

LE
DOMAINE
DES ARTS

JUVISY-SUR-ORGE • 91

LA VILLE ET LE QUARTIER



Juvisy-sur-Orge, une ville à taille humaine tournée vers Paris

À 18 km de Paris, sur les bords de la Seine et de l'Orge, Juvisy-sur-Orge attire chaque année de nouveaux arrivants en leur proposant la respiration de quelque 12 ha d'espaces verts. À son centre-ville ancien et à ses commerces s'ajoute la vitalité d'un des marchés les plus fréquentés de l'Essonne. Les 150 associations évoluant au sein de la commune participent au dynamisme de la vie locale et des nombreux équipements.

Membre de Grand-Orly Seine Bièvre, la commune met en œuvre des projets d'envergure pour améliorer la qualité de vie de ses habitants : opération de reconquête des berges de Seine, transformation de la gare en pôle intermodal. Proche de l'aéroport d'Orly et de grands axes de communication, dotée de 28 lignes de bus, Juvisy-sur-Orge profite d'une gare desservie par les RER C et D permettant de relier la capitale en moins de 30 min. Elle accueillera dans les années à venir le prolongement de la ligne 7 du tramway*.

Vivre à proximité de la Seine et d'un futur grand pôle de mobilité

C'est dans le quartier Seine, en limite de Viry-Châtillon, que Le Domaine des Arts s'invite. À moins de 200 m, un quai vous propose une belle promenade longeant le fleuve. Quel que soit l'âge de vos protégés, vous trouvez dans un rayon d'un kilomètre les structures d'accueil et d'enseignement : crèche, écoles, collège.

Côté pratique, votre quartier compte un certain nombre de commerces et de services très utiles au quotidien : supermarché avec drive, boulangerie-pâtisserie, restaurants, professionnels de santé, pharmacie, etc. Sans oublier le marché se tenant chaque mercredi et samedi matin en centre-ville à moins de 1 km de chez vous. Votre adresse ajoute la mobilité à ses avantages : la gare RER C et D à 650 m !

* Projet en cours. Source : iledefrance-mobilites.fr

À PROXIMITÉ !**

- Maison de la petite enfance à 350 m
- Groupe scolaire privé et école élémentaire public à 750 m
- Collège Ferdinand Buisson à 5 min à vélo
- Lycée Marcel Pagnol d'Athis-Mons à 16 min en bus



- Supermarché, boulangerie et pharmacie dans les 270 m
- Marché à 950 m



- Piscine Suzanne Berlioux à 4 min à vélo
- Espace sportif Jules Ladoumègue à 4 min à vélo



- Cinéma Les Bords de Scènes à 6 min en voiture
- Théâtre Jean Dasté à 9 min en voiture



- Square du 11 Novembre 1918 à 240 m
- Berge et parc de Seine à 350 m
- Port de plaisance et île de loisirs de Port aux Cerises à 8 min à vélo
- Lac de Viry-Châtillon à 13 min à vélo



- Gare de Juvisy-sur-Orge à 650 m



**Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps

LA RÉSIDENCE



Une architecture contemporaine empreinte de douceur

Conçu par l'Atelier A2D, *Le Domaine des Arts* accueille 2 bâtiments s'élevant sur 5 et 6 niveaux, avec un attique en retrait offrant de généreuses terrasses. Ils abritent respectivement 29 et 44 logements, judicieusement orientés est-ouest pour profiter pleinement de la lumière douce du matin ou des couchers de soleil flamboyants.

Cette réalisation se distingue par son langage architectural résolument contemporain. Chaque volume affirme sa personnalité, tout en dialoguant harmonieusement grâce à des éléments communs : un enduit ton pierre clair ou blanc, des bandeaux colorés, mais aussi des balcons aux lignes courbes et une briquette de parement venant souligner l'angle du parc partagé, accessible depuis la rue Horace Vernet.

Le Domaine des Arts insuffle un vent de modernité au quartier, apportant une nouvelle dynamique urbaine et élégante. Donnez vie à votre premier projet immobilier dans une résidence conçue pour votre bien être !

LES ÉLÉMÉNTS FORTS À RETENIR



Une architecture
actuelle soignée



Des matériaux
de qualité



Joli parc paysager
en cœur de copropriété

ESPACES EXTÉRIEURS



Détente et partage à ciel ouvert

Aimez-vous profiter de la vie vue d'en haut ? *Le Domaine des Arts* propose de beaux appartements en attique. À ce niveau, de spacieuses terrasses, dont certaines multi-orientées, offrent un espace à l'air libre pour vivre en communion avec le ciel et contempler au quotidien les toits de la ville. Elles réservent un maximum de luminosité et de chaleur naturelle aux logements qu'elles prolongent.

Jardin perché, salon d'extérieur, aire de jeu pour les enfants ou encore espace repas en plein air... Donnez libre cours à votre imagination pour satisfaire vos envies en termes d'aménagement. Ici, vous savourez en famille ou entre amis un vrai sentiment de bonheur au quotidien !

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Appartements
du studio au 5 pièces



Avec loggia, balcon
ou terrasse



Double orientation
pour certains logements

L'INTÉRIEUR



Plan non contractuel à caractère d'ambiance

Une conception soignée au service du raffinement intérieur

La palette des intérieurs de *Le Domaine des Arts* s'étend du studio au 5 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.

La plupart des logements bénéficient d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : loggia, balcon ou terrasse. Certains profitent d'une double orientation, synonyme de lumière et de ventilation naturelles optimales en toute saison, mais aussi de points de vue variés sur les alentours.

Des prestations de qualité

SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Ascenseur sécurisé pour l'accès sous-sol
- Parking en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Contrôle d'accès par digicode, interphone ou intratone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*

DÉCORATION

- Faïence murale au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Revêtement sol souple dans toutes les pièces

CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et sur les chambres en étage
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et chambres

PARTIES COMMUNES

- Décoration du hall d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes

LE PLAN DE MASSE

LE
DOMAINE
DES ARTS

Un parfait bien-être résidentiel

Le Domaine des Arts vous propose un cadre de vie privilégié, à l'angle des rues Jean Argeliès, Horace Vernet et Montessuy.

La réalisation se compose de deux unités résidentielles. Le parking en sous-sol, sur un niveau en rdc surélevé et un semi enterré, offre un accès sécurisé et pratique : depuis la rue Jean Argeliès pour les résidents du bâtiment A, et depuis la rue Horace Vernet pour ceux du bâtiment B. Cette dernière permet également un accès piéton confortable aux deux halls d'entrée.

Pensée pour votre bien-être au quotidien, la résidence met à disposition des locaux vélos pour les adeptes de la mobilité douce.

Tous les occupants profitent également d'un jardin commun central, idéal pour une pause nature et un moment de détente, toujours appréciés en milieu urbain.



LES ACCÈS*



EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt « Pasteur » à 350 m notamment desservi par les lignes 4205, 4505, 4523 et 4524

SNCF/RER

- Gare de Juvisy-sur-Orge à 650 m :
- RER C desservant la bibliothèque François Mitterrand en 19 min
- RER D reliant Paris Gare de Lyon en 23 min ou Châtelet /Les Halles en 28 min
- TGV (ligne Lille-Europe – Brive-la-Gaillarde) desservant aussi les gares de Vierzon, Châteauroux et Limoges
- Gare TGV de Massy-Palaiseau à 14,2 km



EN VOITURE

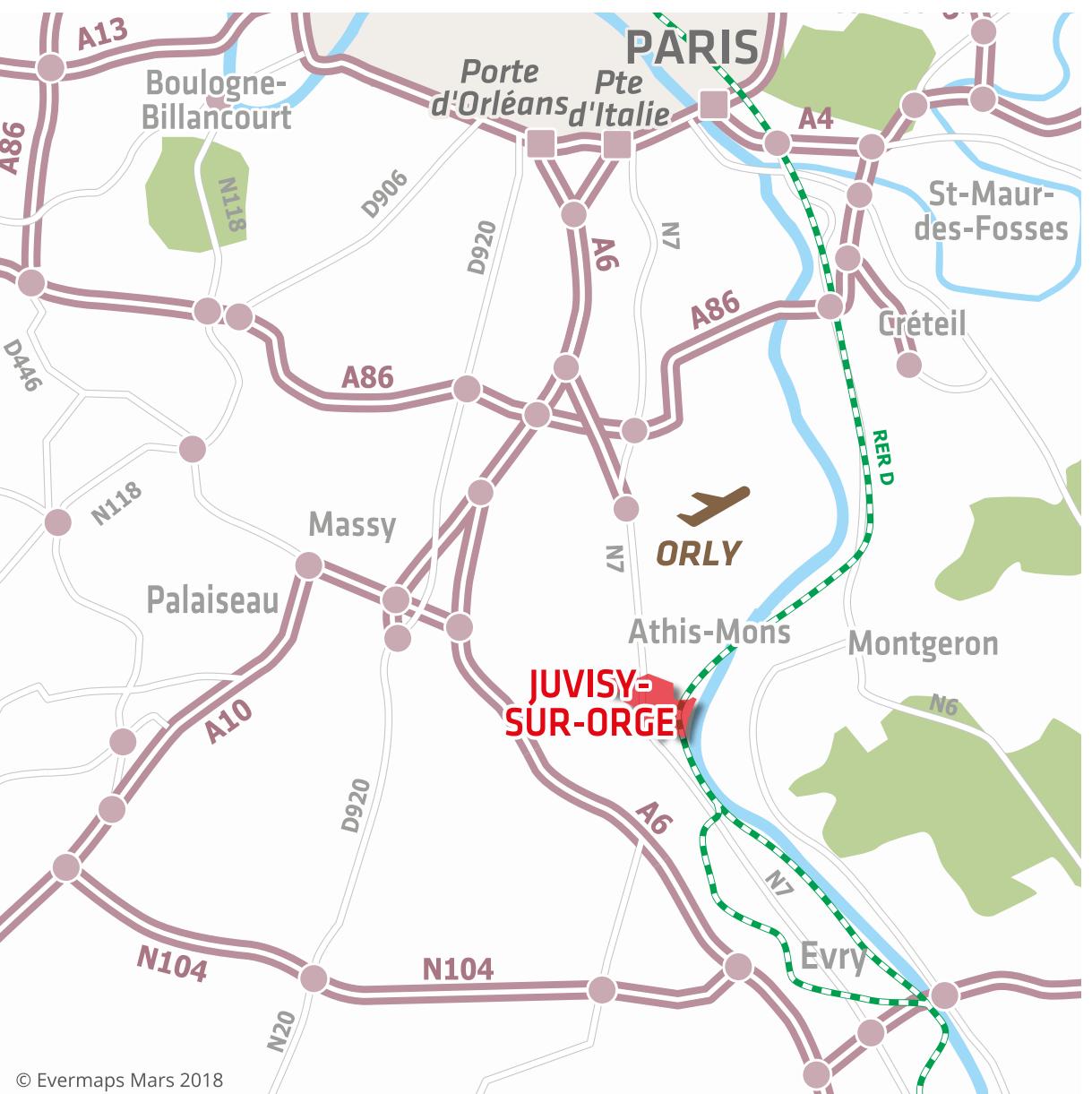
- Le Domaine des Arts est accessible depuis la porte d'Orléans à 18 km via l'A6a et la N7
- Accès à la N7 à 1,9 km, à la A106 [en connexion rapide avec l'A86 et l'A10] à 6,4 km, à la N104 et à l'A6 à 11 km



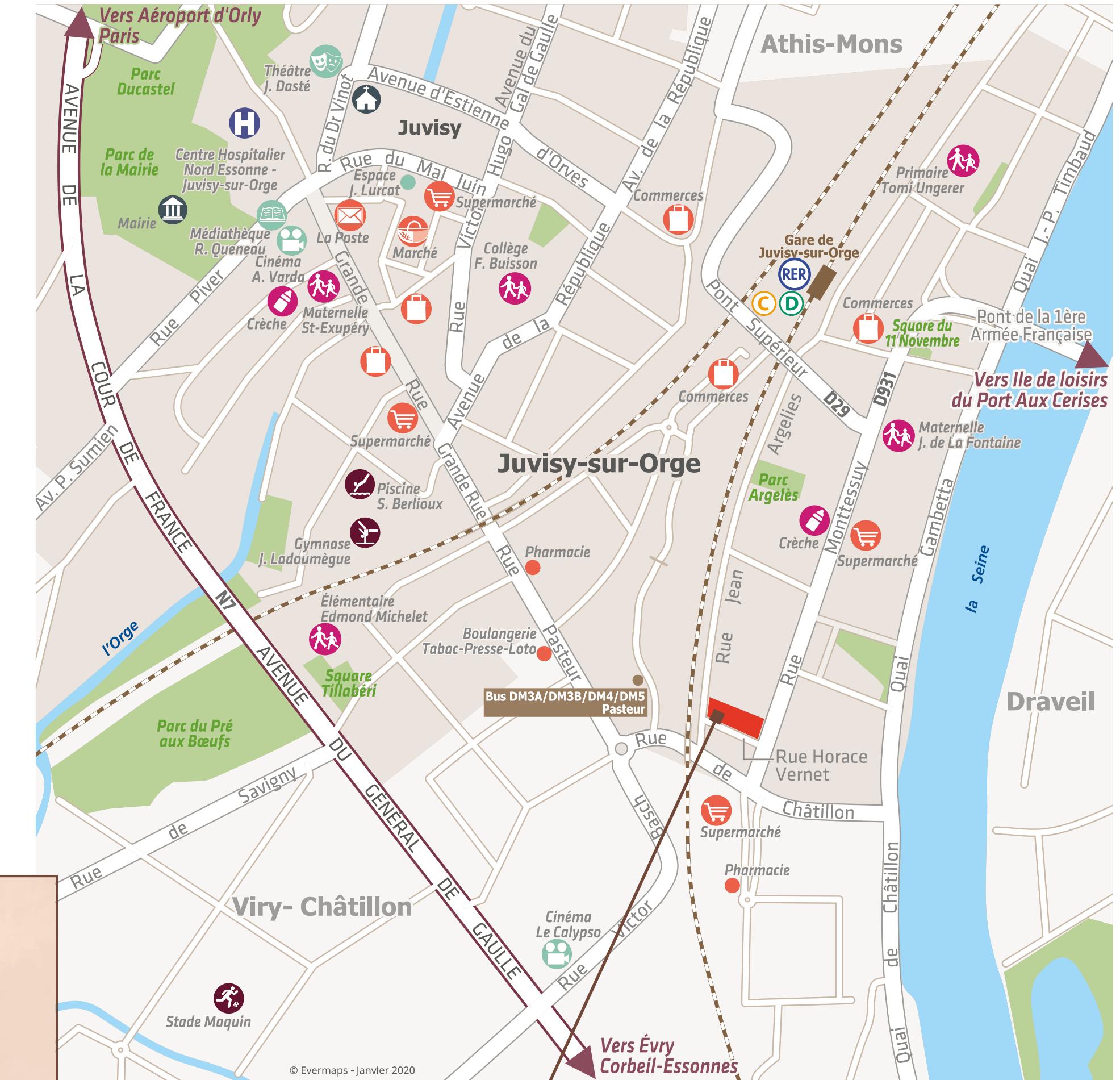
EN AVION

- Aéroport de Paris Orly à 4,9 km via la N7

*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps



LE
DOMAINE
DES ARTS



2-12, rue Horace Vernet

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

PLUS DE 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 m² 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 en anticipation comme la RE 2020 seuil 2025 et des certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+**, Bâtiment Biosourcé, Effinature et Passivhaus. 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 plus de 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 01/10/2022.

** BEE : Bâtiment Énergie Environnement

EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN ESSONNE



Les Jardins d'Argeliès à Juvisy-sur-Orge
Architecte : Lanctuit



Les Terrasses du Saule Blanc à Juvisy-sur-Orge
Architecte : l'Atelier 2AD



Le Domaine de la Florida à Brunoy
Architecte : Piotr Mikos



Closerie Cœur Village à Montlhéry
Architecte : Cabinet EG2A



LNC.FR

0 805 405 485

Service & appel
gratuits