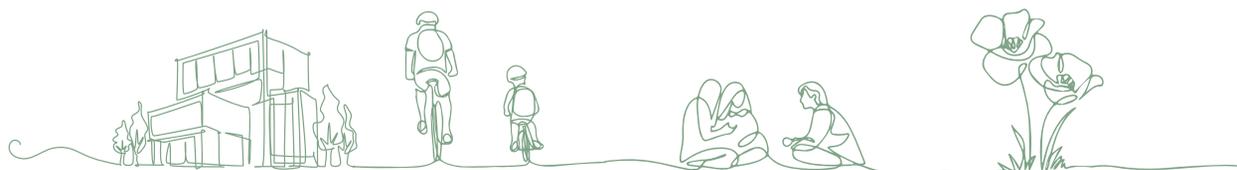


ÉPINAY-SUR-ORGE

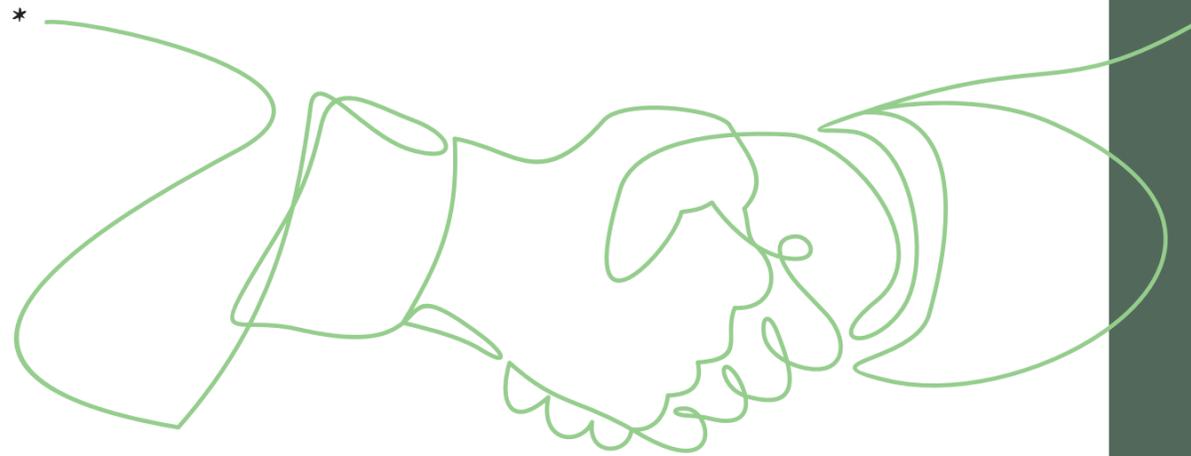


connex

ÉCRIRE ICI MA PLUS BELLE VIE \*



Mon lieu de vie idéal, ce serait...



**Un équilibre parfait entre les avantages de la ville, son animation, ses commerces, ses équipements, et ceux d'un cadre de vie plus naturel mêlant les espaces verts de qualité et les voies de circulations douces.**

Un lieu de rencontres, d'échanges et d'entraide multigénérationnel qui privilégie le bien-vivre ensemble. Une bulle de bien-être où l'humain cohabite harmonieusement avec la faune et la flore. Une éco-résidence innovante qui me simplifierait le quotidien et s'adapterait à mon style de vie.

Un chez-moi, vrai cocon de confort, à la fois rassurant et épanouissant. L'union parfaite de mes envies personnelles et de mon envie de bien faire pour la planète.

**Ce lieu, il ressemblerait en tout point à Connex.**





# Réinventer la vie de quartier

Chez Kaufman & Broad, nous ne nous contentons pas de créer des logements, nous créons la vie qui va avec : équipements et services nécessaires pour satisfaire tous les modes de vie et limiter l'usage de la voiture, utilisation de matériaux plus responsables, intégration d'espaces communs et d'espaces verts propices au développement de la biodiversité, mixité sociale et générationnelle... C'est ainsi que nous réinventons la vie de quartier durablement.

## MA FUTURE ADRESSE, ELLE DOIT ÊTRE AUSSI PRATIQUE QU'INSPIRANTE.

**À l'image de Connex.** En effet, cette réalisation s'organise comme un véritable petit quartier dans la ville, avec d'un côté la gare RER C et de l'autre la future ligne de tramway T12. Une desserte optimale qui simplifiera mes déplacements quotidiens et m'offrira le choix d'adopter une mobilité plus responsable, à quelques pas de chez moi.

Nichée en contrebas de la rue Grand Vaux, à seulement 2 min\* de marche des rives de l'Orge, l'accès se fait facilement, en empruntant un escalier ou un ascenseur. Ces derniers mènent à un

agréable mail végétalisé, soigneusement préservé de la rue et accueillant, de part et d'autre, de petits immeubles à taille humaine, un local d'activité et des commerces qui participent à la vie de quartier.

Cette adresse à part réunit en un seul et même lieu différentes générations, en proposant des appartements, une résidence pour jeunes actifs, une résidence intergénérationnelle et une résidence de jeunes travailleurs. Cette configuration unique, résolument tournée vers l'avenir, répond parfaitement à ma vision du bien-vivre ensemble.

# Ramener la nature à vos fenêtres

Chez Kaufman & Broad, nous pensons que "résidence de ville" peut rimer avec "douceur de vivre" et "respect de l'environnement" : dépollution des sols, réutilisation des terres du site, installation de récupérateurs d'eau, végétalisation des réalisations, mobilier pour insectes et oiseaux ou de recyclage, collaboration avec des professionnels locaux pour nous accompagner au mieux dans notre démarche environnementale, sélection d'essences végétales, typiques de la région... C'est ainsi que nous réintroduisons la nature en ville.

## MA VIE CITADINE, JE NE L'IMAGINE PAS SANS NATURE.

**Ce qui m'a tout de suite séduit avec Connex, c'est l'atmosphère qui s'en dégage.** Ses façades aux teintes douces et aux matériaux pérennes font parfaitement écho à l'ambiance champêtre du mail paysager et des abords de la résidence.

Pelouses, massifs arbustifs, arbres à hautes tiges vivaces, haies végétales sont autant d'essences locales et de couleurs qui égayent les lieux au fil des saisons, favorisent le développement de la biodiversité, préservent l'intimité des résidents et participent à un bien-être quotidien. Mention spéciale pour les nichoirs à oiseaux qui fleurissent au milieu des arbres et la présence d'un bac à compost qui m'incitera à changer mes habitudes pour un impact plus positif sur l'environnement.

Et comme cette promenade verte traverse la réalisation, elle dessert la rue Grand Vaux à l'ouest et l'allée des Rossays à l'est et favorise également la rencontre entre voisins dans un décor calme et ressourçant, où le piéton est roi.





## Concevoir dans le respect de l'environnement

Chez Kaufman & Broad, nous pensons que construction et environnement vont de pair. C'est pourquoi nous développons des chantiers à faibles nuisances, nous respectons les normes les plus exigeantes, nous utilisons des matériaux de construction bas carbone afin que Connex soit exemplaire. Les labels RT2012-20% et NF Habitat garantissent son haut niveau de performance énergétique et une isolation optimale.

Connex depuis l'Allée des Rossays

## LA RÉSIDENCE DANS LAQUELLE JE ME VOIS VIVRE, DEVRA...

**Avoir du style et me garantir un environnement à la fois sain et durable, où m'épanouir pleinement et pour longtemps.** Et une chose est sûre, Connex ne manque pas de style avec ses petits ensembles rythmés, ni d'engagement avec sa construction éco-labellisée.

Contemporaine, la réalisation se distingue par son caractère authentique. Les toits-terrasses alternent avec les toitures en tuiles brunes, les façades se parent d'enduit clair et de briquettes, les teintes sont lumineuses et minérales, les espaces extérieurs soulignés par des garde-corps en métal ajouré anthracite ou des pergolas métallique

aspect bois. Un choix de matériaux pérennes et des procédés de construction qui traduisent une volonté de bâtir de façon plus responsable ; une résidence où il fait bon vivre.

Enfin, des locaux à vélos sécurisés et un parking en sous-sol, équipé de places de stationnement qui pourront accueillir des bornes de recharge pour véhicules électriques, apportent toujours plus de confort et de sérénité au quotidien. Indéniablement, Connex répond à toutes mes attentes et exigences en termes de qualité de vie.



## Répondre aux nouveaux besoins

Chez Kaufman & Broad, votre bien-être est au cœur de nos préoccupations. C'est pourquoi les logements de Connex répondent à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA) garantissant un confort phonique limitant au maximum les nuisances sonores déplaisantes provenant de l'environnement extérieur. Le soin apporté à l'isolation du bâtiment vous offre calme et sérénité ainsi qu'un réel confort thermique, soit une meilleure maîtrise des consommations d'énergie.

### MON CONFORT INTÉRIEUR, JE L'IMAGINE...

**Spacieux et lumineux, fonctionnel et chaleureux, et surtout, en adéquation avec mes usages.** Avec des typologies de 2 à 4 pièces, j'ai le choix de vivre le confort qui me correspond. L'espace et la luminosité caractérisent l'ensemble de ces logements, y compris les plus petites surfaces dont les agencements ont été optimisés pour un gain de place absolu.

Les appartements familiaux sont fonctionnels et disposent d'un cellier ou d'une buanderie, gage d'un intérieur aussi ordonné qu'organisé. Certains appartements accueillent une suite parentale avec salle d'eau privative. La partie jour se distingue parfaitement de la partie nuit préservant ainsi la tranquillité et le confort quotidiens, de chacun des membres de la famille. Enfin, de belles prestations complètent le confort de ces appartements dans l'air du temps et des usages.

### LES PRESTATIONS :

#### • REVÊTEMENTS SOLS :

Pièces sèches (entrées, séjours, chambres et dégagements y compris placards et rangements attenants) : revêtement stratifié  
Pièces humides (cuisines fermées, salles de bain, salles d'eau et WC) : carrelage en grés émaillé.

#### • REVÊTEMENTS MURS :

Pièces sèches (entrées, séjours, cuisines ouvertes, chambres et dégagements y compris placards attenants) : peinture blanche, finition mate velours.

Les plafonds seront revêtus de peinture blanche, finition mate velours.

Pièces humides (cuisines fermées, salles de bain, salles d'eau et WC) : faïence murale jusqu'à hauteur d'huissier de porte au droit de la baignoire et toute hauteur au droit de la douche.

#### • ÉQUIPEMENTS CUISINES :

Évier inox, posé sur un meuble support en bois mélaminé blanc. Certains 2 pièces (suivant les plans) seront équipés d'une kitchenette composée d'un évier inox 1 bac, de 2 plaques électriques et d'un réfrigérateur bas.

#### • ÉQUIPEMENTS SALLES DE BAIN ET SALLES D'EAU :

Baignoire 70 x 170 cm en acier émaillé avec douchette et flexible sur support.

Receveur de douche, dimensions suivant plans, sur socle en acier ou en céramique blanche avec douchette et flexible sur barre de douche.

Plan avec vasque posé sur meuble en mélaminé blanc avec tiroirs. Applique et miroir sur toute la longueur du plan de toilette.

Robinetterie chromée, mitigeuse à tête céramique.

WC en porcelaine émaillée blanche avec réservoir bas à double commande.

Radiateur sèche-serviettes.

#### • ÉQUIPEMENTS DE LA RÉSIDENCE

Eau chaude et chauffage par chaudière collective.

Ventilation Mécanique Contrôlée.

**Domotique via une application depuis un smartphone permettant le pilotage des volets roulants.**

Accès par digicode, badge type Vigik et vidéophone.

Portes palières d'appartements à âme pleine avec serrure de sécurité à 3 points.

Visuel à caractère d'ambiance d'un séjour



## Repenser le confort

Chez Kaufman & Broad, nous pensons que disposer d'un espace extérieur privatif en ville, ne devrait plus être un privilège et que la lumière naturelle est primordiale pour se sentir bien chez soi. C'est pourquoi l'ensemble des logements de Connex dispose d'un espace extérieur privatif, de belles orientations et de grandes ouvertures pour un confort de vie inégalable.

Visuel à caractère d'ambiance d'un jardin privatif

## MON APPARTEMENT DE RÊVE, IL DOIT AVOIR SON PROPRE EXTÉRIEUR...

**Et pour mon plus grand plaisir, l'ensemble des appartements de Connex dispose d'un espace extérieur privatif.** Qu'il s'agisse d'un balcon, d'une terrasse, d'une loggia ou d'un jardin, il apparaît comme un espace supplémentaire à aménager au gré des besoins et envies. L'ensoleillement naturel y

est favorisé grâce au soin apporté aux orientations qui offre une ambiance chaleureuse jusque dans les intérieurs. Enfin, garde-corps, pare-vues et haies végétalisées préservent votre intimité depuis ces extérieurs.



La mairie

## Dessiner la ville de demain

Chez Kaufman & Broad, nous concevons des lieux de vie qui répondent aux enjeux des villes et aux attentes des habitants. C'est pourquoi, nous choisissons avec soin l'endroit où nous nous implantons pour inscrire nos résidences dans le concept de ville du quart d'heure et privilégier le tout à pied ou les mobilités douces. Nous participons au développement de la vie de quartier, avec pour unique objectif : rendre la ville plus vertueuse.



Promenade de l'Orge



Gare d'Épinay-sur-Orge

## MA VILLE ET MON QUARTIER DE PRÉDILECTION, ILS SONT IDÉALEMENT SITUÉS...

**À 20 km\* de Paris. À proximité de pôles d'emplois reconnus pour leur dynamisme comme Orly, Corbeil-Essonnes ou Évry.** Avec une gare RER pour faciliter mes déplacements vers la Capitale et proche d'axes routiers majeurs. Je veux aussi de beaux espaces verts où flâner librement, des équipements culturels et sportifs pour m'aérer l'esprit. Sans oublier des commerces rapidement accessibles à pied pour me simplifier le quotidien.

Connex répond à toutes ces exigences. À seulement 9 min\* du centre-ville, au sein d'un quartier en pleine métamorphose où tout se fait à pied, la résidence

profite d'un environnement proche à la fois pratique et connecté. Quelques pas suffisent pour rejoindre la gare RER C, avec Paris-Bibliothèque François Mitterrand en 20 min\* et Versailles en 15 min\*, et bientôt la ligne de tramway T12 pour rejoindre Massy et Évry-Courcouronnes. Enfin, à moins de 10 min\* à pied, centre commercial, marché, infrastructures scolaires variées rythment le quotidien. Et pour les amateurs de nature, la promenade de l'Orge n'est qu'à quelques pas de la résidence et apparaît comme une invitation à s'évader du rythme de la ville.



### Connex

6-16 rue de Grand Vaux  
et 10-18 allée des Rossays  
91360 Epinay-sur-Orge

### Espace de vente

10 avenue François Mitterrand  
91200 Athis-Mons

Profiter du confort du neuf et d'une vie de quartier pratique et épanouissante, c'est ça l'expérience Kaufman & Broad.



**kaufmanbroad.fr**

**0 800 544 000** Service & appel gratuits

UNE CO-PROMOTION DE QUALITÉ

**KAUFMAN & BROAD**

**FAYAT**  
IMMOBILIER IDf

\* Sources Google Maps. Kaufman & Broad Homes S.A.S. au capital de 2247403.41 €. RCS Nanterre 379445679. Document non contractuel. Architecte : SYNTHÈSE et CAP – Perspectives : Infime – Illustration(s) et plans à caractère d'ambiance non contractuel(s), laissés à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles d'évolutions de chantier ou pour raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif (se reporter à la notice descriptive contractuelle). NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE. OSWALDORB – 02/2022