial



Appartements
du studio au 5 pièces
Maisons de ville
de 4 et 5 pièces

Des espaces extérieurs pour tous
balcon, terrasse ou jardin privatif

Places de stationnement
en sous-sol avec bornes de recharge pour véhicules électriques

Locaux à vélos
en rez-de-chaussée

Ascenseurs
desservant tous les étages

Îlot central végétalisé
et espaces extérieurs privatifs

Un espace partagé
(salle des voisins)



Votre résidence NATURA

Et le rêve devient réalité

Au sein du quartier des Bas-Heurts, une nouvelle vie se dessine dans une résidence moderne et inspirée qui fait la part belle aux espaces verts.

UN NOUVEAU CODE ARCHITECTURAL CONTEMPORAIN PENSÉ POUR VOUS

Entre la rue des Bas-Heurts et la rue des Aulnettes, **NATURA** se démarque par son architecture novatrice et s'intègre de manière naturelle à son environnement direct.

L'ensemble de la résidence se distingue par son architecture qui met en scène les différents matériaux qui alternent entre le bois et les enduits clairs. Un rythme architectural qui donne le ton et se remarque.
Avec son îlot central végétalisé, la résidence met en lumière avec brio des espaces privés et communs extérieurs.
NATURA rassemble une nouvelle génération d'habitat urbain : l'intimité d'un confort intérieur sublimé par le privilège d'espaces de vie en extérieur.

LA GARANTIE D'HABITER DANS UNE RÉSIDENCE RESPONSABLE

Le programme vise les labels et certifications suivants :

- **RT2012 – 20 %** vise à réduire la consommation d'énergie primaire des logements de 20 % par rapport au niveau réglementaire fixé par la RT 2012.
- **NF Habitat HQE© niveau excellent,** actant de la qualité des logements vis-à-vis de la santé, du confort et du bien-être des occupants.
- **Intairieur®** axée sur l'amélioration de la qualité de l'air.
- **Fitwel©** actant de la qualité de vie des logements.
- **BiodiverCity©** attestant de la conservation et du développement de la biodiversité, du lien renforcé entre l'homme et le vivant, de la limitation des îlots de chaleur urbains.
- **E+C- niveau E3C1©**
  Label d'excellence énergétique qui contribue à diminuer l'impact climatique de son logement.
- **Passivhaus** garantissant une très faible consommation énergétique (pour 11 maisons individuelles).

LE MOT DE L'ARCHITECTE

« Au sein du quartier des Bas-Heurts, notre projet se veut le reflet d'une démarche globale sur l'architecture, la ville et le paysage, sur la société qui évoluera dans cet environnement et les activités humaines qui s'y dérouleront.

L'enjeu du projet se situe dans la réussite de l'intégration de 73 logements, dont 57 appartements et 16 maisons de ville, qui composeront une urbanité aux multiples visages, rendue cohérente par le fil conducteur de l'aménagement urbain.

Le cœur de notre projet est un paysage. L'espace libéré au centre de l'îlot est généreux et majoritairement de pleine terre.

Il représente une formidable opportunité d'offrir un véritable espace vert en cœur d'îlot, habité, partagé par les résidents, visible dans le quartier et ancré dans le paysage de ce nouveau quartier. »

MDNH Architectes

Appartements
du studio au 5 pièces

Maisons de ville
de 4 et 5 pièces



PARTAGER LA NATURE

Au milieu de la résidence, en cœur d'îlot, un espace bucolique commun accueille un potager dédié aux cultures urbaines et un verger : des lieux propices aux échanges et à de belles rencontres au moment des récoltes. Il tisse un lien avec les espaces extérieurs arborés du quartier.

Une aire de jeux est réalisée à partir de souches d'arbres et dédiée aux enfants.
À l'ombre des grands arbres, cet espace donne à son cœur d'îlot un air de sous-bois.



DES INTÉRIEURS TRÈS COSY

Les intérieurs des logements répondent aux besoins des nouveaux modes de vie, avec un aménagement intelligent, pour un vivre-ensemble serein et harmonieux. Les pièces de vie telles que la cuisine et le salon favorisent la convivialité grâce à de beaux volumes.
Quant aux chambres, en retrait des pièces de vie, elles invitent au repos et à la détente.

CHEZ SOI, AU GRAND AIR

Tous les logements, quelles que soient la surface et la typologie, offrent le privilège de vivre dehors. Les espaces extérieurs généreux (balcon, terrasse ou jardin privatif) créent de véritables pièces de vie supplémentaires.

Des prestations à la hauteur de votre bien-être

REVÊTEMENTS DE SOLS

- Parquet stratifié : pièces sèches
- Carrelage : pièces humides (cuisine, salle de bains/d'eau)

REVÊTEMENTS MURAUX

- Peinture lisse blanche
- Faïence hauteur d'huisserie : salle de bains/d'eau

ÉQUIPEMENTS

- Meuble vasque dans salle de bains/d'eau avec miroir et bandeau lumineux
- Sèche-serviettes
- WC
- Menuiseries bois
- Fenêtres double vitrage
- Volets roulants motorisés / brise-soleil (selon plan)
- Chauffage collectif bois (appartements et 5 maisons individuelles)
- Chauffage individuel électrique (pour les 11 maisons visant le niveau Passivhaus)

EXTÉRIEURS

- Espaces extérieurs pour tous les logements : balcon, terrasse ou jardin privatif

SÉCURITÉ

- Ascenseur sécurisé par clé ou système Vigik®
- Digicode et vidéophone

STATIONNEMENT

- Une place de parking pour la majorité des logements



ESPACE DE VENTE : 18-20 rue Pierre Brossolette 93160 Noisy-le-Grand





UNE ADRESSE AU CŒUR DE TOUTES LES PROXIMITÉS*		
Parc Louis Antoine de Bougainville	1 min	
Collège international	1 min	
Supérette	3 min	
Ligne de bus 520	3 min	
Groupe scolaire Samuel Wallis	4 min	
Lycée international de l'Est parisien	5 min	
Lycée Évariste Galois	5 min	
Centre-ville	10 min	
Groupe scolaire F. Gabrini	14 min	
Station Noisy-le-Grand Mont-d'Est RER A	15 min	
Station Bry-sur-Marne RER A	16 min	
Hôpital privé de Marne-la-Vallée		3 min
Autoroute A4		4 min
Les bords de Marne		5 min
Centre commercial des Arcades		5 min
RER E (stations Villiers-sur-Marne, Le Plessis-Trévise ou Boullereaux Champigny)		10 min

*Source : Google Maps

NOISY-LE-GRAND

Seine-Saint-Denis (93)



Natura

LEGENDRE IMMOBILIER

Agence de Paris

Immeuble Heron Building

66, avenue du Maine - 75014 PARIS

legendre-immobilier.com

LEGENDRE IMMOBILIER

LEGENDRE IMMOBILIER – Tour Heron Building - 66, avenue du Maine - 75014 Paris – Siège social 5, rue Louis Jacques Daguerre, 35136 Saint-Jacques-de-la-Lande – SAS au capital de 300 000 € – R.C.S. PARIS 421 061 680 00052 – Architecte : MDNH. Illustrations non contractuelles. Illustrateur : Axyz. Crédits photos : Au fil d'Images, iStock, Pexels. Conception et réalisation : ◇ GRENADINES & 360° FAHRENHEIT. 09/2022