

*Pavillon  
de la  
Ferme  
du Château*

BALLAINVILLIERS

91

UNE RÉFÉRENCE  
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



Offrez-vous un nouveau départ au vert,  
à deux pas du Château de Ballainvilliers

## Une vie au vert aux portes de la capitale

Dans le département de l'Essonne, à seulement 20 km de la porte d'Orléans, au cœur de la région naturelle de l'Hurepoix, se niche Ballainvilliers. Bercée par les champs de blé et de colza, cette petite ville paisible de quelque 4 600 âmes offre une combinaison très appréciée entre ruralisme et urbanisme, entre le charme de l'ancien et les attractions de la modernité.

Les actifs profitent d'un réseau opérationnel de transports en commun pour tous leurs déplacements : bus, ligne B de la navette de l'agglomération, proximité des RER C et B, arrivée imminente du Tram-train 12 Express (qui reliera Massy-Palaiseau à Évry-Courcouronnes) en gare de Gravigny-Balizy. Les principaux axes routiers – N20, Francilienne, A6 et A10 – sont rapidement accessibles. Ballainvilliers est ainsi parfaitement connectée au bassin d'emploi des 27 communes de la communauté d'agglomération Paris-Saclay. Son unité dédiée à l'excellence scientifique, technologique et universitaire concentre 20 % de la recherche nationale.

Pour se ressourcer le week-end, les amoureux de la nature goûtent à la large palette d'ambiances paysagères du territoire : le parc naturel du Perray, le parc de Lormoy de Longpont-sur-Orge et la forêt départementale du Rocher de Saulx, ou encore le renommé parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.





Le château de  
Ballainvilliers pour  
voisin de prestige !

Implanté à l'entrée de la commune dans un quartier pavillonnaire, le *Pavillon de la Ferme du Château* n'aurait pu rêver meilleur emplacement puisqu'il jouxte le château communal, abritant aujourd'hui la médiathèque et le conservatoire de musique. La proximité du complexe sportif des Daunettes, ainsi que d'un bowling, permet aussi d'assouvir les envies sportives et de loisirs de chacun.

Cet appréciable environnement de vie se double d'un quotidien grandement facilité. Pour les courses ? Le centre commercial de La Ville-du-Bois vous attend à quelques minutes en voiture. Pour les croissants du dimanche ? À 5 min à vélo, la boulangerie-pâtisserie du centre sait amadouer les gourmands. Pour la scolarité ? Avec la crèche Les Pit'chounes et le groupe scolaire Les Marais dans un rayon de 1,3 km, les parents voient sereinement grandir les plus jeunes au sein de la commune. Les plus grands empruntent le bus afin de gagner le collège Pablo-Picasso de Saulx-les-Chartreux et le lycée Jacques-Prévert de Longjumeau.

À 550 m, la ligne B de la navette de l'agglo vous emmène en 20 min à la gare RER C de Gravigny-Balizy. Cette dernière sera desservie dès 2023 par le Tram 12 Express qui permettra de rejoindre la gare de Massy TGV. À « Ballain », rien ne manque à l'appel du bien-vivre !

## Tout le caractère d'une architecture classique

Agréable copropriété à taille humaine de 32 logements, le *Pavillon de la Ferme du Château* s'invite sur la rue du Général-Leclerc, à proximité immédiate du *Domaine de la Ferme du Château* également signé par Les Nouveaux Constructeurs. Ces 2 réalisations ont, en effet, le privilège de côtoyer un noble voisin : le château de Ballainvilliers, édifié au 17<sup>e</sup> siècle.

Le vocabulaire classique de belle facture, imaginé par l'agence Organic Architecture, s'inspire de l'échelle de l'habitat individuel. La composition propose à

la lecture une succession de petites constructions diversifiées et ciselées, s'harmonisant parfaitement avec le tissu urbain et patrimonial environnant. Les façades sont habillées, selon les volumes et les séquences, de matériaux conférant à chacune une personnalité propre : parement de briques ou type meulière, enduit minéral de tons clairs, volets battants colorés, toitures en tuiles de terre cuite de coloris variés, etc. Et, autant de détails soignés offrant au *Pavillon de la Ferme du Château* une image valorisante, pleine de cachet.



## Vues en balcon sur le parc du château

Élevé de 3 niveaux avec combles au-dessus du rez-de-chaussée, le *Pavillon de la Ferme du Château* s'insère avec respect parmi les constructions qui l'environnent. Dans la partie en impasse de la rue du Général-Leclerc, au sud-est du terrain, la réalisation met également à disposition de ses résidents 4 places de stationnement aériennes. C'est ici, au calme, près d'un espace vert orné de bouleaux en

cépée et de pelouse, que se développent les plus grands jardins privatifs de la copropriété. Jouissant tous d'un bel ensoleillement, depuis l'aube jusque tard dans l'après-midi, certains bénéficient de faveurs supplémentaires : terrasse aménagée, accès individuel par portillon pour certains. Depuis les étages supérieurs, les occupants peuvent aussi contempler en arrière-plan le parc du château.





## Dans la confidence de jardins secrets

En plus des nombreux plaisirs offerts par l'environnement préservé dont disposent les Ballainvillois, le *Pavillon de la Ferme du Château* dépose également la nature à la porte de quelques-uns de ses résidents. L'espace libéré en surface, grâce au parc de stationnement aménagé sous la résidence, a été privatisé au bénéfice des appartements du rez-de-chaussée pour créer d'agréables jardins avec terrasses. Un luxe rarement accessible aux urbains !

Ces carrés de verdure apportent un supplément de bonheur aux parents, aux jeunes enfants, et même à leurs animaux de compagnie. Dès les beaux jours, dans la confidentialité de haies champêtres, on prend le petit-déjeuner au grand air, on reçoit des amis en soirée, on s'offre une sieste dominicale bien méritée. Rien de tel pour répondre à la quête du bien-être chez soi !

## Bienvenue chez vous

« Pour le hall d'entrée du Pavillon de la Ferme du Château, nous avons préconisé un design conjuguant chic et esprit campagne, à l'image de l'architecture classique soignée de la réalisation.

Le sol est revêtu d'un élégant dallage veiné imitation marbre. Il est mis en lumière par deux rangées de spots noirs en saillie, de forme ronde. L'un des murs est habillé d'un carrelage géométrique aspect béton bicolore, à l'effet hypnotique. Ses deux tonalités rappellent la brique et la pierre type meulière, utilisées pour certaines séquences de façade. Il est orné par un jeu de trois miroirs agrandissant visuellement l'espace, associés à des appliques en verre satiné opalin et laiton qui créent un éclairage chaleureux, très cosy. Le mur qui lui fait face, accueillant les boîtes aux lettres encastrées métalliques gris beige, est décliné dans une version blanc cassé de ce même matériau. La porte du sas d'inspiration années 1930 vient parfaire la distinction du lieu. »



Solveig Tonning  
Atelier 123couleur





Des prestations  
soignées au service du  
raffinement intérieur

La palette des intérieurs du *Pavillon de la Ferme du Château* s'étend du 2 au 4 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.

Chaque logement bénéficie d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin, terrasse ou balcon. Certains appartements profitent également d'une configuration traversante. Cette double orientation favorise un parfait confort d'hiver et d'été. Tout en livrant différents points de vue sur les environs, elle est source de ventilation naturelle, ainsi que de clarté maximale en toute saison.



### Parfaite tranquillité en résidence

À leur arrivée au seuil du *Pavillon de la Ferme du Château*, les véhicules sont invités à regagner le parking en sous-sol. Celui-ci est également équipé de locaux vélos mis à disposition des amateurs de mobilité douce.

L'accès à ce parc de stationnement s'effectue par la rampe existante du programme voisin, *Le Domaine de la Ferme du Château*, également réalisé par Les Nouveaux Constructeurs. Le hall d'entrée de la résidence est, pour sa part, situé sur la rue du Général-Leclerc.



## Des prestations de qualité

### Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

### Parties communes

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



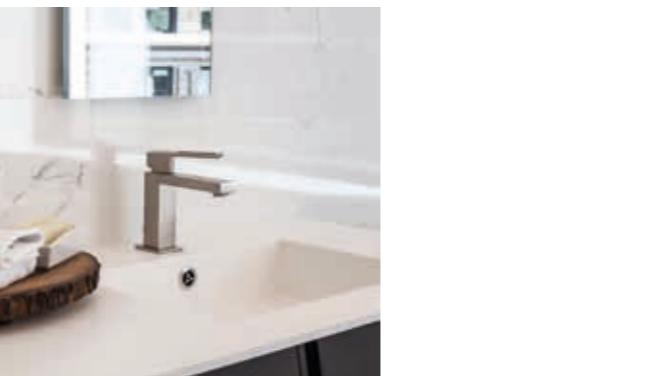
### Décoration

- Revêtement stratifié dans entrée, dégagement, séjour et chambres
- Carrelage dans les pièces humides
- Faïence murale toute hauteur au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Plan vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau principales
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds



### 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



## Exemples de réalisations en Essonne



Brunoy

Architecte : Piotr MIKOS



Tigery

Architecte : Xavier BOHL



Mennecy

Architecte : A2D Michel Dupuis

## Un promoteur important de l'immobilier

### 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 m<sup>2</sup> 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.

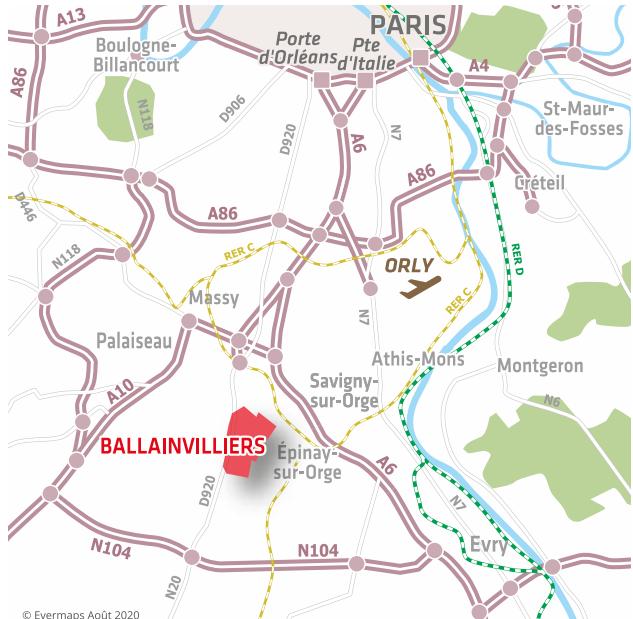
### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-\*\*, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

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 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 01/01/2022. \*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement - Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.



## Accès\*

### EN VOITURE

- Le Pavillon de la Ferme du Château est situé à 20 km de la porte d'Orléans via l'A6 et la E5
- Accès à la N20 à 1,4 km (en connexion rapide avec la N104 et l'A10) et à l'A6 à 4,5 km de la réalisation.

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Rue du Parc » à 400 m de la réalisation - ligne 17 (Orsay <> Épinay-sur-Orge)
- Arrêt « Château » à 550 m - lignes 17 et navette ligne B (Ballainvilliers - Morangis) desservant la gare de Gravigny-Balizy en 20 min

#### RER

- Gare RER C de Gravigny-Balizy (Longjumeau) à 2,4 km desservant la gare de Massy-Palaiseau en 11 min ou celle de Bibliothèque-François-Mitterrand en 25 min
- Gare RER B et C de Massy-Palaiseau/Massy TGV (gare d'interconnexion entre les TGV Atlantique et Sud-Est) à 10,7 km reliant la gare d'Antony et Orlyval en 4 min

**INFO + :** À compter de 2023, le Tram-train 12 Express (Massy - Évry-Courcouronnes) desservira la gare de Gravigny-Balizy et rejoindra notamment la gare de Massy TGV.

### AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 19 km via la N20

\* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, transdev-idf.com, paris-saclay.com, tram12-express.iledefrance-mobilites.fr, mairie-ballainvilliers.fr



*Pavillon  
de la  
Ferme  
du Château*