



La Villa des Peupliers





La parc de la Plage Bleue, 40 hectares de loisirs et plein air, à 7 min de la Résidence ED

*Le Val-de-Marne, situé au cœur du Grand Paris, est réputé pour ses nombreux cours d'eau pittoresques, ce qui lui a valu le surnom de « département de l'eau ». En plus de cette richesse naturelle, le département dispose de 2 550 hectares de forêts, ce qui en fait un lieu privilégié pour les promenades et les activités de plein air.*

## À 13 KM DE PARIS, LIMEIL-BRÉVANNES

*le parfait équilibre entre ville, village et nature*

Ville du Val-de-Marne, à 13km de la Porte de Bercy de Paris, Limeil-Brévannes est une des plus anciennes paroisses du diocèse de Paris. Vivante et authentique, elle a su garder son esprit village, son patrimoine historique tout en étant attentive à la préservation de son environnement naturel. A la croisée de centres économiques dynamiques, elle est une ville très attractive tant pour ses nombreuses possibilités de transport que pour son indéniable qualité de vie familiale et chaleureuse.

Au cœur du Grand Paris Sud Est dont le territoire est plébiscité par de grandes entreprises privées, Limeil-Brévannes continue d'affirmer son attractivité. Grâce à son positionnement stratégique, proche de l'autoroute de l'A86, desservie par la ligne de RER A, la ville n'est qu'à 10 km de l'aéroport d'Orly et à 15 km de Rungis. La mobilité de ses habitants sera bientôt renforcée par l'arrivée bientôt de 2 futures gares du Câble1 (premier téléphérique en Île-de-France) afin de rejoindre la ligne 8 du métro et ainsi faciliter l'accès au réseau parisien et à la future ligne 15 du Grand Paris Express. Seulement à 5km de la préfecture de Créteil, Limeil-Brévannes profite de tout le dynamisme de cette grande ville : les nombreux établissements publics, les transports en communs, le centre commercial Créteil Soleil, la base de loisirs et son université (5<sup>e</sup> ville étudiante française en nombre d'étudiants).

La commune, quant à elle, a su préserver le charme d'un esprit village au travers de ses établissements publics, de ses espaces verts et de son centre-ville commerçant qui accueille le marché forain 2 fois par semaine. Ville active, où sont organisés de nombreux événements, elle offre également une grande variété d'activités culturelles et sportives. Elle assure aussi un bien-être au quotidien à tous les Brévannais



**La liberté d'esprit de destinations du quotidien (écoles, commerces, loisirs, ...) sans voiture :**

- Crèche familiale ..... 8 min\*
- Groupe scolaire Anatole France ..... 6 min\*
- Ecole maternelle Pierre Curie ..... 5 min\*
- Ecole primaire Pliard ..... 5 min\*
- Collège Daniel Févy ..... 12 min\*
- Lycée Guillaume Budé ..... 21 min\*
- Centre commerçant (marché, supermarché, commerces) ..... 2-6 min\*

- 15 min\* **GARE DE BOISSY SAINT-LÉGER**
- 27 min\* ● PARIS - GARE DE LYON
  - 30 min\* ● CHÂTELET- LES HALLES
  - 33 min\* ● AUBER
  - 36 min\* ● CDG -ÉTOILE
  - 39 min\* ● LA DÉFENSE

- + 7 + 9 min\* **MÉTRO POINTE AU LAC**
- 2 min\* ● CRÉTEIL PRÉFECTURE
  - 4 min\* ● CRÉTEIL UNIVERSITÉ
  - 6 min\* ● CRÉTEIL L'ÉCHAT  
*correspondance fin 2025*
  - 25 min\* ● BASTILLE (PARIS)

≈ 20 min\* **Câble A** **Projet Téléal**

- A86 ..... 8 min\*
- Centre commercial Créteil Soleil ..... 11 min\*
- Aéroport ORLY ..... 16 min\*
- Marché international de Rungis 18 min\*

**De nombreux loisirs, sportifs ou culturels présents dans la ville :**

- > Piscine
- > 3 stades, 3 salles (dojo, boxe), 3 gymnases
- > Workout (fitness en plein air)
- > Skate-park
- > Boulodrome
- > City-Stades
- > Centre socioculturel Christian Marin
- > MJC Coline Serreau
- > Boîte à clous
- > Ludothèque
- > Médiathèque Grand Paris Sud Est Avenir
- > Conservatoire à rayonnement intercommunal
- > Parc de la Plage Bleue
- > Randonnée dans la forêt de Grange
- ...



*Au cœur d'un quartier résidentiel calme, La Villa des Peupliers profite d'une adresse idéale, à moins de 10 min à pied de tous les services du quotidien!*

en préservant son environnement par le développement d'une politique d'aménagement des espaces verts et de protection des sites boisés et forestiers. La ville totalise une superficie de 693 hectares dont plus de 16% constitué d'espaces verts. Elle s'attache également à préserver et développer le centre-ville et son marché, l'âme de la ville.

Dans le quartier du vieux Brevannes, à l'architecture préservée pleine de charme, tout sera douceur de vivre pour les habitants de la Villa des Peupliers. Voisine du parc Léon Bernard de 2,5 hectares, à 2 min du centre commerçant, les habitants profiteront de l'énergie d'une ville dynamique tout en bénéficiant de la sérénité d'un quartier résidentiel très verdoyant.



L'école Anatole France dans le Vieux Brevannes et son architecture préservée

La MJC Coline Serreau - détails du parc de la Plage Bleue - centre-ville commerçant



## LE CHARME DES CODES ARCHITECTURAUX DU PASSÉ, *le confort du présent*

Dans le quartier résidentiel du vieux Brévannes, la Villa des Peupliers compte 36 logements, du studio au 4 pièces, entourée de verdure, avec un parking sur 2 niveaux de sous-sol. Praticité, élégance et calme sont les maîtres-mots au 6-8, rue Albert Jacquard.

En accord avec l'environnement architectural historique du quartier, la Villa des Peupliers s'intègre parfaitement par ses dimensions, son volume en T et son esthétique. D'une hauteur limitée à 4 niveaux avec une toiture en pente en tuiles de Beauvois, le bâti s'inscrit en cohérence avec la palette des matériaux des bâtiments classés aux alentours.

La sensation d'être dans un écrin de verdure protégé de l'agitation de la ville est renforcée par un retrait important du bâti par rapport aux rues qui l'entourent. Une zone tampon paysagère agrémentée d'arbres est close par le mur en pierre, entièrement conservé le long de la rue du Tertre et d'élégants barreaudages traditionnels épurés gris anthracite doublés d'une haie pour les autres pans. De plus, pour préserver l'harmonie visuelle du lieu, le parking en sous-sol pratique et discret, est accessible par porte télécommandée.

Entièrement close et sécurisée, la Villa des Peupliers répond à toutes les exigences d'accessibilité et aux réglementations thermiques ou acoustiques exigeantes de la RE2020. Accessible par vidéophones et badges Vigik, elle offre des prestations qualitatives à ses habitants : ascenseur desservant chaque étage, local vélo, espaces extérieurs privés et commun. L'ensemble est en harmonie avec les constructions du quartier mais se démarque par son haut niveau de confort !

*Le Parc Léon Bernard, adjacent, offre aux habitants de la résidence une vraie respiration dans le Grand Paris : vues dégagées sur la nature, terrain de jeux pour les enfants, jardin d'agrément pour les adultes : un emplacement privilégié rare en métropole !*



*Le prestige du passé, la modernité du présent :  
La Villa des Peupliers s'inspire des monuments  
historiques qui l'entourent.*



## DES PARTIES COMMUNES SOIGNÉES

- › Espace paysager et arboré
- › Résidence close et sécurisée
- › Contrôle d'accès et vidéophonie
- › Parking souterrain sur 2 niveaux, accessible par porte télécommandée
- › Ascenseur à tous les étages, y compris le parking
- › Local vélo



## LA PROMESSE D'UN GRAND CONFORT HIVER COMME ÉTÉ

Alors que la RE 2020 dépasse les exigences de la précédente RT 2012 (orientation des bâtiments pour profiter pleinement de la lumière du jour et réduire les heures d'éclairage, qualité des matériaux, double vitrage, attention particulière aux ponts thermiques...), la nouvelle réglementation environnementale poursuit l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. Elle s'articule autour de trois principaux axes :

- performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé,
- prise en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage...), via une analyse en cycle de vie,
- poursuite de l'objectif de confort d'été.



#### DES PRESTATIONS ÉLÉGANTES ET PÉRENNES

- › Sol revêtement stratifié (pièces sèches) et Home-Click (pièces humides)
- › Murs et plafonds en peinture blanche
- › Faïence murale salle de bain au droit des appareils sanitaires
- › Salle de bain équipée de baignoire ou receveur de douche (selon plan), de meuble vasque avec miroir, bandeau lumineux et robinetterie
- › Radiateurs en acier avec robinets thermostatiques
- › Ventilation Mécanique Contrôlée
- › Fenêtres et portes-fenêtres en aluminium avec double vitrage
- › Placards selon plans
- › Porte palière, serrure à 3 points

*Les appartements en attique offrent des surfaces atypiques et très généreuses. Les panoramas s'étendant au-delà des vastes baies vitrées et des terrasses tropéziennes dévoilent la canopée des arbres, offrant une douce quiétude.*



*Véritable luxe en plein cœur  
de la ville, les espaces extérieurs privés profitent d'une  
ouverture sur la nature dense et variée qui forment un écrin  
privilegié de calme aux balcons et jardins  
suspendus sur la verdure.*

## DES INTÉRIEURS LUMINEUX

### *des extérieurs suspendus dans la nature*

Pensés pour répondre aux nouveaux modes de vie contemporains, les intérieurs de la Villa des Templiers sont particulièrement spacieux et bien conçus. Alternant intimité et convivialité, les surfaces sont conçues en fonction de leurs usages et tout est fait pour le bien-être des habitants. Chez vous, le confort et la lumière sont toujours au rendez-vous.

Percée par des hautes baies vitrées, les pièces sont parfaitement ensoleillées. C'est le cas de chaque appartement, tout particulièrement de ceux qui profiteront de l'exposition plein sud du bâtiment.

Dans la grande pièce de vie, la cuisine ouverte sur le salon offre un bel espace convivial d'où l'on accède de plain-pied à l'espace extérieur. Confortable, lumineux et spacieux, c'est le cœur de l'appartement, tandis que l'espace nuit offre l'intimité nécessaire au repos.

Enfin, le volume de chaque pièce est optimisé pour un espace rationalisé : supprimer les recoins inutiles en créant plus de rangements, c'est valoriser chaque mètre carré tout en proposant des intérieurs plus fonctionnels. Dès la remise des clés, vous êtes bien installés.





## La Villa des Peupliers

rue du Tertre,  
rue Alfred Jacquard  
94 450 Limeil-Brévannes

Aux portes de Paris, à 13 km de la Porte de Bercy,  
Limeil-Brévannes est une ville tranquille et familiale, prisée pour son  
cadre naturel et sa situation privilégiée.

Dans le quartier historique, à deux pas du centre-ville,  
36 appartements, du studio au 4 pièces sont proposés, offrant à ses  
futurs résidents un véritable havre de tranquillité au cœur de la ville.

Edouard 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 :

- Qualité 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 financière d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous le contrôle d'un bureau de contrôle.



WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

0 800 950 750\*

GROUPE **D** Edouard  
Denis