

VILLIERS-LE-BEL

ILE-DE-FRANCE (95)





L'Hôtel-de-Ville

VILLIERS-LE-BEL, *aux portes de Paris et de la campagne du Val d'Oise*

Au cœur de la Plaine de France, à seulement 18km au nord de Paris, Villiers-le-Bel est un ancien village rural qui a développé son habitat pavillonnaire et collectif autour du centre-ville ancien tout en préservant ses espaces verts nombreux. Attirée par l'excellente desserte de la ville grâce au RER D et par sa proximité avec le bassin d'emplois de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle ou du triangle de Gonesse, la population voit la ville se transformer depuis quelques années grâce à d'importantes réhabilitations qui repensent et embellissent leur cadre de vie.



Gonesse, ville voisine, son Golf vallonné et boisé et son parcours de 9 trous



Écouen , ville voisine et sa forêt



Aéroville, centre commercial à 14 km de la résidence

27 564

habitants

1

gare de RER

12

parcs, jardins
ou squares

63

hectares
d'espaces verts

28

établissements scolaires de
la maternelle au secondaire

Entre grands pôles économiques et étendues rurales, Villiers-le-Bel est une commune verdoyante et dynamique qui a conservé son petit centre-ville autour de la Mairie. Bien pensée pour les familles, la ville a développé de nombreuses infrastructures récentes pour offrir aux habitants toujours plus de services et d'animations. Animée par une grande diversité d'associations, la vie culturelle et sportive bat son plein. Répartis dans la ville, 63 ha de parcs et de jardins offrent des cocons de verdure aux habitants. Dans cette commune proche de la campagne, forêts, étangs ou espaces naturels ne sont jamais très loin.

À proximité de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle, la qualité de vie est aussi assurée par le dynamisme économique de la région, porté par les 250 000 emplois directs et indirects de la plateforme de fret voisine, pôle d'emploi majeur d'Île de France ainsi que des parcs d'activités de Paris Nord 2, Tremblay en France, Villepinte et Roissy-en-France. Desservis par des RER fréquents et par des bus pour rejoindre le T5 et le métro L13, la ville est au cœur d'un important réseau de transports régional, national et international avec l'autoroute A1, la gare TGV et les aéroports de Roissy-Charles de Gaulle et du Bourget. Un vrai plus pour les familles à la recherche de temps de trajets réduits et d'une qualité de vie plus verte et active.



*Très bien connectée aux transports publics,
Villiers-le-Bel est desservie par des bus
qui relieront bientôt la ligne de Métro 17
du Triangle de Gonesse.*



Gare RER de Villiers-le-Bel



A 6 km de la Résidence O'Centre, l'urbanisation du Triangle de Gonesse est un projet d'ampleur qui permettra l'émergence d'un nouveau pôle d'activités créateur d'emplois ainsi qu'un accès aux loisirs et à la culture avec l'installation de salles de spectacles, d'un musée et d'une halle d'expositions. Cet audacieux ensemble architectural verra naître un quartier d'affaires d'envergure internationale et EuropaCity, un pôle touristique et culturel prévu pour 2024. Le site accueillera également la nouvelle gare de la ligne 17 du Grand Paris Express.

- > 700 ha de surface totale
- > 400 ha de terres agricoles sanctuarisées
- > 800 000 m² de bureaux
- > 80 ha dédiés à EuropaCity

- > 10 000 emplois brut prévus
- > 3^e pôle économique de banlieue
- > 31 millions de visiteurs annuels prévus dont 6 millions de touristes



8 min*



VILLIERS-LE-BEL
GONESSE
ARNOUVILLE



● PARIS NORD
17 min*

● CHÂTELET LES HALLES
21 min*



- Commerces, services 5 min*
- École maternelle Montaigne 6 min*
- École primaire Jean Moulin 7 min*
- Collège Saint-Exupéry 13 min*
- Supermarché Leader Price 7 min*
- Médiathèque Orsenna 6 min*
- Parc des Sports (Piscine - Tennis) . . 5 min*



- C. Commercial La Grande Vallée 9 min*
- Parc de la Patte d'Oie 13 min*
- Accès A1/A3 - Triangle de Gonesse . . 14 min*
- Accès Parc Expo Villepinte 20 min*
- Aéroport Le Bourget 16 min*
- Aéroport Roissy CDG 19 min*
- Paris -Pte de La Chapelle 26 min*



20

Ce bus connecte la **gare de Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnoville** au **Parc des Expositions** de Villepinte et bientôt, à la future ligne de **Métro 17** du Triangle de Gonesse.



*Culturelles et sportives,
les animations sont
idéales aux familles et
profitent d'équipements
récents.*



L'ADRESSE IDÉALE

au service de la mobilité et des familles

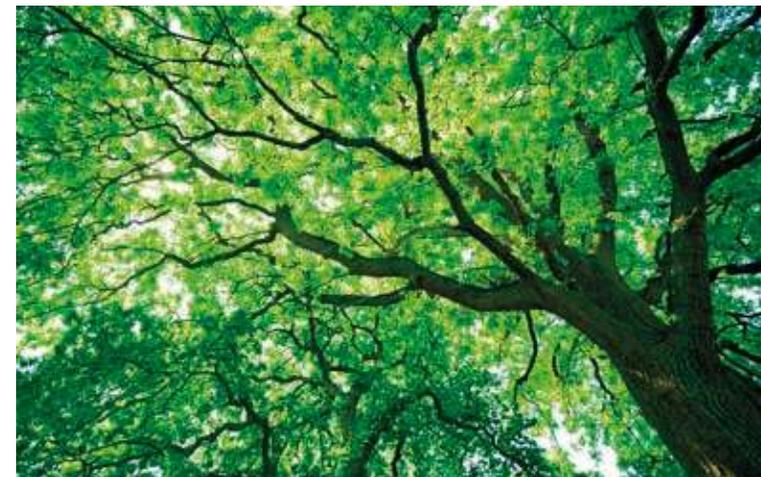
À seulement 400m de la gare, la Résidence O'Centre permet des déplacements simples et rapides au quotidien et permet de gagner un temps précieux au profit de la vie familiale. Très centrale pour faciliter les trajets des petits et grands, l'adresse du programme est au cœur de tous les établissements scolaires et permet également aux plus grands de tout faire à pied : un petit centre commerçant anime le quartier de la gare et un supermarché est à quelques minutes.

Côté loisirs, on trouve à deux pas de très nombreuses activités offertes notamment par le Parc des Loisirs de la ville, un ensemble de 16ha composé, entre autres équipements, d'un terrain de football, d'une piste d'athlétisme, d'un théâtre de verdure, de courts de tennis ou d'une piscine couverte. Un vrai plus pour dynamiser votre temps libre !

Une ville riche en activités de qualité

- › Piscine intercommunale
- › Parc des Sports et des Loisirs
- › Théâtre de verdure
- › Courts de tennis
- › Gymnases
- › City-stades
- › Patinoire intercommunale
- › Espace culturel Micro-Folie
- › Maison Jacques Brel
- › Espace Marcel Pagnol

*Sans s'éloigner
des services
et des commerces
de la ville,
vous profitez ici du calme
d'un cadre de vie au
cœur de la nature
et du quotidien.*



DES VOLUMES SIMPLES, CONTEMPORAINS

et une façade toute en lumière

Implanté dans l'alignement de la rue Pierre Dupont, le bâtiment est un projet à l'architecture contemporaine qui comptera 33 appartements disponibles du 2 au 4 pièces. Bâti sur 5 niveaux, il affiche des dimensions à taille humaine avec un parc de stationnement qui occupera tout le rez-de-chaussée suivi de 3 étages surplombés d'un attique.



Simple et résolument modernes, les lignes de la façade dessinent harmonieusement un jeu de volumes obtenu par l'alternance d'enduits colorés ainsi que par des pleins et des creux accueillant des beaux espaces extérieurs. Les garde-corps des loggias sur rue seront traités en serrurerie thermolaquée ajourée de couleur or. Ils donneront du relief à la construction en créant un élégant jeu d'ombres et de couleurs qui apportera une vraie singularité à la façade. Percé de hautes baies vitrées, l'ensemble apparaît tout en clarté et en luminosité grâce aux enduits grattés fin blanc, gris clair et sable choisis par l'architecte.

Entièrement clos et sécurisé, l'ensemble sera accessible par un portail automatique commandé par télécommande radio ainsi que par un portillon d'accès piéton.

PARTIES COMMUNES

- > Ascenseur,
- > Hall et étages décorés,
- > SAS d'entrée avec contrôle d'accès digicode, ouverture par badge Vigik,
- > Local à vélos et poussettes,
- > Parking privatif en sous-sol accessible par porte automatique contrôlé par télécommande,
- > Installation fibre optique, conforme au CCH.



*Couvert d'une teinte sable et solaire,
l'attique couronne l'ensemble de manière
très aérienne et offre de spacieuses
terrasses plein ciel.*





Petit luxe aux portes de Paris, les jardins privés offrent de véritable havre de tranquillité au cœur de la verdure. L'idéal pour profiter en toute intimité du soleil et du calme au retour des beaux jours.



DES MAISONS DANS LA VILLE *avec jardin privés*

C'est au fond de la parcelle et en retrait de la rue qui se nicheront les 7 maisons, toutes avec un jardin et 2 places de stationnement réservées. Dans un quartier majoritairement résidentiel et pavillonnaire, les habitants profitent ici d'un ensemble parfaitement pensé pour les familles, au calme et entouré de verdure sans s'éloigner des services pratiques de la ville, de la gare ou de Paris.

Si la majorité des maisons sont mitoyennes, elles seront parfaitement distinctes en façade. En effet, pour créer de la singularité et pour éviter une monotonie d'ensemble, les teintes d'enduits gratté seront différentes, alternant le blanc, le rouge brique et le gris clair.

Contemporaines par leurs lignes simples et par leurs larges ouvertures, leurs toitures en pente traditionnelles apportent aux maisons un petit charme supplémentaire. Toutes construites sur 2 niveaux habitables, leur typologie est idéale

pour les familles avec 3 chambres à l'étage et de nombreux rangements.

Au rez-de-chaussée, le lieu de vie créé par le séjour-salon traversant avec cuisine ouverte est un espace particulièrement spacieux et convivial. Il est ouvert sur l'extérieur par de larges baies vitrées et permet d'accéder de plain-pied au jardin privé. Véritable surface de vie supplémentaire et terrain de jeu rêvé des enfants, il est engazonné, planté et délimité par des haies végétales qui assureront l'intimité entre voisins.



APPARTEMENTS OU MAISONS

entrez dans un cocon de bien-être

Conçus pour répondre aux modes de vie contemporains, nos intérieurs sont de véritables cocons tout confort où il fait bon vivre ensemble. Lumière, espace et isolation thermique, tout est fait pour optimiser les surfaces de vie et simplifier l'organisation du quotidien en privilégiant toujours le bien-être de chacun.

Dans les appartements ou bien dans les maisons, la lumière est un élément phare. Grâce à de hautes baies vitrées qui ouvrent sur des espaces extérieurs et de belles vues sur la verdure, la clarté naturelle des pièces est optimale. Elle offre une sensation de bien-être et une impression d'espace supplémentaire, particulièrement dans la grande pièce de vie, vaste et conviviale. Ici, grâce à la cuisine ouverte sur le salon, chacun se retrouve autour de ses occupations et toute la famille a la place de bien vivre ensemble.

Des surfaces bien pensées, des rangements aménagés, des finitions soignées et des intérieurs sobres, facilement personnalisables, découvrez le confort d'un logement neuf, spacieux et parfaitement isolé.



Des équipements de qualité et des finitions irréprochables, c'est tout le fruit de l'expérience du Groupe Edouard Denis pour garantir la pérennité de votre bien et un maximum de confort au quotidien.



CONFORT RT 2012, LA MAÎTRISE DES DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES

La résidence et les maisons sont construites selon la réglementation RT 2012 qui est pour vous la garantie d'une performance énergétique optimale par la diminution des consommations. Cette dernière implique plusieurs mesures dont une mise en œuvre très soignée avec des prestations irréprochables :

- > Typologie et orientation des bâtiments pour profiter pleinement de la lumière du jour et réduire les heures d'éclairage,
- > Qualité des matériaux de construction,
- > performance de l'isolation afin d'assurer une étanchéité à l'air des bâtiments : double vitrage thermique et phonique avec aussi une attention particulière aux ponts thermiques,
- > Chaudière individuelle gaz à condensation.

CONFORT, ÉLÉGANCE ET PRATICITÉ

- > Carrelage grès émaillé ou parquet stratifié (selon pièces),
- > Peinture blanche,
- > Faïence murale salle de bains,
- > Salle de bains équipée de baignoire ou receveur à douche selon plan, de lavabo sur colonne avec miroir, bandeau LED et robinetterie mitigeuse,
- > Fenêtres et portes-fenêtres en PVC, double vitrage, équipées de volets roulants en PVC.