

LES
BALCONS DE
CHÂTEAUBRIANT

ORLY

-
94

UNE RÉFÉRENCE
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



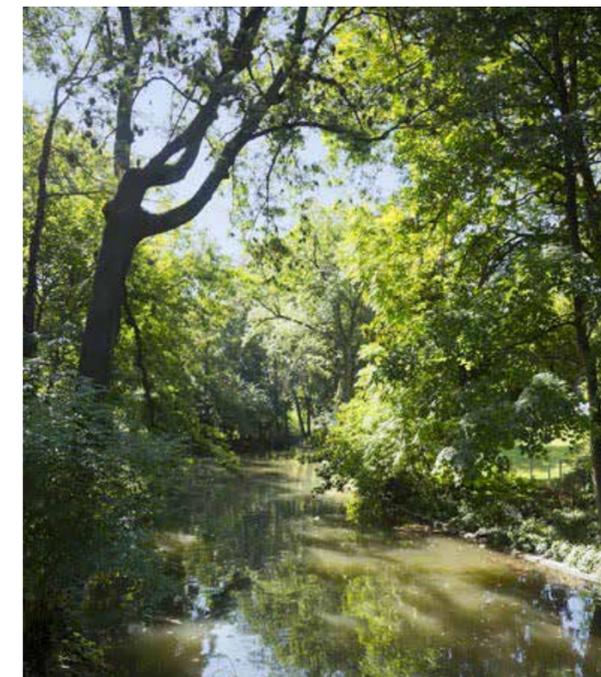
Installez-vous durablement dans un environnement urbain vivant,
à proximité de tout ce qui peut rendre votre quotidien agréable

Orly,
le nouveau visage
d'une ville en action
pour la qualité de vie

Dans le Val-de-Marne, à 9 km au sud de Paris, sur la rive gauche de la Seine, Orly est une ville à la croisée des talents. Ville historique, elle a préservé sa vénérable église du XII^e siècle et ses ruelles pavées, revitalisé son centre ancien témoignant d'un passé de village pittoresque. Cité dynamique et entreprenante, elle profite d'une situation géographique et d'une accessibilité, vecteurs de développement : A106, A86, RER C, Orlyval, lignes 7 et 9 du tramway, dessertes des lignes 14 Sud (dès la mi-2024) et 18 (2030) du Grand Paris Express, etc.

Connue de par le monde pour son aéroport, Orly forme avec Rungis le premier pôle économique du Sud francilien : 184 000 emplois (autant que La Défense), 18 000 entreprises, 1^{er} marché de produits frais au monde, un HUB international (vols réguliers vers 160 destinations, 40 TGV quotidiens au départ de Massy).

Désireuse de parfaire la qualité de vie des Orlysiens, la commune n'a de cesse de s'embellir, de se moderniser, d'étoffer son offre en matière d'équipements culturels et de loisirs, de soutenir le dynamisme associatif et commercial... En phase avec les modes de vie contemporains, sa vision d'avenir attire à elle de nouveaux habitants pleinement séduits par tant de perspectives conjuguées.



Un monde
de commodités
presque à vos pieds !

Les Balcons de Châteaubriant s'installe dans un secteur vivant en plein renouveau et présentant déjà un avantage de taille : la proximité de tout ce qui vous est essentiel. Quel bonheur d'avoir les commerces de bouche à 150 m pour les croissants du dimanche ou pour un dîner improvisé ! À quelques pas de là, un centre commercial avec supermarché facilite les courses. Sans oublier les étals gourmands du marché des Terrasses chaque jeudi et dimanche matin à 550 m.

Les parents accompagnent les petits à la crèche Les P'tits Loup'ings et au groupe scolaire Joliot-Curie dans un rayon de 350 m, pendant que vos ados se rendent au collège Dorval à 950 m. Lors de vos temps libres, vous prenez plaisir à multiplier sorties culturelles et activités sportives. La ludothèque Clément-Ader, le centre culturel Aragon-Triolet, ainsi que le gymnase Romain-Roland, vous attendent à quelques minutes à pied. Et, bien sûr, le parc des sports et de loisirs du Grand Godet à 400 m (plaine de jeux avec matériel à disposition pour pratiquer de nombreuses disciplines : foot, rugby, basket, tennis, musculation, pétanque, etc.). À 6 min à vélo, le parc Georges-Méliès dévoile ses trésors aux contemplatifs et aux familles : rivière, cascade, aire de jeux pour les enfants.

Côté déplacement, la praticité est également au rendez-vous grâce au T9, aux arrêts de bus et au RER C à distance piétonne.

Une architecture
expressive et rythmée

C'est sur l'avenue des Martyrs de Châteaubriant, dans un secteur orlysien dynamique, situé entre les quartiers Bas Clos et des Tilleuls que s'invite *Les Balcons de Châteaubriant*. Conçue par l'agence d'architecture Posto29, la résidence est mise en valeur par des séquences architecturales de styles différents. Elle s'élève sur 5 étages, depuis un rez-de-chaussée habillé d'un parement de pierre naturelle.

Au premier plan, 3 volumes épurés en enduit blanc cassé se démarquent par leurs proportions verticales. L'agencement de leurs espaces extérieurs participe au jeu sur le rythme : profondes loggias investissant les retraits, balcons greffés aux angles de façade, terrasses se développant dans l'intimité de l'attique. Ces prolongements privatifs sont intimisés par des garde-corps et des panneaux métalliques perforés d'un motif graphique.

Au second plan, la façade est traitée en béton relié de lignes organiques de teinte gris-brun, qui conforte l'esprit contemporain de cette élégante réalisation.





L'agréable respiration de jardins individuels

La gestion en sous-sol du stationnement au sein *Des Balcons de Châteaubriant* a été réfléchi pour libérer un maximum d'espace en surface, au bénéfice de l'agrément des résidents. En cœur d'îlot, le pied des bâtiments fait ainsi place à des jardins privatifs ouvrant l'horizon des appartements. Tapissés de pelouse et soigneusement arborés, ils constituent de véritables havres de paix pour partager de bons moments en famille et entre amis en plein air.

Ces écrins de nature bénéficient aussi de la confidentialité de haies en limites séparatives. Elles mêlent des essences d'Île-de-France (érable champêtre, amélanchier, charmillle, cornouiller sanguin, aubépine) présentant un perpétuel intérêt esthétique par leurs floraisons printanières et variations de feuillages au cours de l'année. Ces aménagements paysagers contribuent également au retour, comme au maintien, de la biodiversité en ville, en offrant un refuge aux insectes, aux oiseaux et à la petite faune locale.

Édens urbains en version plein ciel

En environnement citadin, les grands prolongements extérieurs sont rares et convoités. Au dernier étage en retrait de la façade avant, comme en partie arrière, *Les Balcons de Châteaubriant* libère de superbes terrasses.

Côté jardins, l'architecte paysagiste, qui a été mandaté pour élaborer le volet paysager *Des Balcons de Châteaubriant*, a savamment déployé un agencement en T. Le volume central de la réalisation s'abaisse progressivement jusqu'à 2 niveaux, via une habile cascade de terrasses témoignant de respect aux maisons individuelles qui jouxtent le cœur d'îlot. Leurs rives intègrent des jardinières sur toute la longueur. Abondamment végétalisées par des arbustes, des plantes vivaces et des graminées, elles créent un effet de jardins suspendus venant parfaire les qualités de ces espaces privatifs : intimité de la sphère privée, agréable perspective sur un décor naturel depuis l'intérieur des logements.

Ces « pièces » à ciel ouvert se prêtent à toutes vos envies d'aménagement : aire de jeux pour les enfants, petit salon, coin repas, etc.





Le confort
du neuf conçu
pour le bien-être
de votre intérieur

La palette des intérieurs *Des Balcons de Châteaubriant* s'étend du studio au 5 pièces. Ils 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.

Nombreux sont les appartements à profiter d'une double orientation, voire d'une configuration traversante*. Elles sont synonymes de clarté maximale toute l'année, d'aération naturelle optimale et d'une sensation d'espace décuplée grâce à des points de vue variés sur les environs. La plupart des logements bénéficient d'un prolongement privatif : jardin individuel, balcon, loggia, terrasse.

Au dernier niveau de la résidence, quelques appartements familiaux jouissent même de 2 espaces extérieurs : un vrai luxe en milieu urbain !

* Selon plans

Là où prendre
vos quartiers
de quiétude

Attachée à la parfaite sérénité de ses habitants, *Les Balcons de Châteaubriant* est entièrement privatisée sur son périmètre et dotée d'accès sécurisés. La résidence accueille en rez-de-chaussée un local d'activité disposant d'une entrée indépendante de celle des résidents. Les piétons et amateurs de déplacements à vélos pénètrent au sein de la copropriété par un portillon pivotant, intégré à la clôture sur l'avenue des Martyrs de Châteaubriant.

Au-delà de distribuer les différents logements, le hall jouxte également des celliers privés, ainsi que deux espaces respectivement dédiés aux poussettes et aux cycles, évitant d'encombrer inutilement les appartements. Les propriétaires de véhicules et de deux-roues motorisés sont, pour leur part, invités à rejoindre le parking en sous-sol sur 2 niveaux, par le biais de la rampe, avec portail télécommandé, aménagée à l'extrémité sud de la résidence.





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

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 principales
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds



Confort

- 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



Nos réalisations dans le Val-de-Marne



Fontenay-sous-Bois - Villa Flora
Architecte : 2AD Architecture



Orly - Parc et Square
Architecte : Agence Architectonia



Villiers-sur-Marne - Les Jardins d'Opaline
Architecte : Synthèse Architecture



Un promoteur important de l'immobilier

Une présence européenne

Depuis 50 ans, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de 80 000 maisons et appartements de qualité.

Des équipes implantées localement

Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées localement bénéficient d'un savoir-faire et d'une expérience reconnus dans le secteur immobilier. Les Nouveaux Constructeurs, en collaboration avec ses partenaires, œuvre pour réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes et bien intégrés au tissu urbain existant. Engagés dans une démarche environnementale

globale, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du label Passivhaus.

Votre projet au cœur de nos préoccupations

L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est un acte engageant dans une vie.

Pour mener à bien votre projet et faire de cet investissement un lieu qui vous ressemble, nos collaborateurs vous accompagnent depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.



Accès*

EN VOITURE

- Depuis Paris, porte d'Italie à 14 km via l'A6b et l'A86, sortie n° 25a « Thiais-Grignon - Choisy-le-Roi »
- Accès à l'A86 à 3,6 km (en connexion rapide avec la N7, l'A106 et l'A6a/b)

EN TRANSPORTS EN COMMUN

BUS

- Arrêt « La Victoire » à moins de 100 m de la réalisation - ligne 483
- Arrêt « Fer-à-Cheval - Gaston-Viens » à 170 m de la réalisation - lignes N133, N31 et 183 reliant « Cœur d'Orly » en 20 min

TRAMWAY

- Station « Gaston-Viens » de la ligne 9 du tramway à 200 m de la réalisation reliant le centre-ville d'Orly à la porte de Choisy en 30 min

RER/SNCF

- Gare RER C d'Orly-Ville à 850 m à pied desservant les gares de Massy-TGV en 17 min ou de Paris-Austerlitz en 22 min
- Gare de Massy-TGV à 16,3 km via l'A10

AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 7 km via la D225

INFO + : Grand Paris Express

Le prolongement de la ligne 14 Sud, entre Olympiades et l'aéroport de Paris-Orly, sera opérationnel à compter de la mi-2024

* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, transdev-idf.fr, prolongementligne14-orly.fr/le-grand-paris-express, mairie-orly.fr



LES
BALCONS DE
CHATEAUBRIANT