

ICF HABITAT
PROMOTION



L'ORÉE DES COUDRIERS

UN NOUVEAU CADRE DE VIE ENTRE
NATURE & DOUCEUR URBAINE



- 77 -
CHELLES

73 APPARTEMENTS

DU STUDIO AU 4 PIÈCES

avec jardin, balcon ou terrasse

10 MAISONS

DE 4 ET 5 PIÈCES

avec jardin et garage



UN NOUVEL ENSEMBLE RÉSIDENTIEL, AU COEUR D'UN QUARTIER EN TRANSFORMATION

« Ce projet vient renforcer la structure urbaine du centre-ville de Chelles, ville en pleine mutation. Nous avons voulu que la résidence L'Orée des Coudriers, située à l'emplacement d'anciens bâtiments cheminots, complète l'ensemble des constructions, tout en affirmant sa spécificité. Le projet a fait l'objet d'une concertation étroite avec la ville pour s'intégrer dans ce secteur chargé d'histoire. »

Les appartements et les maisons présentent de multiples orientations et les espaces extérieurs renforcent le lien avec le tissu végétal généreux.

Le mariage subtil des matériaux envisagés : pierre meulière, brique moulée main, enduit, menuiseries alu, s'inscrit harmonieusement dans la tradition des bâtiments chellois.

L'Orée des Coudriers, c'est l'invitation à découvrir un nouvel art de vivre ! »

Aurélien STEFAN
STEFAN Architecture



Voir
l'implantation
du projet
dans son
éco-quartier



Plan masse du projet

LES AVANTAGES DU NEUF

(1) **FRAIS DE
NOTAIRE
RÉDUITS**

(2) **PTZ**
PRÊTS À 0%

(3) **GARANTIES
CONSTRUCTEURS**

(4) **LABELS &
PERFORMANCES
ENVIRONNEMENTALES**

DES LOGEMENTS PENSÉS POUR LE CONFORT, LA LUMIÈRE ET LA QUALITÉ DE VIE

Les appartements, du studio au 4 pièces, offrent des plans fonctionnels, de belles orientations et des séjours lumineux aux circulations optimisées.

La plupart des logements s'ouvrent sur un jardin, un balcon ou une terrasse, véritables espaces extérieurs agréables à vivre pour profiter pleinement des beaux jours. Aux derniers étages, de spacieuses terrasses en attique (aménagées en retrait et offrant des vues dégagées) viennent prolonger les appartements.

Les maisons disposent toutes d'un jardin arboré, d'une pergola en bois et de pièces de vie traversantes, pour un confort de maison individuelle en cœur de ville.



DES PRESTATIONS DE QUALITÉ



JARDINS, BALCONS,
TERRASSES SELON LES
LOGEMENTS



COEUR D'ÎLOT PAYSAGER,
NOUÈS PLANTÉES, MASSIFS
FLORAUX



MENUISERIES ALUMINIUM/
BOIS ET VOLETS ROULANTS
ÉLECTRIQUES



VOLETS BOIS DÉCORATIFS



PARQUET STRATIFIÉ DANS
LES PIÈCES SÈCHES ET
CARRELAGE DANS LES
PIÈCES HUMIDES



FAÏENCE TOUTE HAUTEUR
DANS LES SALLES D'EAU ET
DE BAINS



PARE-DOUCHE OU PARE-BAIN



PERFORMANCES
ACOUSTIQUES ET
THERMIQUES RENFORCÉES



STATIONNEMENT EN
SOUS-SOL & EXTÉRIEUR
POUR LES APPARTEMENTS
ET GARAGE & EXTÉRIEUR
POUR LES MAISONS



LOCAUX VÉLOS
POUSSETTES ET ESPACES
TECHNIQUES



ACCÈS SÉCURISÉ



Villa Max
© Maisons de banlieue parisienne



Canal de Chelles



Gare de Chelles



Ruines du Moulin de Chelles



Parc du Souvenir
© Ville de Chelles

5 BONNES RAISONS D'ACHETER À CHELLES



UNE ADRESSE AU CARREFOUR DES DYNAMIQUES DE L'EST PARISIEN

À seulement quelques minutes de Marne-la-Vallée et de Paris grâce aux transports en commun, Chelles bénéficie d'une accessibilité rare en Seine-et-Marne. Sa position stratégique permet de rejoindre rapidement les pôles d'emploi, les centres commerciaux et les territoires dynamiques environnants. Une localisation recherchée pour conjuguer mobilité et qualité de vie.



UN RÉSEAU DE TRANSPORTS EFFICACE

Le RER E, le Transilien P, plusieurs lignes de bus et des pistes cyclables bien aménagées facilitent les déplacements du quotidien. Les accès rapides vers l'A104, la N34 ou Marne-la-Vallée, permettent également des trajets simples en voiture. Un maillage complet idéal pour rejoindre son lieu de travail ou se déplacer facilement dans toute la région. Une accessibilité qui sera encore renforcée avec l'arrivée future de la ligne 16 du Métro Grand Paris Express à horizon 2028.



UNE VILLE VERTE ET PROPICE À LA DÉTENTE

La ville offre une diversité d'espaces naturels remarquables : les bords de Marne, les parcs paysagers, les promenades et la base de loisirs de Vaires-Torcy. Pour les sorties en famille, les activités sportives ou les moments de détente, chacun profite d'un environnement généreusement végétalisé. Une atmosphère calme et ressourçante, très appréciée des habitants.



UNE OFFRE SCOLAIRE COMPLÈTE ET DIVERSIFIÉE

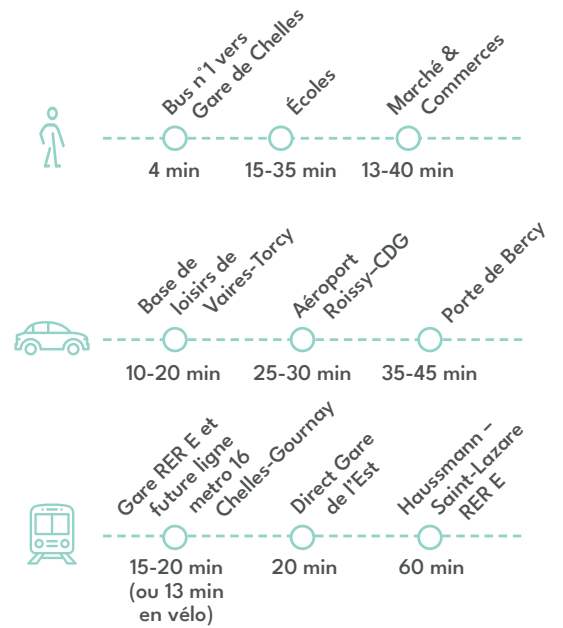
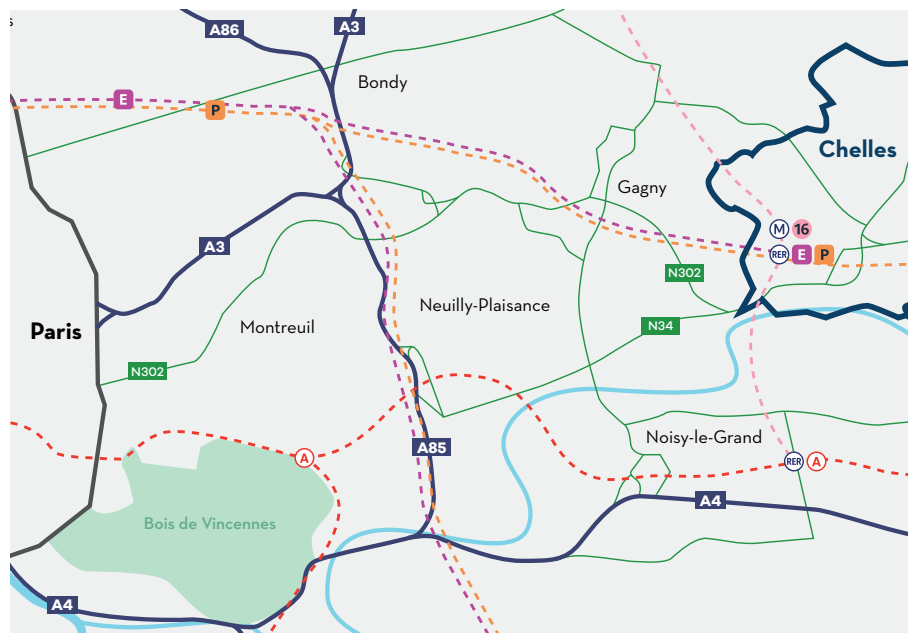
Crèches, écoles, maternelles et élémentaires, collèges et lycées : Chelles propose un ensemble éducatif complet, renforcé par de nombreux établissements privés et structures périscolaires. Cette diversité permet à chaque famille de trouver l'établissement adapté à ses besoins, au plus près de son lieu de vie.



DES ACTIVITÉS CULTURELLES ET ASSOCIATIVES VARIÉES

Musées, médiathèques, théâtres, cinémas, clubs sportifs et associations : Chelles propose une vie culturelle et sociale riche. Le centre culturel et la médiathèque accueillent expositions, spectacles et événements toute l'année. Pour les plus jeunes comme pour les adultes, la ville offre un large choix d'activités pour se cultiver, se divertir ou pratiquer une passion.

L'ORÉE DES
COUDRIERS



oreedescoudriers.fr

RENSEIGNEMENTS & VENTE

01 53 57 47 39

ICF HABITAT
PROMOTION



(1) Frais de notaire réduits (entre 2 et 3%) comparativement aux frais de notaire classiques dans l'ancien (7 à 8%) (2) Sous réserve d'acceptation du dossier par l'établissement prêteur. Le PTZ est un prêt complémentaire sans intérêts ni frais de dossier, accordé sous conditions de ressources aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années. Le montant du prêt dépend de la zone géographique du bien, de la composition du foyer et du coût de l'opération. (3) Le programme bénéficie des garanties légales de parfait achèvement (1 an), de bon fonctionnement (2 ans) et décennale (10 ans), sécurisées par une assurance Dommages-Ouvrage. Le programme fait également l'objet d'une Garantie Financière d'achèvement (GFA) assurant la livraison de votre logement en toute circonstance. (4) Bénéficiez de la norme RE2020 seuls 2025 ainsi que des certifications Biosourcé - Intaireur et BEE+

Architecte et perspectives : Stefan Architecture

SEPIMO : RCS Paris 632 003 638

ICF HABITAT PROMOTION : RCS Paris 391 631 876

