



LE PATIO DES ARTS

— Le Perreux-sur-Marne - 94 —



Le Perreux-sur-Marne,
quand la perle de l'est parisien cultive l'art de vivre...

LE PERREUX-SUR-MARNE, UNE BELLE VILLE CULTIVANT L'ART DE VIVRE À L'EST DE PARIS

À 12 km du cœur de Paris, Le Perreux-sur-Marne a le privilège de se développer le long des célèbres berges de la rivière éponyme. Celles-là mêmes qui ont, de tout temps, inspiré d'innombrables artistes, et qui continuent à faire le bonheur des joggeurs, promeneurs et autres randonneurs !

Les belles demeures Art Nouveau qui s'égrènent encore sur le territoire communal nous rappellent l'époque où la commune était déjà très prisée des parisiens en villégiature. Ayant préservé l'indéniable qualité de vie qui lui vaut le surnom de « Perle de l'Est parisien », Le Perreux conjugue aujourd'hui tous les équipements et infrastructures d'une ville moderne : établissements scolaires (de la crèche au lycée), marché, commerces de proximité, centre culturel et sportif des bords de Marne, piscine, auditorium, théâtre, conservatoire de musique et de danse, médiathèque...

Profitant de la desserte de l'A4 et de l'A86, Le Perreux ajoute à ses atouts 16 km de pistes cyclables, ainsi qu'une offre attractive en matière de transports en commun : 9 lignes de bus, gares RER E de Nogent - Le Perreux, mais aussi RER A et E de Val-de-Fontenay. Celles-ci les accueilleront à l'horizon 2030* la ligne 15 Est du Grand Paris Express (puis ultérieurement le prolongement des lignes 1 du métro et du tramway pour Val-de-Fontenay**). La perspective d'une optimisation des temps de déplacement qui ravira les actifs perreuxiens !



LE PRIVILÈGE D'UNE VIE DE PROXIMITÉ

En s'installant dans le quartier « Le Thillard », en entrée de ville, mais aussi à la lisière de Fontenay-sous-Bois et de Nogent-sur-Marne, *Le Patio des Arts* jouit des attraits de 3 communes.

Vous bénéficiez de nombreuses commodités à 2 pas : pharmacie, boulangerie, supermarché... Vous rejoignez facilement le centre-ville à 1 km : les commerces de bouche et le marché qui s'y tient 3 fois par semaine vous régaleront de bons produits. Les parents accompagnent leurs enfants à pied à la crèche Le Perreux Croix d'Eau ou au groupe scolaire Germaine-Sablon (collège de-Lattre-de-Tassigny à 1 km, lycée Paul-Doumer à 11 min à vélo). L'accès rapide à l'A86, l'arrêt de bus à proximité, les RER A et E (et le futur M15 Est - mise en service 2030) à 1,1 km assurent votre mobilité.

À cette sérénité du tout à portée de main s'ajoute une large palette de loisirs. Les sportifs sont aux anges avec, à distance piétonne : stade Le Tiec, piscine Robert-Belvaux, gymnase La Gaîté... Envie d'un spectacle ? Rendez-vous à peine plus loin au Centre des bords de Marne. Un bain de nature ? Balade à bicyclette, sortie en canoë-kayak, pratique de l'aviron... la Marne vous attend à seulement 1,5 km.

ÉTERNELLE ÉLÉGANCE D'UNE ARCHITECTURE NÉOCLASSIQUE

Conçu par le cabinet Didier Zozio, *Le Patio des Arts* est un ensemble immobilier très qualitatif. Il se compose de 4 unités résidentielles agencées en îlot le long de 3 artères : le boulevard d'Alsace-Lorraine, la rue de Metz et la rue Pierre-Curie. Leur belle architecture néo-haussmannienne leur permet de participer activement à offrir une nouvelle identité à leur quartier en pleine métamorphose urbaine.

Dès le premier regard, le projet séduit par les harmonies chromatiques de ses matériaux combinés avec soin : coloris naturel ou blanc pour la pierre de parement marquée de joints

horizontaux ou travaillée en pose croisée ; enduit blanc crème pour certaines séquences ou détails de composition ; ton brun foncé pour les menuiseries en aluminium et les garde-corps ouvragés en métal... Des éléments décoratifs (chaînages d'angle, corniches, pergolas, etc.) viennent parachever la signature pérenne et raffinée du *Patio des Arts*.



INSERTION RÉUSSIE AU SERVICE D'UN QUARTIER RENOUVELÉ

Le Patio des Arts est un projet se voulant aussi respectueux du relief naturel des lieux que du tissu urbain qui l'environne. Une large césure, livrant une perspective aérée sur le cadre paysager de la résidence, sépare les 2 bâtiments implantés le long du boulevard d'Alsace-Lorraine. De la rue de Metz à la rue Pierre-Curie, la hauteur des constructions décroît jusqu'à 4 niveaux, dont un attique. La copropriété est

entièrement privatisée sur son périmètre. Les accès piétons se font depuis les 3 rues adjacentes via des halls traversants s'ouvrant sur le cœur d'îlot. Une entrée complémentaire, sécurisée par un grand portail, donne également sur ce jardin intérieur, depuis le boulevard. Ce dernier dessert parallèlement, par le biais du sentier du Trou-de-la-Borne situé en contrebas, la rampe menant au parking souterrain.



ENTREZ ET DÉCOUVREZ LES SECRETS DU PATIO DES ARTS...



Depuis la rue Pierre Curie

UN ÉCRIN VERT, GÉNÉREUX DE NATURE

Le Patio des Arts est de ces résidences où tout concourt à rendre agréable la vie quotidienne. Grâce aux 2 niveaux de stationnement en sous-sol, un large terrain d'expression est dédié en surface au règne végétal. Aussi paisible que plaisant à contempler, le cœur de la réalisation est émaillé de cheminements

doux. Ils délimitent les jardins individuels des espaces paysagers communs, offerts à l'agrément des petits et des grands. Tapisés de pelouse, ceux-ci sont ornés d'arbres et d'arbustes décoratifs rivalisant des couleurs de leurs écorces, feuillages et floraisons pour le plaisir des yeux.





UN ESPACE DE VIE POUR SE SENTIR BEL ET BIEN CHEZ SOI

La majorité des appartements de la résidence profite d'agréables mètres carrés privatifs de plein air prenant la forme de balcons, de loggias et de spacieuses terrasses.

Les terrasses offrent par nature un espace d'exception où se détendre entre amis, prendre les repas au grand air en famille, se délecter des rayons du soleil en solo. Confidentialisée par des garde-corps et des pare-vues, une vie dedans-dehors s'épanouit ici sans contrainte. Grâce à leur position culminante, vous savourez depuis chez vous, comme depuis votre chaise longue, une vue en communion avec le ciel.





DES PRESTATIONS SOIGNÉES AU SERVICE DE L'ÉLÉGANCE INTÉRIEURE

La palette des intérieurs du *Patio des Arts* s'étend du studio au 5 pièces. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Appréciez les beaux volumes, habillés par des matériaux de 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 aux espaces verts communs animant le cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'au moins un prolongement extérieur privatif, voire de deux pour certains grands appartements familiaux : jardin individuel, balcon, loggia, terrasse. Nombreux sont ceux à profiter dès le 2 pièces d'une double ou triple orientation, maximisant la lumière naturelle en toute saison, tout en proposant des points de vue variés sur les alentours.

UNE ENTRÉE TRÈS DISTINGUÉE

Rue Pierre-Curie, le majestueux porche en métallerie à double hauteur vous accueille au seuil du *Patio des Arts*. Desservant l'un des halls de la réalisation, il vous offre une illustration de la conception soignée des entrées, signée par l'architecte d'intérieur Solveig Tønning de l'Atelier 1.2.3 Couleur.

Dès la porte franchie, une ambiance chic et raffinée, à l'image de l'architecture de la résidence, se dégage. Elle naît d'une harmonie de beiges soigneusement orchestrée. On remarque le sol revêtu d'un carrelage clair que souligne un liseré brun sombre simulant un effet de tapis, un grand miroir donnant de la profondeur à l'ensemble en animant le mur texturé du fond. Ce carrelage, décliné en version beige, offre également un relief élégant au mur du deuxième sas, valorisant l'entrée dans le bâtiment.

La lumière est douce, chaleureuse et diffuse au sein de cet espace de convivialité entre voisins. Elle est mise en scène par le rétro-éclairage des boîtes aux lettres en métal gris foncé, les spots soulignant les contours du faux plafond central... Sans oublier 2 appliques contemporaines très qualitatives associant la rigueur de leur forme géométrique à la poésie de leur éclairage.





DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

Confort et 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
- Porte de parking télécommandée
- Système Vigik
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

Décoration

- Parquet contrecollé dans les pièces sèches
- Carrelage grès émaillé au sol dans les pièces humides
- Faïence murale toute hauteur dans les salles de bains et salles d'eau
- Sèche-serviettes électriques dans les salles de bains et salles d'eau
- Meuble 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
- Thermostat d'ambiance
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et chambres
- Chape isophonique

Parties communes

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

EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS LE VAL-DE-MARNE



Côté Ville - Le Perreux-sur-Marne
Architecte : Lionel de Segonzac



26 rue de Paris - Joinville-le-Pont
Architecte : Smaïn Barkat



Villa Flora - Fontenay-sous-Bois
Architecte : A2D Architecture

UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

Une présence européenne

Depuis plus de 45 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.

