

L'ORÉE^D
DU
CANAL

L'ADRESSE PRIVILÉGIÉE POUR DÉCOUVRIR LE NOUVEAU VISAGE D'AUBERVILLIERS

L'ORÉE DU
CANAL

En pleine métamorphose, Aubervilliers continue de se réinventer chaque jour un peu plus. L'arrivée de la **ligne 12 du métro** et de la **future ligne du Grand Paris Express** s'accompagne d'aménagements urbains qui dessinent une ville conviviale et parfaitement connectée à la capitale.

Le quartier du Marcreux, qui accueille la résidence, fait partie de ces lieux de vie repensés pour le bien-être des habitants. **À quelques mètres du Canal Saint-Denis** et à seulement **10 min*** du centre-ville et du **métro Mairie d'Aubervilliers**, **Fayat Immobilier IdF** propose ici une signature exceptionnelle : **L'ORÉE DU CANAL**.

Avec son architecture contemporaine aux façades délicatement parées de nuances de gris, cette résidence incarne le renouveau d'Aubervilliers et s'intègre parfaitement dans son environnement.

L'ORÉE DU CANAL réserve une agréable surprise à ses résidents : un cœur d'îlot végétal où la douceur de vivre devient une seconde nature...



L'ORÉE DU CANAL

VOUS RÉVÈLE
SA VRAIE NATURE...

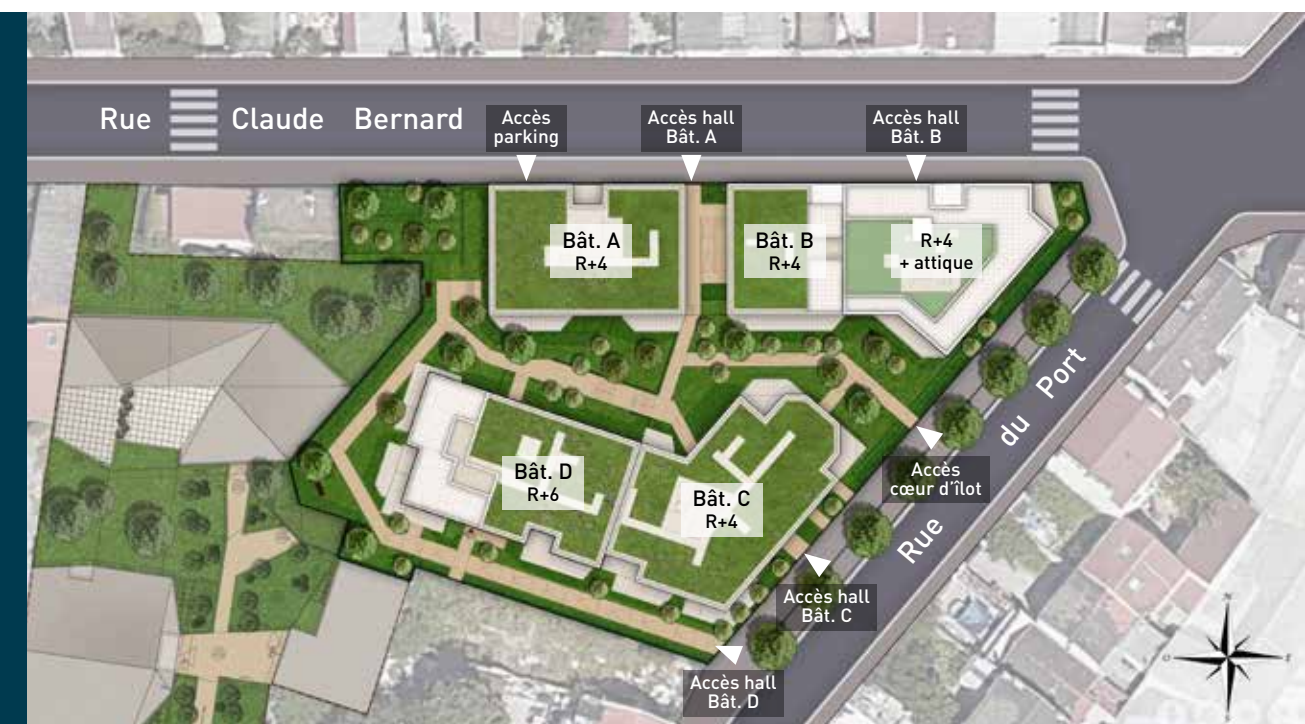


Les bâtiments de **L'ORÉE DU CANAL** laissent entrevoir un **superbe cœur d'îlot végétalisé**. Cet écrin dévoile une nature insoupçonnée, un havre paisible en ville.

Des cheminements piétons en caillebotis surplombent la végétation et parcourent les lieux. Des bancs en bois massif invitent à faire une pause et prendre le temps de contempler la nature en toute tranquillité.

Le paysage se compose d'une prairie fleurie d'essences franciliennes, encadrée de petits massifs d'arbres (érables, hêtres et cerisiers). L'ensemble forme un **havre de biodiversité, de fraîcheur**, de couleurs et de senteurs.

Les espaces extérieurs des appartements permettent eux aussi de vivre aux **premières loges de la nature**.



Le mot de l'architecte

« Le projet s'inscrit dans un quartier en pleine mutation où les volumétries tirent parti du contexte urbain, entre petits collectifs et pavillons.

Les bâtiments installés le long de la rue du Port et de la rue Claude Bernard proposent des halls qui viennent ponctuer et animer l'espace public. Les percées visuelles sur le cœur d'îlot généreusement végétalisé permettent de lier le projet avec le quartier. Les cheminements extérieurs sont diversifiés pour créer des surprises dans un environnement propice à la flânerie.

Les volumes bâtis sont diversifiés et séquencés pour donner un rythme sur la rue, faire varier la ligne de ciel et dialoguer avec

le bâti environnant. Les façades sont animées par les loggias, balcons et persiennes d'un ton plus soutenu que la façade.

Les logements disposent tous d'un espace extérieur, une terrasse, un balcon ou une loggia. Les appartements en duplex à rez-de-chaussée sont imaginés comme des maisons avec jardin.

En effet, pour répondre aux fortes ambitions du projet nous avons conçu un ensemble contemporain, axé autour des futurs usagers. »

M2H.ATELIER

UNE RÉSIDENCE INSCRITE DANS UNE DÉMARCHE ÉCOLOGIQUE RESPONSABLE

- Cœur d'îlot favorisant la **biodiversité**.
- Utilisation de **matériaux biosourcés à faible empreinte carbone** (bancs en bois provenant de forêts gérées durablement, caillebotis issus des circuits franciliens de réemploi...).
- Système de **récupération des eaux de pluie** pour l'irrigation des espaces verts.
- **Bacs de compostage** à disposition des résidents.
- **Mur végétalisé** avec plantes grimpantes pour enrichir l'esthétique paysagère.
- **Toitures-terrasses largement végétalisées** participant à la rétention des eaux pluviales et un confort thermique au fil des saisons.



Le mot du paysagiste

« La conception paysagère met en valeur un jardin central sur deux niveaux, pensé comme un cocon végétal. Le choix des végétaux privilégie des essences locales et indigènes pour renforcer la biodiversité, créant des micros-milieus vivants propices à l'accueil de la microfaune (oiseaux et insectes) et optimisant la rétention des eaux pluviales. Les cheminements du jardin central sont surélevés et réalisés en caillebotis, créant ainsi des noues paysagères afin de minimiser l'imperméabilisation des surfaces au sein du projet. Les toitures végétalisées viennent parachever cet ensemble, offrant un paysage verdoyant visible depuis les logements et un véritable îlot de fraîcheur contribuant au confort d'été. »

DES APPARTEMENTS CONFORTABLES POUR ABORDER UNE NOUVELLE QUALITÉ DE VIE

L'ORÉE DU CANAL se distingue par un large choix d'appartements, allant du studio au 6 pièces, dont certains en duplex pouvant atteindre jusqu'à 125 m² habitables.

Les plans ont été **soigneusement agencés** pour s'adapter facilement aux besoins et répondre à tous les modes de vie. Les intérieurs sont ainsi dotés d'espaces de rangement bien pensés, d'une cuisine ouverte pouvant être séparée du séjour.

À partir de 3 pièces, tous les appartements bénéficient d'un séjour d'angle ou d'une double orientation, apportant une luminosité naturelle généreuse.

Tous sont prolongés d'un balcon, d'une terrasse, et certains privilégiés ont un accès privatif à un rooftop, une superbe terrasse plein-ciel sur le toit jusqu'à 118 m².



UN CONFORT AUTHENTIQUE ET PÉRENNE

Les prestations sélectionnées et l'ensemble des finitions ont été particulièrement soignées pour garantir une vie douce et agréable au sein des appartements.

Fayat Immobilier IDF met également en œuvre son expertise pour vous offrir des logements lumineux, bien orientés, parfaitement isolés et plus économes en énergie.

Des prestations soigneusement sélectionnées

SÉCURITÉ

- Accès sécurisé à la résidence et visiophone dans chaque appartement.

CONFORT INTÉRIEUR

- Sèche-serviettes dans les salles de bains.
- Faïence à hauteur d'huissieries au droit des baignoires et des douches.
- Placard aménagé.
- Carrelage en grès cérame au sol dans les salles de bains et salles d'eau.

DÉCORATION

- Revêtement LVT dans les pièces de vie et les chambres.
- Peinture lisse dans l'ensemble de l'appartement
- Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau.

PARTIES COMMUNES

- Ascenseur.
- 1 à 2 places privatives de stationnement dès le 2 pièces, selon la typologie du logement.
- Hall décoré par l'architecte.



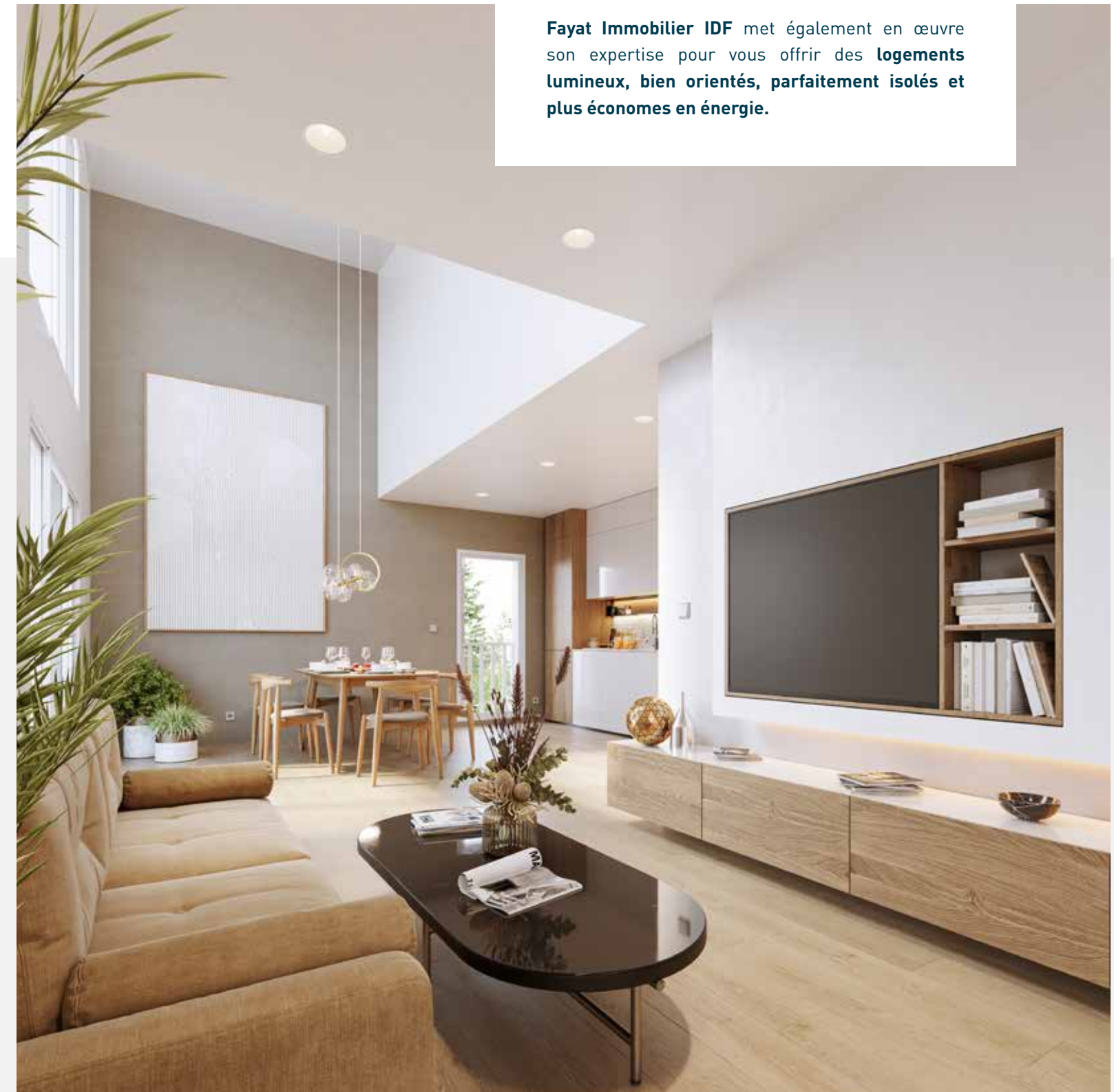
La réglementation environnementale 2020, un gage de plus de confort

La nouvelle réglementation environnementale 2020 fixe différents critères visant à diminuer la consommation énergétique et préserver l'environnement.

- > Une isolation thermique renforcée.
- > Une consommation de chauffage maîtrisée.
- > Une conception intégrant le confort d'été.
- > L'empreinte carbone du bâtiment réduite.

Et les avantages qui en découlent sont multiples :

- > Un coût énergétique très réduit.
- > Une amélioration significative de la qualité de vie au sein des appartements.
- > Une tranquillité assurée par une excellente isolation.





Le centre-ville



Le canal Saint-Denis

AUBERVILLIERS

UNE VILLE DYNAMIQUE AUX PORTES DE PARIS

De la création de la Plaine Saint-Denis en 1998 en passant par l'arrivée du **Grand Paris Express prévue pour 2030***, Aubervilliers ne cesse de conforter son attractivité.

Ses modes de transports multiples (métro, RER et bus) ainsi que sa proximité avec les grands axes routiers (A1 et A86) lui assurent une position stratégique unique. La ville peut aussi compter sur ses nombreux avantages qui plaisent aux familles. Théâtres, conservatoire, salle de spectacles, cinéma, centre nautique, stades et gymnases sont autant d'infrastructures culturelles et sportives qui rythment la vie aubervilliarrienne.

Les commerces variés, les marchés hebdomadaires ainsi que les boutiques et restaurants du centre commercial Le Millénaire comblent toutes les envies.

La rive droite du Canal Saint-Denis accueille une promenade urbaine reliant les deux parcs Aimé Césaire et Eli Lotar. Au fil de l'eau, il fait bon flâner en famille, à pied ou à vélo... **Ce lieu incontournable est à seulement 3 min* à pied de chez vous !**



Le parc Eli Lotar

Une adresse pratique et idéalement située

- **Collège** Rosa Luxembourg à 250 m*
- **École élémentaire** Albert Mathiez à 450 m*
- **Parc** Eli Lotar à 450 m*
- **École maternelle** Vandana Shiva à 500 m*
- **Commerces** (supermarché, pharmacie, boucherie, boulangerie, banques...) à 550 m*
- **Crèche** départementale Schaeffer à 650 m*
- **Hôtel de Ville** à 650 m*

LES ACCÈS

EN VOITURE :

A1 à 4,7 km* vers l'aéroport Paris-Charles de Gaulle en 16 min*

A86 à 800 m* vers La Défense en 25 min*

Boulevard Périphérique (Porte d'Aubervilliers) à 2,6 km*

EN BUS :

Ligne 173
Arrêt « Heurtault » à 270 m* de la résidence

Lignes 150 et 170
Arrêt « Mairie d'Aubervilliers » à 700 m* de la résidence

EN MÉTRO :

Métro « Mairie d'Aubervilliers » ligne 12 à 700 m* (10 min* à pied) vers Saint-Lazare en 19 min*.

Future ligne 15 du Grand Paris Express « Mairie d'Aubervilliers », à 700 m** (10 min* à pied) (mise en service à l'horizon 2030).

* Temps et distances : Google Maps – ** Source: société du Grand Paris – Fayat Immobilier Ile-de-France. RCS Evry B 511 705 923. – Architecte : M2H Atelier. – Illustrateur : Axeon-360 – Crédits photos : G. Crétinon / iStock / AdobeStock / Unsplash. – Document et informations non contractuels. Illustrations non contractuelles à caractères d'ambiance, laissées à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles d'évolutions de chantier ou pour raisons administratives. Les appartements sont vendus non meublés. – Conception et réalisation : IBIZA – 12/2024



01 82 83 30 71

Service gratuit + prix d'un appel local

oreeducanal-aubervilliers.com

