

L'EXPLORATEUR

Bâtiment Passif



COUPVRAY - VAL D'EUROPE (77)

GREENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



Coupray

AU CŒUR D'UNE DES ZONES LES PLUS DYNAMIQUES DE FRANCE

Située à 40km à l'est de Paris, Coupray fait partie des 10 communes qui composent l'agglomération « Val d'Europe ». Ce territoire, parmi les plus dynamiques d'Île-de-France et du pays, se concentre autour d'activités économiques, commerciales et touristiques comme le parc d'attraction Disneyland Paris. L'Île-de-France et Paris constituent la première agglomération européenne. Avec ses 12 millions d'habitants, l'Île-de-France, région « capitale », s'impose comme un des pôles économiques essentiels de d'Europe et comme la 1ère région touristique mondiale avec un patrimoine historique et culturel hors norme.

Voisine de Disneyland Paris et de Val d'Europe, Coupray fait partie de l'un des bassins économiques les plus dynamiques de France avec plus de 7 000 entreprises et 45 000 emplois. Bénéficiant d'une offre conséquente en réseaux autoroutiers et en transports en commun, Coupray occupe une place idéale à l'Est de la capitale pour circuler aux alentours. On rejoint ainsi facilement Paris ou les pôles majeurs de ce territoire (30min de Paris en RER ou Transilien, 10min de l'aéroport Charles de Gaulle en TGV...).

LES ATOUTS DE COUPVRA Y

Esprit village
Charmant et authentique



UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE



Qualité de vie

Ville engagée pour l'environnement (maisons passives) et avec de nombreux espaces verts : zones boisées classées, berges, Parc du Château de 45 ha...



Accessibilité optimale

Accessibilité routière et importante desserte en transports en commun (TGV, Transilien, 2 gares du RER A et plusieurs lignes de bus)



À côté de Disneyland Paris

Proximité immédiate avec le pôle Disney et ses hôtels qui compte 16000 emplois. L'un des plus grands établissements de France !



VAL D'EUROPE UN PÔLE D'AFFAIRES INTERNATIONAL MAJEUR

L'agglomération « Val d'Europe », qui a connu l'une des plus fortes dynamiques démographiques et socio-économiques de France ces dernières années, compte 52 000 habitants pour 45 000 emplois, soit un emploi par habitant actif. Mais c'est surtout un territoire d'une envergure internationale qui reçoit près de 42 millions de visiteurs/an répartis entre les parcs Disney (1ère destination touristique en Europe), le centre commercial Val d'Europe ou La Vallée Village. « Val d'Europe » est aussi un pôle d'affaires international majeur avec plus de 7200 entreprises établies, dont de grands groupes internationaux, des équipements publics (hôpitaux), culturels et sportifs. Enfin, c'est un territoire ultra connecté : qui bénéficie d'une excellente desserte ferroviaire et autoroutière, il abrite le 1er HUB TGV de France qui permet un accès rapide à l'aéroport Paris Charles de Gaulle et une connexion efficace avec les grandes villes françaises et de nombreuses métropoles européennes.





L'Explorateur

**ZAC DE COUPVRAY
RUE MARIE PARADIS
SECTEUR DES CENTS ARPENTS**

I COUPVRAY UNE VILLE INTEMPORELLE

Petite commune de moins de 3000 habitants, Coupvray a su préserver l'esprit convivial d'un village avec ses paysages bucoliques et un environnement paisible. Dotée du label « village de caractère », c'est une ville chargée d'histoire qui conserve encore les traces de son riche passé avec son bourg ancien et ses monuments historiques (Maison de Louis Braille, château du XVIIème siècle, Église).

Mais Coupvray, c'est aussi une ville vivante et dynamique avec une vie associative et culturelle particulièrement rythmée, de nombreux événements sont organisés toute l'année : Les Bucoliques, Coupvray en Lumière, Marché de Noël...

Enfin, la commune est également tournée vers l'avenir et se distingue particulièrement par son engagement pour les enjeux de développement durable. Soucieuse de l'environnement, Coupvray accorde de l'importance au fleurissement de la ville et a déjà adopté plusieurs initiatives : maisons passives, politique zéro phyto, projet d'agriculture urbaine et potagers pédagogiques,...

I QUARTIER DES CENTS ARPENTS

La résidence « L'Explorateur » est située à seulement 1 km du cœur commerçant de Coupvray dans le quartier des Cents Arpents, territoire en pleine mutation au sein de la ZAC de Coupvray.

Pensé dans la continuité du centre-bourg, ce projet s'articule autour de nouveaux équipements publics généreusement végétalisés (rues, places et parcs publics), engageant des pratiques croisées entre le village et ce nouveau lieu de vie.

Ces différents espaces sont propices à la rencontre entre les habitants, à la détente et au bien-être. On pense notamment à la valorisation des accès au parc du Château (par exemple le circuit sensoriel qui guide les promeneurs « Sur les pas de Louis Braille »).

La composition urbaine de ce quartier s'appuie sur le développement durable avec une forte présence du végétal et favorise les modes de déplacements doux (piétons et cycles). De plus, pour améliorer le confort des habitants et des familles, de nouveaux équipements apporteront de nouveaux services : crèche, groupe scolaire, équipements sportifs, commerces de proximité...



LES TRANSPORTS À PROXIMITÉ



L'EXPLORATEUR



INNOVATION GREENCITY « L'EXPLORATEUR » UN BÂTIMENT PASSIF

Le concept innovant des logements « Passifs » est la méthode de conception de bâtiments la plus aboutie sur le plan énergétique.

Le principe consiste à **conserver la chaleur** dégagée à l'intérieur de l'habitation et celle apportée par l'extérieur (ensoleillement) grâce à une **isolation très renforcée**. Pour cela les logements de « L'Explorateur » sont tous équipés de **menuiseries en triple vitrage** et une attention particulière est portée sur l'**orientation** des constructions.

Un bâtiment passif permet de **réduire drastiquement la consommation d'énergie**, tout en maintenant une **température homogène et confortable** dans le logement toute l'année. C'est aussi une solution de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

« La dépense énergétique pour le chauffage et la climatisation d'un bâtiment passif est dix fois moindre que sur un bâtiment classique. »

Un logement « Passif » c'est notamment **un air plus sain à l'intérieur** grâce à un système de ventilation double flux qui le filtre à intervalles réguliers : pas d'humidité, ni de moisissures.

- Dès sa conception, un bâtiment passif respecte certaines caractéristiques, notamment d'être étanche à l'air et n'avoir **aucun pont thermique**.
- Pour offrir une **construction bio climatique et décarbonée**, « L'Explorateur » favorise l'utilisation du bois pour sa légèreté ainsi que ses performances d'isolation : charpentes, menuiseries.
- Toutes ces spécificités sont garanties et vérifiées par le certificateur indépendant : La Maison du Passif.

L'EXPLORATEUR UN ÉCRIN DE NATURE

Le **vaste espace paysager central** est le véritable poumon naturel du projet et fait le lien écologique avec l'extérieur, entre coulée verte, promenade de la Dhuis et la trame verte des rues et espaces publics.

- **Le petit bois**, situé au cœur de l'îlot, rappelant la typologie de la cour de la ferme briarde, constitue l'espace de convivialité de la résidence : lieu d'échanges et de vie qui favorise les rencontres entre les habitants. Les arbres maintiennent également l'intimité des logements en supprimant le vis-à-vis et organisent des vues végétales depuis les fenêtres vers la scène boisée.
- **La grande allée de circulation**, on y déambule en promenade, on y apprend à faire du vélo, du roller, de la marelle, on installe une brocante ou une fête des voisins...
- **Des espaces de culture partagés**, supports de biodiversité animés par les habitants. On y retrouve des bacs à potager partagés composés de condiments préplantés, d'une station de compostage et d'un point d'arrosage.



Au cœur du poumon vert de Val d'Europe

L'ambition architecturale de « L'Explorateur » est double : respecter et faire le lien avec l'identité villageoise de Coupvray et son environnement rural tout en s'inscrivant dans le renouveau du quartier des Cents Arpents en pleine mutation.

Il s'agit de proposer une nouvelle façon d'habiter la campagne. L'architecture du projet se veut sobre et contemporaine. La colorimétrie est de teinte claire, pour éviter les surchauffes estivales dans le respect des préconisations des bâtiments passifs, tout en déclinant une palette colorielle issue de l'aménagement urbain du quartier. Ainsi, les façades alternent entre la pierre naturelle grise et les enduits minéraux de teinte beige ou blanche.

Le long de la promenade de la Dhuis, les bâtiments sont végétalisés grâce à un système de câbles tendus qui se font le support de plantes grimpantes.

Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité.



**78 APPARTEMENTS
DU T2 AU T5 &
8 VILLAS T4 ET T5**

VUE JARDIN VILLA T4

Architecte
BRS ARCHITECTES
INGENIEURS



Accès parking extérieur

Jardin privatif

Parking Carport

Parking extérieur

Accès parking sous-sol

Aire de jeux pour enfants

Jardin central

Chemineurs piétons

Promenade de la Dhuis

Accès parking sous sol

À PROXIMITÉ

Groupe scolaire Jean Louis Etienne (maternelle et primaire)	- de 100m	Salle de spectacle L'Atmosphère (Ferme du Château)	à 1,5km
Futur Gymnase	- de 100m	Parc des Tamaris	à 1,5km
Future crèche	à 700m	Groupe scolaire Francis et Odette Teisseyre (maternelle et primaire)	à 2km
Mairie	à 1km	Pharmacie	à 2km
La Poste	à 1,5km	Boulangeries	à 2km
Banques	à 1,5km	Château de Coupvray	à 2km
Carrefour Market et station service	à 1,5km	Parc des sports (stade, piscine, gymnase, tennis)	à 2,5km
Collège Louis Braille (Esbly)	à 1,5km	Salle polyvalente	à 2,5km
Musée Louis Braille	à 1,5km	Crèche privée «Copains Copines»	à 3,5km
Pôle médical Les Tamaris	à 1,5km	Lycée Émilie du Châtelet (Serris)	à 4,5km
Église Saint-Pierre	à 1,5km	Pôle Universitaire (Serris)	à 6,5km
		Lycée Pierre de Coubertin (Meaux)	à 11km



L'EXPLORATEUR Les appartements T4

SÉJOUR DU T4* N° 08

Suggestion d'aménagement

* Illustration non contractuelle. Suggestion d'aménagement et de décoration.

DES PRESTATIONS REMARQUABLES

Chaque logement de la résidence « L'Explorateur » est pensé pour offrir à ses occupants une très grande fonctionnalité et des volumes généreux. Ils profitent tous d'un espace extérieur, jardins privés, balcons ou terrasses dessinés pour offrir le sentiment de réelles « pièces en plus » et qui proposent une vue directe sur les espaces arborés.

Dans le cadre des prescriptions du label bâtiment passif, l'attention a également été portée sur la disposition de ces extérieurs, leur permettant de bénéficier d'une exposition optimale, tout en minimisant les ponts thermiques.

Dans la même logique, tous les grands logements (T3,T4,T5) sont traversants et bénéficient d'une double orientation. Les fenêtres et grandes baies vitrées, sources de lumière et de chaleur, sont en triple vitrage.

T4 de 91,60 m²

Emplacement
cuisine

Chape isophonique

Menuiserie Alu

Sol PVC

Emplacement
meuble de salle
de bains



IMPORTANT : seul le descriptif sommaire joint à l'acte de vente sera contractuel.



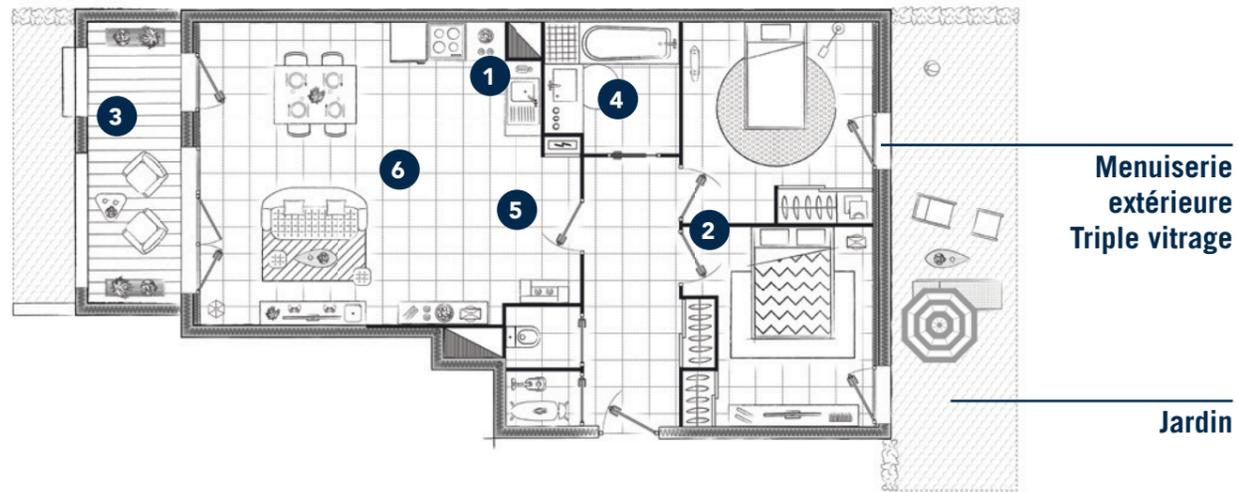
Des villas avec jardins privatifs

Les villas situées sur la rue Marie Paradis constituent une transition douce entre la résidence et la ville ancienne. Implantées en quinconce, elles possèdent de vastes jardins privatifs arborés et profitent de 2 places de stationnement en extérieur dont une en carport qui donnent sur le parc arboré central.

Chaque villa est pensée pour proposer une très grande fonctionnalité avec de vastes séjours/cuisines qui bénéficient d'une belle luminosité grâce aux baies vitrées et ouvertures qui donnent sur les jardins.



Les prestations incluses dans votre logement T3



T3 N°57 de 67,90m²



Cuisine équipée
avec plaque de cuisson vitrocéramique 2 feux, hotte aspirante, réfrigérateur table top



Placards aménagés



Terrasse en bois



Salle de bains équipée
avec sèche-serviettes et lave-linge



Menuiseries intérieures



Carrelage 45x45

IMPORTANT : seul le descriptif sommaire joint à l'acte de vente sera contractuel.

DES LOGEMENTS PÉRENNES, CONFORTABLES ET À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL



CONFORT

- L'entrée de la résidence se fait avec un badge de proximité.
- Ascenseurs.
- Parkings en sous-sol et stationnements extérieurs pour les villas.
- Locaux vélos et locaux poussettes.



SÉCURITÉ

- Digicode dans les halls d'entrée des bâtiments et vidéophone pour accéder aux logements.
- Badge de proximité pour déverrouiller les portes des halls et les portillons sur rue.
- Détecteurs de fumée.
- Caméras de vidéosurveillance dans les parkings.
- Alarme connectée dans les appartements T2 et T3.



LE CHOIX DE LA QUALITÉ

Nous sommes engagés dans la certification NF Habitat HQE pour l'ensemble des logements de l'Explorateur. Une résidence certifiée NF Habitat HQE, c'est la garantie de bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des consommations énergétiques maîtrisées.



CHAUFFAGE

Avec un bâtiment passif les besoins en chauffage sont réduits en hiver et le confort d'été est maximisé en cas de forte chaleur. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont produits par des pompes à chaleur collectives. Les logements peuvent bénéficier d'un appoint électrique si besoin et suivant étude thermique.



QUALITÉ DE L'AIR

L'Explorateur est équipé de VMC double flux à basse consommation permettant le renouvellement d'air sans perdre de calories. Nous sélectionnons également des matériaux de mur et de sol ainsi que des peintures et vernis peu émissifs en polluants volatils (étiquetés A) qui garantissent une bonne qualité de l'air intérieur.



LE CHOIX DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
La résidence répond aux exigences de la nouvelle réglementation environnementale effective depuis janvier 2022



GRENCITY IMMOBILIER PROCHE DE VOUS POUR ÊTRE AU PLUS PRÈS DE VOS BESOINS

DIRECTION RÉGIONALE PARIS - IDF

83, rue de Bercy - 75012 Paris

DIRECTION RÉGIONALE RHÔNE-ALPES

17, avenue du Pré de Challes - 74944 Annecy

DIRECTION RÉGIONALE PAYS DE LA LOIRE

Centre Regus - 44000 Nantes

DIRECTION RÉGIONALE OCCITANIE MÉDITERRANÉE

35, boulevard Saint-Assisclé - 66000 Perpignan

SIÈGE SOCIAL

2, Esplanade Compans Caffarelli - 31000 Toulouse

NOS DERNIÈRES RÉCOMPENSES

- 2022 • Pyramide d'Argent pour la résidence Le Boréal à Louvres (Prix du Grand Public).
- 2021 • Pyramide d'Argent pour la résidence Carré Flore à Cornebarrieu (Prix du bâtiment bas carbone).

2019

Pyramide d'Or et Pyramide d'Argent
pour la résidence Le B47
à Beauzelle (Prix du Grand Public).



19 Pyramides depuis 2011.

GRENCITY

IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

EN PARTENARIAT AVEC



Partenaire officiel du
Fenix Toulouse Handball



Partenaire officiel
du Stade Toulousain

Consultez le site dédié
à la résidence
« L'Explorateur »



DIRECTION COMMERCIALE PARIS - ILE-DE-FRANCE : 8, PLACE DES VINS DE FRANCE - 75012 PARIS
SIÈGE SOCIAL : 2, ESPLANADE COMPANS CAFFARELLI - IMMEUBLE TOULOUSE 2000 - BÂTIMENT E2 - 31000 TOULOUSE

TÉL. 05 62 27 27 00 FAX 05 61 22 11 79

www.greencityimmobilier.fr