

MONTPELLIER - 34

KOROWAÏ

— RÉSIDENCE —



TDS PROMOTION

— Une co-promotion —



LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS

KOROWAÏ

RÉSIDENCE



LA VILLE

MONTPELLIER, L'INTARRISSABLE ÉNERGIE D'UNE GRANDE MÉTROPOLE EUROPÉENNE

À 15 km de la Méditerranée, à 150 km des Pyrénées et à 3 h en TGV de Barcelone, Montpellier jouit d'une situation géographique et d'une attractivité qui la place dans le classement de tête des villes préférées des Français. La capitale héraultaise est une ville remarquable où ruelles médiévales et hôtels particuliers coexistent avec des constructions avant-gardistes signées des plus grands architectes internationaux.

Ici, le dynamisme ambiant est servi par une offre de transports multimodale en plus de la gratuité des transports en commun pour tous les Montpelliérains. La métropole œuvre au quotidien au service de la ville durable et du bien-vivre de ses administrés.

PORT MARIANNE, UN QUARTIER JEUNE ET MODERNE PAR EXCELLENCE

Port Marianne fait partie des quartiers très convoités de Montpellier où il fait bon vivre, avec une localisation à proximité des grands axes : 10 km des plages du littoral et bonne desserte des transports en commun.





À PROXIMITÉ ! *

- Crèche Liselotte à 100 m
- Écoles maternelle et primaire Joan Miro à 210 m
- Collège de Port Marianne à 5 min à vélo
- Lycée hôtelier et collège à 5 min à vélo

- Services et commerces en pied d'immeubles et dans le quartier
- Supermarché et marché hebdomadaire à 750 m
- Centre commercial et de loisirs Odysseum à 7 min en voiture

- Pôle médical du Millénaire à 3 min en voiture

- Maison pour Tous Frida Kahlo à 400 m
- Halles du marché du Lez (tiers lieu avec bars et restaurants) à 350 m
- Cinéma à 6 min en voiture

- Centre d'activités sportives et de santé Le Nuage à 400 m
- Patinoire Végapolis à 8 min à vélo
- Piscine olympique Antigone à 8 min en voiture

- Rives du Lez à 350 m
- Parc Georges Charpak à 400 m
- Bassin Jacques Cœur à 500 m

- Arrêt de tramway (ligne 3) à 200 m

** Distances et temps indicatifs. Source : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps)*





LA RÉSIDENCE

DÉCOUVREZ UNE AUTRE FAÇON DE VIVRE MONTPELLIER INTENSÉMENT

À deux pas de l'hôtel de ville, du bassin Jacques Cœur, du parc Georges Charpak et des rives du Lez, l'écoquartier tendance de Port Marianne déroule ses belles architectures d'avant-garde en direction de la mer Méditerranée.

C'est ici, sur l'avenue Raymond Dugrand et la rue Anna Pavlova, que *Les Nouveaux Constructeurs* et *TDS Promotion* s'invitent avec *Korowai* par une écriture contemporaine affirmée, le fruit d'une brillante collaboration entre 3 cabinets d'architectes : Archikubik, Farshid Moussavi Architecture (FMA) & Samantha Dugay.

Rythme vertical, façades ondulantes, variation des toitures et volumes décroissants sur un cœur d'îlot ouvert composent l'ADN du projet. À l'arrière, *Korowai* fait place à un grand jardin poétique offrant une mosaïque d'atmosphères paysagères.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Une architecture
contemporaine remarquable



Large gamme de surfaces
parmi lesquelles des duplex



Un écrin de verdure
en cœur d'îlot labellisé Effinature



RE 2020 seuil 2025 et
label Bâtiment Durable Occitanie





LA RÉSIDENCE

FIGURE DE PROUE D'UNE URBANITÉ CONTEMPORAINE

En prise directe avec l'animation de Port Marianne, *Korowai* affiche des architectures modernes qui se côtoient et s'harmonisent dans un esprit de sobriété et d'élégance. L'œil s'attarde sur leurs marqueurs communs à l'image du bois habillant les loggias ou des teintes champagne qui ponctuent en touches les 3 unités résidentielles de *Korowai*.

Les matériaux naturels (bois, briques de terre compressée, tuiles émaillées locales) s'allient pour créer une esthétique parfaitement maîtrisée, marquant incontestablement le quartier de son empreinte. En cœur d'îlot, c'est une ambiance plus intimiste et une parenthèse verdoyante que propose le projet. Un jeu de passerelles végétalisées et de grandes terrasses en gradins vient s'inscrire dans le prolongement des logements. Pièce maîtresse de l'aménagement du site, la nature s'invite jusque sur les toitures de ce nouvel ensemble immobilier marquant la skyline montpelliéraine.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Configuration traversante
ou double orientation majoritaire



Des appartements
du studio au 5 pièces



Avec balcon, loggia
ou terrasse



Double prolongement extérieur
pour certains logements



LA RÉSIDENCE

UN PROJET IMMOBILIER PLURIEL ET INNOVANT

Perceptibles depuis l'autoroute A709, Port Marianne - République et *Korowai* jouissent d'une localisation attractive en entrée sud de Montpellier, mais aussi en entrée ouest du futur quartier et de l'avenue de la Mer. Démonstrateur d'une nouvelle manière d'habiter, ce projet immobilier contemporain fait cohabiter en harmonie différents usages :

- 4 100 m² de bureaux complétant l'offre tertiaire de Port Marianne et d'Odysseum
- 450 m² d'espace logistique de proximité (messengerie urbaine)
- 6 commerces en pied d'immeubles
- 190 logements dont 80 appartements en accession à la propriété incluant quelques pépites exceptionnelles
- Un équipement commun de 170 m² en collaboration avec la galerie Bouchind'homme diffusant l'art et la culture au sein du quartier

DE L'EFFERVESCENCE CITADINE À LA SÉRÉNITÉ RÉSIDENTIELLE

Les accès piétons vers les halls d'entrée se font par le jardin linéaire pour les bâtiments A et B (ou depuis l'espace public pour les « maisons de ville »), ainsi que par l'avenue Raymond Dugrand pour le bâtiment C. Voisin d'une piste cyclable, le projet fait aussi la part belle aux mobilités douces. Lumineux et ventilés naturellement, tous les locaux vélos sont situés en rez-de-chaussée. Ils sont accessibles depuis la voie publique au niveau des porches extérieurs ou par les entrées des différents bâtiments. Le stationnement automobile se fait discret aux regards et se déporte dans le parking en sous-sol sur 2 niveaux, via une rampe aménagée rue Anna Pavlova. Celui-ci inclut des bornes de recharge pour les véhicules électriques. La sécurisation de tous les accès est aussi l'un des points remarquables de *Korowai*.







INTÉRIEUR

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

GAMME ÉLÉGANCE : DU STUDIO AU 4 PIÈCES | **GAMME PRESTIGE** : DU 3 AU 5 PIÈCES

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
- Porte d'accès au sous-sol télécommandée avec émetteur d'éclairage automatique
- Système Vigik
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

DÉCORATION

- Peinture lisse blanche murs et plafonds (structuré dans le séjour et dans la suite parentale en gamme Prestige)
- Couleur : Personnalisable via Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA)
- Carrelage 45x45 cm, 60x60 cm ou 90 x 90 cm selon appartements et gamme
- Pourtour de douche et arrière du meuble de salle de bain en faïence
- Revêtement terrasse bois sur plots

CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Volets roulants électriques (VRE) en aluminium dans tous les appartements ou brise soleil orientable (BSO) en gamme Prestige, selon appartements
- Rafratchissement de la pièce principale et chambres en gamme Prestige
- Chauffage électrique ou réseau de chaleur selon appartements
- Sèche-serviettes électrique
- WC à poser ou suspendu, selon appartements et gamme
- Bac à douche extra plat ou baignoire blanche
- Robinetterie et colonne de douche thermostatique selon gamme

PARTIES COMMUNES

- Décoration des halls d'entrée et parties communes conçue par un décorateur
- Locaux vélos/poussettes

UNE CONCEPTION SOIGNÉE AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs de *Korowai* s'étend du studio au 5 pièces d'exception, parmi lesquels des duplex. 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. 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 : balcon, loggia ou terrasse. Les appartements profitent majoritairement d'une configuration traversante ou d'une double orientation, synonyme de lumière et de ventilation naturelles optimales en toute saison. Satisfaisant au seuil 2025 de la RE 2020 et briguant le label Bâtiment Durable Occitanie niveau argent, ils sont très respectueux de l'environnement.



TDS PROMOTION



**LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

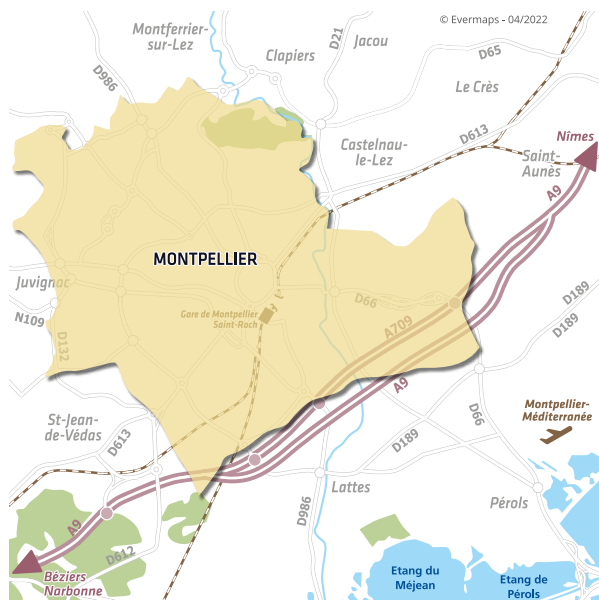
INTÉRESSÉ(E) ?

Flashez pour en savoir plus !





LES ACCÈS



EN TRANSPORT EN COMMUN

TRAMWAY

- Station « Pablo Picasso » à 200 m – ligne 3 (Juvignac – Lattes Centre / Pérols – Étang de l'Or) reliant l'Étang de l'Or en 14 min, la gare Saint-Roch en 17 min ou le centre historique en 20 min
- Station « Port Marianne » à 800 m lignes 1 et 3 (Mosson /Odysseum)

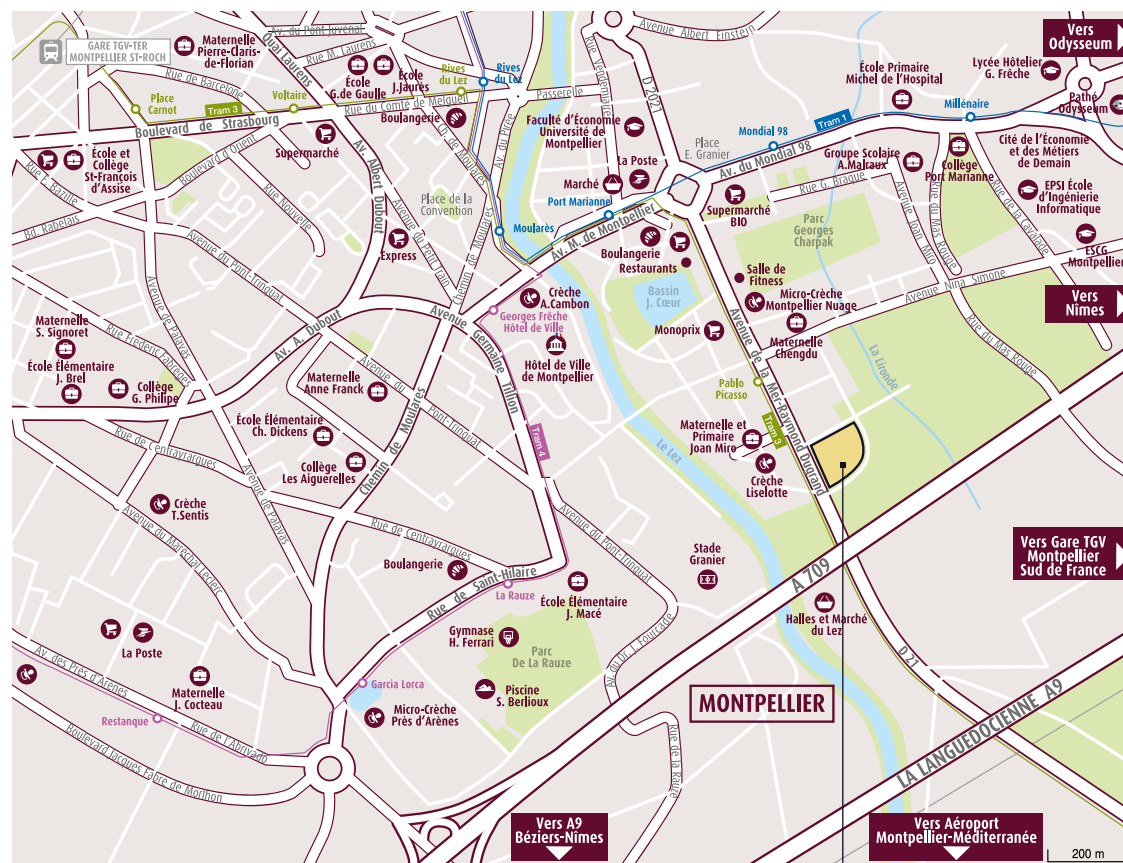
TRAIN

- Gare TGV-TER de Montpellier Saint-Roch à 2,8 km reliant Marseille Saint-Charles en 1 h 42, Lyon Part-Dieu en 2 h ou Paris Gare de Lyon en 3 h 30 env.
- Gare TGV de Montpellier Sud de France à 2,8 km



EN VOITURE

- Korowai est accessible depuis l'A709, sortie n° 30 « Montpellier Sud »
- Accès à l'A709 à 2,5 km, en connexion rapide avec l'A9 (La Languedocienne)



EN AVION

- Aéroport national et international de Montpellier Méditerranée à 5,6 km via l'avenue Georges Frêche



VÉLOMAGG TAM

- Vélomagg Tam 5,6 km via l'avenue Georges Frêche

*Sources : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps), [impulsyon.fr](https://www.impulsyon.fr), [larochesuryon.fr](https://www.larochesuryon.fr), [vendee-tourisme.com](https://www.vendee-tourisme.com)



KOROWAI
RÉSIDENTE

AVENUE RAYMOND DUGRAND



TDS PROMOTION

— Une co-promotion —



LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS