

Closerie Cœur Village





À Montlhéry, découvrez « Closierie Cœur Village » et optez pour la proximité du centre-ville, un véritable atout au quotidien

Montlhéry, au sud de Paris l'art de vivre entre histoire et modernité

C'est au cœur de la région naturelle du Hurepoix, dans la vallée de l'Orge, que se dévoile une paisible et sémillante commune : Montlhéry. Réputée pour son autodrome mythique, mais également ancien domaine royal, elle a su tirer avantage de sa position stratégique sur la RN20, à seulement 23 km de la porte d'Orléans, pour développer son attractivité dans le Sud francilien.

Outre ses bus reliant la gare RER C de Saint-Michel-sur-Orge ou la gare de Massy TGV, Montlhéry profite d'accès rapides à la Francilienne, à l'A10 et à l'A6. Elle s'ancre ainsi dans la dynamique économique de son territoire : la communauté d'agglomération de Paris-Saclay, riche de 180 000 emplois. Son cluster technoscientifique, considéré comme l'un des 8 pôles d'innovation les plus importants au monde*, voit son émulation stimulée par 25 500 entreprises, 65 000 étudiants et 15 000 chercheurs.

Marquée par l'Histoire, la ville dévoile fièrement le charme de son patrimoine classé, dont la pièce maîtresse est la tour de Montlhéry, sertie dans un écrin arboré de chênes centenaires et surnommée le phare de l'Essonne. Elle cultive un esprit village très apprécié autour de son centre commerçant et de son marché bihebdomadaire. Sa convivialité se diffuse à travers 70 associations encourageant la pratique sportive, éveillant les talents artistiques ou renforçant la solidarité. Les parcs de la Souche et de Tourangelle viennent parfaire le bien-être de quelque 7 680 Montlhériens.

* Classement effectué par la Technology Review publiée par le Massachussets Institute of Technology (MIT). Source : paris-saclay.com



La proximité du centre-ville, un véritable atout au quotidien

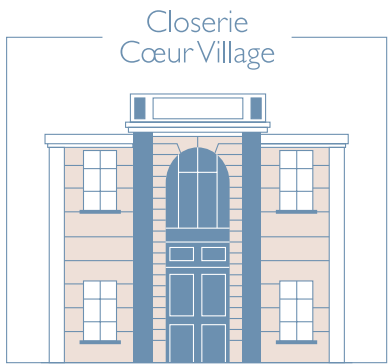
En prenant ses quartiers à deux pas de l'animation du centre-ville, *Closerie Cœur Village* vous promet de joindre l'agréable à l'utile.

Quel plaisir d'aller à pied à la boulangerie ou au marché, à son rendez-vous chez le dentiste ou à la banque ! Qu'il est pratique de pouvoir passer au supermarché à 250 m pour une course de dernière minute ! Quel bonheur d'accompagner ses enfants à la microcrèche Carrousel des Rois, au groupe scolaire public Mirablon ou privé du Sacré-Cœur, avant de monter, place de l'Europe, dans le bus qui vous conduira en 10 min au RER C !

Les collèges public Paul-Fort et privé Moreau sont également à distance piétonne. Côté loisirs, nul besoin d'aller loin : bibliothèque, piscine intercommunale Christine-Caron, gymnases Mirablon et Maurice-Picard et stade Paul-Desgouillons sont dans les 1 000 m. À 600 m, le centre culturel Michel-Spiral vous invite à pratiquer la musique ou la danse, mais aussi à vous délecter d'une riche programmation : one-man-show, pièces de théâtre, conférences...

Envie d'un bain de nature ? Cédez à la tentation d'une promenade ou d'une sortie à vélo au fil de l'Orge à 2 km. *Closerie Cœur Village* prend votre qualité de vie très à cœur !





Une inspiration classique au cachet intemporel

Conçu par le cabinet EG2A, *Closerie Cœur Village* s'invite avec prestance et élégance sur la route d'Orléans, au croisement de la rue Luisant. Cette résidence se distingue par une belle architecture classique traditionnelle. Celle-ci joue habilement sur le rythme des avancées et des retraits, mais aussi des largeurs et hauteurs des volumes pour éviter l'écueil de la monotonie ou de la linéarité.

Reprenant une harmonie de teintes raffinées et intemporelles, les tonalités des enduits sont variées : blanc cassé, mais aussi ton pierre, beige, brun, cendré beige de nuance claire. Elles permettent de souligner les soubassements et les différents corps de bâtiment. L'utilisation de matériaux durables et pérennes, associée à la richesse des détails ornementaux, participe aussi à parfaire le cachet de cette composition en séquences.

On remarque les volets battants peints de différentes couleurs, les corniches, les garde-corps en serrurerie ouvragée. L'œil s'attarde sur les encadrements de fenêtres à petits bois, les parements de pierre naturelle marquant les angles, etc. *Closerie Cœur Village* offre ainsi à la lecture une succession de bâtiments disposant tous d'une remarquable personnalité et s'insérant avec finesse dans leur tissu urbain.

”

L 'éclairage du concepteur des lieux

Closerie Cœur Village a le privilège de se situer sur un terrain d'angle, un site remarquable, en entrée de ville, le long d'une route historique : la route d'Orléans.

En pleine mutation, c'est un lieu d'avenir qui fait l'objet d'une requalification de fond. Cette adresse est très attractive au regard de la proximité du centre-ville et de la bonne desserte de ce secteur qui va assurément gagner en valeur foncière. C'est une localisation dans une zone patrimoniale qui, pour nous architectes, a été déterminante. Nous avons eu à confronter, dans un même projet, un front urbain avec commerces situé face au boulevard et une jonction avec la rue Luisant. Il s'agit d'une petite rue caractéristique des bourgs d'Essonne et d'Île-de-France avec des immeubles sur 2 étages, édifiés sur des parcelles compactes, nous positionnant en quelque sorte entre urbanité et ruralité.

L'idée générale a été de séquencer l'architecture, de lui conférer l'esprit, les codes et les caractères des bâtiments traditionnels. Nous avons ainsi juxtaposé de petits immeubles urbains, donnant le sentiment d'être là depuis longtemps, et d'avoir été progressivement érigés dans le cœur de ville. Nous avons également travaillé sur des hauteurs progressives, allant du R+1+combles à l'extrémité du projet sur la rue Luisant jusqu'au R+4 de la route d'Orléans. Ce séquençage était déterminant pour redonner une échelle historique au projet. À l'angle de la résidence, de larges loggias sont surplombées d'une assez vaste terrasse en attique mettant en valeur l'immeuble. Cet effet singulier d'angle s'affirme comme un repère architectural qui va se voir de loin et participer à offrir à la commune une entrée Est très qualitative.



Cabinet Emmanuel Gutel
Architecte et Associés - EG2A





La nature invitée en résidence

En retrait de l'animation citadine, une toute autre ambiance attend les résidents. Celle du cœur d'îlot : paisible, ressourçante, verdoyante. *Closerie Cœur Village* dédie, en effet, près d'un tiers de sa surface au sol aux aménagements paysagers.

En ces lieux, les prolongements extérieurs privatifs du rez-de-chaussée tutoient la cour intérieure paysagère de la copropriété. Tapissée de pelouse, elle s'anime d'une belle diversité d'arbres (tilleul, charme, pin noir, laurier-sauce, poirier et cerisier d'ornement, alisier blanc), ainsi que de massifs de plantes tapissantes colorées et parfumées : lavande, pervenche, iris... Autant de variétés favorisant le retour de la biodiversité en ville.

D'un perpétuel intérêt visuel au fil des saisons, cet écrin naturel généreusement ensoleillé est un plaisant lieu de détente, mais aussi de convivialité intergénérationnelle entre voisins.

Des prestations soignées
au service du raffinement
intérieur

La palette des intérieurs de *Closerie Cœur Village* s'étend du studio 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 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. En complément au jardin commun animant le cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, terrasse.

Certains appartements profitent d'une double orientation, complice de la lumière naturelle en toute saison, d'une aération facilitée, mais aussi de points de vue variés sur les environs.

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 sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

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 les chambres

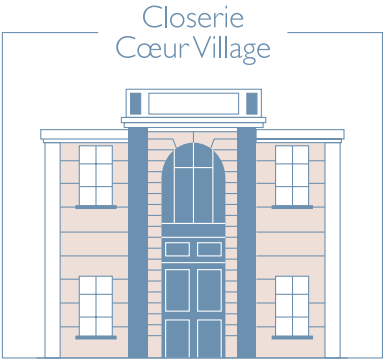
Décoration

- 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

Parties communes

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





Aux premières loges
de votre petit théâtre
de verdure

Pour offrir cadre de vie esthétique et bien-être à ses habitants, *Closerie Cœur Village* accorde une place généreuse au végétal et au plein air.

Le pied des bâtiments a ainsi été privatisé au profit de ses occupants. Dans l'intimité de haies champêtres, les résidents jouissent ici de l'agrément de rez-de-jardin arboré ou planté de pelouse. Ces petits écrins verts ouvrent l'horizon des intérieurs sur de jolies perspectives. On prend plaisir à regarder les enfants s'amuser avec leur animal de compagnie préféré, à écouter le chant des oiseaux ou à admirer le festival des floraisons.

Prenant vie selon les désirs de chacun, ce sont des lieux de prédilection où il fait bon se ressourcer en famille et entre amis dès le printemps venu.

Une tranquillité résidentielle bien organisée

Accueillant 2 commerces en rez-de-chaussée, *Closerie Cœur Village* se compose de 3 unités résidentielles contiguës, agencées en U autour d'une cour intérieure.

Les accès pour les habitants vers les cages A et B sont regroupés par un hall commun situé route d'Orléans. Les halls C et D sont, quant à eux, distincts : C est desservi depuis la rue Luisant, tandis que D est accessible par un passage piétonnier traversant sous l'immeuble, entre le jardin intérieur et le domaine public. La copropriété est également dotée d'un parking privatif souterrain sur 2 niveaux, intégrant un local à vélos. Une entrée-sortie est aménagée à l'extrémité de la résidence, sur la rue Luisant.

Une sortie secondaire est disponible dans une rue parallèle, la rue de Maillé, et permet de rejoindre directement la RN 20. Tous les accès de *Closerie Cœur Village* sont sécurisés au bénéfice d'une parfaite sérénité des résidents.





Convivialité et raffinement dès l'entrée

Pour le hall de *Closerie Cœur Village*, l'architecte d'intérieur Solveig Tønning de l'Atelier 1.2.3 Couleur a puisé son inspiration dans la sélection de matériaux et la palette chromatique des façades.

Le sol est orné d'un élégant dallage effet carreaux de ciment d'esprit années 1930. Ses nuances grises et bleues rappellent les tonalités des volets. Il est souligné sur le contour d'un liseré noir lui offrant une finition chic. Atout supplémentaire de ce revêtement de sol : il est sublimé par des éclats de faux marbre scintillants aspect nacré.

Éclairées par 2 appliques, les boîtes aux lettres reprennent la teinte anthracite des éléments de serrurerie des balcons. Habillé d'un grès cérame effet pierre de coloris blanc cassé, leur mur s'anime aussi d'un panneau en bois stratifié imitation orme apportant au lieu une note chaleureuse. Le mur qui leur fait face est revêtu, quant à lui, d'un beau carrelage texturé décliné dans les tons beiges, ainsi que par un jeu de 3 miroirs agrandissant visuellement l'espace.

Exemples de réalisations



Les Allées Saint-Rémy - Draveil
Architecte : Cabinet Elleboode



Tigery Village - Tigery
Architecte : Xavier Bohl



Villa du Mail - Gif-sur-Yvette
Architecte : Hugues Jirou



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 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 : 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.

Exemples de réalisations



Campus IAS
Architecte : Taillandier Architectes Associés



Natura
Architecte : Betillon - Freyermuth Architectes
& Cabinet Architecture Pinedo Pabon



Raphaël
Architecte : Agence AR-QUO Architecture



Premium Promotion,

D'abord en Occitanie puis en Île-de-France, Premium Promotion imagine depuis plus de 13 ans, les lieux de vie de demain. Au plus près de l'humain, en réponse aux mutations urbaines, aux nouveaux enjeux sociétaux et environnementaux, nous mettons notre capacité à entreprendre, à innover et à avancer au service de projets intelligents et durables.

EXPERT DE NOS TERRITOIRES

Acteur de terrain sensible aux spécificités des territoires, partenaire privilégié à l'écoute des évolutions sociétales, nous assurons un accompagnement de proximité pour des réalisations de haute qualité en Occitanie, fort de notre ancrage historique à Toulouse, et en Île-de-France. Dans nos 2 régions de prédilection, nos experts locaux affichent une connaissance pointue des communes, des sites et des acteurs en présence pour concevoir des programmes remarquables, connectés aux enjeux d'aménagement spécifiques à chaque territoire.

L'IMMOBILIER AUTREMENT

Choix d'implantation, espaces partagés soignés, matériaux bio sourcés, sélection de nos partenaires : nous ne renonçons à rien pour assurer le confort de vie au quotidien et la qualité du vivre ensemble.

Se dépasser, tenir ses engagements, conjuguer transparence et honnêteté... Nos équipes s'investissent au quotidien pour respecter ce qui fait la réalité d'un projet immobilier réussi : l'émotion partagée dans un climat de confiance.

Face aux mutations dans les manières d'habiter, de travailler et de consommer, nous faisons le choix d'innover pour que nos réalisations restent toujours en phase avec les usages d'aujourd'hui et soient pérennes en prévision des évolutions à venir.

AGIR POUR L'ENVIRONNEMENT

Depuis nos débuts, nous avons pour vocation de créer des bâtis plus responsables. Végétalisation, choix de matériaux, consommation d'énergie : nous sommes convaincus que le volet environnemental est un levier pour des réalisation de haute qualité, adaptées aux exigences de toutes les parties prenantes, notamment les habitants et les territoires.

PARTENAIRE IMMOBILIER ENGAGÉ, BIENVEILLANT ET SOLIDAIRE

Avoir un impact positif au sein des territoires, intégrant les enjeux écologiques, sociétaux et territoriaux, nous apparaît comme une évidence pour assurer pleinement notre rôle en tant que promoteur immobilier. Que ce soit via la conception de nos programmes, pensés pour créer les lieux de vie de demain, ou notre soutien aux initiatives solidaires, culturelles et associatives, nous avons à cœur de prendre part à la vie locale des communes et des quartiers que nous accompagnons.



Accès*

EN VOITURE

- *Closerie Cœur Village* est située à 22,8 km de la porte d'Orléans via l'A6a et la N20
- Accès immédiat à la N20 et à la Francilienne/N104 à 1,7 km (en connexion rapide avec l'A6 et l'A10)

EN TRANSPORTS EN COMMUN

EN BUS

- Arrêt « Place de l'Europe » à 140 m desservi par les lignes DM11 A, DM11 E, DM11 G, DM151, DM153, DM154 desservant notamment la gare de Saint-Michel-sur-Orge en 10 min

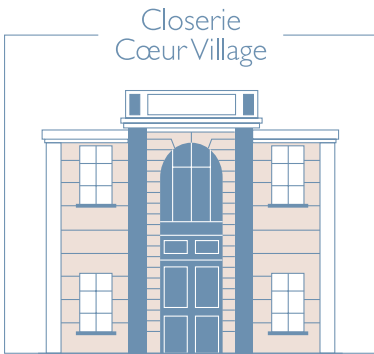
SNCF

- Gare RER C de Saint-Michel-sur-Orge à 3,1 km reliant la gare de Paris-Austerlitz en 34 min
- Gare de Massy TGV à 13,3 km

AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 18,8 km via la N20

* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, paris-saclay.com, montlhery.fr



**LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

**PREMIUM
PROMOTION**