

COUPVRAY



RENSEIGNEMENTS ET VENTES

01 85 53 51 18

[www.realites.com](http://www.realites.com)

92 rue de Rennes - 75006 Paris



DOMAINE  
DES ORMES

Coupvray





DOMAINE  
DES **ORMES**  
Coupvray



LE DOMAINE DES ORMES,  
UNE VOLONTÉ PROFONDE  
DE S'INSCRIRE DURABLEMENT  
DANS UNE DÉMARCHE RESPECTUEUSE  
DE L'ENVIRONNEMENT POUR OFFRIR  
À SES FUTURS HABITANTS  
UNE RÉELLE QUALITÉ DE VIE

Soigneusement composé de **20 maisons et de 63 appartements**, répartis en 7 petits bâtiments collectifs, le DOMAINE DES ORMES anticipe la norme RE2020.

L'utilisation des dernières technologies pour les matériaux de construction permettra de minimiser l'impact énergétique des logements. Il s'agit de construire des bâtiments basse consommation et durables.

Le DOMAINE DES ORMES s'intègre ainsi naturellement dans un emplacement de qualité, véritable écrin végétal à deux pas des commerces et des transports.

“

## MOT DE L'ARCHITECTE

*Habiter un coteau qui descend sur la ville, les volumes familiers des villages d'autrefois, faits de petits immeubles aux toitures à versants. Tout proche, le château et son parc préservés, la ferme, les bosquets, les chemins piétonniers, sont le cadre champêtre où les enfants grandissent proches de la nature. Un bâti de village où l'autre est un voisin, et pas un inconnu, où l'on est bien chez soi, sans être loin de tout. Des dimensions modestes et des arbres partout, de bonnes constructions où il fait bon vivre. Une architecture simple et moderne à la fois, qui parle d'avenir, mais qui sait d'où elle vient en faisant référence aux formes villageoises.*

François PAUMIER, Paumier Architectes

”



## COUPVRAY, UN VILLAGE DE CARACTÈRE ENTRE TRADITION ET MODERNITÉ

### • UNE INTIMITÉ AU QUOTIDIEN

Petite ville à la douceur naturelle et au riche patrimoine, Coupvray resplendit par sa tranquillité. Le château et son parc, la maison natale de Louis Braille, l'église Saint Pierre et l'ancien lavoir contribuent à créer une atmosphère de vie unique, sereine et apaisante.

Véritable havre de paix au milieu d'un territoire en pleine expansion, les Coupvrayois bénéficient néanmoins d'une vie associative, culturelle et sportive particulièrement développée grâce à des associations dynamiques et à la richesse de ses équipements.

### • UN RAYONNEMENT MAJEUR

Située en Seine et Marne, à 35 km à l'est de Paris, entre Lagny-sur-Marne et Meaux, à proximité directe du Parc Disneyland® ainsi que du centre commercial Val d'Europe et sa Vallée Village, Coupvray bénéficie d'un rayonnement économique, démographique et touristique important.

### • QUELQUES CHIFFRES :

**2 906** habitants à Coupvray en 2019

**8.09 km<sup>2</sup>** de superficie à Coupvray

**Val d'Europe : 185 boutiques**  
pour plus de 16 millions de visiteurs par an



## ACCESSIBILITÉ

Coupvray est parfaitement desservie par les transports en commun avec les deux gares RER A, la gare TGV de Chessy, le transilien P, les différentes lignes de bus ou encore en voiture via l'autoroute A4.



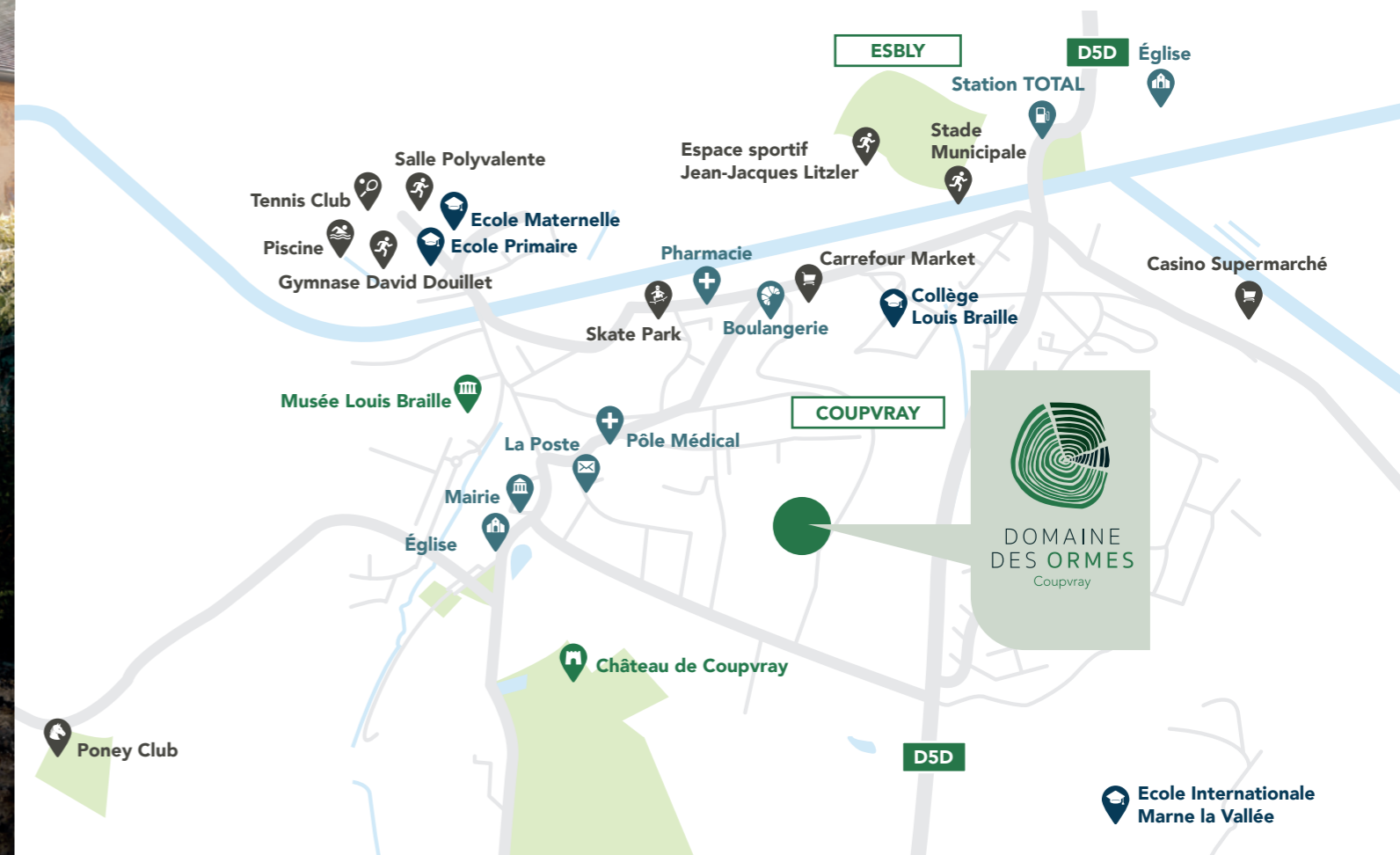
A 8 min des commerces  
A 10 min du collège Louis Braille



A 8 min de Disneyland Paris®  
A 10 min de la gare Val d'Europe  
A 13 min du centre commercial Val d'Europe  
A 10 min des autoroutes A4 / A140  
A 40 min de l'aéroport Charles de Gaulle



A 1h de Saint Lazare  
A 1h de Paris Bercy





# VOTRE MAISON INDIVIDUELLE, OU COMMENT VIVRE EN HARMONIE AVEC LA NATURE

À la fois urbaines, résidentielles et naturelles, les **20 maisons** du DOMAINE DES ORMES s'intègrent harmonieusement dans un environnement boisé. Illuminés par des orientations sud, les intérieurs dévoilent des agencements optimisés qui s'ouvrent vers de généreux espaces extérieurs.

Toutes les maisons sont labélisées PassivHaus ce qui assure aux habitants un confort de vie optimal et des performances énergétiques ambitieuses.



**20 Maisons labélisées  
PassivHaus<sup>(1)</sup> Du T4 au T5**

**Jardins privés  
et terrasse pour  
tous les logements**



## VOTRE FUTUR LOGEMENT : UN COCON BIEN PENSÉ, POUR UN BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

Pensés pour le confort de vie des résidents, les logements du DOMAINE DES ORMES offrent fonctionnalité, luminosité et surfaces optimisées. Composée de 7 petits collectifs, la résidence propose des typologies d'appartements diversifiées.

Le confort, l'intimité ainsi que le traitement paysager en font une résidence centrée durablement sur la qualité de vie et le bien-être de ses occupants.

Les vues dégagées de nos appartements permettront aux habitants de profiter pleinement du caractère boisé du site.

**7 petits collectifs  
Du studio au T5**

**Espace extérieur  
pour chaque logement**



## PRESTATIONS DES MAISONS

- Fenêtres à triple vitrage
- Jardins individuels avec haies arbustives séparatives
- Ventilation double flux thermodynamique avec filtre à particule
- Panneaux photovoltaïques
- Abri de jardin
- Contrôle d'accès sur Vigik



Exemple du rez-de-chaussée d'une **maison T5**



Exemple d'un **appartement T3**

## PRESTATIONS DES APPARTEMENTS

- Fenêtres à double vitrage pour les collectifs 2, A et B
- Fenêtres à triple vitrage pour les collectifs 1, C, D et E
- Ventilation double flux thermodynamique avec filtre à particules pour les collectifs C, D et E
- Panneaux solaires
- Jardins privés pour les logements du rez-de-chaussée
- Locaux vélos et poussettes
- Extérieur privé pour chaque logement
- Parking sous-sol
- Portier vidéophonie
- Terrasse et balcon en bois

DOMAINE DES ORMES,  
UN LIEU DE VIE  
ÉCO-RESPONSABLE

UNE DÉMARCHE  
ENVIRONNEMENTALE  
AMBITIEUSE

Pleinement conscient des enjeux environnementaux et climatiques, le DOMAINE DES ORMES s'inscrit dans une démarche environnementale innovante et éco-responsable dès sa phase de conception.



**LA PASSIVHAUS\*,  
C'EST QUOI ?**

La certification Passivhaus garantit une qualité de l'air optimale dans votre logement, vous assure un confort thermique de qualité en toute saison et vous permet de réduire vos coûts de chauffage avec des objectifs de performance élevés.

\* Le label Passivhaus est un label allemand de performance énergétique des bâtiments, accordé aux logements neufs à très faible consommation d'énergie.



## VOS AVANTAGES

VOS FACTURES ÉNERGÉTIQUES  
EN BAISSÉ

+

VOTRE BIEN-ÊTRE :  
QUALITÉ DE L'AIR OPTIMALE  
PAR UNE VENTILATION DOUBLE FLUX  
(FILTRE À PARTICULE)

+

DES TEMPÉRATURES MAITRISEES

+

VOS FENÊTRES EN TRIPLE VITRAGE

+

UNE EXPOSITION PLEIN SUD

## NOS CERTIFICATIONS



Les constructions HQE sont littéralement des constructions à Haute Qualité Environnementale. Le label HQE a pour but d'optimiser toute la démarche de construction d'un bâtiment pour limiter son impact écologique.



Le label BBCA atteste de l'exemplarité de l'empreinte carbone d'un bâtiment. Il quantifie et valorise, grâce à une mesure certifiée indépendante, la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie, réalisée grâce à la mise en oeuvre de pratiques bas carbone vertueuses.



Opter pour une construction ou un projet de construction labellisé BBC (Bâtiment Basse Consommation BBC Effinergie 2017), c'est bénéficier d'un grand confort au sein de votre habitat, été comme hiver, grâce à des performances énergétiques élevées. De plus, investir dans un habitat BBC c'est aussi se garantir une facture d'énergie minimale !



Lancé par l'Etat, ce label «Energie positive et Réduction Carbone» est créé dans le but d'accompagner la lutte contre le changement climatique pour la construction neuve afin de généraliser les bâtiments à énergie positive et à faible empreinte carbone.





## REALITES VOUS ACCOMPAGNE À CHAQUE ÉTAPE DE VOTRE PROJET



### BESOIN DE VENDRE AVANT D'ACHETER ?

REALITES vous accompagne, avec ses partenaires, dès le début de votre projet en mettant à votre service l'expertise d'un véritable professionnel de l'immobilier sur lequel vous pouvez compter à chaque étape de la transaction, de l'estimation de votre bien à la vente de celui-ci.



### PERSONNALISER À LA CARTE VOTRE LOGEMENT

Depuis 15 ans, REALITES met la satisfaction client au cœur de ses priorités grâce à son service CAP (Client Accompagnement Programme) tout au long de la construction de votre bien immobilier.

Nos chargés de clientèle demeurent disponibles jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement, soit encore 1 an après la remise de vos clés.



### CHOISIR SON FUTUR ESPACE DE VIE

En quête de m<sup>2</sup> supplémentaires ?

Sur simple demande, nous pouvons réunir deux logements en un seul et vous offrir ainsi l'espace de vie dont vous avez besoin.

Nos conseillers commerciaux se tiennent à votre disposition pour vous renseigner sur ce concept novateur proposé par REALITES.



### CONFIER LA GESTION LOCATIVE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER

Vous souhaitez confier la gestion de votre bien en toute sérénité, nos équipes se chargent de trouver le profil de locataire idéal, de rédiger les contrats conformes aux réglementations en vigueur, de veiller à la bonne conservation de votre patrimoine et de vous garantir les revenus locatifs.

Nous confier la gestion de votre bien, c'est bénéficier de nos compétences commerciales, administratives, techniques et juridiques.



### DÉLÉGUER LA GESTION DES PARTIES COMMUNES

Nous vous proposons un syndic de copropriété, partenaire de REALITES, chargés d'administrer les parties communes de votre résidence.

Nous vous assurons de veiller à sa bonne conservation, de faire respecter le règlement de la copropriété, de vous présenter auprès des tiers, de suivre les contrats auprès des fournisseurs, de gérer les sinistres, de tenir la comptabilité et d'organiser l'assemblée générale annuelle.



### TROUVER LE MEILLEUR FINANCEMENT

Soucieux de vous apporter des solutions adaptées, une équipe de spécialistes, dédiée au prêt et crédit immobilier, est à votre disposition pour vous conseiller et vous faire bénéficier des meilleures conditions de prêts du marché pour acquérir votre bien.



### ASSURER VOTRE BIEN IMMOBILIER

Nous mettons à votre disposition une société de courtage en assurance, partenaire de REALITES. Faire appel à nos courtiers en assurances, c'est bénéficier d'un savoir-faire, de conseils avisés et d'un réel accompagnement pour optimiser la protection de votre bien en toute sécurité (investissement locatif, habitation principale ou secondaire, en cas de sinistre, ...).

*SAVOIR-FAIRE, CONSEIL  
ET ACCOMPAGNEMENT.*

*LES ÉQUIPES REALITES  
À VOTRE DISPOSITION.*

**PLUS D'INFOS SUR  
WWW.REALITES.COM**



MARNE LA VALLÉE  
ÉPARGNE, ÉPARGNEZ



Fabriqué selon les certifications environnementales  
les plus exigeantes. Blancueur naturelle.

(1) Le passivhaus, maison passive en français, est un label allemand. le concept global de construction de bâtiment à très faible consommation d'énergie, est de créer des logements qui permettent de se passer de chauffage conventionnel (chauffage extérieur à 15 kWh d'énergie utile par m de surface de référence énergétique et par an). (2) Le Prêt à taux zéro est un prêt réglementé qui vous permet de financer une partie de l'achat ou de la construction de votre future résidence principale. Le Prêt à taux zéro est accessible sous conditions de ressources, aux personnes physiques désirant devenir propriétaire de leur première résidence principale (ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 années précédant la nouvelle acquisition). Le montant et la durée du prêt varient en fonction de la zone géographique du logement et de la composition du foyer. Les ressources de l'acquéreur sont également prises en compte pour la durée du remboursement. (3) (4) (6) (7) Cette résidence sera livrée avec les label NF Habitat, HÔE, BBCA, E+C-, BBC. - RCS 451 251 623 - Illustrations et documents non contractuels - Images commerciales à caractère d'ambiance - Crédits photos : REALITES DCM - KREACTION - HABITEO - Architecte : Paumier Architectes - Aménageur : Marne-la-Vallée - Marne-la-Vallée Val d'Europe - Création, réalisation REALITES - 01/2020