

A decorative border with a repeating floral and scrollwork pattern in a light beige color, framing the central text.

# L'Opaline

— Chennevières-sur-Marne - 94 —



## Edito

Située à proximité de la mairie, *L'Opaline* vient prendre place dans le quartier recherché de la « Maillarde », dans le voisinage immédiat du centre-ville.

Implantée en retrait de la rue Aristide-Briand, cette belle adresse séduira les amateurs de vie au calme, souhaitant rester proches des commodités, des infrastructures scolaires et des lieux de divertissement.



## Chennevières-sur-Marne, comme un air de campagne si près de la capitale

À 15 km de la porte de Bercy, une commune du Val-de-Marne offre à ses 18 000 habitants des conditions idéales pour vivre agréablement et respirer à pleins poumons. Jouissant de 20 ha d'espaces verts, Chennevières est émaillée de parcs, de squares et de sentiers pédestres... sans oublier la Marne et ses paysages à la Doisneau...

La ville moderne qu'elle est devenue a préservé de nombreux souvenirs de son passé de bourgade maraîchère et fruitière : de beaux édifices patrimoniaux comme l'église Saint-Pierre, le château des Rets, un cœur historique au charme villageois, de jolies rues pavées descendant sur les coteaux. Sans oublier les Terrasses classées de Chennevières, livrant un panorama à couper le souffle sur les environs, avec Paris en toile de fond. Allant de l'accueil de la petite enfance au lycée, la carte scolaire se voit tous les bons points de la part des familles. Elles se félicitent aussi du bon niveau des équipements culturels, sportifs et de loisirs.

Grâce à sa localisation sur l'axe Paris Marne-la-Vallée, à proximité des autoroutes A86 et A4, de l'aéroport d'Orly, à la desserte du RER A, la ville profite de l'essor de l'Est parisien. Dans l'élan du Grand Paris, elle se mobilise autour de projets porteurs d'avenir pour ses habitants comme l'arrivée du TCSP Altival\*. Dès 2025, il permettra de rejoindre rapidement la ligne 15 Sud du Grand Paris Express, le RER E et le Transilien P à la nouvelle gare de Bry-Villiers-Champigny, ainsi que la gare RER A de Noisy-le-Grand Mont d'Est. Des gains en matière de durée de déplacement à verser au bénéfice du temps libre !

\* TCSP - Transport en commun en site propre



## Une qualité de vie agréable à 6 min à vélo des bords de Marne

*L'Opaline* voit le jour dans le quartier recherché de la Maillarde, en lisière du centre-ville. Un excellent emplacement offrant de multiples avantages pratiques pour gagner en temps et en praticité. Toutes les commodités (boulangerie, pharmacie, banques, restaurants, coiffeur, mairie, La Poste, marché...) vous attendent à distance piétonne. Grâce au bus, les actifs travaillant à Paris gagnent la gare RER A de La Varenne-Chennevières en 12 min.

Dans un rayon de 700 m, les parents sont comblés par l'offre d'établissements d'enseignement. Ils peuvent accompagner les petits à la halte-garderie Jean-Deplus et au groupe scolaire Germaine-Tillion. De leur côté, les adolescents rejoignent le collège Molière à pied ou le lycée Samuel-de-Champlain en 13 min de bus. En matière de loisirs, vous faites le plein de détente à moins de 800 m : conservatoire Émile-Vilain, médiathèque Albert-Camus, théâtre Roger-Lafaille, centre sportif Aristide-Briand, complexe omnisports. Sans oublier le centre nautique des Bordes à 8 min à vélo ! Envie d'un bon film ? Cap sur le cinéma du centre commercial Pince-Vent à 2 km, avec option shopping pour les fashionistas !

Le week-end, rien de tel que de vous oxygéner près de chez vous : balade en bord de Marne, jogging ou pique-nique au parc départemental du Morbras, parcours 18 trous au golf d'Ormesson... Ici, à chacun son rythme de vie, entre action et déconnexion !





## Une écriture contemporaine de style

C'est dans le voisinage immédiat du complexe sportif Aristide-Briand que *L'Opaline* vient prendre place. Conçue par le cabinet A26 BLM Architectes, la résidence, composée de 2 bâtiments collectifs, s'affirme par le biais d'une belle écriture contemporaine.

Jouant harmonieusement de l'effet de contraste, elle est habillée en alternance d'enduits blanc et blanc cassé ou de parements esprit pierre meulière. La diversité des garde-corps en bois, en vitrage opalescent ou en verre clair participe également à ce travail soigné sur le rythme. Chacune des unités résidentielles est constituée de deux plots suivant un plan en H laissant passer le soleil. Chaque aile latérale s'élève sur 3 niveaux alors que la partie centrale qui les relie est plus basse d'un étage.

Les façades principales au sud sont ornées de pergolas en épicea prégrisé qui se retournent le long des volumes, marquant ainsi l'identité du projet. Sa personnalité est parallèlement renforcée par le traitement paysagé décoratif des pignons nord et sud, parés de plantes grimpantes.

Pour le bien-être de ses habitants, *L'Opaline* accorde une large place au règne végétal. Il se présente sous la forme de massifs fleuris colorés, de jardins privés, mais aussi d'un potager communautaire qui deviendra très vite un haut lieu de rencontre et de convivialité entre voisins.





Belle trame de vert  
à l'horizon de votre vie

Le parti pris d'implantation de *L'Opaline*, associé à la gestion du stationnement en sous-sol, a favorisé la création d'un cordon paysager très ressourçant. Ici, c'est si simple de se mettre au vert et de voler quelques heures de détente à un quotidien actif !

Vous avez envie de petit-déjeuner en famille à l'extérieur, de recevoir des amis au clair de lune, de regarder les enfants s'amuser en toute sécurité sur la pelouse ? La terrasse et le jardin généreusement arborés de votre appartement vous tendent les bras, à l'abri de haies vives préservant votre intimité. Ce cadre végétal s'invite à longueur d'année, par l'entremise des grandes baies vitrées, dans l'espace du logement et vous offre une agréable connexion avec le milieu naturel.



### La détente a rendez-vous en terrasse

*L'Opaline* assure à ses habitants une vie aussi qualitative en intérieur qu'en extérieur. Au dernier niveau des 2 bâtiments, la résidence propose l'agrément de belles terrasses en communion avec le ciel. Confidentialisées par des garde-corps et des pare-vues, mais aussi ombragées pour certaines par des pergolas, elles permettent à une vie dedans-dehors de s'épanouir sans contrainte. Elles accentuent la sensation d'ouverture et d'espace.

C'est un merveilleux endroit à personnaliser à votre image et céder à toutes vos envies de plein air : un coin solarium avec transats, d'élégants pots de fleurs pour cultiver votre passion du jardinage, un salon d'extérieur pour s'offrir des pauses lecture... Mille et une façons de profiter de bons moments et de prendre le temps !





Des prestations soignées  
au service du raffinement  
intérieur

La palette des intérieurs de *L'Opaline* 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.

Chaque logement bénéficie d'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, terrasse. Tous les appartements dès le 2 pièces profitent également d'une double orientation, maximisant la lumière naturelle optimale en toute saison et offrant des points de vue variés sur les alentours.

Sous le signe du calme  
et de l'harmonie

Implantée en retrait de la rue Aristide-Briand, *L'Opaline* est introduite par un portail à ouverture télécommandée et un portillon piéton. Ils s'ouvrent sur une allée privative emmenant les véhicules au parking souterrain sur un niveau. Près du hall de la première unité résidentielle est aménagée une placette s'improvisant comme un lieu de rencontre et d'échange entre résidents.

Les amateurs de mobilité douce trouvent à leur disposition des locaux vélos sécurisés directement accessibles depuis l'extérieur près des différents halls d'entrée. Ces derniers sont desservis par un cheminement au sud de la copropriété permettant également d'accéder au jardin potager commun.





## Des prestations de qualité

### Sécurité

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

### Des prestations intérieurs de qualité

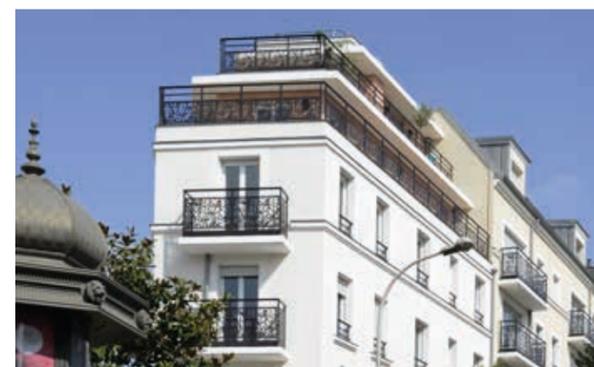
- Parquet contrecollé, dans les pièces sèches
- Carrelage grès émaillé au sol dans les pièces humides
- Faïence murale toute hauteur dans les salles de bains et salles d'eau
- Sèche-serviettes électriques dans les salles de bains et salles d'eau
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

### Confort et maîtrise de vos consommations

- Occultation de toutes les baies
- Thermostat d'ambiance
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles de bains et salles d'eau
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et chambres
- Chape isophonique



## 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.

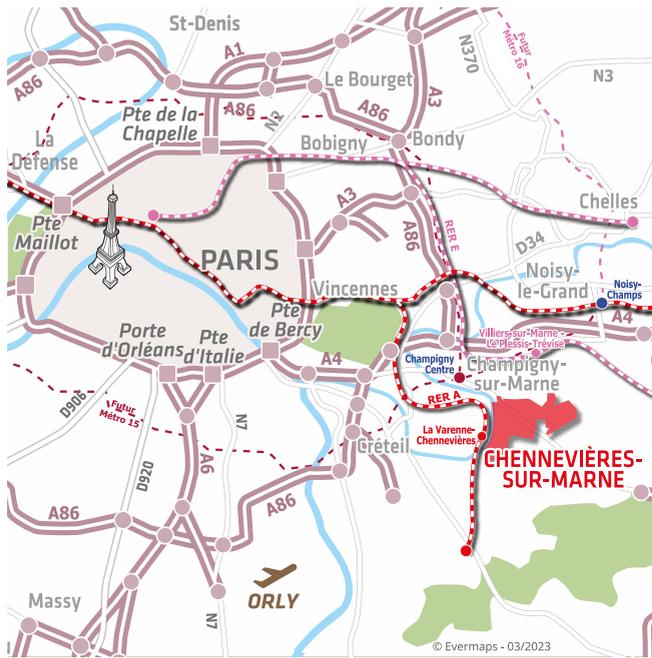
### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

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

- L'Opaline est située à 14 km de la porte de Bercy via l'A4 et la D4
- Accès à l'A4 à 5,2 km (en connexion rapide avec l'A86)

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Saint-Siméon » à 200 m - lignes 81 et 308 menant à la gare RER E de Villiers-sur-Marne - Le Plessis-Tréville en 23 min
- Arrêt « Hôtel de ville » à 450 m - lignes 8, 81 et 308 reliant la gare RER A de La Varenne-Chennevières en 12 min

#### RER

- Gare RER A de La Varenne-Chennevières à 2,6 km desservant Paris-Gare-de-Lyon en 21 min ou Châtelet-Les Halles en 24 min
- Gare RER E de Villiers-sur-Marne - Le Plessis-Tréville à 3,8 km reliant Paris-Gare-du-Nord ou Hausmann-Saint-Lazare en 34 min

#### INFO +

À 1 km de L'Opaline, une station du TCSP\*\* Altival permettra de rejoindre rapidement, à compter de 2025, la ligne 15 Sud (Pont de Sèvres à 31 min) du Grand Paris Express, le RER E et le Transilien P à la nouvelle gare de Bry-Villiers-Champigny.

#### AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 21,4 km via l'A86

\* Distances et temps indicatifs. Sources : [google.fr/maps](https://google.fr/maps), [transdev-idf.com](https://transdev-idf.com), [societedugrandparis.fr](https://societedugrandparis.fr), [chennevieres.com](https://chennevieres.com) - \*\* TCSP - Transport en commun en site propre

# L'Opaline