



## LA COURNEUVE

Rue Edgar Quinet / Rue Georges Politzer

## URBAN PARC

---

Au calme et proche de tous les services,  
un ensemble résidentiel privatisé offrant appartements et duplex

  
**PROMOGIM**  
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

## UNE SITUATION QUALITATIVE ET PRATIQUE, BÉNÉFICIAIRE D'UN ACCÈS FACILE AU CŒUR DE VILLE

“Urban Parc” profite d’un emplacement pratique offrant un accès aisé au cœur de ville et aux services, en particulier aux établissements scolaires (de la crèche au lycée). La ligne de tramway T1 permet de rejoindre en une dizaine de minutes la station de métro “La Courneuve/8 Mai 1945”, tandis que les déplacements routiers sont facilités par les autoroutes A86 et A1. Le Parc Départemental Georges-Valbon — le plus grand d’Île-de-France, avec 400 hectares — constitue un lieu de promenade et de détente exceptionnel, déclinant de nombreuses activités.

Rue Edgar Quinet, une grille en grande partie sur muret affirme le caractère privé et sécurisé de la résidence. Elle se compose de 3 immeubles : le premier (A) comprenant des appartements classiques, les deux autres (B et C) principalement des duplex. Leur architecture contemporaine séduit par l’élégance de ses lignes et l’harmonie de ses volumes. Ce cadre de vie résidentiel et qualitatif s’ouvre sur le calme d’une cour intérieure paysagée et arborée.

Les logements profitent de plans fonctionnels, de prestations de bon niveau et, pour beaucoup d’entre eux, de vues dégagées. Ils se prolongent pour la plupart d’un balcon, d’une loggia ou d’une terrasse “plein ciel” au dernier étage. Certains bénéficient d’une saillie en façade façon bow-window, d’autres d’un jardin privatif avec terrasse. Les expositions, notamment plein Sud et Sud-Ouest, apportent clarté et ensoleillement aux pièces de vie.

Situation pratique offrant un accès facile au centre-ville, aux services, aux moyens de transport et à un vaste espace paysager ; résidence entièrement privatisée et sécurisée ; architecture valorisante ; agrément d’espaces verts arborés ; choix dans le type d’habitat, appartement ou duplex : grâce à ces nombreux avantages, “Urban Parc” répond aux attentes de qualité de vie et de pérennité de ses résidents.





# UNE ARCHITECTURE EXPRESSIVE ET RYTHMÉE, JOUANT SUR LES VOLUMES ET LES MATÉRIAUX



L'immeuble principal de "Urban Parc" marque l'angle des rues Edgar Quinet et Georges Politzer par l'élégance de son architecture contemporaine. Surmontées d'un toit-terrasse souligné d'une fine casquette continue, les façades captent la lumière par un enduit blanc. Côté rue, le soubassement en béton matricé gris clair contraste avec l'aspect "lisse" de l'enduit habillant les étages. Cette palette de matériaux s'enrichit ponctuellement de bardages métalliques laqués bordant les entrées.

La façade sur rue, animée par deux grandes loggias traitées en double hauteur, est couronnée en ses extrémités de terrasses en retrait que viennent coiffer d'amples débords.

Les ouvertures, mises en valeur par des cadres métalliques, offrent dans leur distribution un jeu d'asymétries et de décalages. Ces effets de rythme sont accentués par leurs proportions variées : baies en largeur, baies verticales, grandes baies éclairant partiellement de lumière naturelle les cages d'escaliers... Les ouvertures des séjours, à trois vantaux, s'inscrivent en légère saillie, à la manière de bow-windows.



Les garde-corps en verre permettent d'optimiser l'apport de lumière dans les espaces intérieurs. Pareillement, les généreuses surfaces vitrées du hall d'entrée d'angle participent à la luminosité et à la transparence des volumes.

Côté cour intérieure, la façade du bâtiment A présente un aspect sensiblement différent : elle se distingue par ses séquences de balcons filants qui courent sur toute la longueur du bâtiment. Leurs garde-corps métalliques se composent d'une partie basse en tôle perforée afin de préserver l'intimité des appartements.

Illustration libre à caractère d'ambiance, avec personnages et éléments décoratifs non contractuels.



# LES DUPLEX : ENTRE APPARTEMENT ET MAISON DE VILLE, DES ESPACES DE VIE ATYPIQUES

Pour conférer à l'ensemble de "Urban Parc" cohérence et unité de style, les bâtiments B et C présentent une architecture qui, tant dans ses volumes et ses habillages que dans ses matériaux, entre en harmonie avec celle de l'immeuble A. Ils comptent 2 ou 3 étages seulement pour assurer une transition douce avec le tissu pavillonnaire voisin.

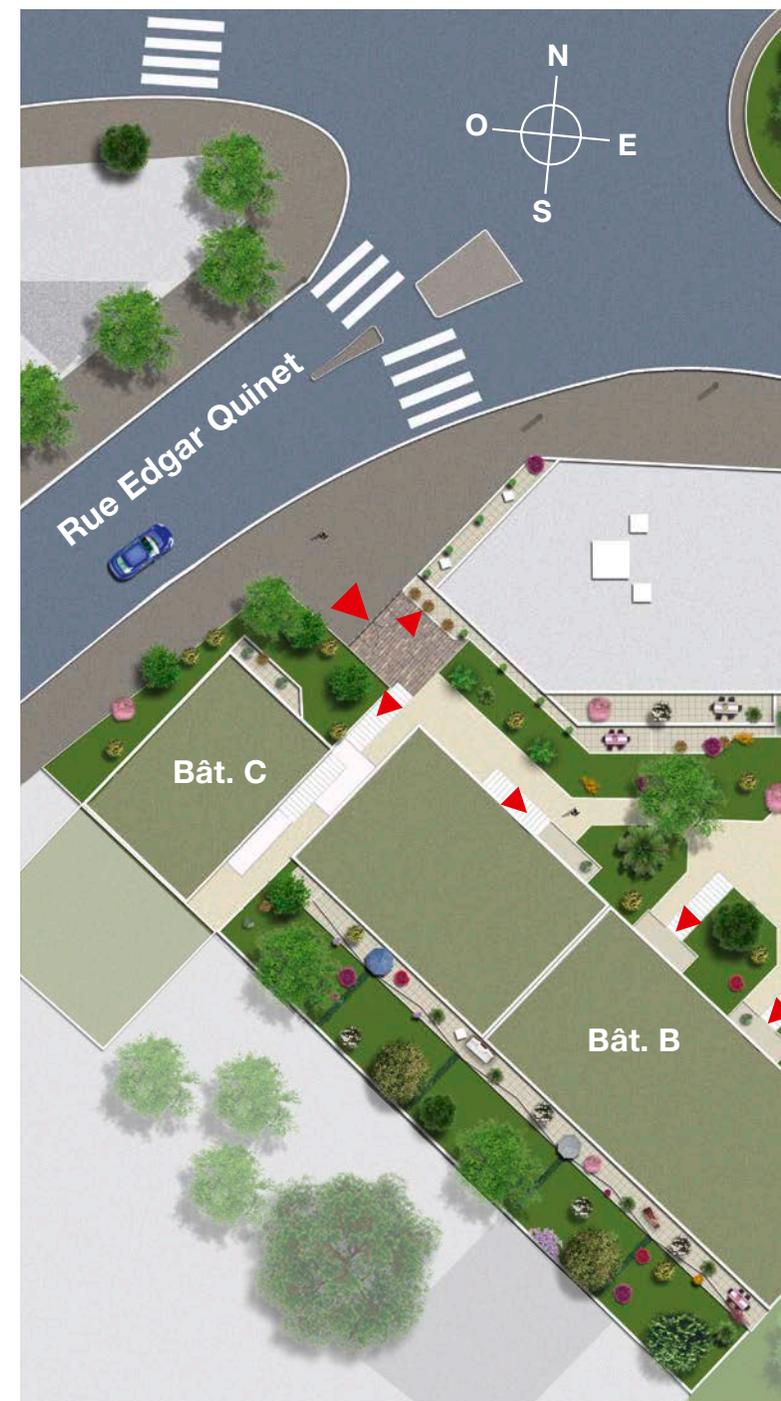
Le bâtiment B se compose de duplex et d'appartements classiques. Ces derniers, situés au rez-de-chaussée, bénéficient d'un accès individuel depuis la cour intérieure. Leur séjour (ainsi qu'une chambre) s'ouvre sur une terrasse prolongée d'un jardin privatif arboré et délimité par une haie.

Les duplex, accessibles depuis le cœur d'îlot par des escaliers extérieurs, occupent les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages. La pièce à vivre, qui se trouve au niveau inférieur du logement, est dotée d'un balcon<sup>(1)</sup> donnant sur le calme des jardins situés à l'arrière. Le niveau supérieur accueille deux chambres, dont l'une dispose d'un petit balcon<sup>(2)</sup> ouvert sur la quiétude de la cour intérieure paysagée.

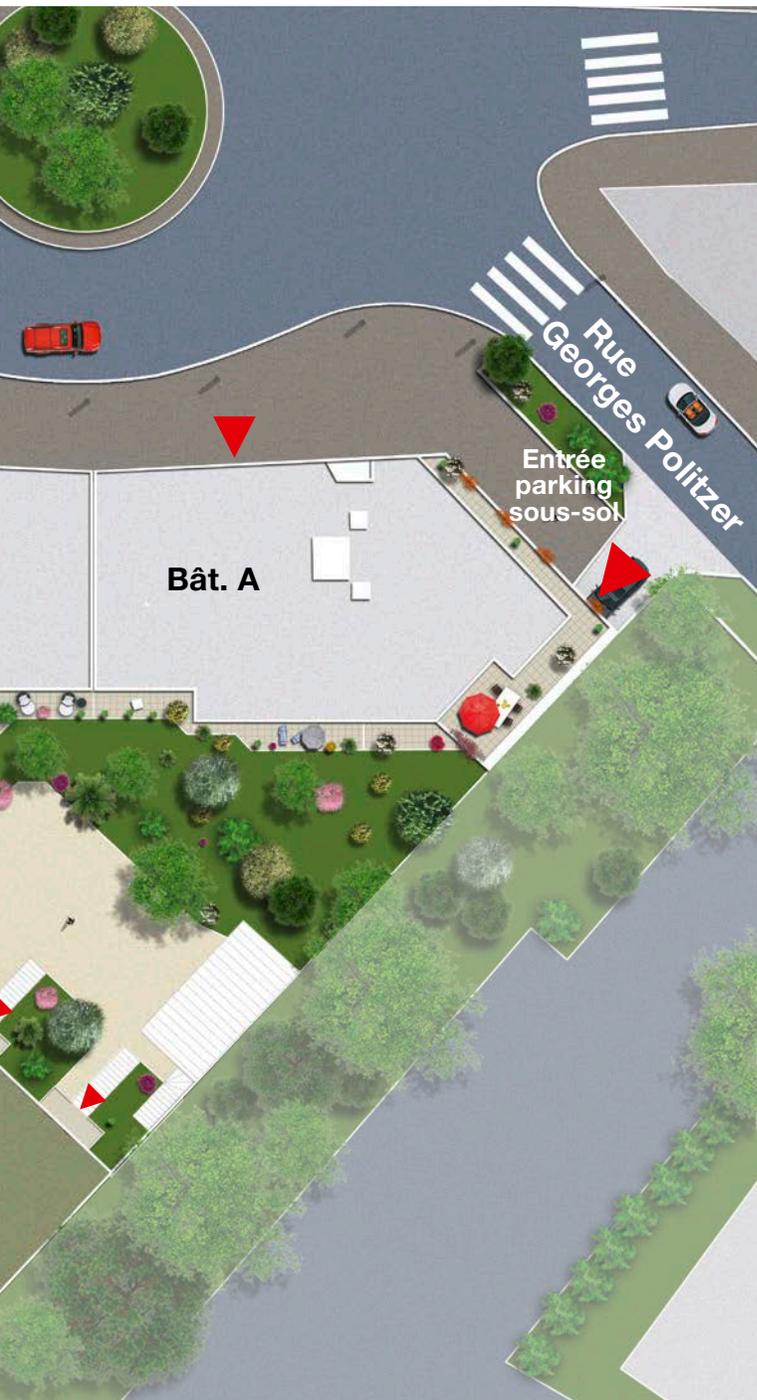
Le bâtiment C abrite 4 duplex. Ceux occupant le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, accessibles de plain-pied, offrent l'espace d'une terrasse. On accède aux deux duplex des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages par un escalier extérieur.

Ces logements conjuguent les avantages d'un appartement (résider au sein d'une copropriété sécurisée) et ceux d'une maison de ville (entrée indépendante, jardin pour certains, chambres à un niveau différent du séjour dans le cas des duplex...).

- (1) A l'exception du duplex occupant l'angle Nord-Ouest du bâtiment.  
(2) Sauf les deux duplex situés à l'extrémité Ouest du bâtiment.



## LE CALME, L'ESPACE ET LA VERDURE D'UNE VASTE COUR INTÉRIEURE



illustrations libres à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels



L'immeuble A dispose de deux entrées : la première est située sur le rond-point, tandis qu'on accède à la seconde depuis la cour intérieure, après avoir franchi un portillon à digicode. Chaque hall est protégé par un digicode (porte extérieure) et un vidéophone (porte intérieure).

Rue Georges Politzer, l'entrée du parking en sous-sol est privatisée par une porte basculante télécommandée. Dans un souci de fonctionnalité et de sécurité, il est desservi par les deux ascenseurs du bâtiment A. Aucune place de stationnement n'est prévue en surface, afin de dédier le

maximum d'espace à la verdure et de préserver des nuisances. En outre, "Urban Parc" met à la disposition du résident plusieurs locaux 2 roues.

Les aménagements extérieurs sont particulièrement soignés, de manière à proposer un cadre élégant et agréable à vivre au quotidien. Au pied des immeubles, s'étendent ainsi des espaces verts plantés d'arbres de différentes essences : chênes fastigiés, frênes, marronniers<sup>(3)</sup>. Cette cour intérieure paysagée offre aux appartements quiétude et vues agréables.

(3) Ou essences équivalentes au choix de l'architecte.

# DES APPARTEMENTS BIEN AGENCÉS AUX PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

## LES PARTIES COMMUNES

- Halls d'entrée du bâtiment A décorés de grès cérame ou de pierre marbrière, panneaux façon bois ou autres éléments décoratifs au choix de l'architecte, miroir et appliques murales.



- Paliers avec moquette au sol, murs aux teintes pastel et appliques murales.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières à âme pleine blindée en stratifié, seuils à la suisse et joints isophoniques (à l'exception des portes des appartements accessibles depuis l'extérieur qui sont métalliques isolantes).
- Ascenseurs Otis\* avec cabine décorée d'un miroir, desservant chaque étage de l'immeuble sur rue, y compris le parking en sous-sol.

## LES FINITIONS

- Revêtement vinylique dans toutes les pièces.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Portes intérieures pré-laquées avec poignées en finition nickel satiné.
- Portes-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni\* avec frise dans les pièces humides.
- Salle de bains aménagée avec un meuble de toilette, vasques encastrées Culina\*, mitigeurs Grohe\*, grand miroir, applique lumineuse, baignoire et support mural de douche.
- Placards avec portes coulissantes (selon plans).



## LA PERSONNALISATION

- Revêtements vinyliques et faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

## L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique renforcée : menuiseries extérieures avec double vitrage, volets roulants.
- Chauffage collectif urbain depuis le local sous-station de l'immeuble\*\*, radiateurs en acier Radson\* avec robinets thermostatiques (sauf pour le radiateur de la salle de bains).
- Production d'eau chaude collective assurée par des ballons collectifs.

## LA SÉCURITÉ

- Halls d'entrée du bâtiment A protégé par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.



- Halls d'entrée du bâtiment A et accès principal au sous-sol, placés sous la surveillance de caméras.
- Portes palières blindées, à âme pleine, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuils à la suisse.
- Portes métalliques isolantes équipées d'une serrure multipoints et de paumelles anti-dégondage, pour les appartements directement accessibles depuis l'extérieur.
- Ascenseurs protégés par contact à clé pour l'accès au sous-sol (bâtiment A).
- Parkings en sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée.
- Portillon d'entrée principal comportant un digicode.

\* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

\*\*Le programme de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire peut être modifié en fonction des résultats de l'étude thermique.

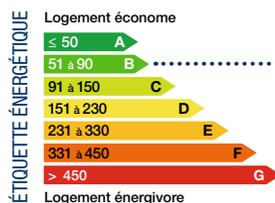


## LA RÉGLEMENTATION R.T. 2012 EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

La nouvelle réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II.

Elle répond au besoin de confort tout en limitant la consommation maximale d'énergie primaire, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux.

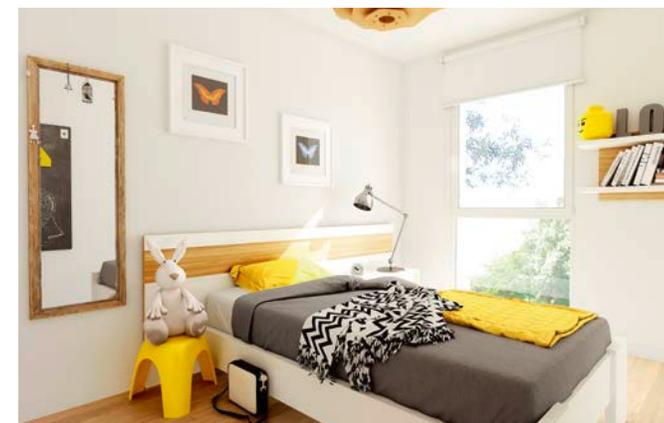
- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation des déperditions thermiques.
- Choix de matériaux et d'équipements performants.
- Réduction des consommations énergétiques par rapport aux précédentes réglementations thermiques.



**URBAN PARC**

Consommation énergétique en kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie primaire.

Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation du diagnostic de performance énergétique de chaque appartement qui sera réalisé par un organisme spécialisé.



Photos et décorations non contractuelles

# PROMOGIM

## DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

### QUALITÉ DE VIE, ARCHITECTURE ET INNOVATION

Promogim sélectionne l'emplacement de ses résidences selon des critères exigeants : proximité des commerces, des écoles et des transports, présence d'espaces verts... autant d'éléments qui améliorent la qualité de vie. Promogim attache une grande importance à la qualité de ses architectures, qu'elles soient classiques ou contemporaines.



Garges-les-Gonesse - Terrasses & Jardin



Ris-Orangis - Les Jardins du Lac

Les espaces intérieurs font l'objet de la même recherche de qualité : plans fonctionnels, prestations soignées... Quant aux aménagements extérieurs, ils prévoient souvent des espaces paysagers agrémentant le cadre de vie.

Promoteur-constructeur visionnaire, Promogim traduit son engagement global et durable en matière

de qualité avec des résidences répondant à des normes de plus en plus élevées en matière d'environnement et d'économie d'énergie telle que la Réglementation Thermique RT 2012.



Les Pavillons-sous-Bois - Le Piazza

**Choisir Promogim, c'est ainsi être assuré de réaliser un placement sûr et pérenne.**

# PROMOGIM

## DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES



Île-de-France



Provence



Alsace



Bourgogne

Avec à son actif 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus de 48 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur huit directions régionales expérimentées.



Nord



Rhône



Ouest



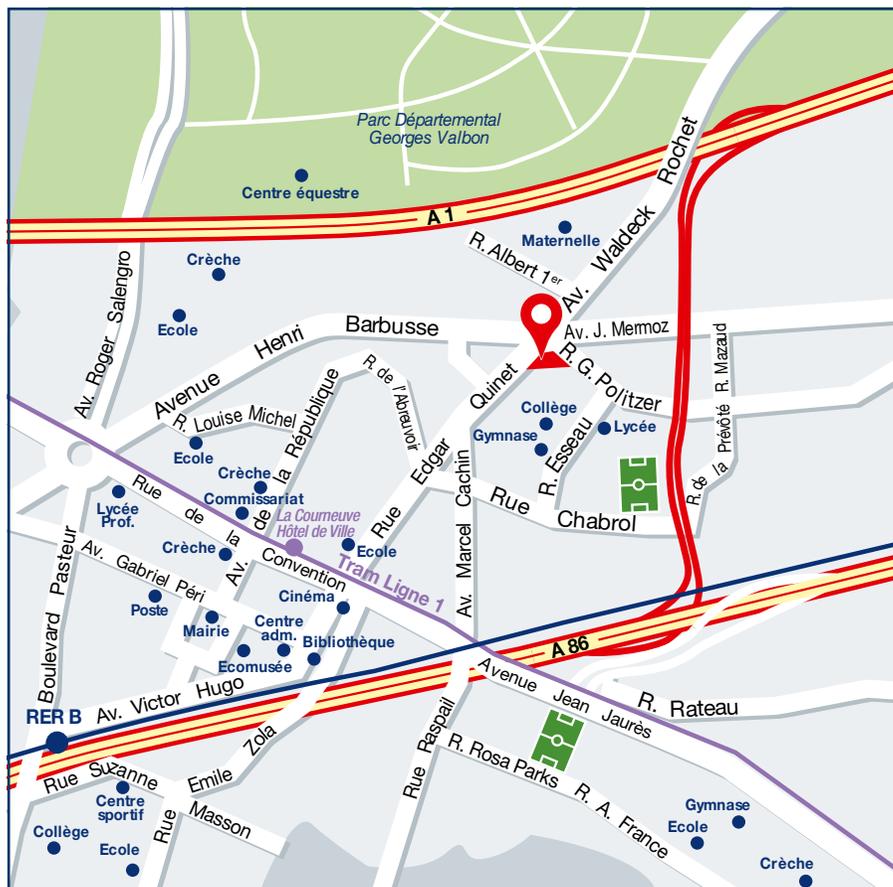
Franche-Comté

Partenaire solide et fiable grâce à d'importants capitaux propres, Promogim, c'est aussi la sécurité financière d'une cotation exceptionnelle, une garantie financière d'achèvement des travaux, des assurances biennales et décennales sur les constructions.



Côte d'Azur

## TOUS LES SERVICES À PROXIMITÉ



“Urban Parc” offre la proximité des commerces et services indispensables à une bonne qualité de vie.

### LA VIE QUOTIDIENNE

- Supermarché à 100 m, centre commercial à 1 500 m, marché trois fois par semaine à 2 000 m.
- Groupe scolaire à 200 m, crèche à 400 m, collège à 500 m, lycée à 600 m.
- Mairie à 800 m, bureau de poste à 900 m.

### LES DÉPLACEMENTS

- Station de tramway “La Courneuve/Hôtel de Ville” (ligne T1) à 700 m.
- A 1 700 m, station de métro “La Courneuve/8 Mai 1945” (ligne n° 7), accessible en tramway en 10 minutes environ.
- A 1 500 m, gare “La Courneuve/Aubervilliers” de la ligne B du RER, desservant Paris en 16 minutes environ.
- Accès à l’autoroute A86 et à l’A1 à 1 000 m.

### LES LOISIRS

- Médiathèque à 800 m. Cinéma à 800 m, centre culturel à 1 800 m.
- Centre Dramatique à 1 100 m, Conservatoire national de région à 1 200 m.
- Complexe sportif à 400 m, stade à 600 m, gymnase à 1 100 m, piscine à 1 500 m.
- Parc Départemental Georges-Valbon à 800 m.



ESPACE DE VENTE : 1, rue Georges Politzer - 93120 La Courneuve

Ouvert vendredi et samedi de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h.

Dimanche, lundi et jeudi de 14h à 19h. Fermé mardi et mercredi.

Tél. : 01 48 57 68 75 - [www.promogim.fr](http://www.promogim.fr)

Direction Régionale : 39, rue de Bellevue - 92100 Boulogne-Billancourt - Tél. : 01 48 25 46 25 - Fax : 01 48 25 73 23

**PROMOGIM**  
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL