



*Le Domaine*  
du Bois de la Garenne

---

Évry-Courcouronnes - 91



RESPIREZ ! ICI, VOUS ÊTES ENVIRONNÉS PAR BOIS ET PARC  
QUI VOUS INVITENT À VOIR LA VIE EN VERT.



## Évry-Courcouronnes Cap sur un avenir durable à l'ère du Grand Paris

Verdoyante, innovante, moderne, entreprenante... Les qualificatifs ne manquent pas pour décrire Évry-Courcouronnes ! Il faut dire que la plus grande commune nouvelle d'Île-de-France a de sérieux atouts pour séduire les citadins les plus exigeants.

À moins de 30 km de la porte d'Italie, la préfecture de l'Essonne est idéalement placée à la croisée d'axes routiers majeurs (A6, Francilienne, N7). Elle jouit d'une desserte performante grâce à son réseau de bus dense et à 4 gares RER D reliant la gare de Lyon en 40 min. Cette mobilité, boostée par l'arrivée imminente du très attendu tram T12 Express, a contribué à son essor économique. Y sont concentrés plus de 5 200 entreprises, les sièges sociaux de grands groupes, le centre commercial Évry 2 ou encore Genopole, pôle de compétitivité mondial en génétique et biotechnologies.

Ville moteur de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud, territoire fort de plus de 145 300 emplois, Évry-Courcouronnes place le bien-vivre en tête de ses priorités. En témoignent notamment l'ambitieux réaménagement de son centre-ville, son excellent taux d'équipement et ses nombreuses structures éducatives jusqu'à l'université (membre de celle, réputée, de Paris-Saclay).

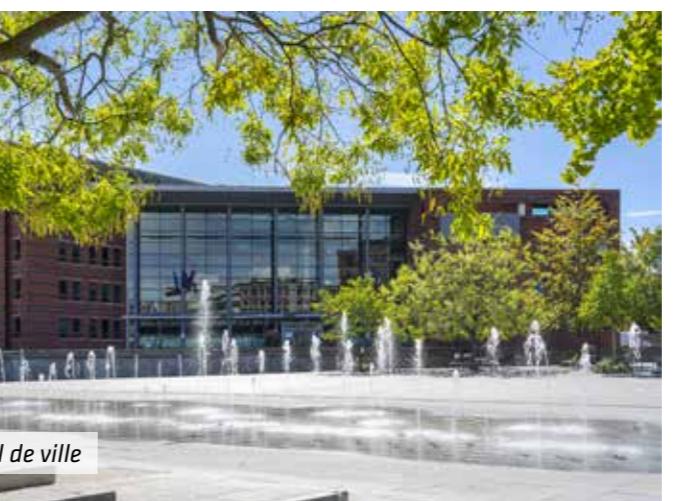
Ce que vous aimerez plus que tout ici ? La nature à portée de main ! À vous les tapis verts des 8 parcs (des Coquibus, des Tourelles), le cadre privilégié du lac ou encore le chemin de halage en bord de Seine ! De quoi respirer le bien-être en famille !



Bord de Seine



Bibliothèque universitaire



Hôtel de ville



Le Clos de la Cathédrale

## Vivre avec une forêt pour voisine

Le Domaine du Bois de la Garenne s'invite dans un secteur pavillonnaire très calme en lisière d'une forêt protégée constituant la limite communale avec Bondoufle. Atouts majeurs en termes de mobilité : la rapidité d'accès à la Francilienne, ainsi que la proximité d'un futur\* arrêt du tram T12 Express Massy-Évry.

### C'EST À PROXIMITÉ ! \*

- Pôle commercial du Mail de Thorigny à 600 m
- Supermarché à 4 min en voiture
- Marché bihebdomadaire Senghor à 6 min en voiture
- Centre commercial Évry 2 à 9 min en voiture
- École maternelle Paul-Bert à 5 min en voiture
- École élémentaire Jules-Ferry à 500 m
- Collège Paul-Fort à 1 km
- Lycée Georges-Brassens à 7 min à vélo
- Université d'Évry Paris-Saclay à 16 min en bus
- Centre culturel Simone-Signoret à 500 m
- Théâtre de l'Agora à 8 min en voiture
- Médiathèque de l'Agora à 8 min en voiture
- Cinéma à 9 min en voiture
- Piscine du Long Rayage à 7 min en bus
- Tennis de l'Aqueduc à 6 min à vélo
- Complexe sportif du Lac à 8 min à vélo
- Patinoire François-Le-Comte (Agora) à 8 min en voiture
- Parc du Rondeau à 900 m
- Lac d'Évry-Courcouronnes à 4 min à vélo
- Arrêt de bus à 190 m
- Future station du tram T12 Express (Massy - Évry-Courcouronnes) à 500 m

\* Mise en service escomptée fin 2023. Source : tram12-express.iledefrance-mobilites.fr  
\*\* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps

## Des résidences sensibles à leur environnement

Conjuguant habitat individuel et collectif, *Le Domaine du Bois de la Garenne* vient prendre place rue du Bois de l'Entre-Deux. La réalisation se compose d'un ensemble de 6 bâtiments érigés sur un étage avec combles au-dessus du rez-de-chaussée. Chacun accueille entre 9 et 21 appartements, parmi lesquels des duplex de prestige.

L'architecture contemporaine du projet prend appui sur des matériaux durables et de qualité : garde-corps en verre, parement pierre, toitures à la Mansart en tuiles de coloris brun ou rouge nuancé alternées avec des couvertures bardage métallique. Les tonalités

d'enduits sont variées et adoptent une harmonie de teintes raffinées illuminant le site : blanc cassé, pierre claire, beige clair, brun clair, cendré beige clair.

Ces unités résidentielles disposent d'escaliers extérieurs prolongés par des coursives ouvertes desservant chacun des appartements situés aux étages. L'accès aux logements est ainsi individualisé, soit directement au rez-de-chaussée, soit au 1er ou 2e étage par un escalier commun. Chaque logement dispose d'une terrasse, d'un balcon ou d'un jardin individuel venant parfaire le confort des intérieurs.

“

### Le mot de l'architecte

*Le Domaine du Bois de la Garenne* est pour nous un projet d'exception dans la mesure où nous venons nous inscrire dans un cadre naturel, préservé au cours du temps, et ayant conservé une base écologique et forestière exploitable. Ce site remarquable dispose également de droits à construire permettant la réalisation d'un renouvellement urbain maîtrisé et en accord avec le quartier avoisinant.

Disposant d'un environnement forestier de grande qualité, le projet prévoit des reculs, des marges paysagères, des ouvertures et des accès particuliers, et toutes dispositions et précautions spécifiques à prendre au regard des espèces remarquables ayant été identifiées. L'opération se recentre ainsi sur l'intérieur de l'îlot ; et les espaces libres sont ouverts vers l'extérieur et les franges forestières, au profit de maisons jouissant de superbes vues et de vastes jardins en dialogue avec la forêt et les espaces qui s'ouvrent sur les bois.

Au-delà de cet élément fort de la composition, nous avons à recomposer un tissu urbain constitué de petites résidences et de maisons individuelles. A l'image du quartier environnant, nous retrouvons ici une morphologie de l'habitat mêlant ces deux formes urbaines : belles et vastes maisons individuelles associées à de grandes villas intermédiaires. Ces dernières correspondent à de petits immeubles collectifs en hauteur et en gabarit présentant de multiples qualités en termes d'organisation des bâtiments, d'avantages énergétiques, d'éclairage naturel, de distribution... Les appartements qu'ils accueillent bénéficient d'une desserte individuelle via des coursives extérieures ouvertes sur la nature, donnant un caractère unique à ces espaces communs.

L'assemblage et l'association de ces typologies urbaines concourt à mettre en place et en situation une opération résidentielle exemplaire, bien insérée dans un écosystème, riche de diversités, et préservé au cœur d'un quartier résidentiel conforté dans son image et sa typicité.

**Emmanuel GUTEL** - Agence d'architecture EG2A



“



## Aux premières loges d'un théâtre de verdure

Les espaces verts de *Le Domaine du Bois de la Garenne* illustrent une volonté de maximiser la place accordée à l'environnement. Ils offrent aux futurs habitants un lieu de vie aéré, écologique, mais aussi de grande qualité visuelle et paysagère. Il est une source de connexion permanente avec le cycle des saisons et le règne naturel. Sa richesse végétale participe à la biodiversité en proposant des refuges aux oiseaux, aux insectes polliniseurs, aux papillons, etc. Venant parfaire le bien-vivre ensemble, le cœur de la propriété s'anime également d'un haut lieu de convivialité : une aire de jeux faisant le bonheur des enfants.



“

## L'éclairage du paysagiste

*Le Domaine du Bois de la Garenne* a le privilège de se développer à côté d'un espace boisé classé comptant des arbres remarquables. L'étude phytosanitaire et paysagère qui a été menée a permis d'identifier sur le terrain des sujets de chênes, de frênes et de cèdres qui sont excessivement beaux et intéressants pour en faire des points d'appel. L'idée a donc été de les préserver, mais aussi de renforcer, par le biais de la palette végétale sélectionnée, le caractère forestier avec des chênes, des tilleuls, des liquidambars, des arbres au mouchoir, etc. Une variété d'orchidées rare ayant été recensée, l'aménagement prévoit également le maintien d'une friche écologique à l'angle sud-ouest du terrain. Les franges périphériques du site sont quasi exclusivement maintenues en espaces verts paysagers. Les haies ont parallèlement été réfléchies pour préserver l'intimité de chaque jardin privatif. Ainsi avons-nous préconisé des haies de cornus, de charmes, de noisetiers et d'aubépine qui sont également des essences forestières. Pour ce qui est des circulations piétonnes, nous avons souhaité les prolonger par des espèces de type arbres en cépées qui poursuivent la continuité verte. Autant de dispositions qui permettront d'offrir aux habitants un environnement très qualitatif et d'évoluer en permanence au contact du milieu naturel.

Benoît ZACHELIN SAINTE-CROIX - B-Landscape

“

## Des maisons à l'esprit de famille

Se développant sur un étage ou un étage avec combles selon les modèles, les maisons de *Le Domaine du Bois de la Garenne* dialoguent harmonieusement avec les bâtiments intermédiaires. Chacune dispose d'une belle personnalité que leur confère une architecture soignée. Individuelles, jumelées ou groupées par 3, elles sont reliées entre elles par leur garage ou leur carport.

Coiffées majoritairement de toitures à 2 pans, certaines présentent des volumes en toitures-terrasses venant rythmer la composition générale d'une inflexion contemporaine. Proposant des typologies du 4 au 6 pièces, ces maisons tirent avantage d'une double orientation qui se fait complice de la lumière naturelle et qui garantit la qualité de vie de toute la famille.





## Des jardins communiant avec la nature environnante

Chaque maison de *Le Domaine du Bois de la Garenne* a le privilège de s'ouvrir sur un jardin individuel arboré et tapissé de pelouse, dont certains jouissant d'une vue directe sur le bois. Dans l'intimité de haies rendant hommage aux essences forestières, ces espaces de verdure réservent mille et un agréments à leurs occupants dès les beaux jours venus. Ils s'animent des repas de famille, des fêtes d'anniversaire, des siestes dominicales, des soirées entre amis, des jeux des enfants...

Depuis les intérieurs, ils accroissent la sensation d'espace tout en livrant au fil des saisons un tableau vivant de couleurs, de feuillages et de floraisons d'un perpétuel intérêt visuel.



“

## DES PRESTATIONS SOIGNÉES AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

”

### Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode, interphone ou intratone
- 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

### Des prestations intérieures de qualité

- 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

La palette des intérieurs du *Domaine du Bois de la Garenne* s'étend du 2 au 4 pièces duplex du côté des appartements et du 4 au 6 pièces du côté des maisons. 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'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, terrasse. Nombreux sont également ceux qui profitent d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle en toute saison, mais aussi de points de vue variés et de ventilation optimale.



## EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN ESSONNE

### Un lieu de vie paisible et très ressourçant

Le Domaine du Bois de la Garenne est localisé à proximité immédiate du Jardin d'Essences, un site dédié à la biodiversité locale, mais aussi du bois classé de la Garenne. L'accès des véhicules et des piétons à la réalisation se fait depuis la rue du Bois d'Entre-Deux, par une voie de circulation à double sens avec trottoirs unilatéraux, formant une boucle à l'intérieur de la copropriété. Alors que les maisons disposent sur l'avant de 2 places de stationnement, dont une couverte, les stationnements privatifs des logements intermédiaires sont implantés en extérieur ou sous pergolas au plus près des cages d'escalier qui desservent les différents bâtiments.

De façon à favoriser les cheminements piétonniers, une liaison douce est aménagée entre les deux branches de la rue intérieure. Elle permet aussi de créer une respiration paysagère entre les unités résidentielles et les maisons. Encourageant la pratique quotidienne des mobilités actives, 3 locaux réservés aux vélos sont mis à la disposition des logements collectifs.



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 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.

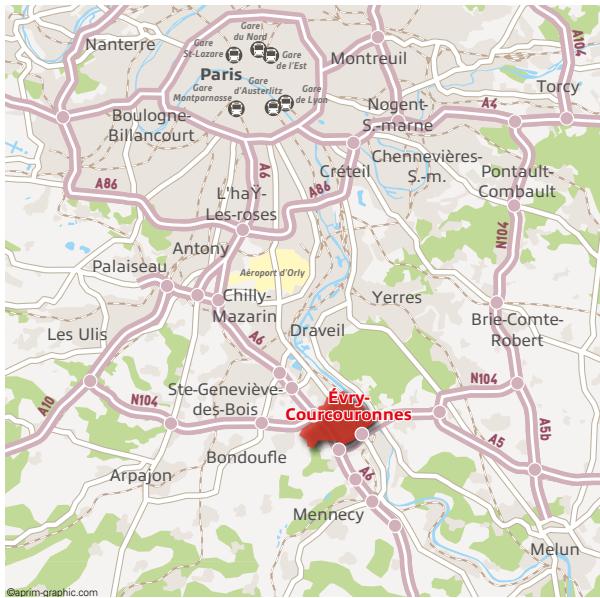
#### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

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 01/10/2022. \*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement – Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.



## Accès\*

### EN VOITURE

- Le Domaine du Bois de la Garenne est situé à 26,8 km de la porte d'Italie via l'A6B et l'A6
- Accès à la N104 à 1 km et à l'A6 à 1,9 km

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « La Garenne » à 190 m - lignes 401, 404, 413, 414, 453 desservant notamment la gare RER D Bois de l'Épine de Ris-Orangis en 11 min

#### INFO T12

La future station « Traité de Rome » du tram T12 Express (Massy - Évry-Courcouronnes) sera située à 500 m de la réalisation. Mise en service escomptée fin 2023.

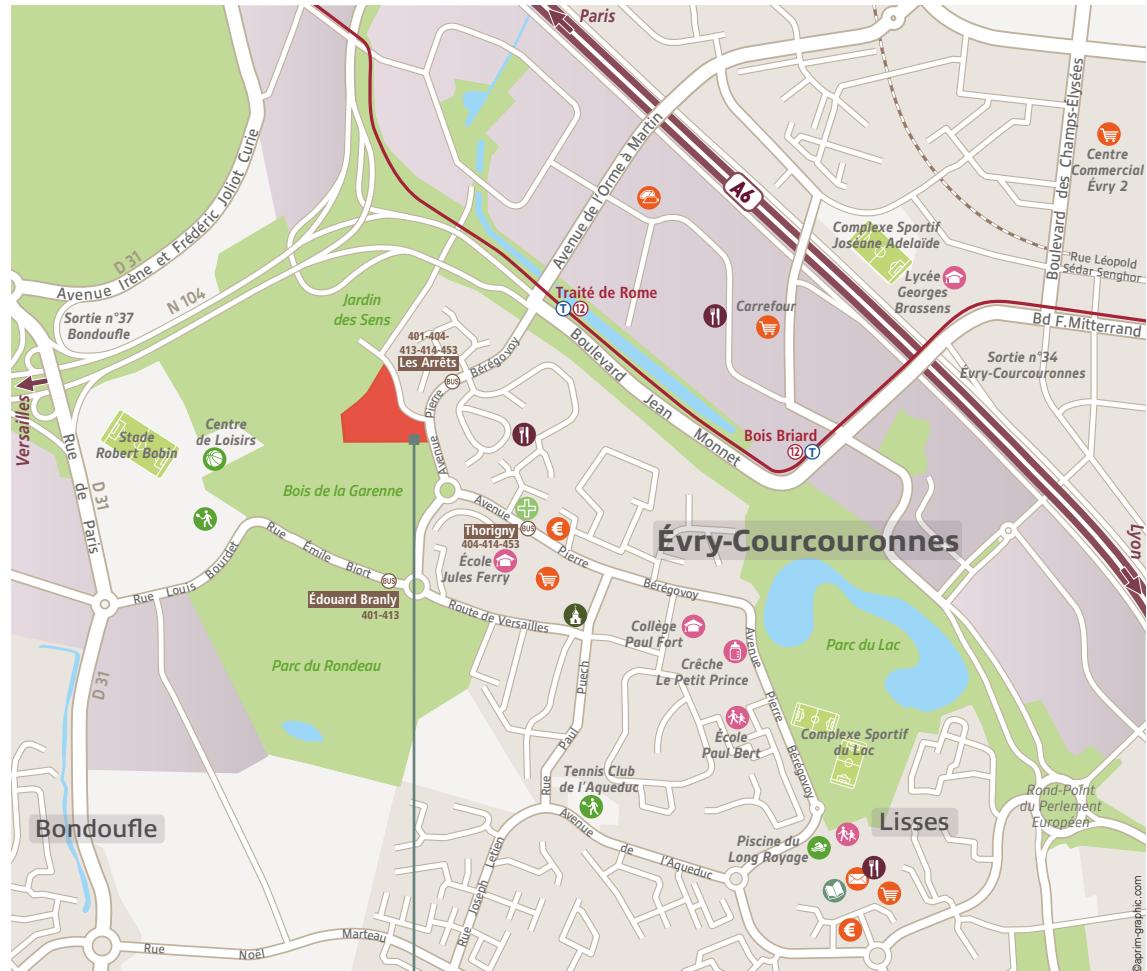
#### RER

- Gare RER D Bois de l'Épine de Ris-Orangis à 2,1 km reliant Paris-Gare-de-Lyon en 36 min et Paris-Gare-du-Nord en 45 min

#### AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 18,8 km via la N7

\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, tram12-express.iledefrance-mobilites.fr, grandparissud.fr, evrycourcouronnes.fr



# Le Domaine du Bois de la Garenne