



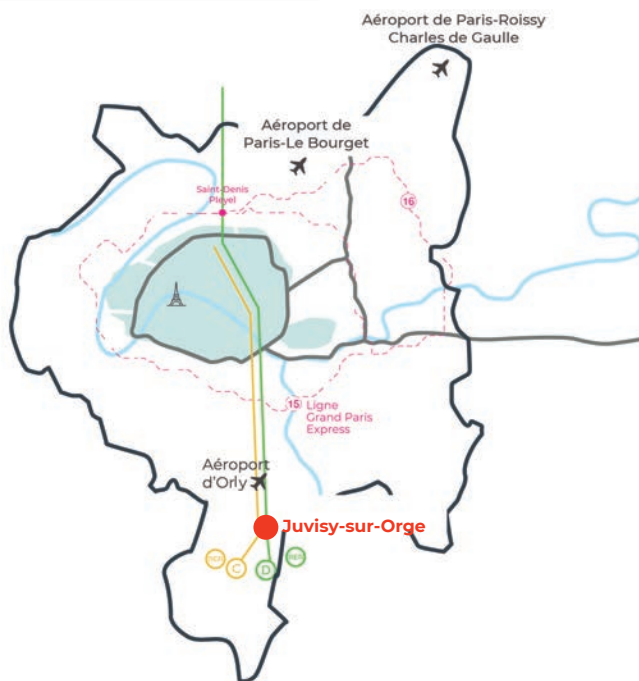
*La Villa*  
d'Estienne d'Orves

JUVISY-SUR-ORGE  
Essonne

## L'AVENIR SE CONSTRUIT EN ÎLE-DE-FRANCE

En lançant le projet du **Grand Paris Express**, l'Île-de-France est définitivement entrée dans une nouvelle ère. Une révolution dans les transports, oui mais pas seulement. Pour conforter sa première place européenne en termes de production de richesse, la région a choisi de faciliter les déplacements pour dynamiser le marché du travail et son économie. **Reconnue pour ses formations d'excellence**, l'Île-de-France s'appuie aussi sur plusieurs industries de pointe : automobile, aéronautique, santé ou encore énergie. Ce territoire compte parmi ses atouts **un patrimoine culturel riche et une offre de loisirs variée**, valorisés par le rayonnement de la capitale.

### FUTUR PROJET DU GRAND PARIS



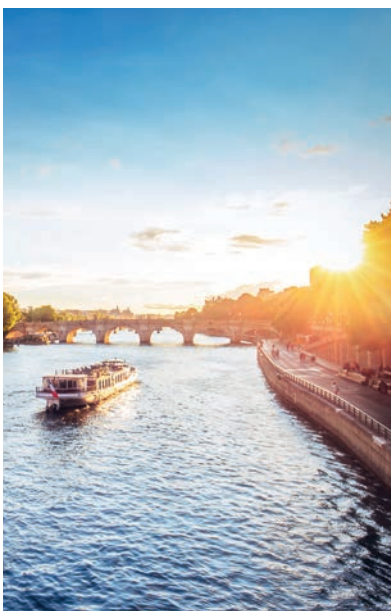
## L'ESSONNE, UNE SITUATION STRATÉGIQUE

Situé au sud de la capitale, l'Essonne s'étend sur un territoire de 1 804 km<sup>2</sup>. Ce département à la population jeune et active bénéficie d'infrastructures lui permettant d'être au centre des échanges nationaux et internationaux. Plusieurs autoroutes (A6, A10), des **gares TGV**, **l'aéroport d'Orly** font de ce territoire l'un des mieux connectés du pays. **Dès 2024**, l'Essonne profitera également de nombreuses dessertes supplémentaires dans le cadre du **Grand Paris Express (connexion avec les nouvelles lignes 15 et 16 du métro)**.

### UN ÉCRIN DE VERDURE AU SUD DU BASSIN PARISIEN

Territoire urbain certes, l'Essonne se caractérise également par la diversité et la richesse de sa biodiversité. Forêts, friches, landes, prairies... 49 000 hectares soit **25 % du territoire est occupé par le milieu naturel dans le département**. Ce patrimoine précieux et préservé offre aux habitants des paysages variés et de quoi se ressourcer tout au long de l'année. Avec ses 2 500 kilomètres de chemins, l'Essonne ravit les amateurs de belles balades et de randonnées.

Entre rivière de l'Orge et bords de Seine, la ville offre **40 kilomètres de promenade.**



## VIVRE À JUVISY-SUR-ORGE

Traversée par la rivière de l'Orge, située en bord de Seine et à seulement **18 kilomètres au sud-est de Paris**, Juvisy-sur-Orge est un carrefour incontournable en Île-de-France. La commune possède l'une des gares multimodales parmi les plus grandes du pays. **Trains TGV, RER C et D, près de 20 lignes de bus** s'y croisent aussi chaque jour et contribuent à rendre les déplacements aisés pour les habitants des environs. La ville de Juvisy-sur-Orge est aussi très appréciée pour ses commerces, son offre culturelle et son centre-ville dynamique. Elle accueille notamment chaque semaine l'un des marchés les plus fournis de l'Essonne avec plus de 100 exposants.



223 hectares de superficie



16 160 habitants



12 hectares de parcs et espaces verts



4<sup>ème</sup> gare d'Île-de-France

### UNE VILLE D'HISTOIRE, FIÈRE DE SON PATRIMOINE

Juvisy-sur-Orge compte aujourd'hui plusieurs édifices architecturaux classés aux monuments historiques tels que, la pyramide de Juvisy-sur-Orge (obélisque), l'observatoire astronomique de Camille Flammarion (en cours de réhabilitation pour en faire prochainement un grand centre culturel et scientifique) ou encore le pont des Belles-Fontaines. Un patrimoine historique remarquable qui participe depuis le 16<sup>ème</sup> siècle à la construction au sein de la commune d'une identité juvisienne affirmée.



## UN QUARTIER ANIMÉ OÙ IL FAIT BON VIVRE



La résidence prend place dans le quartier du centre-ville à **proximité immédiate des commerces et services du quotidien** (marché, poste, boulangerie, supermarché, banque, centre hospitalier, laboratoire, collège Ferdinand Buisson...) et à seulement **300 mètres de la gare RER de Juvisy-sur-Orge**. Ce quartier animé est aussi bordé par de nombreux parcs à moins de 10 minutes à pied pour se ressourcer : parc de l'observatoire Camille Flammarion, parc des Grottes ou encore parc de la Mairie.

**Proche des quais de Seine et de la grande base de loisirs du Port aux Cerises**, les résidents peuvent profiter également de nombreuses balades et d'activités pour toute la famille (poney, baignade, activités nautiques, accrobranche, mini-golf, etc.).

### UNE MODERNISATION AU SERVICE DES HABITANTS

Dans le cadre de la rénovation du quartier du centre-ville, c'est toute une vie locale qui a été repensée. Les aménagements et passerelles dédiés aux modes de transports doux (vélos et piétons) favorisent désormais le lien entre les quartiers. Les espaces extérieurs sont quant à eux plus clairs, plus ouverts et accompagnés d'un mobilier convivial. Des trottoirs larges et une vitesse réduite à 30 km/h créent un environnement apaisé et propice au bien-être tout autour de la résidence.





# La Villa

## d'Estienne d'Orves



## UN MÉLANGE DE STYLES RÉUSSI

La Villa d'Estienne d'Orves s'intègre parfaitement à son environnement immédiat, avec des variations architecturales travaillées dans la continuité du tissu urbain historique. À l'image du quartier, le projet mêle avec charme les différents styles architecturaux : art déco, contemporains et toiture à la Mansart traditionnelle se côtoient avec élégance et participent à l'écriture d'une atmosphère unique.

Pour le confort de ses habitants, la résidence offre la possibilité de stationner en pied d'immeuble, et propose un aménagement paysager du parking s'intégrant harmonieusement au projet. La présence de commerces en rez-de-chaussée facilite également le quotidien.



## UNE RÉSIDENCE TOUT EN ÉLÉGANCE

La résidence propose des **appartements du 2 au 5/6 pièces duplex**. Conçue pour s'intégrer avec douceur et harmonie dans son environnement urbain immédiat, la Villa d'Estienne d'Orves séduit par son esthétisme. De nombreux éléments font ainsi écho aux maisons individuelles du quartier. La variation des volumes et des styles, l'**alternance des matériaux** et des nuances, concourt à faire de la Villa d'Estienne d'Orves une **réussite architecturale** et un lieu dédié au bien-être de ses habitants.







## LE MOT

### DE L'ARCHITECTE

« On ne peut ignorer la forte présence du passé historique de Juvisy-sur-Orge qui a marqué de son empreinte l'architecture et l'urbanisme de la ville. Fort de ce principe, nous avons cherché à concevoir un immeuble d'expression architecturale possédant un caractère résidentiel marqué et construit avec des matériaux traditionnels, nobles et pérennes. Afin de garantir la meilleure intégration possible de ce bâtiment, nous avons créé un rythme et une association de style architecturaux venant s'imbriquer naturellement dans le tissu urbain existant ».

Michel Lakatos, Architecte DESA.

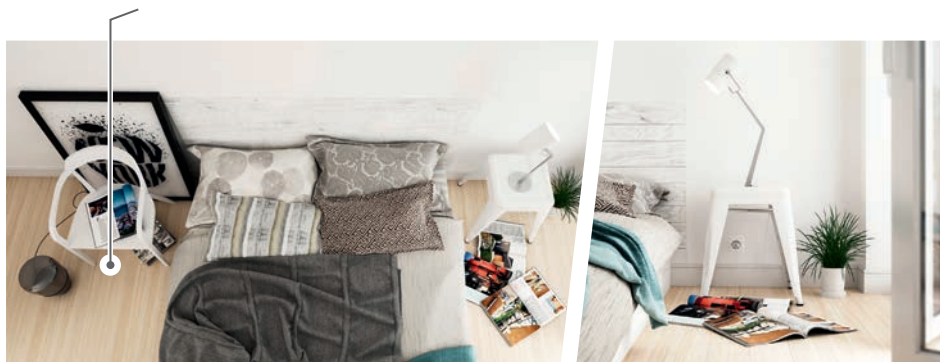
APPARTEMENTS DU  
**T2 AU T5/T6 DUPLEX**



## UN LOGEMENT À VOTRE IMAGE

Choix des matières, des couleurs des murs, des sols, chaque pièce répondra à vos goûts et vos envies. Nous mettons à votre disposition un large panel de matériaux de grande qualité, en partenariat avec nos prestataires\* : peintures, cuisines et salles de bain Teissa, carrelages et faïences Porcelanosa, parquets stratifiés Porcelanosa ou parquets contrecollés AC Bois, robinetterie Idéal Standard ou Grohe.

Exemple de parquet stratifié Porcelanosa (modèle Calm 1L Style)



Exemple de cuisine Teissa\*\* (modèle Mogador)



\*Matériaux à choisir dans la gamme de la résidence sans plus-value

\*\*Cuisine en option

## UNE RÉSIDENCE ÉCONOME SELON LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DPE

En choisissant la résidence la Villa d'Estienne d'Orves, vous optez pour un logement économe en énergie (étiquette B) et respectueux de l'environnement.

La construction et les appartements ont été pensés pour vous permettre de profiter d'un confort optimal et d'une facture d'énergie minimale.

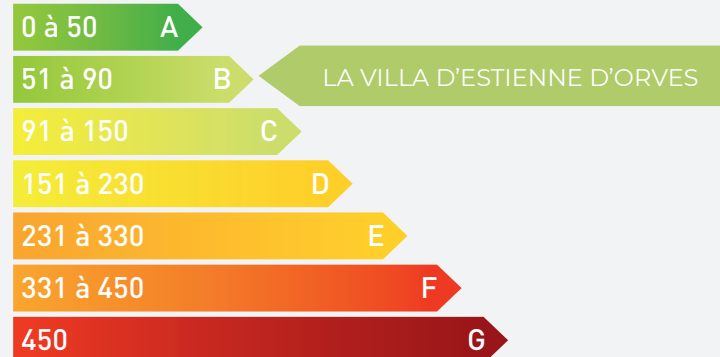


RT 2012  
72kWh/m<sup>2</sup>/an



étanchéité à  
l'air renforcée :  
0,80m<sup>3</sup>/h.m<sup>2</sup>

### ÉCONOME



### ÉNERGIVORE







# La Villa

## d'Estienne d'Orves

16 - 18 - 22 - 24 - 26 Avenue d'Estienne d'Orves  
91260 JUVISY-SUR-ORGE





# REPÈRES

## ÉCONOMIE / ÉQUIPEMENTS

- > **Marché local le mercredi et samedi matin** avec plus de 60 commerçants
- > **Commerces et services de proximité**
- > **Écoles** maternelles, élémentaires, primaires, collège, lycée sur place
- > **Hôpital intercommunal**, Maison de santé pluridisciplinaire
- > **Pôle intermodal de Juvisy** : 3 gares routières, 28 lignes de bus et plusieurs liaisons TGV par jour

## TRANSPORTS

### TRAIN

- > **RER C** (Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines, Paris-Austerlitz, Étampes, Dourdan)
- > **RER D** (Orry-la-Ville, Paris-gare de Lyon, Melun, Malesherbes)

### BUS

- > **Bus RATP** : Lignes 285 -385- 399
- > **Bus Keolis** : ligne 191.100 Gare routière/Seine
- > **Bus Athis-Cars** : Lignes 486 - 488 - 487
- > **Bus Noctilien** : Ligne N32 (Paris-Gare de Lyon/Juvisy RER) / Ligne N120 (Paris-Gare de Lyon/Melun) / Ligne N132 (Gare de Corbeil/Aéroport CDG T3)

### ROUTE

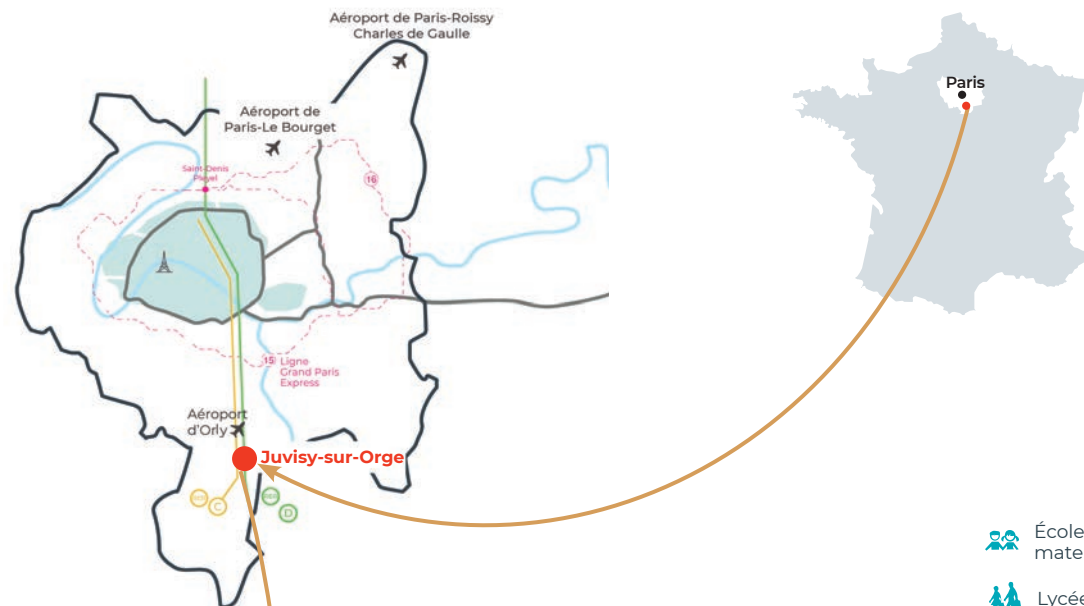
- > **Autoroute A6** vers Paris, Lyon, Orly
- > **Nationale 7** vers Paris

### TGV

- > **2 TGV** par jour en gare de Juvisy-sur-Orge vers Vierzon, Châteauroux et Limoges, Brive et Lille
- > **A 1H40 de l'Eurostar** vers Londres

## SPORTS ET LOISIRS

- > **10 parcs publics**
- > **Ballades** au bord de l'Orge
- > **2 gymnases** et un espace sportif
- > **1 centre aquatique** et une piscine municipale
- > **1 terrain de basket**, de pétanque et courts de tennis
- > **Base régionale de loisirs du Port aux Cerises**
- > **1 cinéma**, **1 théâtre**, **1 médiathèque**
- > **1 espace culturel**
- > **1 programmation culturelle annuelle** : les Bords de Seine



- École primaire maternelle
- Lycée et Collège
- Hopital
- Médecin
- Pharmacie
- Mairie
- Parc
- Commerce de proximité
- Boulangerie
- La Poste
- Restaurant
- Centre de loisirs
- Complexe sportif
- Terrain de foot
- Piscine
- Cinéma
- Port de pêche

La Villa  
d'Estienne d'Orves

Réalisation



3 Rue des Saussaies - 75008 PARIS  
20-24 Avenue de Canteranne - 33608 PESSAC Cedex  
Tél : 01 44 51 93 93  
[pichet.com](http://pichet.com)