



Lac de Vaires-sur-Marne

## Brou-sur-Chantereine, le charme d'une commune aux Portes de Paris

Profiter du calme, du bon air, échapper au stress de la capitale, sans toutefois en être trop éloigné... Voisine de Chelles et de Vaires-sur-Marne, Brou-sur-Chantereine enchanterait déjà quelque 4 500 Breuillois, et s'invite dans votre parcours résidentiel.

La ville bénéficie de l'attractivité de la communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne accueillant 1 université, 17 200 établissements industriels et commerciaux, pour un total de 78 000 emplois. Son territoire bénéficie d'un réseau de transports efficace. À la desserte de la Francilienne s'ajoute la proximité de la gare de Vaires-Torcy reliant Paris-gare de l'Est en 20 min via la ligne P du Transilien. Et, dans les années à venir\*, la ligne 16 du Grand Paris Express à la gare de Chelles permettra de rejoindre Saint-Denis Pleyel en 22 min.

Au quotidien, la vie locale s'organise autour des établissements scolaires allant jusqu'au collège, des petits commerces et du marché hebdomadaire. La trentaine d'associations communales propose des pratiques variées dans le domaine du sport, de la culture, des loisirs, de l'entraide...

Une fois le week-end arrivé, c'est le moment d'apprécier la diversité et la beauté du patrimoine naturel alentour. Dans un rayon de 6,5 km autour de chez vous, vous avez déjà l'embarras du choix : le canal de Chelles, la Marne, le lac de Vaires-sur-Marne, la forêt de Champs-sur-Marne, le golf de Torcy, etc. Les familles plébiscitent aussi la proximité de l'île de loisirs de Vaires - Torcy : baignade, activités sportives et nautiques en été et village sportif en hiver avec la complicité de la météo (patinoire, hockey sur glace, ski, luge...). À Brou-sur-Chantereine, l'expression « prendre le temps de vivre » retrouve son sens.

\* Mise en service 2030. Source : [societedugrandparis.fr](http://societedugrandparis.fr)



Base de loisirs de Torcy



## Profiter d'une qualité de vie tant désirée...

Faire vos courses à pied, accompagner vos enfants à l'école, oublier la voiture et vivre au contact de la nature... Ce rêve, *Cœur Chantereine* s'apprête à le transformer en réalité en prenant place dans une rue calme à sens unique, proche de l'essentiel.

Envie de produits frais ? Pratique, le marché couvert est en face de chez vous. À peine plus loin, les commerces de proximité de l'avenue Jean-Jaurès et un supermarché facilitent votre quotidien. Les parents se félicitent d'une carte scolaire idéale : crèche, école maternelle Suzanne-Demetz, école primaire et collège Jean-Jaurès sont dans les 250 m !

Côté loisirs, là encore, zéro perte de temps dans les transports. À distance piétonne, le Kiosque (médiathèque et école de musique), le complexe sportif Marcel-Paul et le parc de la mairie (piste de skate, terrain de pétanque, handball et basket) font la joie de tous.

Le week-end ? Les 236 ha du bois de Brou à 6 min à vélo se révèlent un formidable terrain de jeu pour vivre de belles aventures en famille ! Côté mobilité, les bus, tout proches, vous conduisent en moins de 10 min au centre commercial Chelles 2, à la ligne P du Transilien, au RER E, et à l'avenir\*, à la ligne 16 du Grand Paris Express.

\* Mise en service 2030. Source : [societedugrandparis.fr](http://societedugrandparis.fr)

## Une architecture contemporaine pleine de cachet

Participant à l'oxygénation de son quartier par le biais de ses aménagements paysagers, *Cœur Chantereine* s'implante en léger retrait de la rue du Docteur-Schweitzer, dans le centre urbain. Conçue par l'agence GCG, son architecture à l'échelle humaine est bienveillante et de qualité. Elle a été pensée pour s'inscrire harmonieusement dans son environnement.

La résidence propose à la lecture des volumes de style et de hauteur variés rappelant les codes de l'habitat individuel. Des variations de traitement de façade par différentes teintes et textures confèrent à chaque séquence une personnalité propre : soubassement en pierre type meulière ; enduits blanc crème, ivoire et sable beige ; volets battants de ton vert, vert pâle et brun pâle ; tuiles de teinte jaunie, grisée ou terre cuite. Autant de détails de composition signant une réalisation élégante et pérenne.









## De bons moments à ciel ouvert

Au sein de *Cœur Chantereine*, le confort des intérieurs se poursuit au-delà du cœur de l'appartement par le biais des prolongements privatifs extérieurs. Tous accentuent la sensation d'espace, vous offrant les plaisirs du plein air depuis chez vous, quand l'envie vous en dit.

En façade arrière, la réalisation libère de belles terrasses vous livrant des mètres carrés de liberté en plus à aménager selon vos envies : salon d'extérieur, chaises longues et parasol, jardin suspendu... C'est un vrai petit paradis en communion avec le ciel !

Faveur supplémentaire pour les logements donnant sur le cœur d'îlot : ils bénéficient d'un appréciable point de vue sur le jardin de contemplation planté de frênes, de charmes, de hêtres, de merisiers et d'érables champêtres.

## Des prestations soignées au service du raffinement intérieur

La palette des intérieurs de *Cœur Chantereine* 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. La majorité des logements bénéficie d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : balcon, loggia, terrasse. Certains appartements profitent d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle optimale en toute saison.





## Des prestations de qualité

### Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode, interphone ou intratone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*

### Décoration

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

### Confort et maîtrise de vos consommations

- Occultation des baies 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 toutes les chambres

### Parties communes

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



## Des accès bien organisés

L'ensemble des accès de l'opération se fait depuis la rue du Docteur-Schweitzer.

Le projet comporte :

- 2 accès piétons vers chacun des deux halls par portail sécurisé.
- 1 accès double entrée/sortie pour les véhicules sous porche vers le parc de stationnement couvert en rez-de-chaussée et les places de parking aériennes.
- 2 accès depuis la rue donnant sur chacun des deux locaux vélos.

## Exemples de réalisations en Seine-et-Marne



Vaires-sur-Marne - Esprit Canal  
Architecte : Agence Architectonia



Montévrain - Les Terrasses du Parc  
Architecte : Cabinet Emmanuel Gutek Architecte et Associés



Noisiel - Les Jardins de Noisiel  
Architecte : Atelier Gera



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.

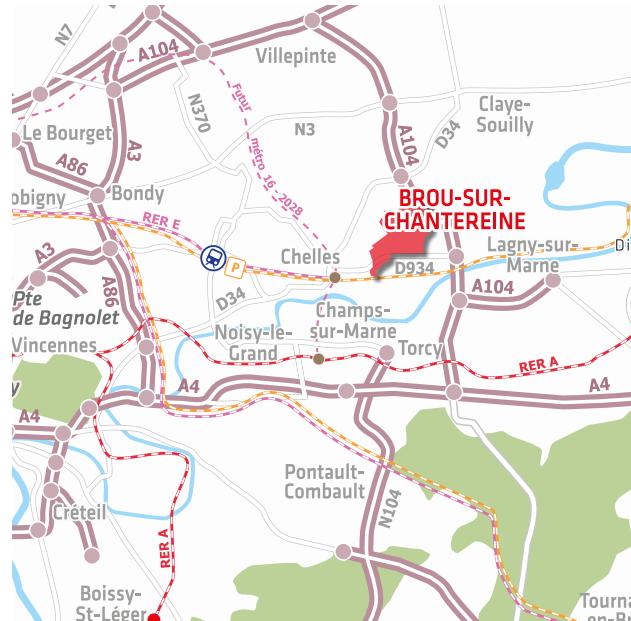
### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

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

- Cœur Chantereine est situé à 24,5 km de la porte de Charenton via l'A4, la N34 et la D934
- Accès à la Francilienne (A104) à 3,5 km (en connexion rapide avec l'A4)

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « République » à 200 m - ligne 2 du réseau Apolo 7 reliant la gare de Vaires - Torcy en 7 min
- Arrêt « Parc de Brou » à 400 m - ligne 19 du réseau Seine-et-Marne Express desservant la gare de Chelles en 10 min, et ligne 211 rejoignant le centre commercial Chelles 2 en 5 min

#### TRAIN

- Gare de Vaires - Torcy à 1,9 km - ligne P du Transilien desservant la gare de Chelles - Gournay en 4 min et la gare de Paris-Est en 20 min
- Gare de Chelles - Gournay à 3,5 km - ligne P du Transilien, mais aussi RER E reliant Haussmann - Saint-Lazare en 34 min
- Gare TGV/RER A de Marne-la-Vallée - Chessy à 17,6 km

**INFO + :** À l'horizon 2030, la future gare du Grand Paris Express de Chelles permettra via la ligne 16 de rejoindre Saint-Denis Pleyel en 22 min (contre 55 aujourd'hui).

#### AVION

- Aéroport de Paris-Charles de Gaulle à 21,2 km via la D34 et la D212
- Aéroport de Paris-Le Bourget à 28,8 km via l'A104

\* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, viavavigo.fr, societedugrandparis.fr, brousurchantereine.info, agglo-pvm.fr



# Cœur Chantereine