

Villa  
Rossays

ÉPINAY-SUR-ORGE

–  
91

UNE RÉFÉRENCE  
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



Épinay-sur-Orge vous ouvre les portes d'une nouvelle vie au calme...

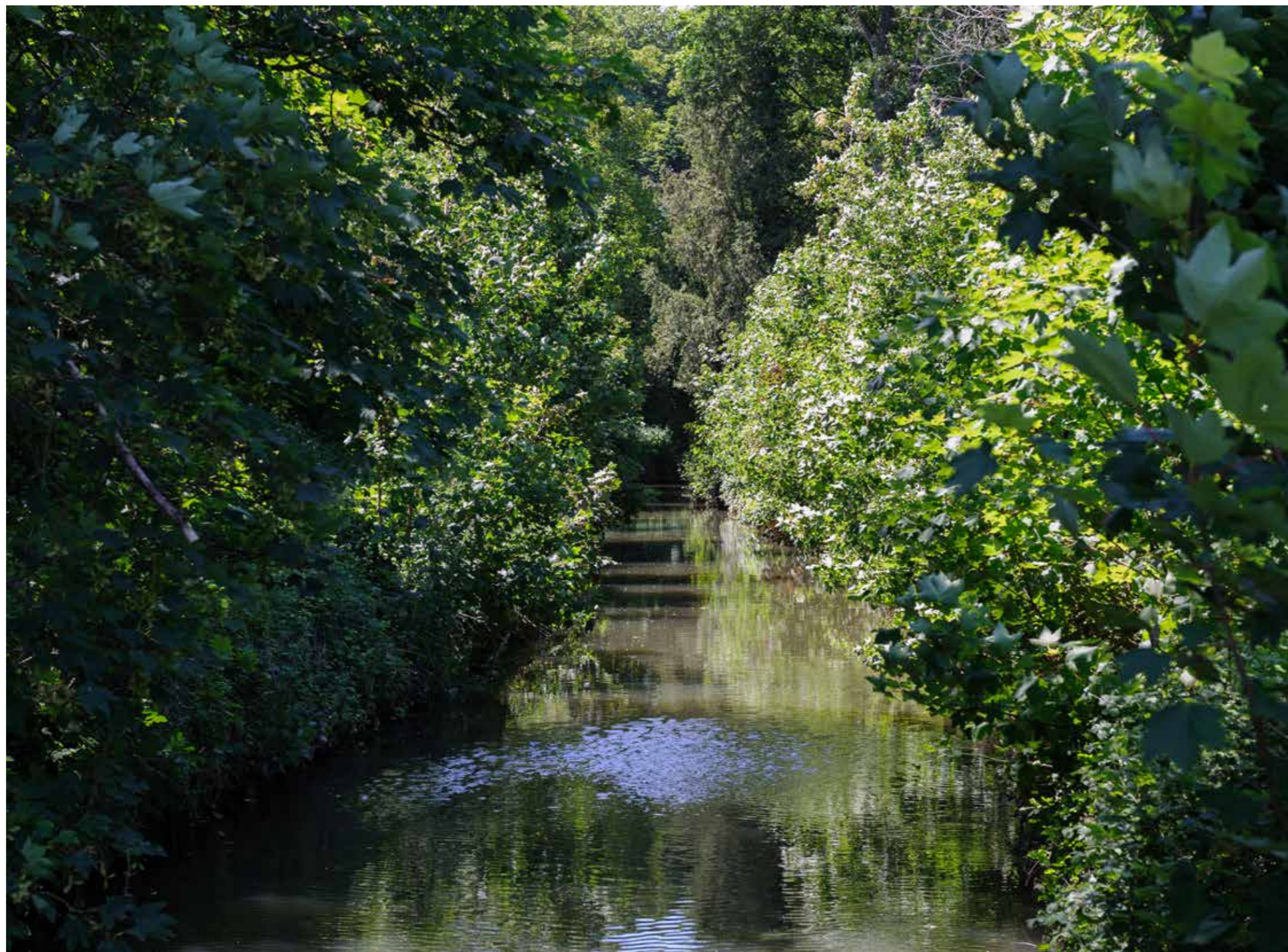
Épinay-sur-Orge,  
une qualité de vie  
si agréable entre ville  
et campagne

À 19 km de la porte d'Orléans, au cœur de l'Hurepoix, Épinay-sur-Orge a tiré avantage de sa proximité avec Paris pour passer, au fil du temps, de la petite bourgade de jadis à cette commune plaisante et dynamique qu'elle est aujourd'hui. Son accessibilité avec des grands bassins d'emplois de la métropole, tels que l'aéroport d'Orly et le marché international de Rungis, a contribué à son développement.

Cette ville paisible, à taille humaine, jouit d'un petit air provincial qui fait tout son charme. Commerces de centre-ville, supermarché, établissements d'enseignement jusqu'au collège, équipements sportifs animés par une vingtaine d'associations...

Les Spinoliens se délectent de 145,5 ha d'espaces naturels variés, dont 53 ha de coulée verte. Les paysages agricoles alentour, mais aussi de l'Orge et de l'Yvette, sont les gages de jolies balades dans un environnement ressourçant.

La gare RER C reliant Paris en 30 mn, ainsi que les accès autoroutiers multiples, facilitent les déplacements. L'attractivité de la commune en matière de mobilité sera renforcée à compter de 2022. Elle accueillera la ligne de tramway 12 Express permettant de relier le pôle d'échanges de Massy-Palaiseau à la gare RER D d'Évry via 12 communes. Cette ligne offrira à l'Essonne une nouvelle liaison avec de nombreuses correspondances entre les RER B, C, D, des lignes de bus, le futur métro 18 et le TGV.



À proximité de  
l'Orge, un quartier  
pavillonnaire très  
bien connecté

À 12 mn à pied de la mairie et du centre-ville, *Villa Rossays* bénéficie d'une localisation proche de la gare RER C de la commune. La réalisation se situe à 600 m de la gare de Petit-Vaux qui sera prochainement desservie par la nouvelle ligne 12 Express du tramway (Massy – Évry-Courcouronnes). Quelques courses à faire ? Un centre commercial, avec hypermarché et galerie marchande, vous attend à moins de 10 mn à pied. Les mardis et vendredis matin, vous avez plaisir à retrouver les étals du marché couvert à 950 m.

Les équipements présents dans un rayon de 1,5 km répondent aux besoins de familles : groupe scolaire Paul-Valéry, collège André-Maurois, médiathèque et gymnase Georges-Pompidou, stade Alain-Mimoun, club de tennis et stade du Breuil...

Complétant la promenade de l'Orge à 5 mn à pied, le parc de Petit-Vaux à 800 m, ou encore l'espace naturel du Breuil à moins de 10 mn à vélo, sont aussi des lieux de prédilection pour se détendre et prendre l'air agréablement.



Une architecture  
contemporaine  
élégante

Signé par le cabinet d'architecture Architectonia, le vocabulaire contemporain de *Villa Rossays* témoigne de la sensibilité du tissu urbain.

Les 3 unités résidentielles composant *Villa Rossays* s'élèvent respectivement sur 3 et 4 étages dont un attique au-dessus du rez-de-chaussée. Elles disposent chacune d'un hall d'entrée distinct.

Jouant des harmonies chromatiques et des matériaux, la réalisation propose à la lecture une silhouette rythmée par des volumes habilement séquencés. L'enduit blanc cassé illuminant le premier plan entretient un dialogue contrasté avec la tonalité beige soulignant le font des prolongements extérieurs et certaines parties en retrait. Le coloris bronze des garde-corps à motif perforé fait écho avec raffinement au bardage métallique habillant l'attique.

## Une vie au vert !

En contact avec l'atmosphère citadine sur l'avant, la résidence livre en façades arrière une toute autre ambiance, empreinte de fraîcheur et de quiétude. Le seuil des 3 bâtiments fait place à des appartements avec terrasse et jardin individuel, donnant le sentiment de vivre un peu comme dans une maison. Arborés et ceinturés de haies denses en limite privative, ces espaces extérieurs sont d'agréables bulles d'oxygène pour se détendre, s'amuser, recevoir aux beaux jours !

Depuis les balcons et terrasses des étages supérieurs, ce cadre végétal offre un perpétuel intérêt visuel par son spectacle saisonnier de feuillages, de floraisons et de couleurs.





Des prestations  
soignées au service de  
l'élégance intérieure

La palette des intérieurs de *Villa Rossays* s'étend du 2 au 4 pièces. 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.

Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, loggia, balcon, terrasse. Nombreux sont également les appartements à bénéficier d'une double orientation. Celle-ci permet de profiter d'ambiances lumineuses différentes et très agréables au fil de la journée, mais aussi de points de vue variés sur les alentours.



## 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

### 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

### Confort et maîtrise de vos consommations

- 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

### Parties communes

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

## Exemples de réalisations en Essonne



Les Allées Saint-Rémy - Draveil  
Architecte : Cabinet Elleboode



Tigery Village - Tigery  
Architecte : Xavier Bohl



Villa du Mail - Gif-sur-Yvette  
Architecte : Hugues Jirou



## 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.

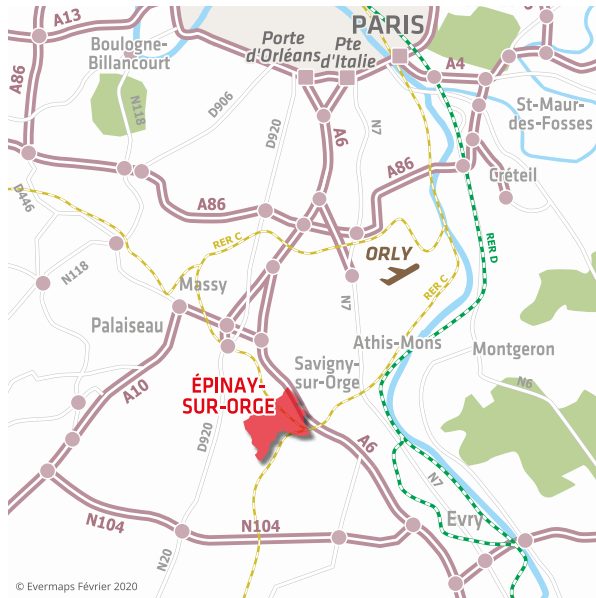
### Des équipes implantées localement

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 d'Orléans à 19 km via l'E5 et l'A106, sortie n°6 « Épinay-sur-Orge - Morsang-sur-Orge - Sainte-Geneviève-des-Bois »
- Accès à l'A6 à 1,6 km (en connexion rapide avec l'A86 et l'A10), à la N7 à 4,4 km (en connexion rapide avec l'A106)

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Gare d'Épinay-sur-Orge » à 230 m desservi par la ligne 385 (Épinay-sur-Orge RER - Juvisy-sur-Orge RER)

#### SNCF

- Gare d'Épinay-sur-Orge à 250 m - RER C desservant la gare de Paris-Austerlitz en 26 mn env. ou Châtelet - Les Halles en 39 mn.
- Gare de Petit-Vaux à 600 m - RER C reliant la gare TGV de Massy-Palaiseau en 18 mn
- Gare de Juvisy-sur-Orge à 5,4 km (RER C, RER D)
- Gare TGV de Massy-Palaiseau à 10,4 km

#### AVION

- Aéroport international de Paris-Orly à 8,4 km via la D25

\*Temps indicatif, sans trafic - Sources : SNCF, Google maps, transdev-idf



Villa  
Rossays

 **LES NOUVEAUX  
CONSTRUCTEURS**