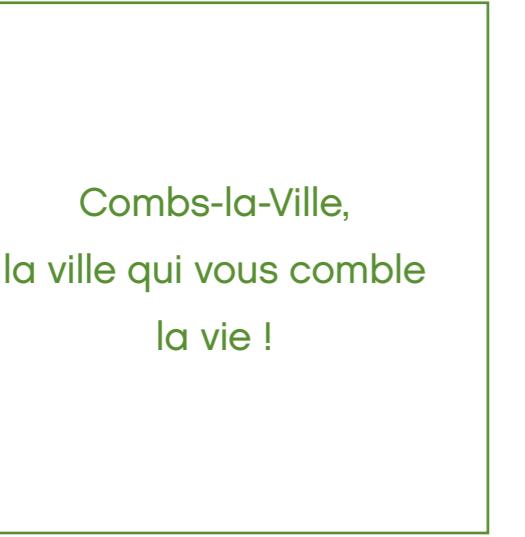




LE CLOS DES
Impressionnistes



Combs-la-Ville, une belle qualité de vie sans trop vous éloigner de Paris



Combs-la-Ville se niche entre la forêt de Sénart, l'Yerres et le plateau de la Brie : une terre d'agriculture riche d'un patrimoine architectural et historique. Proche des pôles d'activités de Marne-la-Vallée, de Meaux et de Melun, ainsi que des centres commerciaux de Sénart ou du Val d'Yerres, la commune garde une identité briarde.

Plusieurs fois primée pour sa politique en faveur de l'environnement et du développement durable, elle réaffirme son engagement en étant l'une des 3 communes d'accueil de l'Écopôle de Sénart. Ce parc d'activités est essentiellement dédié aux filières innovantes de la production d'énergie et de l'écoconstruction.

380 entreprises et commerçants animent la ville ainsi qu'un agréable marché couvert les mercredis et samedis matins. Un large choix de structures d'enseignement permet aux enfants de poursuivre leur scolarité sur la commune jusqu'au lycée. La commune met aussi à disposition de sa population une palette d'équipements tels que piscine, complexes sportifs, médiathèque, conservatoire de musique et d'arts chorégraphiques, espace culturel La Coupole (cinéma, salles de spectacle)...

En matière de mobilité, les Comblavillais profitent de la présence d'une gare RER D, de 6 lignes de bus dont 2 intercommunales, mais aussi d'un accès rapide à la Francilienne et à la N6.



À deux pas du RER D,
tous les bons côtés
d'une adresse citadine

En s'invitant dans le quartier Mairie à 500 m des bords ressourçants de l'Yerres, *Le Clos des Impressionnistes* conjugue les attraits d'un secteur résidentiel à la proximité de toutes les commodités qui facilitent la vie. À 350 m, le RER D vous conduit gare de Lyon en 40 min.

Avec le marché couvert presque à votre porte, les commerces en pied de résidence ou à peine plus loin, ainsi que le supermarché et le centre-ville à distance piétonne, vous gagnez un temps précieux au quotidien. Côté shopping, comptez moins de 10 min en voiture pour aller au centre commercial Westfield Carré Sénart.

Les structures éducatives sont dans un rayon de 1,3 km : crèche les Moussaillons, groupe scolaire Sommeville, collège Les Aulnes, lycée Galilée. Vous pratiquez le football, le tennis ou l'athlétisme ? Le parc des sports Alain-Mimoun est à 750 m. Plutôt amateur d'arts martiaux ? Le dojo Beausoleil vous attend à 500 m. Vous préférez nager ? Rendez-vous au centre aquatique Camille-Muffat à 8 min de vélo. Juste à côté, La Coupole est le QG des aficionados de culture. Après une semaine intense, quoi de mieux qu'un bain de nature dans la forêt de Sénart à 950 m.

Nouvelles partitions architecturales contemporaines

Le Clos des Impressionnistes prend place au croisement d'une artère commerçante dynamique, l'avenue de la République et d'une rue plus calme et résidentielle : la rue de Varennes.

La résidence se compose de 3 bâtiments. Le premier, à l'angle République / Varennes, accueille 2 activités commerciales en rez-de-chaussée et 16 appartements répartis entre le rez-de-chaussée et les 3 étages. Épousant quant à eux la pente naturelle de la rue de Varennes, les 2 suivants répartissent 20 et 24 logements sur 4 niveaux.

Afin d'offrir une belle homogénéité d'ensemble, les 3 unités résidentielles adoptent les mêmes codes, imaginés par Riff ArchitectureS. Ils sont ponctués de quelques nuances évitant toute monotonie : façades habillées d'enduit blanc cassé animées de séquences gris souris et taupe ; soubassements de hauteurs variables en pierre ou enduit gris, fenêtres et loggias reliées par de la pierre de ton ocre clair... Côté ciel, la toiture à la Mansart de l'immeuble d'angle dialogue avec le bardage métallique type zinc coiffant les 2 autres volumes.





Côté jardin,
on se met au vert

À l'ouest de la parcelle, *Le Clos des Impressionnistes* propose un petit jardin d'agrément planté de 2 arbres d'ornement. Aux beaux jours, il sera plaisant de venir s'asseoir à l'ombre sur la pelouse pour s'accorder une pause lecture ou simplement un moment de détente. Depuis les appartements, il sera tout aussi agréable de contempler, au fil des saisons, le spectacle de couleurs des feuillages et des floraisons.

Cet écrin vert est propice à favoriser le retour en ville des oiseaux et des insectes pollinisateurs. Y participent tout autant les autres aménagements paysagers de la copropriété : les toitures végétalisées des bâtiments B et C, la haie champêtre et sa lisière arborée bordant à l'Est la rue de Varennes pour offrir de l'intimité aux occupants du rez-de-chaussée.

La détente
a rendez-vous
en terrasse

Vous aspirez à vivre en communion avec l'azur ? Dirigez-vous du côté des façades arrière du *Clos des Impressionnistes*. Ici, la réalisation libère des balcons et de spacieuses terrasses. Ces terrasses sont de vrais espaces de vie supplémentaires où l'on peut se reposer au calme après une journée de travail, laisser libre cours à la rêverie dans un cadre dépayasant, déjeuner galement en famille le week-end, recevoir des amis à la belle étoile... Vous avez carte blanche en matière de personnalisation.

Certains opteront pour un salon extérieur avec chaises longues ou un coin repas au grand air. D'autres aménageront une aire de jeux pour les petits ou de grandes jardinères. Pour tous, l'enchantement sera au rendez-vous.





Des prestations
soignées au service du
raffinement intérieur

La palette des intérieurs du *Clos des Impressionnistes* 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 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 : balcon, loggia, terrasse. Certains appartements profitent d'une double orientation, gage de bien-être : lumière naturelle optimale en toute saison, ventilation facilitée, confort d'été et d'hiver parfait, vues variées sur les environs.

La sérénité comme maître mot

L'accès pour les véhicules au *Clos des Impressionnistes* est aménagé dans le bas de la rue de Varennes. Ici, un portail motorisé et un portillon piéton permettent de rejoindre les places privatives extérieures. La majorité des emplacements de stationnement sont localisés en premier sous-sol sous l'emprise des résidences, ainsi qu'en rez-de-jardin sous les bâtiments A et B. Ces deux niveaux de parking intègrent chacun un local dédié aux vélos.

Les occupants du bâtiment A empruntent un portillon rue de Varennes, côté jardin, pour regagner leur entrée. Les résidents des deux autres volumes trouvent à leur disposition un second portillon, dans le dernier quart bas de cette même rue, les menant à leur hall commun.





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 / Parkings extérieurs fermés
- 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 l'entrée et le séjour
- Carrelage dans les pièces humides et sols souples dans les chambres
- 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
- 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 Seine et Marne



Green Life - Bussy-Saint-Georges
Architecte : Arhcitectonia



La Clef des Champs - Lieusaint
Architecte : Atelier BLM



Nouveau Jour - Roissy-en-Brie
Architecte : Synthèse Architecture



LES
NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS

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.

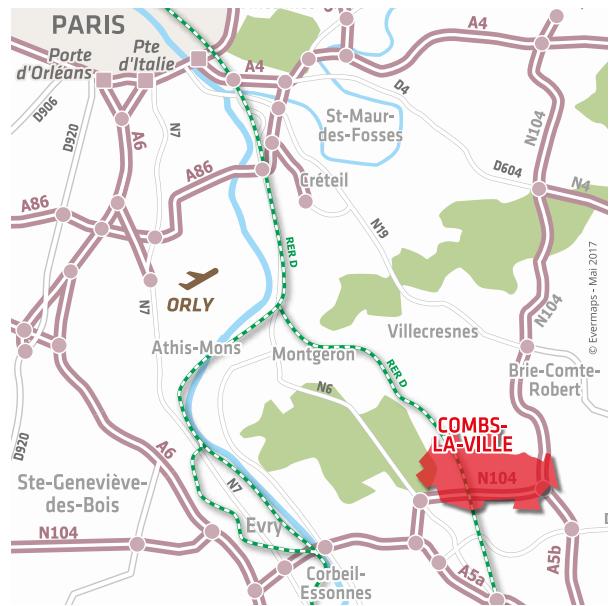
PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

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.



Accès*

EN VOITURE

- Le Clos des Impressionnistes est situé à 29 km de la porte de Bercy
- Accès à la N104 (La Francilienne) à 2,7 km

EN TRANSPORT EN COMMUN

TRAIN

- Gare de Combs-la-Ville - Quincy à 350 m de la réalisation desservie par le RER D permettant de rejoindre Paris-Gare-de-Lyon en 40 min et Paris-Gare-du-Nord en 46 min

BUS

- Arrêt « Varennes-Marché » au pied de la réalisation desservi par les lignes 64 et S
- Arrêt « Marché » au pied de la réalisation desservi par les lignes 11 et 53

AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 22,6 km via la N6 et la D136

*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, combs-la-ville.fr

