

# Mont-Saint-Aignan



L A M A R E L L E

Une parenthèse de douceur  
entre soleil et espace vert.

Bouygues  
Immobilier   
Créateur de mieux vivre

 **Chez Bouygues Immobilier, nous avons observé  
votre vie et elle nous a inspiré votre nouveau logement.**

Un logement intelligent, baigné de lumière, entouré d'espaces verts et bercé par la douceur d'une vie de quartier. Un logement à votre image, pensé pour rendre votre quotidien plus doux.

Un logement chaleureux, réalisé avec des matériaux tendances et de qualité qui puissent répondre à votre utilisation au quotidien. Un logement qui correspond parfaitement à ce que vous êtes et qui vous offre la liberté de choisir la couleur de vos sols ou même l'ambiance de votre salle de bains.

Nous imaginons pour vous des appartements et des maisons toujours plus agréables à vivre, c'est pourquoi nos logements répondent à la norme NF habitat <sup>(1)</sup>. Une norme exigeante qui donne à elle seule tous les gages de pérennité et de qualité à votre achat immobilier.

Enfin, nous mettons à votre disposition des conseillers experts tout au long de votre parcours d'achat pour vous éclairer, vous guider, vous épauler et vous rassurer.

Choisir Bouygues Immobilier, c'est s'installer ou investir dans un logement neuf, pensé pour y écrire une nouvelle vie. Une vie plus connectée, plus verte, plus rassurante et plus heureuse.





**#MaVieEnMieux**



## Mont-Saint-Aignan, une qualité de vie plébiscitée

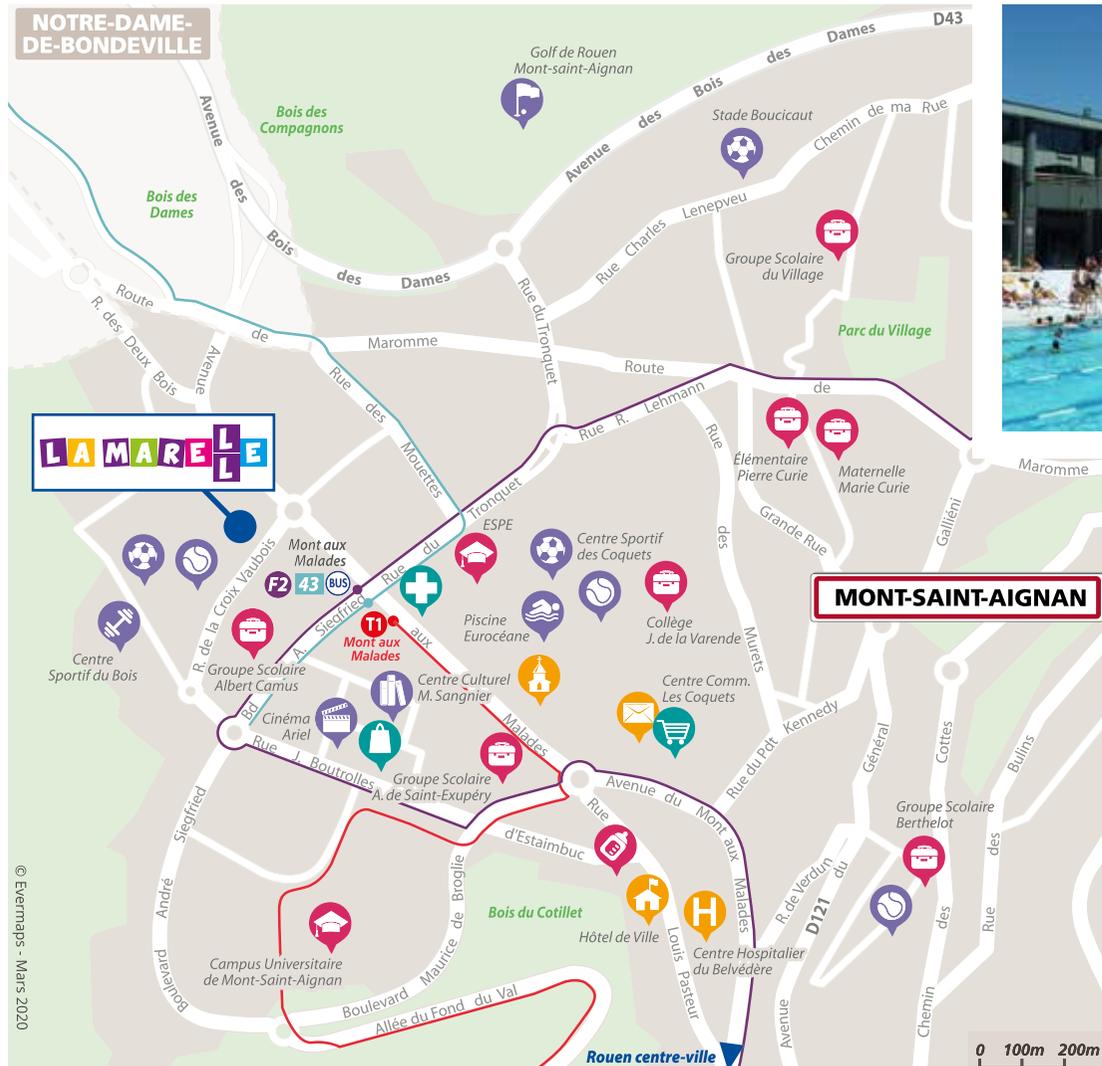
Naturellement résidentielle, Mont-Saint-Aignan se distingue par ses rues et avenues bordées d'arbres, par ses espaces verts, par ses belles perspectives qui conduisent d'un côté à la Forêt Verte, au golf et, de l'autre, à l'université et au panorama sur l'ensemble de l'agglomération. La commune semble avoir été bâtie dans un parc. Elle est le trait d'union entre le centre-ville particulièrement dense de Rouen et les larges étendues de forêts et de culture que peut offrir la Normandie.

Mont-Saint-Aignan était au commencement un village qui a su grandir en préservant sa sérénité initiale. Et ce village a beaucoup grandi pour devenir le premier site

universitaire de Normandie. La commune s'est dotée de tous les meilleurs équipements : écoles, galeries marchandes, centres commerciaux, pôles de recherches, parc d'activité tertiaire... De grands espaces ont été dédiés aux équipements sportifs nombreux : stades, gymnases, golf, courts de tennis, centre nautique.

Cependant, en vous promenant à l'ombre des grands arbres ou dans les allées du marché (le mercredi et le vendredi), vous retrouverez cette tranquillité première que vient à peine troubler la cloche du Teor qui nous rappelle que le centre historique de Rouen n'est qu'à quelques minutes.

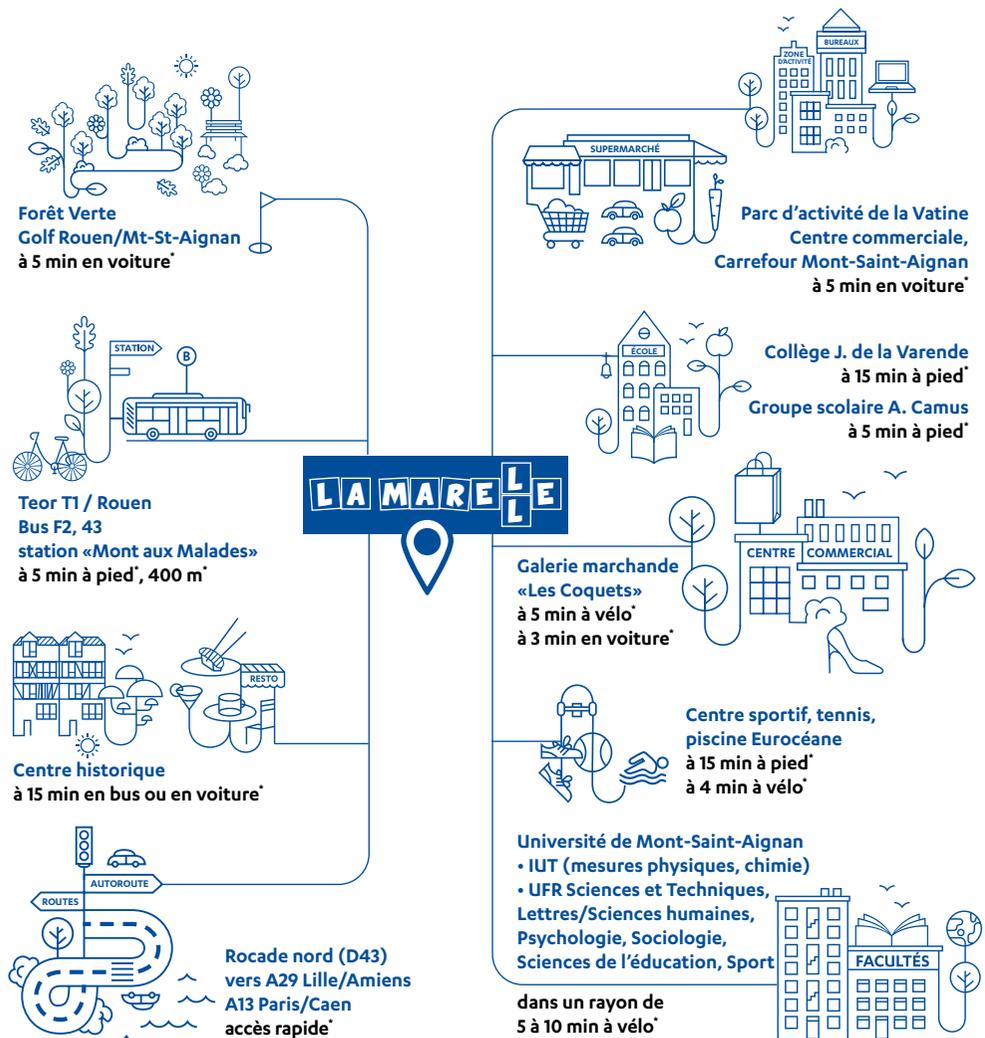
Pour toutes ces raisons et de l'avis unanime des habitants de la Métropole, Mont-Saint-Aignan est une commune privilégiée pour sa qualité de vie exceptionnelle.



## L'ENSEMBLE PAYSAGER L'échappée belle

Urbanité douce et qualité de vie au cœur de la Métropole de Rouen

L'ambition de ce nouveau quartier est d'offrir un cadre de vie sécurisant, idéal pour les familles. Développé et aménagé par **Linkcity**, l'ensemble paysager "L'échappée belle" accueillera, une crèche, des commerces essentiels, des locaux dédiés à la santé... autour d'un espace destiné aux loisirs des petits et grands. Il nous a semblé naturel, dans cet environnement dédié aux familles, d'appeler notre résidence "La Marelle".



\* Données de distances et de temps fournies à titre informatif. Source : Google Maps.

# MA RÉSIDENCE



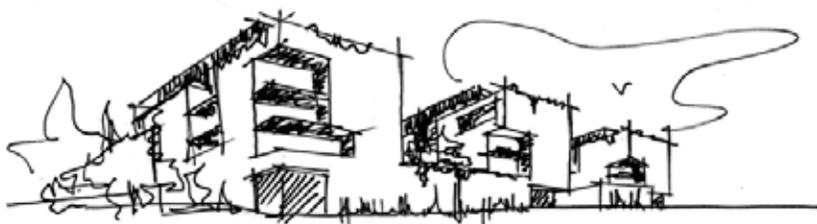
Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance

# Une parenthèse de douceur

Dans cet écrin de sérénité que constitue le domaine "L'échappée belle" la résidence La Marelle occupe la partie sud ; celle tournée vers le stade, les courts de tennis avec pour horizon, le Bois de l'Archevêque.

L'ensemble des 64 appartements se répartissent équitablement dans 3 petits immeubles séparés par des terrasses paysagées. Chacun des logements bénéficie de son balcon, sa loggia ou sa belle terrasse aux étages supérieurs. Beaucoup d'entre eux profitent d'une jolie vue dégagée sur la forêt au loin ou sur les espaces paysagers du domaine "L'échappée belle". Cette disposition architecturale, en 3 petits volumes, laisse circuler librement la lumière et, du soir au matin, expose chacune des façades au soleil. Autre particularité de la résidence, le rez-de-chaussée sera entièrement destiné au stationnement privé des véhicules.

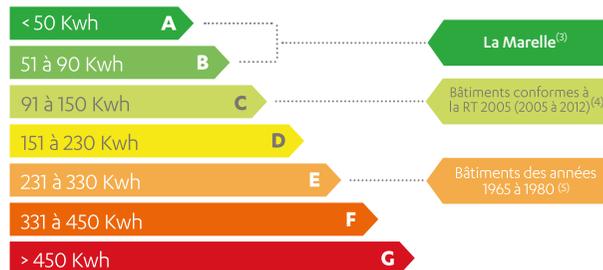
En entrant dans le domaine, une parenthèse de douceur s'ouvre à vous !



L'assurance d'un confort optimisé, à travers un logement **économique en énergie et respectueux de l'environnement.**



Logement économe



Logement énergivore



**CHRISTOPHE BIDAUD**  
Architecte DPLG

*« Un quartier apaisé, harmonieux, à l'échelle de la famille »*

La pertinence d'un projet contemporain se forge à l'aune de la prise en compte du passé et des enjeux présents.

Le projet propose la création d'un quartier apaisé, harmonieux, à l'échelle de la famille et pour les familles ; un quartier animé, adapté aux besoins de ses habitants, où il fait bon vivre, chez soi comme au dehors, à tous les âges de la vie, visant avant tout à rendre la ville agréable à tous, et dans notre cas, plus particulièrement, aux enfants....

Le projet vise à créer 64 logements, proposant des typologies de logements diversifiées et dimensionnées pour accueillir les familles.

Une densité maîtrisée, s'intégrant sur et dans un maillage paysagé ; véritable ossature urbaine du projet.

Faire de ce site un lieu où nature et bâtiments sont conçus en osmose pour favoriser le bien-être des familles à long terme.

Le travail d'épannelage de notre projet permet de libérer de nombreux espaces extérieurs, se déclinant en balcons, loggias ou terrasses.

Le mot d'ordre pour ces espaces, est «Générosité».

La création d'un socle de stationnement privatisé et sécurisé, permet de dégager un jardin suspendu en partie centrale ; véritable poumon vert, prolongement du parc dans lequel vient se nicher le projet. »



Local à vélo



Accès à la résidence par digicode et vidéophone



Ascenseurs



Parkings en rez-de-chaussée

Valeur en kWhep/m<sup>2</sup> shon/an, concerne la consommation énergétique moyenne de l'immeuble en chauffage, ventilation, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire et éclairage des locaux. Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation par un bureau d'études spécialisé d'un diagnostic de performance énergétique pour chaque logement remis à leurs acquéreurs lors de la livraison.

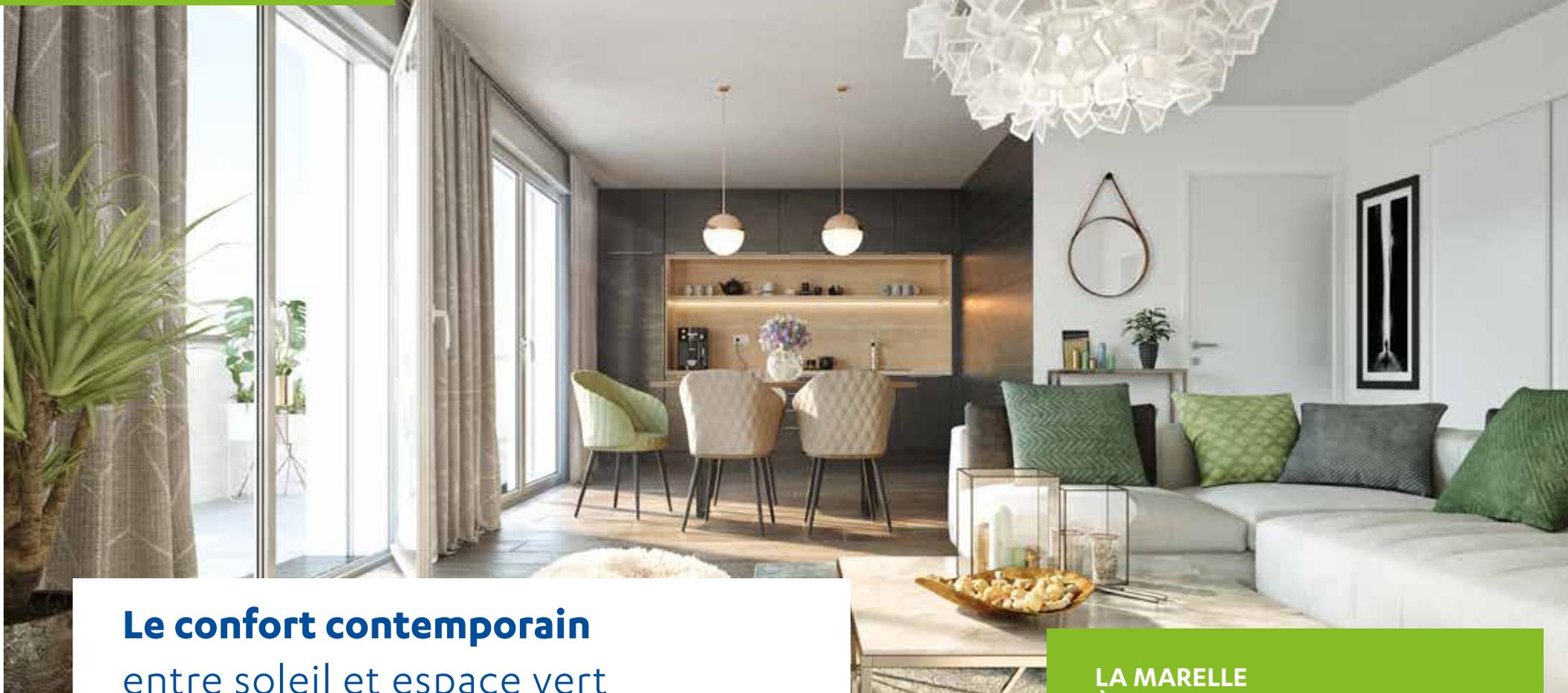
(2) La résidence est réalisée en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la norme Réglementation Thermique 2012 (RT 2012).

Objectif de consommation : RT 2012 -20 % en R ou < 40 kWh hep/(m<sup>2</sup>.an).

(3) Répondant aux objectifs de 50 kWh/m<sup>2</sup> shon/an pondérés de 40 à 65 kWh/m<sup>2</sup> shon/an en fonction de l'altitude et de la localisation du programme.

(4) Répondant à la Réglementation Thermique 2005 en vigueur jusqu'au 31/12/2012.

(5) Répondant à la Réglementation Thermique 1975.



## Le confort contemporain entre soleil et espace vert

Du studio au 5 pièces, les appartements de la résidence La Marelle ajoutent confort et modernité, au bien-être si cher à Mont-Saint-Aignan.

Afin de profiter au mieux d'un environnement calme et paysager, les appartements s'ouvrent largement sur l'extérieur pour offrir un ensoleillement tout au long de l'année. Leur conception contemporaine libère les espaces intérieurs et propose des cuisines ouvertes sur de grands séjours. Les équipements des salles-de-bains, des cuisines (en option), les revêtements de sol... ont été sélectionnés pour leur design et leur pérennité. Votre logement deviendra vite un espace facile à vivre, lumineux et moderne, bien à l'image de Mont-Saint-Aignan.

### LA MARELLE À MONT-SAINT-AIGNAN

#### APPARTEMENTS DU STUDIO AU 5 PIÈCES

- Des balcons, loggias et larges terrasses pour certains
- Stationnements réservés et sécurisés au sein de la résidence
- RT 2012 <sup>(2)</sup> et certifiés NF Logement

(2) Programme réalisé en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la norme Réglementation Thermique 2012 (RT 2012).



## NF HABITAT <sup>(1)</sup>, UN GAGE DE QUALITÉ POUR MON BIEN-ÊTRE

Bouygues Immobilier **s'est engagé à certifier mon appartement NF Habitat**. Cette certification est une démarche volontaire qui témoigne de la volonté de Bouygues Immobilier de proposer des logements de qualité supérieure et contrôlée. Un logement certifié NF Habitat, c'est pour moi **des bénéfices concrets au quotidien**.



### UN LIEU DE VIE SÛR ET AGRÉABLE À VIVRE :

- **Un logement plus sûr.**  
Plusieurs systèmes de sécurité, adaptés à ma résidence et à son environnement, limitent les intrusions.
- **Une isolation acoustique conçue pour apporter un confort global** et prendre en compte les bruits de choc et les bruits aériens. La certification évalue et vérifie que le niveau acoustique des logements attendu est atteint.
- **Je bénéficie d'une température agréable** grâce aux équipements, à la conception de mon appartement et au contrôle des apports solaires.
- **Mon logement est plus fonctionnel.**  
Les aménagements et équipements sont si bien pensés et si pratiques qu'ils me facilitent la vie.



### DES ÉCONOMIES DURABLES :

- **Des économies d'énergie.**  
La qualité de la conception du bâtiment, le choix des systèmes de chauffage les plus performants et des solutions d'éclairage adaptées permettent de réduire ma consommation énergétique.
- **Des économies d'eau.**  
L'installation de robinetterie certifiée NF contribue à réduire ma consommation d'eau et à éviter les gaspillages.
- **Des coûts d'entretien maîtrisés.**  
L'optimisation des choix de construction permet de garantir la durabilité du bâtiment et donc la maîtrise des futurs coûts d'entretien liés à la charge de la copropriété.

(1) Bouygues Immobilier est titulaire du droit d'usage de la marque NF Habitat associée à HQE pour l'ensemble de ses projets de construction de logements, admission n°CANFH150017 obtenue le 15/09/2015.



# MON LOGEMENT CONNECTÉ



## ENTRE VOISINS, MIEUX CONNECTÉ À MES VOISINS<sup>(9)</sup>

Échanger avec mes voisins, passer une annonce ou organiser un évènement... bref, toute la vie de ma résidence accessible sur mon application.



**Je propose des événements, lance des discussions et initie des projets** grâce aux petites annonces.



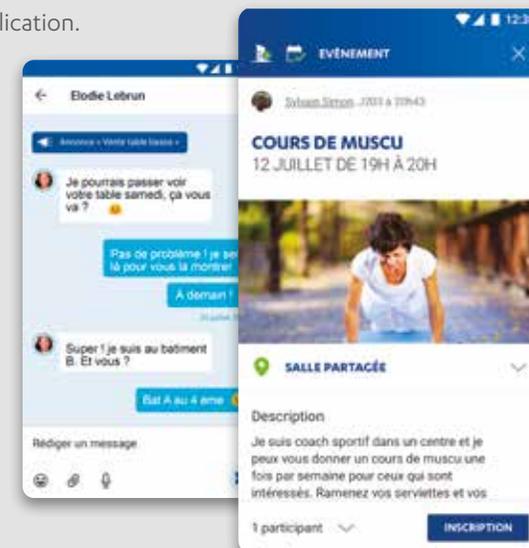
**Je communique en privé** grâce à la messagerie.



**J'organise mes événements et activités** grâce à la gestion des espaces partagés.



**Je profite de tous les services disponibles près de chez moi** grâce à la carte de quartier partagée.



(9) Disponible dans certaines résidences Bouygues Immobilier. Détails et conditions auprès de votre conseiller commercial.