



*Les jardins*  
DE MONTESPAN

# Bussy-Saint-Georges

## L'ÉNERGIE CRÉATRICE D'UNE VILLE VERTE ET CONVIVIALE

À 25 kilomètres\* de Paris au cœur de l'agglomération de Marne-la-Vallée, Bussy-Saint-Georges a su tirer profit de sa situation géographique à proximité du centre commercial Val d'Europe, de la Vallée Village, des Parcs Disney et de deux grandes universités pour devenir un pôle de développement majeur de l'Est parisien. La ville bénéficie en outre d'une excellente desserte autoroutière (A4 et A104) et d'un très bon réseau de transports en commun avec le RER A qui relie la gare TGV de Marne-la-Vallée-Chessy en 6 minutes\* et la gare de Lyon en 29 minutes\*.

Et pourtant Bussy-Saint-Georges a réussi à conserver son charme et sa douceur de vivre. Le parc de la Brosse, les nombreux espaces verts, les jardins familiaux et les pistes cyclables témoignent chaque jour de ses actions en faveur de la protection de l'environnement. Ainsi dans une ambiance à la fois sereine et dynamique, les Buxangeorgiens profitent d'écoles de qualité, de la maternelle au lycée, de nombreux commerces, de deux marchés de produits frais, de plusieurs complexes sportifs, d'un golf, d'un skate parc et d'une offre culturelle variée.



Mairie de Bussy-Saint-Georges



Parc du Génitoy



Château de Rentilly

## UN QUARTIER INNOVANT ET ÉCOLOGIQUE RELIÉ AU RESTE DE LA VILLE

Résolument tournée vers l'avenir, la commune s'engage pour offrir un art de vivre sain et vertueux au cœur de l'écoquartier Le Sycomore. Son objectif ? Réduire l'empreinte environnementale, favoriser le vivre-ensemble, créer une nouvelle centralité dans un esprit de village et redonner une place prépondérante à la nature et à l'humain. Entre les parcs arborés et les espaces paysagers, les habitants ont accès à toutes les composantes d'un quotidien de qualité.



## Les accès

### VOITURE :

- Accès rapide aux autoroutes A4 et A104.
- À 24 min\* de la Porte de Bercy.

### RER :

- La gare Station "Bussy-Saint-Georges" à 9 min\* en bus de la résidence, relie "Marne-la-Vallée-Chessy" en 6 min\*, "Paris Gare de Lyon" en 29 min\*, "Chatelet-les-Halles" en 32 min\* et "Paris-La Défense" en 42 min\*.

### BUS (TRANSDEV) :

- Arrêt "Génitoy" à 300 m\* de la résidence, ligne 44 vers "Gare de Bussy-Saint-Georges" et lignes 46 et 22 vers "Gare de Val d'Europe" (Serris).

# L'écoquartier du Sycomore

## LA SIGNATURE DE L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

Actuellement en pleine croissance, l'écoquartier du Sycomore est un lieu à la fois connecté et verdoyant qui s'inscrit dans une démarche durable en faveur de l'environnement et du vivre-ensemble. En 2021, il a été labellisé "quartier innovant et écologique".

La nature est au cœur du projet avec plus de 16ha d'espaces verts comprenant les parcs du Génitoy et du Sycomore, ainsi qu'une trame verte généreuse qui traversera le quartier. Trois bassins écologiques participent également au développement de la biodiversité.

Dans un souci environnemental, l'écoquartier proposera des venelles à emprunter à pied ou à vélo et un service de bus optimisé. Deux nouveaux ponts de franchissements seront créés pour permettre de rejoindre plus rapidement le centre-ville de Bussy-Saint-Georges et la gare RER. De même un service de bornes de location de voitures électriques proposera une alternative à la voiture individuelle.

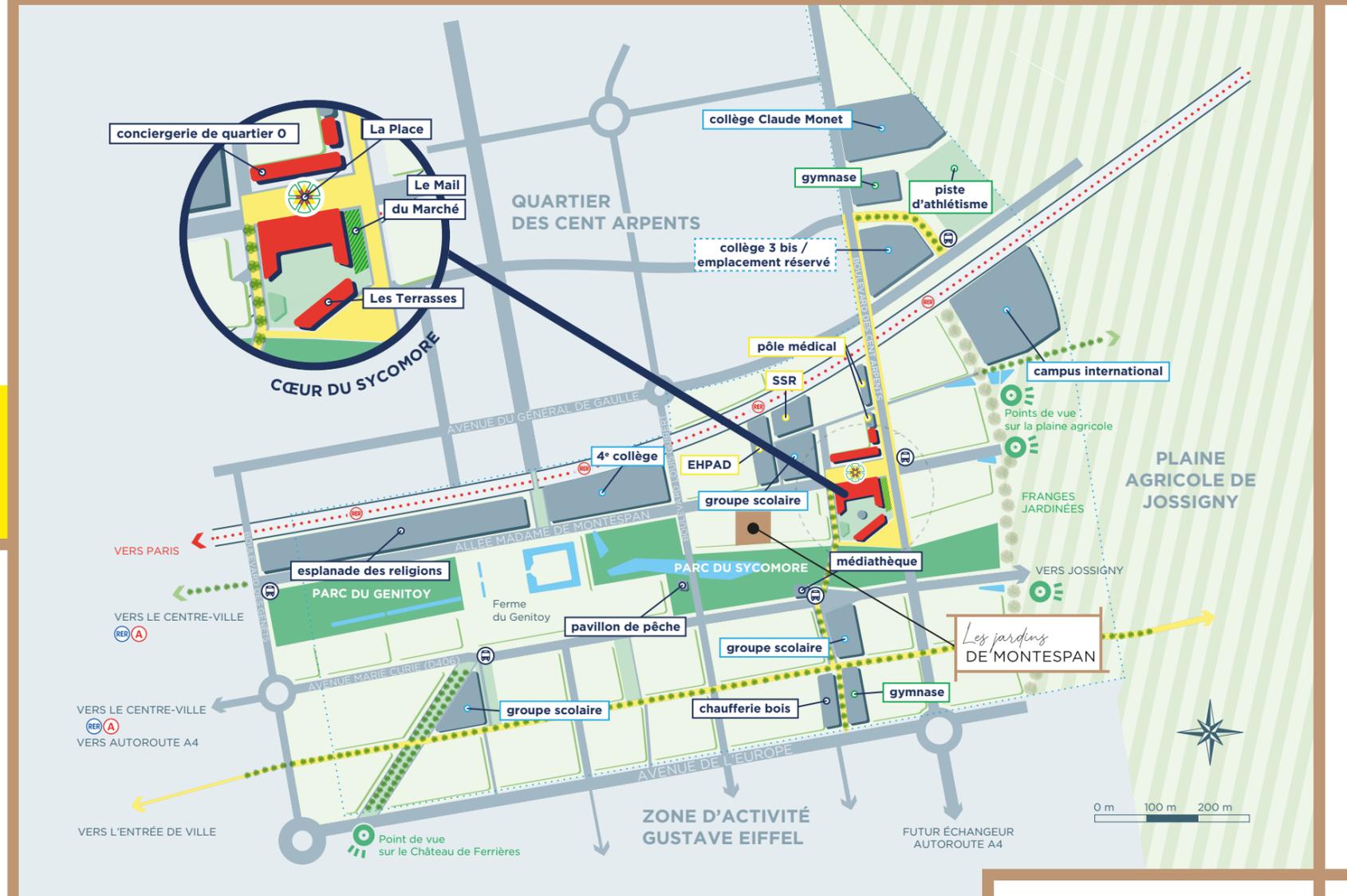


Entre le parc urbain du Génitoy et les terres agricoles de Jossigny, autour de la grande place piétonne, véritable point d'orgue du quartier, et dans les rues alentour se trouvent tout ce qui rendra votre quotidien facile et agréable :

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <br>1 crèche<br>3 groupes scolaires<br>1 collège<br>1 école internationale | <br>1 marché<br>1 supermarché<br>Des restaurants<br>Des commerces de bouche<br>Des services | <br>1 médiathèque<br>1 conciergerie de quartier<br>1 espace d'ateliers et de détente |
| <br>1 piste d'athlétisme<br>2 gymnases                                     | <br>Des pistes cyclables<br>Des sentes piétonnes  | <br>Parcs - Prairies<br>Aires de jeux<br>Jardins familiaux                           |
|   |  | <br>1 pôle médical<br>1 EHPAD  |



Ce label, décerné au Sycomore le 19 décembre 2017, atteste de l'engagement des porteurs de projets en faveur de l'émergence d'un quartier durable. Il prend en compte les mesures prises en faveur de la lutte contre le changement climatique, la qualité architecturale et urbaine, l'attention portée aux conditions du vivre ensemble, de même que la place qui a été consacrée à la mobilisation ou à la concertation citoyenne.



La résidence "Les Jardins de Montespan" propose une adresse d'exception au cœur de ce nouvel écoquartier. Les bâtiments de faible hauteur et les maisons de ville s'implantent dans un esprit de domaine le long du superbe parc du Sycomore, de deux venelles piétonnes et de l'Allée Madame de Montespan. Ici tout est accessible à pied et les nombreuses voies douces et pistes cyclables donnent au quartier un petit air de village.

-  Rails du RER A
  -  Délimitation du quartier
  -  Voies vertes (piétons et cyclistes)
  -  Les vergers (lisières du Sycomore)
  -  Traverses Nord/Sud et Est/Ouest
  -  Arrêts de bus
  -  Commerces
  -  Logements
  -  Équipements publics :
- |   |  |
|---|--|
|  équipements médicaux  |  équipements sportifs         |
|  équipements scolaires |  commerces, services, loisirs |

# L'audace

## D'UNE ARCHITECTURE RESPECTUEUSE

Lovée le long d'un parc, "Les Jardins de Montespain" dévoilent une partition contemporaine aux lignes pures et aux volumes sobres. Grâce à l'utilisation de matériaux nobles et la création d'un cœur d'îlot paysager d'envergure, la réalisation instaure un dialogue intime entre le végétal et le patrimoine architectural environnant.



Vue depuis l'allée Madame de Montespain

Les larges percées visuelles qui dessinent une coulée verte au milieu donnent le ton et invitent la nature à pénétrer en ville. Ainsi dans un ensemble cohérent et harmonieux, les façades, tour à tour de teintes claires, grises ou beiges, privilégient un élément fondateur : le bois. Il est partout, par touches discrètes sur les loggias ou prépondérant en bardage habillant comme une seconde peau certaines parties de la réalisation. On le retrouve dans les serrureries, les garde-corps et sur les cabanons au rez-de-chaussée en rappel à l'environnement forestier. Les ouvertures vitrées sont généreuses et les espaces extérieurs idéalement orientés proposant des vues exceptionnelles sur la nature environnante.

Les toitures en zinc naturel à quatre pans couronnent chaque volume et confirment l'esthétique sobre et élégante de la réalisation.

Zinc naturel



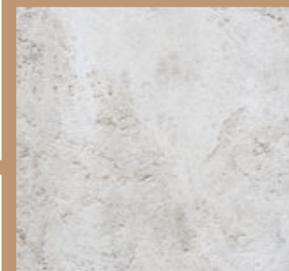
Enduit  
balayée  
gris/beige



Bardage en bois



Béton  
mouchardé



Garde corps  
en acier



Bois naturel



# La convivialité

## COMME SECONDE NATURE

La nature est là : luxuriante dans le parc du Sycomore qui jouxte “**Les Jardins de Montespan**”, organisée et plurielle en cœur d’îlot.

On y chemine à pied le long de venelles végétalisées qui mènent aux halls d’entrée mais également à une large prairie fleurie ponctuée de bosquets d’arbres à haute tige, de fleurs aux floraisons multiples et délimitée par une noue paysagée. Une frange végétale délimite les jardins communs et protège des regards extérieurs les jardins privatifs. L’alternance entre les végétations caduques et persistantes ainsi que la multiplicité des essences favorisent le développement de la biodiversité et permettent d’accueillir une faune et une flore variées.

Deux places conviviales agrémentées de bancs invitent les habitants à se retrouver, à prendre le temps d’échanger ou à flâner. Un potager collectif propose un lieu de jardinage participatif propice à l’échange et au partage tout comme une salle commune au rez-de-chaussée d’un des bâtiments.



Vue depuis le cœur d’îlot



Vue sur les jardins privés

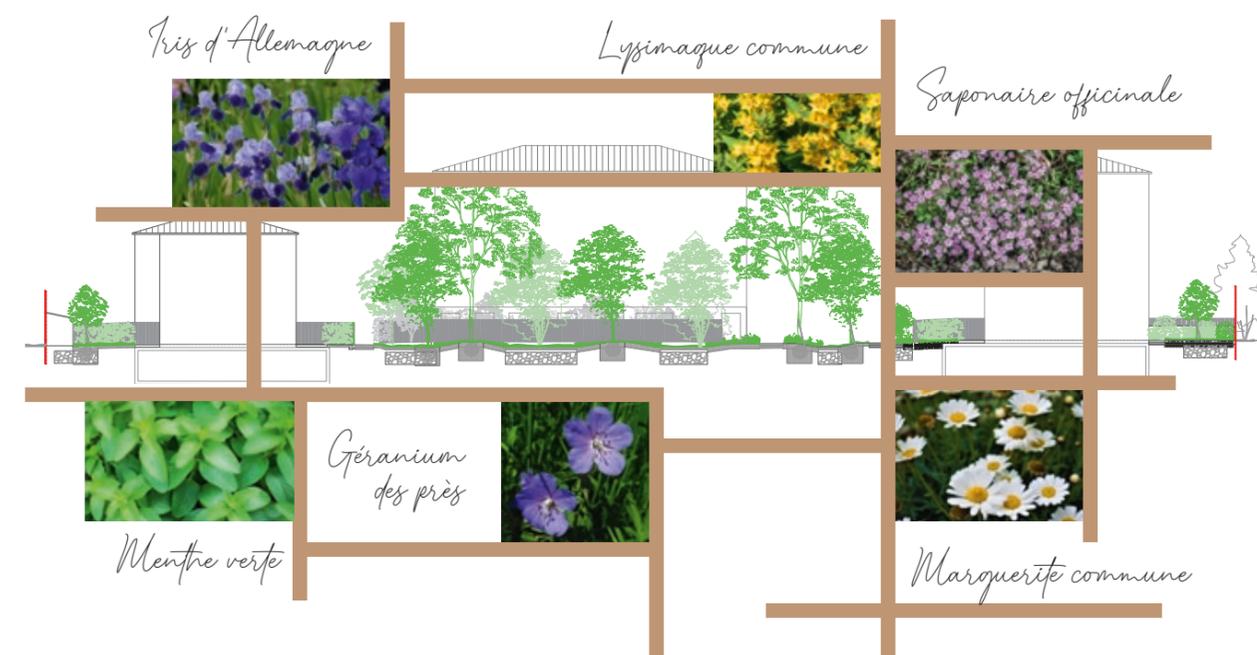
# S'éveiller

## CHAQUE JOUR FACE AU PARC DU SYCOMORE

Les larges percées visuelles entre les bâtiments créent une connivence végétale entre le parc du Sycomore et le cœur d'îlot de la réalisation "Les Jardins de Montespan". Les différents espaces paysagers, les arbres et les plantes sélectionnés avec soin lui répondent comme un écho.

Quel que soit le chemin que l'on emprunte, quel que soit le banc sur lequel on se repose... on peut admirer la beauté de sa végétation, profiter de sa palette de couleurs qui change au fil des saisons ou décider de pousser l'un des petits portillons pour aller s'y promener.

Dans les étages, dès l'arrivée des beaux jours, la vie se déplace à l'extérieur, les balcons et les terrasses prennent une nouvelle dimension. La vue devient magique, l'horizon se perd dans la cime des arbres du parc et les moments passés en plein air entre amis ou en famille deviennent uniques.



# Des appartements

## INONDÉS DE LUMIÈRE

Dans un environnement naturel exceptionnel, “**Les Jardins de Montespan**” proposent de beaux appartements du studio au 4 pièces duplex, imaginés pour tous les styles de vie.

Cocoonings ou familiaux, ils bénéficient tous de plans minutieusement étudiés, d'un agencement astucieux afin d'optimiser les volumes et de finitions de qualité. Traversants ou doublement orientés, ils profitent d'une très grande luminosité tout au long de la journée.

Idéalement orientés vers le parc et les jardins paysagers du cœur d'îlot, les séjours sont prolongés par de grands espaces extérieurs conçus comme de véritables pièces à vivre : des balcons couverts et des terrasses. Au rez-de-chaussée les appartements s'ouvrent sur des jardins privatifs arborés et possèdent une entrée indépendante.



Vue intérieure d'un appartement. Appartement vendu non meublé.

# Des maisons

## FAMILIALES TOURNÉES VERS LA NATURE

“**Les Jardins de Montespan**” proposent également 6 maisons de ville de 5 pièces en triplex possédant chacune son entrée privée accessible depuis le cœur d'îlot et par une venelle piétonne. Au rez-de-chaussée le séjour bénéficie d'un volume généreux propice à une vie de famille active, les circulations sont fluides et les agencements modernes et pratiques. Une séparation harmonieuse des espaces de jour et de nuit permet de respecter le rythme et l'intimité de chacun. Ainsi dans les étages, les chambres profitent de calme et de luminosité.

Les jardins privatifs arborés et clôturés par des claustras en bois ornés de plantes inventent un nouvel art de vivre dès l'arrivée des beaux jours. Des cabanons en bois permettent d'abriter les vélos ou de ranger les jouets et les outils de jardinage.

Des places de stationnement situées au sous-sol concourent au sentiment de bien-être de cette résidence d'exception entièrement sécurisée.

## DES INTÉRIEURS LUMINEUX AUX PRESTATIONS DE QUALITÉ

- Revêtement carrelage pour les séjours en RDC ainsi que dans les pièces humides, stratifié dans les autres pièces sèches.
- Revêtement de sols stratifié dans les pièces en étage.
- Carrelage en grès émaillé dans les pièces humides.
- Salles de bains principales équipées d'un meuble vasque avec miroir, applique lumineuse et sèche-serviettes.
- Faïence murale toute hauteur en grès émaillé au-dessus de la baignoire ou du bac de douche.
- Fenêtres et portes-fenêtres en bois avec double-vitrage isolant.
- Porte palière anti-effraction avec serrure de sûreté A2P\*.

## DES PARTIES COMMUNES AGRÉABLES ET SÉCURISÉES

- Décoration de halls soignée, conçue par un architecte.
- Contrôle d'accès par digicode et badge VIGIK depuis la rue et les venelles. Vidéophone dans les halls.
- Accès sécurisé au parking en sous-sol.
- Résidence conforme à la RT2012<sup>01</sup>, sécurisée et clôturée.
- Ce projet participe à la démarche E+C-, qui vise à anticiper les réglementations futures en améliorant les performances énergétiques et en limitant l'impact carbone.



## UN ARBRE PLANTÉ PAR PIÈCES ACHETÉES

Edelis est partenaire de Reforest'Action depuis 2020. Engagé pour le climat et la biodiversité, Edelis finance la plantation d'arbres à chaque vente d'appartement. Ensemble préservons et restaurons les forêts de France.



Engagée et engageante notre nouvelle signature "SweetHOME by EDELIS" instaure un nouveau niveau d'excellence en matière d'architecture, de santé et d'environnement paysager.

Notre réalisation "Les Jardins de Montespain" s'appuie sur les cinq piliers fondateurs de la gamme SweetHOME Essentiel, pour vous proposer :

"SweetHOME by EDELIS" réunit tous les éléments pour vous garantir confort et bien-être, avec en prime un accompagnement professionnel et rassurant dans le cadre de votre achat immobilier.



## UN LOGEMENT PERSONNALISABLE

Tourné vers le client et ses attentes en matière de décoration (choix des matériaux et des harmonies) et d'aménagement intérieur de son appartement quand la configuration le permet.



## UN LOGEMENT ÉVOLUTIF

Parce que chaque mode de vie est différent, nous créons des logements adaptables à partir du 3 pièces.



## UN LOGEMENT CONFORTABLE

Nous vous offrons plusieurs possibilités d'agencements et des prestations qui faciliteront votre quotidien et rendront votre logement agréable.



## UN LOGEMENT SAIN ET PERFORMANT

Qualité de l'air, lumière, végétalisation... 3 des 12 thèmes déclinés en 44 atouts de la Charte Santé.



## UNE RÉSIDENCE AUGMENTÉE

Cohésion sociale, bien-être des résidents avec l'aménagement des espaces communs intérieurs et extérieurs, mutualisation des usages et des services.

## UN PROMOTEUR NATIONAL ET POLYVALENT AU SAVOIR-FAIRE RECONNU

Promoteur national depuis plus de 30 ans, EDELIS conçoit, construit et commercialise des projets immobiliers dans les plus grandes villes françaises. Nous développons des logements neufs destinés à la fois à l'accession à la propriété, à l'investissement locatif et pour le compte de bailleurs sociaux. Notre offre comprend également des résidences de services dédiées aux étudiants ou aux séniors.

Avec 8 agences régionales et 20 espaces conseil répartis en France, EDELIS a su développer un fort ancrage local et une connaissance sectorielle approfondie, nous permettant de répondre à la pluralité des enjeux territoriaux. En lien direct avec les collectivités, EDELIS participe au dynamisme des métropoles, investit dans un territoire attractif et au profit d'une économie de proximité.

Promoteur éco-responsable, EDELIS est engagé en faveur de l'immobilier responsable et d'un habitat économe en énergie et respectueux de l'environnement.

Notre volonté : livrer un produit de qualité supérieure et contrôlée et proposer des logements accessibles à tous afin que chacun puisse concrétiser son rêve de propriété.

### EDELIS EN QUELQUES CHIFFRES

**1 086**  
logements  
livrés.

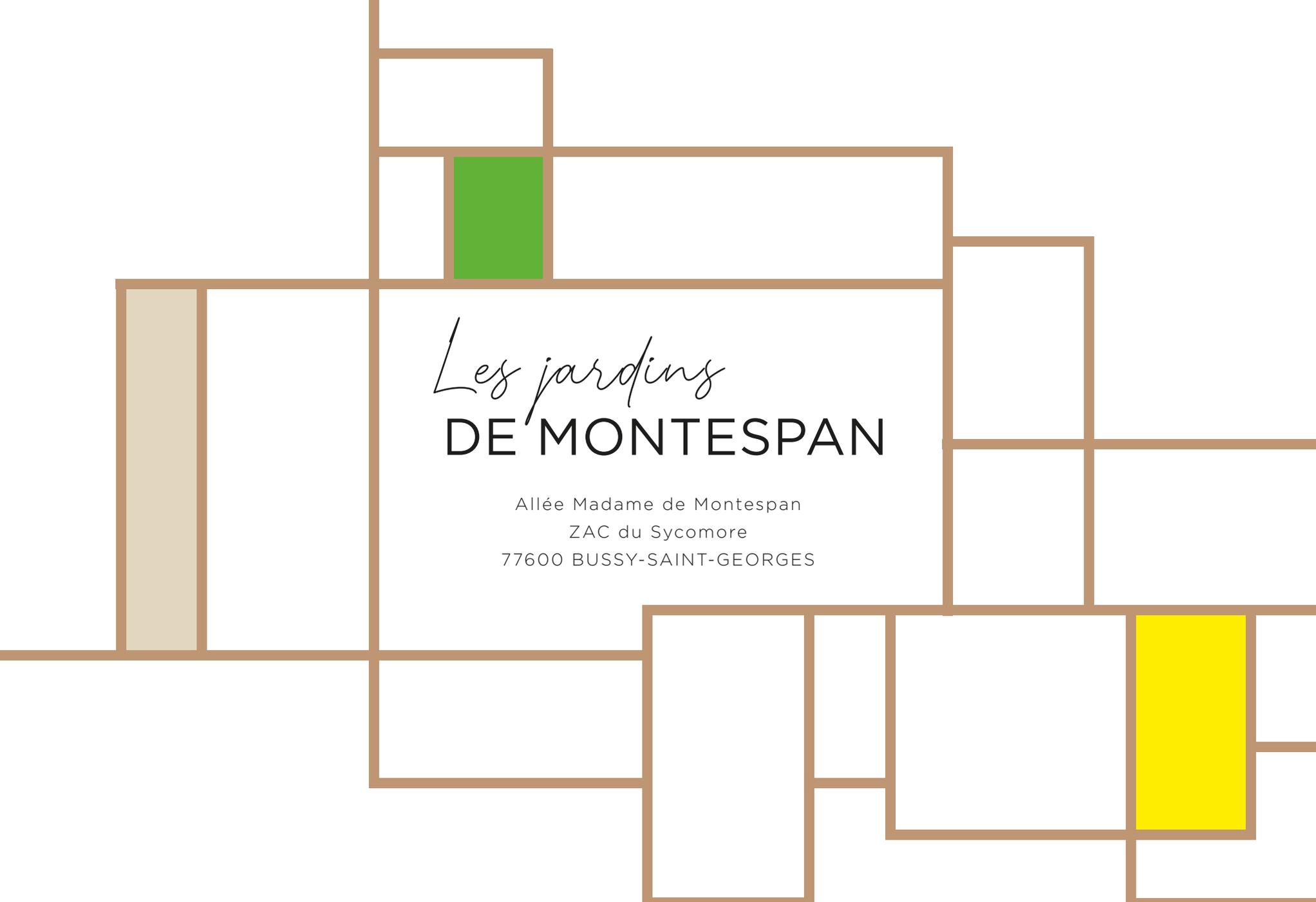
**1 519**  
logements  
réservés.

**3 599**  
logements en cours  
de construction.

**354 M€ TTC**  
de volume d'affaires.  
(En données comparables à N-1  
Exercice 2020-2021)

EDELIS, Groupe GCC depuis septembre 2017

**GCC** ENTREPRENDRE ENSEMBLE autrement  
www.gcc-groupe.com



*Les jardins*  
**DE MONTESPAN**

Allée Madame de Montespan  
ZAC du Sycomore  
77600 BUSSY-SAINT-GEORGES

[lesjardinsdemontespan.edelis.com](http://lesjardinsdemontespan.edelis.com)  
**(0)970 82 35 35**

APPEL NON SURTAXÉ

