



# LES VENELLES DE L'AQUEDUC

- AU CŒUR D'UNE RÉSIDENCE INTIMISTE -

---

CACHAN (94)



---

UNE ALLIANCE ENTRE MODERNITÉ ET  
TRADITION

---



## TRISTAN GABORIAU ARCHITECTE



Le quartier de la Grange Ory est un archétype de l'habitat pavillonnaire d'après-guerre : les maisons-villas. De petits ensembles regroupant des maisons en pierre meulière et en brique desservis par des passages arborés appelés venelles. LES VENELLES DE L'AQUEDUC reprennent cette typologie de manière contemporaine. La composition est tripartite :

- ◇ Un socle en brique intégrant les jardins, les accès et le stationnement.
- ◇ Un étage noble abritant les séjours éclairés par de grands bow-windows.
- ◇ Les chambres rassemblées dans 3 volumes sculpturaux en briques blanches.

Toutes les pièces sont orientées plein sud et les séjours bénéficient d'un prolongement vers un jardin. Notre projet s'inspire du modèle des maisons-villas pour proposer un habitat dans lequel chaque maison est indépendante, intimiste et baignée de végétation et de soleil.

---

# UNE VILLE ATTENTIVE À SON ENVIRONNEMENT

---

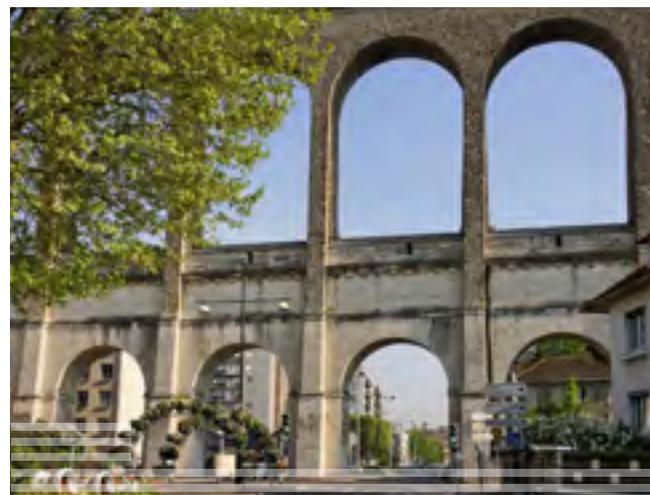
*Résidentielle et familiale, Cachan allie tranquillité d'un village au dynamisme d'une ville.*

Située aux portes de Paris, Cachan fait preuve d'un paysage urbain en mouvement et d'une forte attractivité faisant d'elle une ville durable et tournée vers l'avenir.

Véritable poumon vert, Cachan compte près de 49 hectares d'espaces verts offrant aux habitants d'innombrables possibilités de promenades durant toute l'année. Différents types de végétation se côtoient et se parent des plus belles couleurs une fois le printemps arrivé. Labellisée « 4 Fleurs » depuis 2015, la commune a obtenu en 2018 le « Prix de la Diversité végétale ».

Soucieuse de la qualité de vie de ses habitants, Cachan s'est dotée de nombreuses infrastructures sportives, d'un cinéma, d'un théâtre et de lieux artistiques de qualité où riment échange et convivialité. Attentive à l'éducation des jeunes, la ville offre un apprentissage complet en les accompagnant tout au long de leur scolarité.

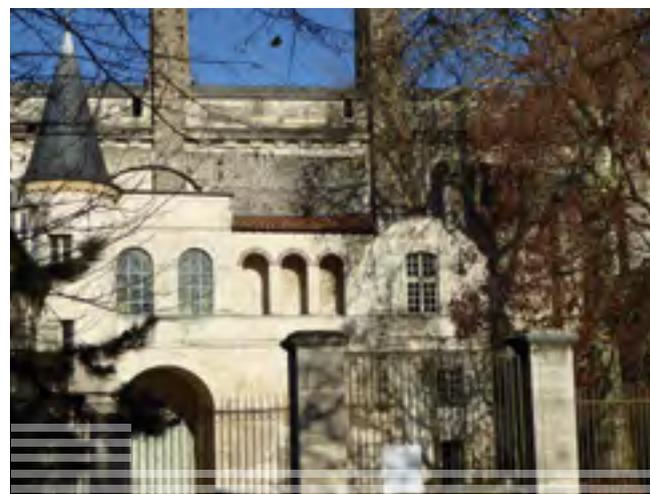
S'ajoute à cela, un réseau de transport en commun performant comprenant le RER B, une dizaine de lignes de bus et cinq stations Vélib'. D'ici 2025, les Cachanais pourront bénéficier du métro ligne 15 avec le Grand Paris Express.



Pont Aqueduc d'Arcueil-Cachan



Mairie de Cachan



Le Château des Arcs

# UNE VIE DE QUARTIER PRIVILÉGIÉE DANS UN ESPRIT VILLAGE

Dans un environnement pavillonnaire, ce quartier au paysage urbain dispose de toutes les commodités nécessaires offrant à ses habitants un quotidien privilégié.

Il suffit en effet de quelques minutes à pied dans les jolies rues arborées pour accompagner les enfants à l'école, au lycée et à la crèche. De nombreux commerces tels que le Casino Supermarché, la boulangerie ou encore la pharmacie se trouvent à proximité de la résidence. Quartier attractif, vous pourrez emprunter un des nombreux bus qui sillonnent la ville.

À seulement 300 m\*\* de la gare « Arcueil-Cachan », la gare « Saint-Michel Notre Dame » est accessible en 14 min\*\*. Vous bénéficierez également de la ligne 15 du métro du Grand Paris Express à seulement 4 min\*\* à pied de la résidence.

Pour les sportifs, les différents gymnases et la piscine municipale, permettent de conjuguer dépassement de soi et partage. Et, pour les journées ensoleillées, le Parc Raspail, à 14 min\*\* à pied, boisé de plus 3 hectares, vous ouvre ses portes tout au long de l'année, idéal pour des balades en famille ou pour passer des moments de détente plus intimiste.



---

# DES LIGNES ÉLÉGANTES DANS UN STYLE ÉPURÉ

---

*LES VENELLES DE L'AQUEDUC, un emplacement de charme, qui fait la part belle aux espaces verts et à l'ensoleillement.*

Son écriture architecturale singulière lui confère une signature moderne, empreinte d'élégance et de pureté. Ses façades de briques surmontées de toiture de zinc allient l'union subtile entre modernité et tradition. Rythmées par des enduits d'aspect béton, elles jouent les contrastes de gris anthracite et de gris clair ponctués de briques couleur ocre, clin d'œil à l'histoire de Cachan.

Les maisons baignées de lumière sont positionnées de manière à bénéficier d'un ensoleillement constant. Pour profiter d'un environnement unique et intimiste, les espaces verts arborés aux multiples essences apportent un véritable cachet à ce programme d'exception.





---

# DES MAISONS AUX PRESTATIONS D'EXCEPTION

---

*Uniques et intimistes, les 5 maisons sont conçues pour un confort optimal et imaginées avec des prestations soignées et des finitions de qualité.*

- ◇ Parquet massif dans les chambres\*
- ◇ Carrelage grand format dans les pièces humides\*
- ◇ Double vasque avec miroir et bandeau lumineux Led dans les salles de bains et salles de douches
- ◇ Fenêtres aluminium
- ◇ Pack domotique (chauffage, alarme, volet roulant)
- ◇ WC suspendus\*
- ◇ Robinet mitigeur\*
- ◇ Radiateur\*
- ◇ Chaudière individuelle\*



**IDÉAL INVESTISSEUR<sup>(1)</sup>**  
Réduisez vos impôts grâce au dispositif prévu par l'état.



**PROFITEZ DU PTZ+<sup>(2)</sup>**  
Financez jusqu'à 40 % de votre logement sans intérêts.



**RT 2012<sup>(3)</sup>**  
Économisez sur vos factures d'énergie.

---

# UNE QUALITÉ DE VIE INCOMPARABLE



visuel non contractuel

Au cœur d'un environnement calme et intimiste, les 5 maisons comprennent des prestations soignées et de qualité, synonymes de confort et de tranquillité. La résidence est déclinée en 3 maisons urbaines 5 pièces et 2 maisons loft dont une 4 pièces et une 6 pièces.

Chaque maison dispose d'une luminosité naturelle optimale, de volumes optimisés ainsi que d'un excellent aménagement des pièces créant une ambiance agréable tout au long de la journée. La cuisine est

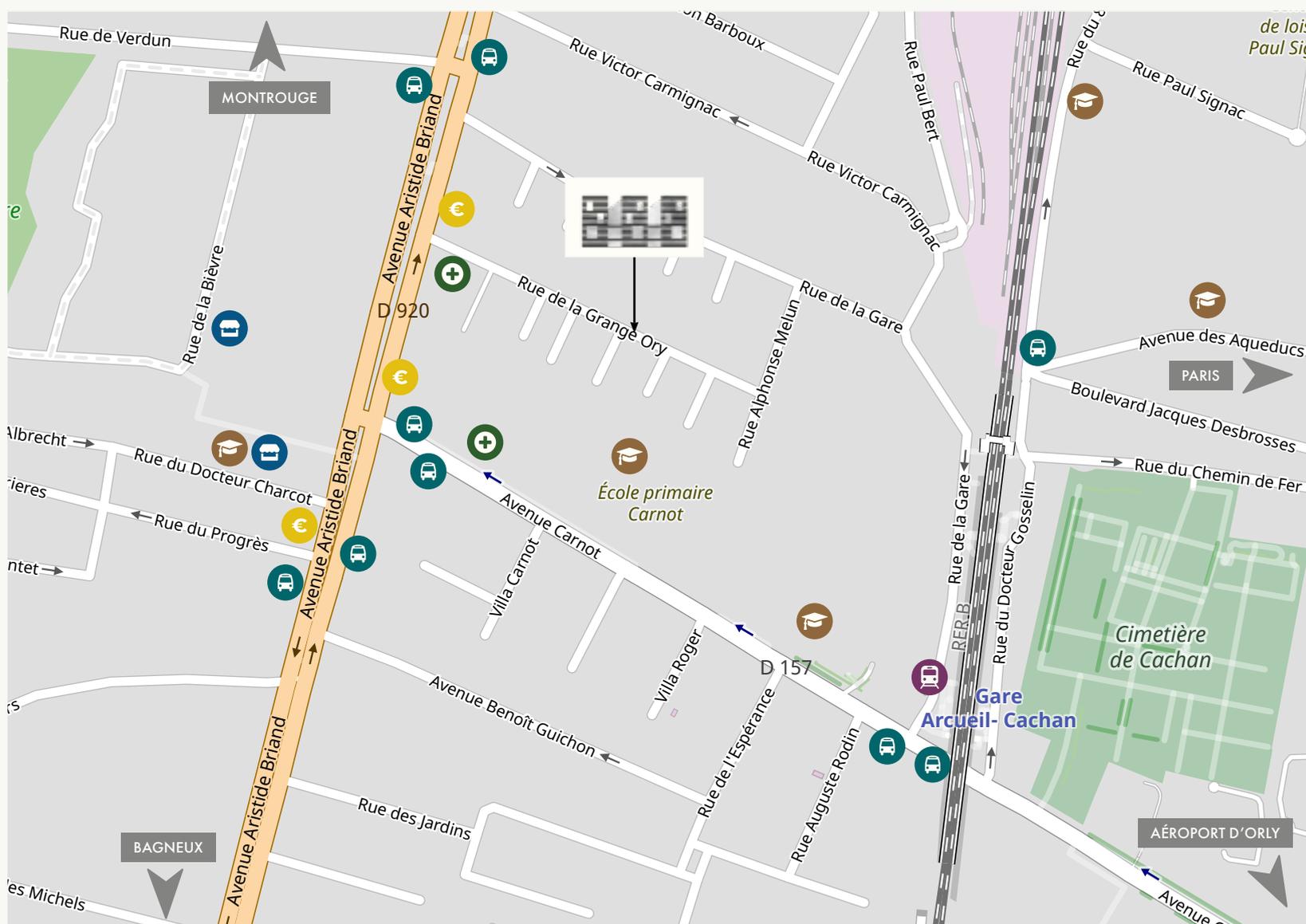
ouverte sur le vaste séjour pour des moments de convivialité au quotidien, idéal pour une vie de famille épanouie. Toutes disposent de jardins paysagers privés et d'une terrasse pour la plupart, propice au partage et à la détente. Pour améliorer le bien-être, chaque maison bénéficiera d'une place de parking privative.

Au sein DES VENELLES DE L'AQUEDUC, le charme, la discrétion et la convivialité sont donc les maîtres mots.



# UNE VILLE PROCHE DE PARIS

7-9 RUE DE LA GRANGE ORY - 94230 CACHAN



GARE



BUS



ÉCOLE



SANTÉ



COMMERCE



BANQUE

## ACCÈS

### TRANSPORT EN COMMUN

 ♦ Gare « Arcueil-Cachan » (RER B), à 300 m\*\*, à 4 min\*\* à pied.

♦ Métro ligne 4, station « Mairie de Montrouge » en 15 min\*\* en bus.

♦ Métro ligne 15 du Grand Paris Express, gare « Arcueil-Cachan » en 2025\*\*\* à 4 min\*\* à pied.

 ♦ Bus, arrêt « Grange Ory » (lignes 187, 193, 197 et N14), à 3 min\*\* à pied.

♦ Bus, arrêt « Carnot – Aristide Briand » (lignes 162, 187 et 193), à 4 min\*\* à pied.

### AÉROPORT

 ♦ L'aéroport de Paris-Orly en 15 min\*\* en voiture.

### VOITURE

 ♦ Accès rapide à la D920, l'A6 et la N20.

♦ Accès à la Porte d'Orléans en 10 min\*\* en voiture.



Le vignoble de Cachan

# LES VENELLES DE L'AQUEDUC

---

7-9 RUE DE LA GRANGE ORY - 94230 CACHAN

01 87 16 34 23  
[www.les-venelles-de-laqueduc.fr](http://www.les-venelles-de-laqueduc.fr)



\*Le Maître d'Ouvrage peut le cas échéant substituer les matériels et matériaux, équipements ou appareillages par d'autres de qualité équivalente. \*\*source Google Maps et Mappy. Temps et distances donnés à titre indicatif. \*\*\*Source : societedulgrandparis.fr (1) Réserve aux primo-accédants pour l'acquisition de leur résidence principale neuve selon les critères d'éligibilité fixés aux articles L. et R. 31-10-1 et suivants du CCH et sous réserve d'acceptation du dossier par l'établissement bancaire. Pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le décret n° 2015-1813 du 29/12/2015 ajuste les conditions d'octroi. La révision du zonage A/B/C est fixée par arrêté du 01/08/2014 (J.O. du 06/08/2014). Dispositif aménagé par la Loi de finances pour 2016 (article 107) publiée au J.O. le 30 décembre 2015 pour tous les prêts à taux zéro émis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. (2) Réduction d'impôt sur le revenu, de 12 % à 21 %, sur le prix d'acquisition du bien acheté dans la limite de 300 000 € et d'un plafond de prix d'achat de 5 500 € / m<sup>2</sup> pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location pendant 6 ans minimum à un loyer plafonné et sous conditions de plafonds de ressources des locataires. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Dispositif « Pinel » adopté par la Loi de finances pour 2015 (article 5) publiée au J.O. le 30 décembre 2014, suite aux annonces faites par le Ministère du logement. (3) Les logements d'Horizon Immobilier se situent dans des immeubles réalisés en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la norme Réglementation Thermique 2012 (RT 2012). Horizon Immobilier est une marque d'Horizon Engineering Management - SAS au capital 10 000 € - RCS - Versailles 822 095 984 Siège social : 21, rue Jacques Cartier 78960 Voisins-le-Bretonneux - Architecte : Tristan Gaboriau - Perspectiviste : Tristan Gaboriau - Crédits photos : commons.wikimedia.org - Document, visuels et illustrations à caractère d'ambiance et non contractuels. - 20200618.