

Édouard Denis et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement. Notre credo : la qualité.

## DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Les qualités et les garanties :

- Architecturale dans le respect des spécificités locales,
- Qualité du bâti, du gros œuvre à la décoration,
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés,
- Garantie d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des règlementations sous le contrôle d'un bureau de contrôle.

Produire des logements soucieux de la santé des occupants et respectueux de l'environnement, c'est l'ambition d'Excellence Promotion. Excellence Promotion améliore régulièrement les référencements pour intégrer les solutions les plus performantes en matière d'économies de ressources (eau, énergie..), de qualité de l'air, de gestion des déchets et de mobilité décarbonée. En tant que constructeur de la ville de demain, nous nous devons d'être un acteur engagé pour répondre aux défis environnementaux.

## RENSEIGNEMENTS :

[WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM](http://WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM)



**0800 950 750\*\***



# VAL LUISANT

Votre nouveau quartier à Luisant

# LUISANT, VIVRE AVEC ÉCLAT !



Vue panoramique de Chartres

- À 3 km\* de la gare SNCF de Chartres
- Une situation idéale entre l'Île-de-France, la Normandie et l'Orléanais
- Une ville à taille humaine de près de 6 600 habitants\*

## Une ville attractive à 6 min\* du centre historique de Chartres

Au sud de Chartres, le bien-être a élu domicile à Luisant. Dans une douce harmonie, la ville conjugue au quotidien sérénité et vitalité, ville et nature. Luisant se distingue par ses belles demeures euréliennes et ses sites verdoyants remarquables composés des bords de l'Eure, d'une base de loisirs de 8 ha pour pêcher ou s'adonner aux sports nautiques et de plusieurs couverts forestiers comme le grand Bois de la Cavée, pour un jogging matinal ou improviser une balade en famille.

Ville engagée, Luisant conçoit son urbanisme au rythme de la nature et développe avec audace de nombreux projets d'envergure comme son cœur de ville, pour une qualité de vie durable des luisantais...



Bords de l'Eure

## Une nouvelle vie de quartier s'éveille...

À l'ouest de Luisant, un nouveau quartier calme et résidentiel voit le jour. À 6 min\* du centre de Chartres et 3 min\* en voiture de la rocade sud, cette nouvelle adresse vous permet de rayonner facilement sur toute l'agglomération. La ligne de bus 10 qui dessert le quartier et la gare de Chartres à 8 min\* en voiture viennent compléter les solutions de mobilité rue Gutenberg. Côté éducation, plusieurs groupes scolaires de la maternelle au lycée vous permettront de voir grandir vos enfants proches de vous. À cela s'ajoute une offre de services multiple : supérette, pharmacie, futurs commerces de proximité et services médicaux.



## Un emplacement qui facilite le quotidien

### COMMERCES & SERVICES

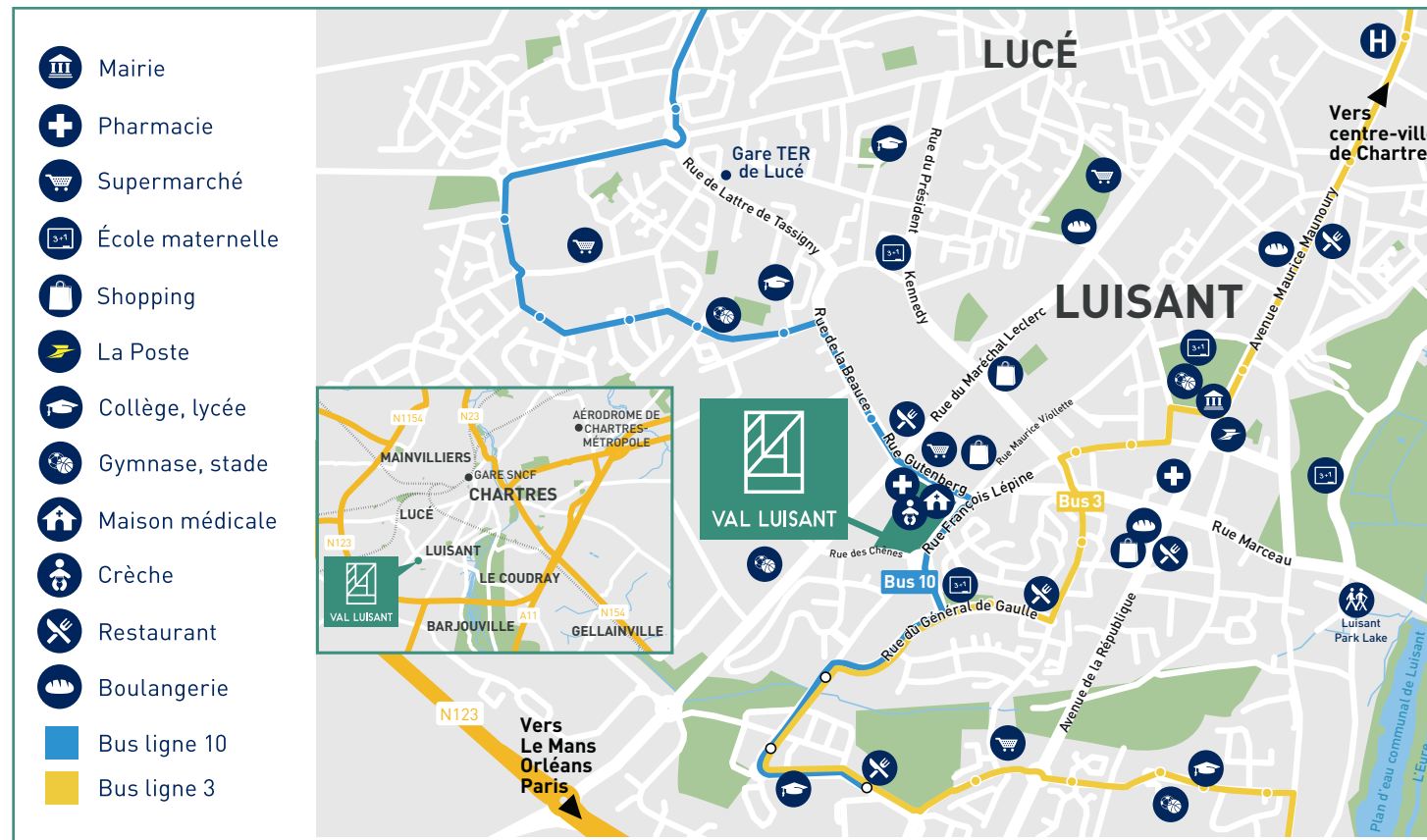
- Pharmacie dans le quartier
- Supermarché à 2 min\* à pied
- Boulangerie à 4 min\* à pied
- Boutiques à 9 min\* à pied
- Mairie à 11 min\* à pied
- La Poste à 12 min\* à pied
- Centre hospitalier Hôtel Dieu à 8 min\* en voiture
- Gare de Chartres à 8 min\* en voiture

### ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES & CRÈCHE

- Future crèche dans le quartier
- École primaire Saint-Exupéry à 4 min\* à pied
- Collège Les Petits Sentiers à 12 min\* à pied
- École maternelle La Fontaine à 4 min\* à vélo

### CULTURE & LOISIRS

- Complexe sportif Henri Ramolet à 11 min\* à pied
- Bois du Ravin de la Cavée à 4 min\* à vélo
- Bords de l'Eure à 6 min\* à vélo
- Cœur historique de Chartres à 6 min\* en voiture





Résidence  
intergénérationnelle

Commerces et  
pharmacie

Crèche

Maison  
médicale

COULÉE VERTE

RUE FRANÇOIS LÉPINE

RUE GUTENBERG

# VAL LUISANT

## La belle vie, tout simplement

Le long de la rue François Lépine, le quartier Val Luisant opère sa transformation ! La mutation ambitieuse de cette friche commerciale prend forme à travers ce nouveau projet. Ici se construisent, dans un parfait équilibre, maisons individuelles, résidence intergénérationnelle, logements collectifs, commerces, services et équipements pour répondre aux aspirations de toutes les familles.

**Entouré de quartiers pavillonnaires paisibles, le Val Luisant invite la nature en son cœur et se déploie dans un large ruban végétal jusqu'au cœur de Chartres... une bulle de nature et de sérénité dans la ville.**



Logements individuels & collectifs



Crèche



Maison médicale



Pharmacie



Résidence intergénérationnelle





## COULÉE VERTE

### Sur fond de nature

La sauvegarde et l'enrichissement du patrimoine naturel sont une valeur forte du Val Luisant. De larges espaces enherbés et arborés, des jardins privés, des parcs et de douces venelles prolongent spontanément la grande Coulée Verte qui traverse et irrigue le quartier. Ce nouveau paysage végétal se présente comme un tableau naturel changeant au gré des saisons, rehaussé de mobiliers propices à la détente et d'aires de jeux pour les plus jeunes. Véritable poumon de nature en cœur de ville, la Coulée Verte offre aussi un précieux support à la biodiversité locale, favorise l'infiltration des eaux pluviales et une meilleure qualité de l'air au bénéfice de tous. Tel un long corridor vert, elle permettra à terme de rejoindre Chartres tout naturellement par la « clé des champs »...



## Le mot de l'architecte

« Véritable opération de recomposition urbaine, tournée vers le bien être et le vivre ensemble, cette réalisation teintée de matériaux doux, tire son parti par l'intelligence de son implantation et de ses interactions sociales. Articulé autour d'un parc aux mille essences, mutualisant les espaces verts, parcours doux et apaisants, ce nouveau quartier rentre en dialogue avec un nouveau centre urbain Luisantais recomposé et une agglomération en "cours de mutation". »

**Yves-Marie Bohec**  
**OSTINATO**

## LES AVANTAGES D'UN LOGEMENT NEUF

- Des économies d'énergie : vos charges seront réduites par rapport à l'ancien tout en préservant la planète.
- Des espaces optimisés pour une meilleure qualité de vie.
- Des normes techniques et environnementales de dernière génération.
- Des frais d'entretien limités.
- Des frais de notaire réduits.
- La constitution d'un patrimoine durable tout en sécurisant sa famille.
- Une protection juridique solide jusqu'à 10 ans avec :
  - la garantie de parfait achèvement,
  - la garantie biennale,
  - la garantie décennale.



### Loi Pinel, défiscalisation dédiée à l'investissement locatif

La déclaration de l'acquisition de votre logement neuf en Loi Pinel peut vous faire bénéficier d'une réduction d'impôts jusqu'à 6 000 €/an.



### Profitez du PTZ 0 % pour financer votre bien

Jusqu'à 40 % de votre bien peut être financé avec le Prêt à Taux Zéro mis en place par l'État. Ce dispositif s'adresse aux personnes souhaitant acquérir leur première résidence principale.