



L'ORÉE DU PARC

— MITRY-MORY - 77 —



Imaginez... à Fleur de centre-bourg et de vastes paysages champêtres,
une vie grandeur nature, connectée à tous vos besoins.

L'Orée du Parc vous ouvre ses portes.

Mitry-Mory,
vivre à la campagne,
au cœur d'un
territoire attractif

Vivre au vert sans trop vous éloigner de Paris est devenu une priorité ? Mettez le cap sur Mitry-Mory, à moins de 30 km de la capitale et de Disneyland. Ouverte sur les grandes plaines agricoles et émaillée de 35 ha d'espaces d'oxygénation, cette commune de Seine-et-Marne vous invite à concilier agréablement épanouissement professionnel et familial.

Et ses atouts vont au-delà de son cadre champêtre et de sa situation prisée, au cœur d'un territoire attractif. Mitry-Mory jouit d'une très bonne qualité de desserte : accès routiers aisés (A104, A1, N2) ; 2 gares de RER B ; Transilien K rejoignant la gare du Nord en 21 min ; 11 lignes de bus ; Filéo, un service de transport à la demande*, reliant 7/7 le pôle d'emploi voisin de l'aéroport Charles-de-Gaulle.

Cette accessibilité stimule le dynamisme économique de la ville : outre 150 commerces et un marché hebdomadaire, elle accueille les zones d'activités de Mitry-Compans (250 entreprises, 6 500 salariés), des Acacias et de la Villette-aux-Aulnes. Moteurs de la vitalité locale, la culture et le sport, tout comme le riche tissu associatif, favorisent le bien-être des Mitryens.

*Tarif identique à celui des lignes régulières – Source : fileo.com





Parc de l'Hôtel de Ville



École Jean Moulin



Collège Paul Langevin



Canal de l'Ourq

La naissance d'un quartier à l'équilibre entre ville et nature

Le quartier de Maurepas voit le jour en lisière de grandes étendues agricoles. C'est dans ce cadre mariant harmonieusement habitat, équipements publics, espaces verts généreux et cheminements doux que *L'Orée du Parc* donne le ton d'un quotidien serein. Les commerces du centre-bourg (boulangerie, pharmacie, La Poste...), ainsi que l'hypermarché à deux pas, vous facilitent grandement les courses.

Parents ? Accompagnez vos jeunes enfants à l'école maternelle Anne-Claude-Codeau toute proche, avant de déposer leurs aînés à l'école primaire François-Couperin à 1 000 m. Côté mobilité, le bus, à 400 m, vous emmène en 9 min à la gare de Mitry-Claye. Chanceux sont les amateurs d'activité physique avec, à leur porte, la piscine et le complexe sportif Jules-Ladoumègue. La médiathèque Georges-Brassens, l'Atalante (salle de spectacles, conservatoire de musique et de danse) et le cinéma Le Concorde assouissent votre soif de culture à quelques minutes en voiture.

Le week-end ? Promenades ressourçantes sur le chemin du Tour-de-Ville et dans le parc à vos pieds, bain de nature le long du canal de l'Ourcq à Claye-Souilly ou au parc départemental du Sausset à moins de 10 km... Ici, vous respirez le bonheur !

Le mot du paysagiste

« Pensée au regard de l'environnement existant, la conception paysagère de L'Orée du Parc est le fruit d'une réflexion globale sur la création des espaces, leur gestion et leur appropriation par les habitants. Nous avons veillé à ce qu'ils soient conviviaux, écologiquement intégrés, mais aussi économes en entretien et en ressources naturelles. Notre objectif majeur était d'imaginer une combinaison qui soit à la fois belle, mais aussi utile à la communauté des résidents et aux écosystèmes locaux. Nous sommes venus rythmer les circulations piétonnes principales et secondaires par des outils paysagers composant une ambiance très naturelle : pelouses, parterres de graminées, vergers, forêt urbaine... Des noues, plantées d'essences hydrophiles, collectent les eaux pluviales, contribuant à l'irrigation des sols. Une prairie fleurie à fauche tardive favorise la reproduction de certaines variétés d'insectes pollinisateurs et de

papillons. Différents abris pour la faune (nichoirs à oiseaux, ruches à abeilles...) sont également répartis au sein des bâtis et de l'abondante végétation du site. Tous ces aménagements participent à lutter efficacement contre les îlots de chaleur urbains et l'élévation de la température atmosphérique. Ils constituent de véritables réserves de biodiversité, au contact desquelles les futurs propriétaires auront plaisir à vivre et à grandir. »



Benoît Zachelin Sainte-Croix
B-Landscape



Une recherche d'exemplarité environnementale

- L'Orée du Parc vise le label BiodiverCity® récompensant la stratégie mise en place pour la préservation et le développement des continuités écologiques.
- Illustrant une démarche en faveur de l'économie circulaire, certains éléments du projet sont issus du réemploi de matériaux de construction (pavés enherbés des allées piétonnes, bancs avec murets en gabion et bois, clôtures en serrurerie privatisant les 2 îlots).





ÎLOT C. VUE DU BÂTIMENT B SUR LA COULÉE VERTE

L'oxygénation
d'une coulée verte

Au-delà des espaces paysagers soignés venant parfaire l'esthétique du cadre de vie, *L'Orée du Parc* réserve à ses habitants une faveur supplémentaire. La réalisation est voisine d'une coulée verte de 5100 m² avec lisières boisées, noues plantées et haies bocagères. Directement reliée au chemin du Tour-de-Ville proposant une belle promenade bucolique à fleur de champs, elle vient également s'inscrire dans la continuité du parc Corbrion. Ses aménagements de plein air lancent un véritable appel à la détente à tous les riverains, petits et grands : sentiers de balade, jeux pour les enfants, agrès sportifs, aire de pique-nique...

Le mot de l'architecte

« La morphologie des corps de ferme que nous trouvons à proximité, nous a directement inspirée pour concevoir L'Orée du Parc. En référence à ces standards architecturaux ruraux, la majeure partie des bâtiments de l'îlot B empruntent des allures de longères et s'organisent autour d'une « cour » centrale. Certains affichent côté rue une façade urbaine d'esprit mesuré, avec de grandes ouvertures ordonnancées et soulignées de volets en bois, des toitures à double pente...

En revanche, en façades intérieures, l'atmosphère se fait bucolique. La composition est plus foisonnante, en lien avec l'abondante végétalisation du cœur d'îlot, vers laquelle se tournent les prolongements extérieurs privatifs. Ce caractère généreux s'exprime également par le biais de terrasses ou de balcons distribuant la majorité de ces unités résidentielles. On rentre chez soi par de petits escaliers, et des parties communes ne desservant jamais plus de 4 à 6 appartements. Cette échelle domestique génère un effet d'individualisation des logements qui est très appréciable pour les résidents, au même titre que la configuration traversante qui valorise la plupart des appartements, et ce, dès le 2 pièces. »



Tae-Hoon Yoon
Agence Sathy

S
A
T
H
Y



ÎLOT B. VUE DES BÂTIMENTS A, B ET C DEPUIS LA RUE MARCEL-PAUL



ÎLOT B. VUE DES BÂTIMENTS A, B ET C DEPUIS LA RUE ODA-BALLARD

Une architecture
à taille humaine,
entre modernité
et tradition

L'Orée du Parc se compose de 2 îlots répartissant respectivement 4 et 2 unités résidentielles. Cette réalisation témoigne de sensibilité à l'espace paysager qui l'entoure, comme au patrimoine bâti de Mitry-Mory. Elle s'insère harmonieusement dans son quartier grâce à une architecture sobre et élégante, adaptant ses volumes ainsi que ses choix et couleurs de matériaux. Les différents bâtiments sont coiffés de toitures à pans en tuiles ou en métal, voire d'un toit-terrasse végétalisé. La majorité des appartements sont distribués par des terrasses ou des balcons leur offrant l'avantage d'un accès semi-privatif. Des piliers et charpentes en bois apportent une note d'authenticité chaleureuse aux façades, pendant que l'alternance de teintes d'enduit clair appuient leurs jeux de profondeur et de rythme.

Au rythme d'un cœur
bucolique
et écologique

La nature a trouvé une terre hospitalière pour s'épanouir au sein de *L'Orée du Parc*. Le cœur de l'îlot B est orné d'un grand jardin commun, conjuguant différentes ambiances paysagères :

- **La forêt urbaine** déploie une belle densité d'essences locales savamment étagées (érable de Freeman, charme-houblon, chêne, noisetier, etc.). Elles composent un écran végétal agréable à l'œil et limitant les vis-à-vis.

- **La forêt jardin** est composée de vergers de pommiers et de poiriers augurant de gourmandes récoltes à partager, mais aussi de bandes potagères permettant de cultiver des légumes de saison.

- **La pelouse**, bordée d'une prairie fleurie, se prête à toutes les envies de pique-nique ou de goûter sur l'herbe.

- **Des massifs de graminées** embellissent le seuil des différentes entrées.

- **Des haies champêtres** offrent aux jardins individuels toute l'intimité souhaitée.

- **Des bancs** animant les allées favorisent la convivialité et la rencontre entre voisins.





CŒUR D'ÎLOT B, BÂTIMENT D

Dans un écrin végétal

Côté sud-ouest, la réalisation se distingue par une ouverture généreuse favorisant l'ensoleillement du jardin central. Ici, niché dans une luxuriante partie du jardin appelée « la forêt urbaine », l'un des bâtiments s'affirme par des proportions proches de l'habitat individuel. Il accueille seulement 4 appartements, dont de grands duplex familiaux, offrant à leurs propriétaires l'impression de vivre comme dans une maison. Une sensation également confortée par l'agrément de leurs jardins privatifs.

Le saviez-vous ?

Le concept de « forêt urbaine » a été développé par le botaniste japonais Akira Miyawaki. Cette méthode de plantation s'inspire des mécanismes naturels de la forêt primaire. Elle permet de faire pousser en quelques années, sur de petites surfaces, des espaces verts foisonnants et durables, particulièrement riches en biodiversité.

Tout à l'esprit d'ouverture

Très agréable à vivre, *L'Orée du Parc* est un projet aéré par des percées visuelles aménagées entre les constructions depuis les espaces publics, mais aussi intime grâce aux bâtiments enveloppant les cœurs d'îlot de leurs volumes. La générosité des espaces extérieurs privatifs est également très marquante sur ce projet. Elle prend la forme de profonds balcons s'étirant sur toute la longueur des logements, de larges terrasses, de jardins individuels, voire de 2 jardinets arborés pour certains appartements.



VUE DEPUIS LA RUE ODA-BALLARD ENTRE LES ÎLOTS B (BÂTIMENTS B ET C) ET C (BÂTIMENTS A ET B)

Un univers de sérénité au cœur de la verdure

Au sein de *L'Orée du Parc*, comme dans tout le quartier de Maurepas, priorité est donnée aux modes de déplacements doux. Les amateurs de deux-roues trouvent à leur disposition un local commun dédié aux vélos à proximité de leur logement. Pour assurer la sécurité et la parfaite quiétude des habitants, la place de la voiture est volontairement minimisée, et limitée à un rôle de desserte interne à sens unique des 2 îlots. À leur arrivée, les véhicules sont invités à regagner les différents parkings privés aménagés au rez-de-chaussée de différents bâtiments.



Délices d'été en terrasse

Certains appartements proposent à leurs occupants les attraits de spacieuses terrasses. Ces mètres carrés plein ciel vous offrent carte blanche en matière d'aménagement et de personnalisation. Ils constituent un espace de choix, où se reposer au calme et laisser libre cours à l'imagination, où passer de bons moments de complicité en famille et de convivialité entre amis, dans un cadre dépayçant. Certains de ces belvédères, tournés vers le sud-est, bénéficient en prime d'une jolie perspective sur la coulée verte jouxtant la réalisation.





Des prestations
soignées au service du
raffinement intérieur

L'Orée du Parc propose une large gamme d'appartements allant du 2 pièces au duplex 5 pièces, au sein desquels célibataires, couples et familles trouveront aisément leurs marques. Ces espaces à vivre sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux intérieurs, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. Tous tirent parti d'une double exposition privilégiant la lumière naturelle et d'une conception au service de l'espace. Quelques exemples : vaste pièce de vie et de réception avec cuisine américaine, séjour avec belle hauteur sous plafond mettant à profit le volume des combles pour apporter une réelle respiration, baie panoramique s'ouvrant sur un généreux prolongement extérieur. Au-dedans, comme au-dehors, *L'Orée du Parc* satisfait pleinement la quête du bien-être chez soi.



Des prestations de qualité

Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et interphone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Parkings en rez-de-chaussée
- Porte de parking télécommandée

Parties communes

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



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



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



Exemples de réalisations en Seine-et-Marne



L'Orangerie - Chevry Cossigny
Architecte : Mermet



Chessy Village - Chessy
Architecte : Lionel De Segonzac



Les Jardins de Noisiel - Noisiel
Architecte : Atelier GERA

Un promoteur
important
de l'immobilier

Une présence européenne

Depuis 50 ans, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de 80 000 maisons et appartements de qualité. Depuis 2006, Les Nouveaux Constructeurs est cotée en bourse sur Euronext Paris.

Des équipes implantées localement

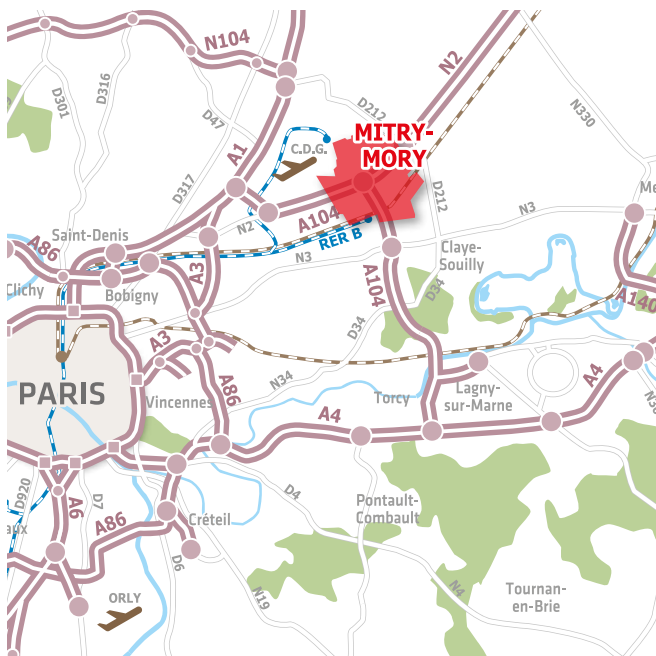
Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées localement bénéficient d'un savoir-faire et d'une expérience reconnus dans le secteur immobilier. Les Nouveaux Constructeurs, en collaboration avec ses partenaires, œuvre pour réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes

et bien intégrés au tissu urbain existant.

Engagés dans une démarche environnementale globale, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du label Passivhaus.

Votre projet au cœur de nos préoccupations

L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est un acte engageant dans une vie. Pour mener à bien votre projet et faire de cet investissement un lieu qui vous ressemble, nos collaborateurs vous accompagnent depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.



Accès *

EN VOITURE

- Depuis Paris, porte d'Aubervilliers, à 27,6 km via l'A1 et l'A104
- Accès à l'A104 à 2 km (en connexion rapide avec l'A1 et la RN2)

EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêts « Résistance » (ligne 16) ou « Parc Corbrion » (lignes 16, 22, 24, 116) à 400 m desservant notamment l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle en 27 min ou la gare TGV de Roissy – Marne-la-Vallée en 36 min

SNCF/RER

- Gare de Mitry-Claye à 3,1 km de la réalisation – RER B et Transilien K desservant notamment Paris-Gare-du-Nord en 21 min
- Gare TGV de Roissy – Marne-la-Vallée à 11 km

AVION

- Aéroport de Paris-Charles de Gaulle à 7,7 km via la D84

*Distance et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr, societiedugrandparis.fr, mitry-mory.fr

