

RUNGIS / 94



Les nouveaux jardins

L'agroquartier
de Montjean
à Rungis



Parc de la Mairie

Rungis

Parfait équilibre entre l'esprit village et l'attractivité du Grand Paris

UNE VILLE À TAILLE HUMAINE À LA REMARQUABLE QUALITÉ DE VIE

Il suffit de se promener dans le charmant centre-ville de Rungis pour y découvrir une petite commune vivante et accueillante de 5 600 habitants. L'ambiance ouverte et familiale se cultive dans les nombreux équipements éducatifs, sportifs et culturels dont dispose la ville. Les commerces, restaurants et les nombreuses associations animent la vie quotidienne et participent à la qualité de vie.

Résolument tournée vers le respect de l'environnement, Rungis est la plus petite ville du Val-de-Marne à recevoir la 4^{ème} fleur du trophée « Ville Fleurie » et a également obtenu le prestigieux prix national de l'arbre.

Attachée à son cadre préservé, Rungis poursuit son développement de façon durable avec le projet d'agroquartier de MontJean.

Parc de la Colline Cacao



Parc Silic - TRAM Robert Schuman



UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE AU CŒUR D'UN PÔLE ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE

À seulement 10 km de Paris, Rungis est particulièrement facile d'accès grâce aux grands axes A6, A86 et A106, tramway T7, deux gares de RER C et nombreux bus qui sillonnent la commune. L'offre de transport sera bientôt renforcée avec l'arrivée du métro 14, à 3km de notre nouvelle adresse¹.

La ville se situe au cœur du pôle économique d'Orly-Rungis qui regroupe près de 5 000 entreprises et 120 000 salariés : le célèbre « marché de Rungis », plus grand marché de produits frais au monde où fourmillent 12 000 employés, mais aussi les plateformes de fret multimodale et aéroportuaire, le premier parc tertiaire d'Europe rassemblant 350 sociétés et le centre horticole de la Ville de Paris qui produit chaque année plus de 2 millions de plantes pour le fleurissement de la capitale.

En 2024, la Cité de la gastronomie Paris-Rungis valorisera le repas gastronomique des français, classé au patrimoine de l'Unesco².

Habiter Rungis, c'est profiter d'un cadre de vie attractif, prospère et dynamique.

Les Nouveaux Jardins une adresse proche de tous les services

Profitez d'un confort au quotidien avec tous les services à quelques minutes.

À moins de 6 min. à pied



Boulangerie, pharmacie, supérette, restaurants



Écoles



Bus « Mairie de Rungis »
131 396



Parc de la colline cacao



Micro-ferme de permaculture

À moins de 10 min. à pied



Gare RER C Rungis-La-Fraternelle
Tramway T7
Arrêt de Bus



Gymnase, médiathèque, théâtre



Collège



Entreprises

en voiture



Lycée



Centre commercial



Parc d'activités



Aéroport



MIN de Rungis

À 20 min. en voiture



Paris - Porte de Gentilly à 14 km

Bienvenue dans votre nouveau quartier



L'AGROQUARTIER DE MONTJEAN, UNE CONCEPTION À FORTE AMBITION ENVIRONNEMENTALE

En lisière d'un vaste espace agricole et naturel, l'agroquartier de Montjean est conçu avec l'ambition de créer une nouvelle façon de vivre, où ville et nature s'entremêlent et se valorisent réciproquement.

L'agroquartier ouvre de nouveaux lieux de vie pour les Rungissois, placette « en balcon » sur la plaine, jardins familiaux, lisière boisée, allées-prairie où circulent piétons et vélos³.

L'agroquartier
de Montjean
à Rungis

Un cadre d'exception
entre ville et
campagne dans
un quartier innovant.



Vivre dans un cadre à énergie positive⁺

Le quartier a été conçu pour y vivre en toute sérénité et convivialité, favoriser le bien-être de ses habitants tout en s'intégrant avec respect dans un espace naturel.

Près de la moitié de la surface est réservée à des espaces publics de pleine terre laissant une place de choix au végétal. Les allées - prairie ouvrant des vues sur la plaine, la lisière boisée et les noues près du bassin du Lagué seront plantées de diverses essences locales.

Les cheminements spécialement conçus pour la mobilité douce et les bornes de recharge pour les véhicules électriques contribueront au confort et à la santé des résidents.

L'agroquartier de Montjean offrira un cadre de vie préservé et convivial avec ses jardins familiaux partagés, ses commerces, ses grands espaces de promenades...³



Bâtiments B et C

CONSTRUIRE DURABLE ET RESPONSABLE

Les résidences « Les Nouveaux Jardins » visent un haut niveau de sobriété et de performance énergétique avec la Réglementation Thermique RT 2012 -20%⁴, la certification NF logement HQE 8 étoiles-niveau excellent (Haute Qualité Environnementale) et en maximisant l'ensoleillement des façades. En effet, les emplacements et orientations des bâtiments ont été méticuleusement étudiés pour que chaque logement reçoive la lumière naturelle directe.

Le cycle de vie des bâtiments avec une vision à long terme pour un quartier éco-responsable et durable a été une préoccupation essentielle.

L'utilisation de matériaux participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, sera privilégiée, permettant de mettre en lumière la qualité environnementale des différents projets de constructions.

Tout a été étudié pour offrir aux résidents un cadre de vie convivial, durable et sobre en énergie.



LES NOUVEAUX JARDINS, des habitations rayonnantes

Découvrez un ensemble de 5 résidences à taille humaine de 5 à 38 logements, conçues pour que vous puissiez créer votre propre art de vivre dans un environnement naturel et confortable.



Pour répondre à tous les styles de vie, une grande diversité de logements est proposée.

Les appartements, du studio au 5 pièces, dont certains en duplex, offrent pour la plupart un balcon, une terrasse ou un jardin.

Les maisons de 4 au 5 pièces, disposent chacune d'un jardin privé.

Certains appartements se démarquent par leur vue sur la plaine ou leur vaste terrasse idéalement exposée.

PAROLES D'ARCHITECTES



Maisons (M) et bâtiment I

Le projet s'inscrit dans le masterplan développé sur la plaine de Montjean. Notre projet se trouve sur les lots les plus urbains, à proximité du quartier du Lagué avec ses bâtiments des années 60. Le parti était de créer une transition entre tissu hétérogène et les nouvelles constructions de l'agroquartier des autres lots, entre la plaine de Montjean avec son rapport fort au paysage, et l'intériorité du nouveau quartier.

Travaillant avec des décrochés sur le plan horizontal et vertical, le projet crée une multitude de situations urbaines autour des périmètres de lots : les redents permettent de gérer les accès aux lots, le passage vers l'allée prairie, les accès aux cages d'escaliers et les entrées aux parkings enterrés. Au niveau des volumétries, **les hauteurs des différents immeubles sont conçues de telle manière à optimiser l'ensoleillement des appartements et les espaces extérieurs.** Ainsi, la cour intérieure entre les bâtiments A, B et C s'ouvre vers le Sud-Est et le paysage de la plaine, tandis que la faille entre les bâtiments D et E crée un passage urbain important vers les espaces verts adjacents.

Au niveau des façades, le projet s'inscrit dans la volonté de développer une apparence très minérale, à l'image de l'espace de la plaine de Montjean. Ainsi, nous avons développé deux identités différentes et complémentaires : le lot A1 (Bâtiments A, B, C) est revêtu d'une enveloppe en béton matricé, avec des ouvertures généreuses vers le paysage. Le lot A1 bis (bâtiments D et E) est développé avec une façade de béton lasuré, avec une multitude d'ouvertures pour chaque pièce.

Mike Nikaes, ingénieur architecte co-gérant
JBMN Architectes
Architecte des bâtiments A, B, C, D, E

Bâtiments D et E



L'agroquartier Montjean est un nouveau morceau de ville se voulant exemplaire en termes d'habitat, de mixité, d'environnement et d'usages. Cette frange Sud de la ville de Rungis a une vocation d'aménagement respectueuse du tissu urbain et du paysage agricole existant.

Il s'agit d'un « quartier en pleine-terre » : les îlots de logements sur parkings surplombent le terrain naturel de la plaine agricole qui s'étend en pente douce vers le Sud-Est.

Les bâtiments G, H, I, M situés en lisière de ville participent à prolonger celle-ci dans un quartier ouvert généreusement sur le grand paysage de la Plaine de Montjean. Le programme d'habitat offre de nombreuses manières d'habiter : logements intermédiaires, collectifs et individuels.

L'imaginaire construit dont s'inspire le projet est le patrimoine domestique et rural propre aux paysages franciliens, ainsi que l'architecture de bourg de la ville de Rungis. Nous proposons ainsi de faire écho à ces architectures par la volumétrie et les matériaux. Des jeux de décrochés et d'épannelages animent les façades tout en générant des volumes simples dans leur forme et lisibles dans leurs compositions.

Les modes constructifs expérimentés visent un bilan carbone exemplaire.

Grégoire Dumont, architecte DPLG co-gérant
Dumont Legrand Architectes
Architecte des bâtiments G, H, I, M



UNE CONCEPTION DE QUALITÉ SUPÉRIEURE, DES BÉNÉFICES CONCRETS AU QUOTIDIEN

La Réglementation Thermique RT 2012 -20% est un gage de qualité et de durabilité des logements. Le niveau de performance garantit une qualité d'isolation thermique et phonique optimale apportant confort et économies de charges.

La certification NF Habitat HQE™ 8 étoiles - niveau excellent, repose sur un référentiel qui fixe des objectifs, permettant d'attester de la qualité et de la performance technique sur 3 engagements :

- Qualité de vie : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre
- Respect de l'environnement : économies d'énergie et d'eau
- Performance économique : Maîtrise des consommations et des charges, amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage

DES PRESTATIONS APPORTANT BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

DES INTÉRIEURS SOIGNÉS

- / Menuiseries en bois
- / Parquet contrecollé dans les pièces de vie et les chambres des appartements. Pour les maisons, carrelage au rez-de-chaussée et parquet contrecollé dans les chambres
- / Salles de bains et salles d'eau équipées de faïence, de meuble vasque, de miroir, d'applique lumineuse et de sèche-serviettes électrique
- / Placard aménagé
- / Chauffage et production d'eau chaude reliés au réseau de chaleur urbain
- / Des performances supérieures à la réglementation en vigueur avec la RT 2012 -20%⁴ et la certification NF habitat HQE™ 8 étoiles - excellent

DES RÉSIDENCES TOUT CONFORT⁵

- / Portillons d'accès à la résidence équipés de digicode et badge
- / Halls d'entrée sécurisés avec badge, digicode et visiophone
- / Porte palière blindée, à âme pleine, équipée d'une serrure 3 points
- / Une à deux places de parking en sous-sol par logement
- / Eclairage automatique et porte de parking commandée par émetteur
- / Locaux-vélo
- / Ascenseur dans certains bâtiments

Pour plus de services, des solutions de décoration et d'aménagements intérieurs sont proposées en option. Demandez à votre conseiller⁶.

NACARAT
& QUADRAL PROMOTION
ASSOCIENT LEURS
SAVOIR-FAIRE POUR
**VOUS ACCOMPAGNER DANS
VOTRE ACHAT IMMOBILIER**



Issue du groupe indépendant et familial Rabot Dutilleul, Nacarat est implantée sur l'ensemble du territoire français. L'entreprise est engagée dans une démarche de responsabilité sociale et environnementale, sur la base du référentiel ISO 26000. Depuis 2009, Nacarat a développé plus de 300 opérations partout en France



Quadral Promotion est une société de promotion immobilière du Groupe Quadral SAS, de plus de 10 ans d'expérience. Elle assure des missions complètes de conduite d'opérations du foncier à la livraison des biens et au suivi de la garantie de parfait achèvement. Quadral Promotion développe la Maîtrise d'Ouvrage d'opérations d'aménagement et de promotion en VEFA.

VOTRE ESPACE CLIENT
EN LIGNE

Un espace client personnel en ligne vous permet d'accéder 24h/24 à tous vos documents, de la signature de votre contrat de réservation à la livraison de votre appartement, et de suivre l'avancement du chantier de votre résidence.



Le Prêt à Taux Zéro⁷ aide à l'accession à la propriété. Financez jusqu'à 40% de de votre résidence principale sans payer d'intérêt bancaire.



Eligible au dispositif, vous réduisez vos impôts jusqu'à 63 000 euros tout en vous constituant un patrimoine immobilier. Le non-respect des engagements entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôts⁸.



Les frais de notaire d'environ 7 à 8% du montant total de l'acquisition dans l'immobilier ancien, s'élèvent dans le neuf entre 2 à 3% environ. Cela permet de réaliser d'importantes économies.



En achetant un logement neuf, vous pourrez bénéficier de la garantie de parfait achèvement pendant un an, de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables (chauffage, porte, robinetterie...) de 2 ans et de l'assurance Dommages-Ouvrage pendant 10 ans⁹.



