



LE DOMAINE
du Breuil

COMBS-LA-VILLE

—

77

UNE RÉFÉRENCE
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



Au nord-ouest du Pays Briard, Combs-la-Ville se niche entre la Forêt de Sénart, la rivière de l'Yerres et le plateau de Brie : une terre d'agriculture par excellence, riche d'un patrimoine architectural et historique remarquable.

Combs-la-Ville,
une ville dynamique
au cadre de vie
ressourçant

Proche des centres d'activités urbains à 35 km de Paris et à 15 km de Melun mais aussi des centres commerciaux de Sénart ou du Val d'Yerres, Combs-la-Ville garde toutefois une identité briarde forte et attachante. Un dynamisme de prime jeunesse : ici, un quart de la population a moins de 20 ans !

Plusieurs fois récompensée pour sa politique en faveur de l'environnement et du développement durable, Combs-la-Ville réaffirme son engagement en étant l'une des 3 communes d'accueil de l'Écopôle de Sénart. Ce parc d'activités de 180 ha, unique en son genre en Île-de-France, est essentiellement dédié aux filières innovantes de la production d'énergie et de l'écoconstruction.

Ce souffle de nouvelle génération favorise la vitalité locale déjà portée par 160 entreprises, 200 artisans et commerçants, un agréable marché couvert – le plus grand de Sénart – animant les mercredis et samedis matin, de nombreuses infrastructures d'accueil de la petite enfance et d'enseignement (de la maternelle au lycée). S'y ajoutent des équipements sportifs et culturels pour l'épanouissement de tous : piscine avec bassins intérieur et extérieur, complexes sportifs, parc des sports, médiathèque, conservatoire de musique et d'art chorégraphique, espace culturel La Coupole abritant cinéma et salles de spectacles...





La nature à deux pas,
l'esprit village en plus

Vivre au calme, loin de l'agitation citadine, tout en profitant des avantages de la ville, c'est possible avec *Le Domaine du Breuil*. Ici, vous vous situez dans le quartier du Chêne, à l'angle de la rue du Breuil et de la route de Brie-Comte-Robert. Imaginez ! Vous avez pour voisins immédiats de généreux espaces forestiers. Le centre-ville avec son marché, ses services, petits commerces et équipements vous attendent dans un rayon de 8 mn à vélo. Des enfants à scolariser ? Le groupe scolaire Le Chêne et le collège Les Aulnes sont à 1 km, le lycée Galilée à 1,8 km. Envie d'un grand bain de nature ? Il vous suffit de parcourir quelques centaines de mètres pour rejoindre les bords de l'Yerres. En matière de transports en commun, un arrêt de bus à moins de 300 m vous permet de rejoindre la gare de Combs-la-Ville-Quincy en 6 mn (Paris-Gare-de-Lyon à 29 mn). Un accès rapide sur La Francilienne favorise également la mobilité des actifs.

Le mot de l'architecte



« Inscrit au cœur d'un environnement paysagé exceptionnel, *Le Domaine du Breuil*, se caractérise par la richesse de ses plantations existantes autour desquelles s'organisent les différents bâtiments du programme. La pente naturelle du terrain permet d'enrichir et de rythmer la volumétrie des plans de façades, les matériaux et les coloris. L'architecture est élégante, lumineuse et ordonnée. Les nombreux espaces privatifs extérieurs contribuent à la mise en valeur des aménagements.

Le bâtiment des logements collectifs est implanté le long et en retrait de la route de Brie-Compte-Robert. Sa faible volumétrie et ses décrochés de façades s'harmonisent avec l'échelle des maisons individuelles qui l'entourent. Cet ensemble libère un parc central arboré autour duquel s'organise les jardins privés des maisons.

Le programme construit forme une résidence de qualité, fortement identitaire, dont l'échelle s'intègre parfaitement à son environnement tant urbain que paysagé. »

J-Luc BONNET Architecte
Cadence Architectes Associés – 75010 Paris

CADENCE | Architectes
Associés





Polychromie
d'un vocabulaire
contemporain

La résidence *Le Domaine du Breuil* se compose de 2 bâtiments à taille humaine reliés par un corps central. Elle s'élève sur 2 uniques étages depuis un parking en sous-sol complété de places de stationnement extérieures. Chacun profite d'un hall d'entrée, sécurisé par digicode et vidéophone, et d'un local deux-roues. Leur vocabulaire architectural est sobre et élégant. Les différents niveaux sont différenciés par des tonalités d'enduit allant du blanc au brun en passant par le beige clair, ou le gris perle, ainsi que des joints creux. À ce jeu sur le rythme participent également bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres contrastés et garde-corps raffinés en métal. Les deux bâtiments accueillent des appartements de 2 et 3 pièces. Ils jouissent d'agréables espaces extérieurs, sous la forme de balcons et loggias, comme autant de mètres carrés de vie en plus à investir au gré des envies de leurs occupants.

Un cadre généreux
de nature

Entièrement ceinturé d'un écrin arboré, *Le Domaine du Breuil* s'agence autour d'un cœur d'îlot faisant dialoguer jardins privatifs, pelouses, haies arbustives et espace boisé. Planté d'essences locales, à l'image du charme, du bouleau, du noisetier ou du hêtre, ce dernier compte nombre de sujets remarquables. Aux endroits clés de la propriété, des essences plus décoratives par leur floraison ou leur feuillage viennent compléter la palette végétale pour offrir aux résidents un décor oxygénant des plus appréciables. Si une envie de nature au sens large vous prenait, il vous suffirait de parcourir quelques centaines de mètres à pied ou à vélo pour rejoindre le chemin des Hérons longeant le fil paisible et bucolique de l'Yerres.





Place à l'harmonie
des volumes

Le Domaine du Breuil comprend de belles maisons de 4 et 5 pièces aux allures de villas. Des choix chromatiques harmonieux mettent en scène ces différents volumes épousant le relief en pente douce du terrain. D'élégantes modénatures, telles que les encadrements de fenêtres ou les chaînages d'angles contrastés, agrémentent les façades. Les différents enduits clairs qui les habillent et les toitures à 2 ou 3 pans en tuiles rendent hommage, quant à eux, à la culture constructive régionale.

Des maisons Familiales
où il fait bon vivre

Les beaux volumes de ces maisons familiales promettent à leurs occupants des espaces de vie haut en confort. Sur l'avant, l'espace d'accueil menant à l'entrée comprend une place de stationnement située devant le garage. Le rez-de-chaussée accueille une cuisine ouverte sur le séjour proposant un vaste espace de réception ainsi qu'une salle d'eau. À l'étage, un grand dégagement distribue les chambres et la salle de bains.

Sur l'arrière, l'ambiance se fait plus confidentielle pour accueillir un jardin individuel, délimité par des haies bocagères, un mur de clôture ou un grillage.





Des jardins privés
comme une
parenthèse de
sérénité

Au sein du *Domaine du Breuil*, il est inutile d'aller bien loin pour se mettre au vert. Il suffit d'ouvrir les grandes baies du séjour et de faire juste un pas pour vous retrouver dans votre jardin privatif ! Depuis les intérieurs, il offre à contempler, au fil des saisons, un beau spectacle de feuillages, de floraisons et de couleurs. Petits et grands jouissent à longueur d'année, au gré de leurs envies, de cet écrin de nature venant ajouter à l'esthétique de leur cadre de vie. Dès les beaux jours, il constitue une aire de jeux très agréable pour les enfants. On y prend le petit déjeuner en famille et au grand air. On y reçoit des amis au clair de lune, à la lueur des bougies.



Des prestations de qualité

Sécurité

- Contrôle d'accès par digicode et interphone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points AZP*
- Garages intégrés / Parkings extérieurs pour les maisons
- Parkings en sous-sol / Parkings extérieurs pour les appartements
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

Décoration

- Salle de bains décorée de faïence 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 pour les appartements
- Revêtement carrelage au rdc et sol souple à l'étage des maisons

Parties communes

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes



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 toutes les chambres

Exemple de réalisations en Seine-et-Marne



Domaine de l'Orangerie à Montevrain (77)
Architectes : Emmanuel Gutel et Paul Meyer



Chessy Village à Chessy (77)
Architecte : Lionel de Segonzac



Les Jardins de Noisiel à Noisiel (77)
Architecte : Atelier GERA



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, œuvrent 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 de Bercy, à 35,3 km via la N19
- Accès à la N104 à 3 km (en connexion rapide avec la N6 et l'A5)

EN TRANSPORTS EN COMMUN

BUS

- 2 arrêts de bus à moins de 300 m dont arrêt « Saint-Jacques » - ligne 11 permettant de rejoindre la gare de Combs-la-Ville-Quincy en 6 mn

TRAIN

- Gare RER D de Combs-la-Ville-Quincy à 2 km reliant Paris-Gare-de-Lyon en 29 mn ou Paris-Gare-du-Nord en 46 mn

AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 28,2 km via la N6

*Temps indicatifs - Sources : SNCF, Google Maps, Transdev-idf



LE DOMAINE du Breuil