



# MONTÉVRAIN

Avenue de la Société des Nations  
Val d'Europe

## TERRASSES ET JARDIN

---

Au cœur de l'écoquartier, un cadre résidentiel d'exception,  
ouvert sur le calme d'un vaste jardin arboré

  
**PROMOGIM**  
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

# LE CHARME D'UNE COMMUNE BRIARDE ALLIÉ À LA MODERNITÉ ET AUX AVANTAGES DE VAL D'EUROPE

---



Montévrain est une charmante commune offrant une authentique douceur de vivre dans le respect des traditions briardes. Ses commerces, son bourg à l'ambiance villageoise, ses espaces naturels... composent un cadre de vie d'excellente qualité. Elle ne cesse d'améliorer son niveau d'équipement, comme en témoignent ses projets de complexe sportif ou de quatrième groupe scolaire. Elle profite

par ailleurs directement du dynamisme de Val d'Europe qui, avec ses multiples infrastructures, décline tous les avantages de la modernité.

A quelques pas du parc du Mont Evrin, "Terrasses et Jardin" s'inscrit au cœur de l'écoquartier de Montévrain. Situé entre le bourg ancien et la gare, celui-ci est conçu pour privilégier la qualité de vie dans une démarche de développement durable. Cet emplacement privilégié, très pratique, offre un accès facile aux commerces, au centre commercial Val d'Europe, aux écoles et aux moyens de transport.

Entièrement close de grilles, la résidence offre des conditions idéales de quiétude et de sécurité. Elle comprend 4 petits immeubles s'agencant autour d'un vaste jardin central. Ce bel espace paysager décline plusieurs ambiances ("prairie", étendue arborée...) qui composent un cadre de vie exceptionnel conjuguant verdure, calme et lumière. De 2, 3 ou 4 étages seulement, les immeubles séduisent par leur architecture contemporaine s'accordant parfaitement à l'esprit et aux exigences environnementales de l'écoquartier.

Chaque immeuble abrite un nombre limité d'appartements, ce qui conforte le sentiment de tranquillité et instaure un climat intimiste. Pour la plupart des logements, le séjour (et parfois une chambre) se prolonge d'un balcon, d'une loggia ou d'une terrasse "plein ciel" au dernier étage. En rez-de-jardin, il donne sur une terrasse clôturée et bordée de haies. Ces espaces extérieurs permettent de profiter pleinement de la quiétude et des vues agréables sur le jardin intérieur. Les bonnes expositions, en particulier Sud-Est et Sud-Ouest, assurent un ensoleillement optimal.

Emplacement pratique à proximité des services, offrant à la fois l'art de vivre traditionnel d'une localité briarde et la modernité de Val d'Europe; calme et espace d'un grand jardin intérieur; architecture soignée soulignant le caractère résidentiel des lieux : ces avantages sont les gages d'une très bonne qualité de vie et d'un investissement pérenne.

Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels



Bâtiment 2

# UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE AGRÉMENTÉE DE MATÉRIAUX TRADITIONNELS : PIERRE, ZINC...



A la fois élégante et fonctionnelle, expressive et sobre, l'architecture participe à la qualité du cadre de vie offert par "Terrasses et Jardin". Tout en étant de même style, elle se décline de manière sensiblement différente selon les immeubles.

Les bâtiments 1 et 2 présentent une composition en trois séquences horizontales : soubassement, étages courants, dernier étage partiellement en attique. Le soubassement côté rue est revêtu principalement de parements en pierre claire, matériau traditionnel qui apporte noblesse et cachet. Une corniche saillante, simple ou double, marque la transition avec les étages, lesquels captent la lumière par un enduit blanc. L'angle de

l'immeuble 2 est mis en valeur par un habillage de zinc rouge\*, s'affirmant ainsi comme un véritable "signal" architectural de la résidence. Le zinc est repris, traité cette fois dans une teinte verte\*, pour souligner certains volumes comme le dernier étage en retrait. Les deux bâtiments se caractérisent également par les "casquettes" protégeant de l'ensoleillement certains balcons ou terrasses.

Les immeubles 3 et 4, tous deux de 2 étages, offrent les mêmes habillages de parements en pierre côté rue et d'enduit blanc, auxquels s'associe ponctuellement un enduit gris. Côté Sud, les façades présentent une avancée accueillant des loggias. Les brise-soleil équipant certains balcons confèrent à ces deux bâtiments une identité forte.

Rythmée et variée, cette architecture est conçue pour offrir aux espaces intérieurs le maximum de luminosité. Ainsi, les pièces à vivre s'ouvrent sur de larges baies, tandis que de nombreux balcons protégés de garde-corps en vitrage laissent entrer largement la lumière.

\* Coloris suivant choix de l'architecte





## UN SUPERBE DÉCOR NATUREL POUR CADRE DE VIE...

---

Situé dans un écoquartier, “Terrasses et Jardin” répond à certaines normes environnementales. En particulier, les aménagements extérieurs, qu’ils soient végétaux ou minéraux, ont fait l’objet du plus grand soin.

Les immeubles s’inscrivent au calme d’un grand jardin, véritable “promenade” paysagère riche d’ambiances variées. Le cœur de la résidence accueille ainsi une large étendue engazonnée qui, plantée de graminées et rythmée de pins sylvestres<sup>(1)</sup>, offre un aspect très naturel évoquant un paysage de “prairie”. Cette étendue verdoyante, aérée et fluide, ouvre les perspectives, multiplie les points de vue et offre aux appartements des vues dégagées.

La partie Sud, particulièrement l’espace séparant les bâtiments 3 et 4, est traitée en bosquet. Généreusement arboré, celui-ci se compose d’arbres à hautes tiges aux essences forestières diverses : érable champêtre, cerisier des oiseaux, charme commun, amélanchier, érable trident, chêne pédonculé<sup>(1)</sup>. Ce bosquet, qui s’épanouit sur

un sol de plantes tapissantes (fougère, lierre<sup>(1)</sup>...), crée une atmosphère intime et ombragée, qui entre en contraste avec l’espace plus ouvert de la prairie centrale.

Une noue engazonnée, agrémentée de graminées et de plantes vivaces, est destinée à réguler une partie des eaux fluviales de la résidence. Enfin, d’élégants massifs arbustifs à floraison blanche valorisent les abords des immeubles 3 et 4.

La même attention est portée à l’habillage végétal des clôtures : la grille sur muret privatisant la résidence est doublée d’une haie bocagère, tandis que les terrasses en rez-de-jardin sont ceinturées de haies persistantes.

(1) Ou autres essences au choix du paysagiste.

(2) Une noue est un terrain en légère cuvette qui infiltre les eaux de pluie.



Bâtiments 1 et 2



Entrée parking sous-sol

Rue de Paris

Bâtiment 1

Bâtiment 2

Rue de Paris

Bâtiment 4

Bâtiment 3

Avenue de la Société des Nations



Rue de Paris

## ...“PRAIRIE”, ESPACES BOISÉS, NOUE FLEURIE

---

La placette centrale revêtue de briques de béton, les locaux à vélos revêtus de lamelles de bois... contribuent à dessiner un cadre qualitatif et très résidentiel.

On accède aux bâtiments 1 et 2 depuis la rue de Paris (côté Nord). Les immeubles 3 et 4, quant à eux, sont desservis par des allées intérieures auxquelles on accède par des portillons à

digicode. Chaque hall d'entrée est privaté par un digicode et un vidéophone. Venant s'ajouter aux locaux à vélos extérieurs, des locaux supplémentaires sont prévus au rez-de-chaussée des immeubles 1 et 2, favorisant ainsi les modes de circulation “doux” au sein de l'écoquartier.

Pour préserver des nuisances et dédier le maximum d'espace à la verdure, toutes les

places de stationnement sont situées dans le parking souterrain. Son entrée, rue de Paris (côté Nord), est protégée par une porte basculante télécommandée. Il est relié par deux ascenseurs aux bâtiments 1 et 2, tandis que les résidents des immeubles 3 et 4 disposent d'un ascenseur extérieur situé près de la placette centrale.





# DES APPARTEMENTS BIEN AGENCÉS AUX PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

## LES PARTIES COMMUNES

- Halls d'entrée décorés de grès cérame ou de pierre marbrière, revêtements décoratifs muraux au choix de l'architecte, miroir et appliques murales.



- Paliers avec moquette au sol, murs aux teintes pastel et appliques murales.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières à âme pleine blindée en stratifié, seuils à la suisse et joints isophoniques.
- Ascenseurs Otis\* avec cabine décorée d'un miroir, desservant chaque étage, y compris le parking au sous-sol pour les bâtiments 1 et 2. Les bâtiments 3 et 4 disposent d'un accès au sous-sol par ascenseur depuis la placette centrale.

## LES FINITIONS

- Carrelage Saloni\* dans la cuisine, la salle de bains et les toilettes.
- Revêtement vinylique Gerflor\* dans l'entrée, le séjour, les chambres et le dégagement.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Portes intérieures pré-laquées avec poignées en finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en aluminium ou autre matériau au choix de l'architecte. Portes-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni\* avec frise dans les pièces humides.



- Salle de bains aménagée avec un meuble vasque, mitigeurs Grohe\*, grand miroir, applique lumineuse, baignoire et support mural de douche.

## LA PERSONNALISATION

- Carrelages, revêtements vinyliques et faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

## L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique renforcée : menuiseries extérieures avec double vitrage et volets roulants.
- Chauffage au gaz assuré par chaudière collective, radiateurs en acier Radson\* avec robinets thermostatiques (sauf pour le sèche-serviettes de la salle de bains).
- Production d'eau chaude assurée par la chaudière collective, complétée par des panneaux



solaires placés en toiture du bâtiment 2. Ce programme de chauffage et de production d'eau chaude collective peut être modifié en fonction des résultats de l'étude thermique.

## LA SÉCURITÉ

- Halls d'entrée protégés par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- Portes palières à âme pleine blindée, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuils à la suisse.
- Volets roulants sur toutes les ouvertures\*\*.
- Ascenseurs protégés par contact à clé pour l'accès au parking.
- Parking en sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée.

\* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

\*\* Sauf sur les petits châssis



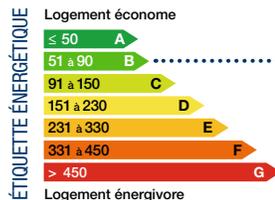
**La nouvelle réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II. Elle répond au besoin de confort tout en limitant la consommation maximale d'énergie primaire, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux.**

- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation des déperditions thermiques.
- Choix de matériaux et d'équipements performants.
- Réduction des consommations énergétiques par rapport aux précédentes réglementations thermiques.



**Dans une perspective de développement durable, une demande de certification H&E, délivrée par un organisme indépendant "CERQUAL", est mise en place pour la résidence. Cette certification vise à maîtriser les impacts de la résidence sur l'environnement et à optimiser la qualité globale de l'opération.**

- Bien orientés, les bâtiments bénéficient d'un apport solaire maximal.
- Le confort thermique d'été est optimisé par les protections solaires.
- L'isolation thermique est supérieure à l'exigence réglementaire, le choix des matériaux et matériels mis en œuvre, la bonne application des gestes verts au quotidien respectant l'environnement, permettent d'appréciables économies d'énergie.
- La résidence est équipée d'un système de production d'énergies renouvelables et d'une isolation renforcée permettant d'intégrer dès à présent les enjeux de réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Le confort acoustique est conforme à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA) et il est renforcé pour les bruits intérieurs de choc.
- Les appareils sanitaires permettent de réduire sensiblement les volumes d'eau consommés (mitigeurs munis de cartouches avec position éco-débit, les réservoirs de toilettes sont pourvus d'un mécanisme à double action 3/6 litres).
- Des compteurs d'eau individuels sont mis en place pour une meilleure maîtrise de la consommation d'eau.
- Les matériaux sont sélectionnés en fonction de leur durabilité et de leur faible impact sur l'environnement et sur la santé.



## TERRASSES ET JARDIN

Consommation énergétique en kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie primaire.

Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation du diagnostic de performance énergétique de chaque appartement qui sera réalisé par un organisme spécialisé.

# PROMOGIM

## DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

### QUALITÉ DE VIE, ARCHITECTURE ET INNOVATION

Promogim sélectionne l'emplacement de ses résidences selon des critères exigeants : proximité des commerces, des écoles et des transports, présence d'espaces verts... autant d'éléments qui améliorent la qualité de vie. Promogim attache une grande importance à la qualité de ses architectures, qu'elles soient classiques ou contemporaines.



Ris-Orangis - Jardin du Lac



Montévrain - Domaine

Les espaces intérieurs font l'objet de la même recherche de qualité : plans fonctionnels, prestations soignées... Quant aux aménagements extérieurs, ils prévoient souvent des espaces paysagers agrémentant le cadre de vie.

Promoteur-constructeur visionnaire, Promogim traduit son engagement global et durable en matière

de qualité avec des résidences répondant à des normes de plus en plus élevées en matière d'environnement et d'économie d'énergie telle que la Réglementation Thermique RT 2012.



Lognes - Côté Lac

**Choisir Promogim, c'est ainsi être assuré de réaliser un placement sûr et pérenne.**

# PROMOGIM

## DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES



Île-de-France



Provence



Alsace



Bourgogne

Avec à son actif 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus de 48 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur huit directions régionales expérimentées.



Nord



Rhône



Ouest



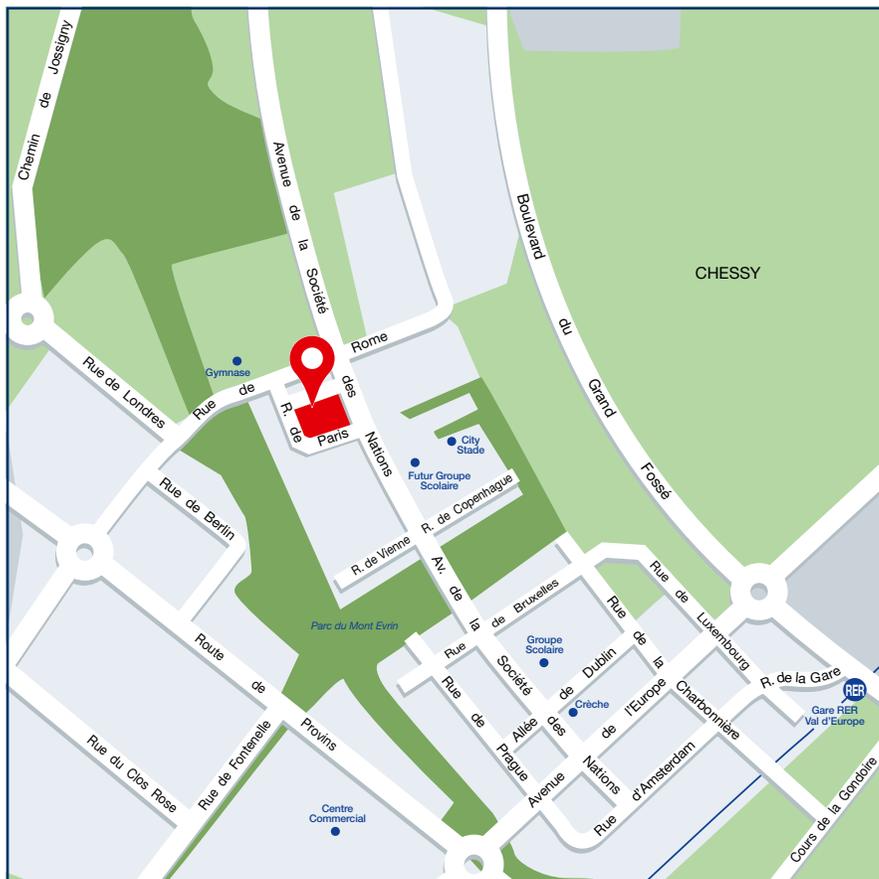
Franche-Comté

Partenaire solide et fiable grâce à d'importants capitaux propres, Promogim, c'est aussi la sécurité financière d'une cotation exceptionnelle, une garantie financière d'achèvement des travaux, des assurances biennales et décennales sur les constructions.



Côte d'Azur

## TOUS LES SERVICES À PROXIMITÉ



“Terrasses et Jardin” offre la proximité des commerces et services indispensables à une bonne qualité de vie.

### LA VIE QUOTIDIENNE

- Commerces de proximité dans un rayon de 800 m, centre commercial Val d'Europe à 1 800 m, supermarché à 2 500 m, marché hebdomadaire à 2 500 m.
- Crèche à 500 m, groupe scolaire à 500 m, lycée polyvalent à 1 500 m, collège à 3 000 m, halte-garderie à 3 100 m.
- Mairie à 2 500 m, bureau de poste à 2 500 m.

### LES DÉPLACEMENTS

- Arrêt des lignes d'autobus n° 43 et 23 à 400 m.
- Gare RER A Serris - Montévrain - Val d'Europe à 1 500 m, accessible en autobus, et permettant de rallier Paris/Châtelet en 40 minutes environ.
- Gare SNCF Marne-la-Vallée - Chessy à 4 900 m.
- Accès à l'autoroute A4 direction Paris à 4 000 m.

### LES LOISIRS

- Médiathèque à 1 600 m, salle de concert à 1 700 m. Cinémas à 1 900 m, théâtre à 4 000 m.
- Futur gymnase (prévu pour 2014) à 800 m, stade à 2 200 m, espace polyvalent à 3 000 m, golf à 5 400 m.
- Parc d'attraction “Récréa Park” à 1 000 m, centre équestre à 2 800 m, parc de loisirs Disneyland® à 5 000 m.
- Parc du Mont Evrin à 100 m.



TERRASSES ET JARDIN



Parc  
à 100 m



Bus  
à 400 m



Groupe scolaire  
à 500 m



Commerces  
à 800 m



RER A  
à 1 500 m



Médiathèque  
à 1 600 m



C.C. Val d'Europe  
à 1 800 m



Mairie  
à 2 500 m

ESPACE DE VENTE : Av. de l'Europe (face à la rue de Prague) - 77144 Montévrain

Ouvert vendredi et samedi de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h.

Dimanche, lundi et jeudi de 14h à 19h. Fermé mardi et mercredi.

Tél. : 01 61 10 41 24 - [www.promogim.fr](http://www.promogim.fr)

Direction Régionale : 39, rue de Bellevue - 92100 Boulogne-Billancourt - Tél. : 01 48 25 46 25 - Fax : 01 48 25 73 23

**PROMOGIM**  
L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL