



77 | COUPVRAY





Parc du Château de Coupvray

COUPVRAY

Un charme authentique au cœur du Val d'Europe

Située en Seine-et-Marne, à 35 km à l'est de Paris, Coupvray séduit par sa douceur de vivre.

La commune, labellisée « **Village de caractère** », a su se développer tout en conservant son âme briarde et son identité nature. Elle est dotée d'un **patrimoine remarquable**, à l'image de son château niché dans un superbe parc de 45 ha ou de la maison natale de Louis Braille.

Au cœur d'un **environnement préservé** à découvrir au rythme des 10 km de sentes piétonnes émaillant la commune, Coupvray offre un **quotidien épanouissant**. En témoignent la richesse de sa vie associative et sa large palette d'équipements de loisirs : salle de spectacles, parc des sports, piscine...

Coupvray bénéficie d'une **situation stratégique au cœur du Val d'Europe**, territoire prisé pour sa vitalité et pour sa qualité de vie. La commune, **desservie** à proximité **par le RER A** et par le **Transilien P**, accueille une partie du **parc de Disneyland Paris**, première destination touristique européenne.



La Maison Louis Braille

VIE PRATIQUE



- **Toutes les commodités à moins de 15 min à pied** : mairie, groupe scolaire à 400 m, collège, parc du Château de Coupvray à 8 min à vélo, etc.



- **De nombreux sites touristiques à moins de 10 min en voiture** : Disneyland Paris, centre commercial Val d'Europe, Vallée Village, Villages Nature® Paris...



- **Île de loisirs de Jablines-Annet** - centre équestre, centre nautique - à 11 min en voiture



- **Gare de Marne-la-Vallée Chessy** – TGV et RER A - à 7 min en voiture (3,7 km)



- **Gare d'Esbly** - Transilien P - à 5 min en voiture

QUARTIER DES BONSHOMMES

Un nouveau bassin de vie à la vitalité durable

Portée par le dynamisme de son territoire, **Coupvray se tourne vers l'avenir**. Une vaste opération d'aménagement d'**EpaFrance** vise à dessiner, à l'entrée de la commune, **un nouvel espace de centralité au sein du Val d'Europe**. Il accueillera, dans le respect de l'esprit village cher aux Cupressiens, **des logements, des bureaux et de nouveaux équipements** : groupes scolaires, centre de loisirs, gymnases...

Profitant de cet environnement attractif, le quartier des Bonshommes s'inscrit à proximité d'un tissu pavillonnaire paisible. **Situé à la lisière d'un bois classé**, à deux pas du parc du château de Coupvray, ce havre de tranquillité vise l'**exemplarité environnementale** pour une qualité de vie durable.



Un écrin de verdure pour paysage quotidien

Ce nouveau quartier, trait d'union entre l'espace urbain et la nature environnante, bénéficie d'un cadre d'exception.

Tirant parti de la pente naturelle de la commune, il offre à ses habitants une vue dégagée sur les vallées de la Marne.

BÂTIMENT A
appartements
studio et 4 pièces

BÂTIMENT F
avec crèche 15 berceaux
en RDC

BÂTIMENT G



BÂTIMENTS B, C, D, E
appartements 3 et 4 pièces

MAISONS
4 et 5 pièces

BÂTIMENT H

S'ÉPANOUIR AU CONTACT DE LA NATURE

Quand l'architecture
rend hommage à la tradition
de pays

Signées par le cabinet d'architectes Archipente, Les Demeures du Val témoignent d'une élégante sensibilité à l'âme briarde. La réalisation, composée de maisons et de collectifs à taille humaine, perpétue l'identité de la commune.

Les toitures à deux pans coiffant les volumes font écho à ses monuments emblématiques : Château des Rohan, Ferme du Couvent...

Insérée avec douceur dans son environnement, cette propriété aux allures de hameau fait la part belle à la nature. Elle livre toute l'année un spectacle de floraisons et de verdure, depuis les venelles piétonnes végétalisées jusqu'aux jardins privatifs prolongeant les habitations.

Accessible aux véhicules par une voie de circulation unique, elle abrite un niveau de stationnement souterrain, idéal pour préserver le calme des résidents.





LE MOT DE L'ARCHITECTE

archipente

Ce nouveau quartier porte des ambitions urbaines, environnementales, fonctionnelles et architecturales fortes. Il a été entièrement conçu afin de répondre aux objectifs énergétiques et environnementaux ambitieux garantis par la labélisation PassivHaus pour les maisons et les appartements*. Sa façade est fragmentée de larges percées visuelles, qui donnent à voir la richesse de la végétation importante.

Les séjours s'ouvrent sur les jardins au sud de chaque logement, dans une intimité préservée. La parfaite orientation des bâtiments permet de valoriser lumière et apports solaires passifs tout en s'assurant du confort d'été : des brise-soleil orientables permettent de vivre à l'ombre dans son séjour, pour un confort parfait en toute saison.

CULTIVER UN NOUVEL ART DE VIVRE

L'exception dans toutes
ses dimensions

Répondre aux objectifs énergétiques
et environnementaux ambitieux garantis
par la labélisation PassivHaus* .

Déclinés du **studio au 5 pièces**, les appartements et les maisons des **Demeures du Val** répondent à toutes les typologies de foyers.

Au nord et à l'est du site, des **volumes intimistes de 1 ou 2 niveaux** au-dessus du rez-de-chaussée accueillent une crèche ainsi que les appartements.

Ces bâtiments, destinés à l'accession à la propriété, **réinterprètent les codes de la maison individuelle** : faible hauteur, toitures à deux pans, jardins privés... Mis en valeur par un socle en briques, ils se parent dans les étages d'**élégantes nuances minérales**. Elles contrastent avec les toitures métalliques ou en tuiles, conférant à l'ensemble une **touche de chaleur et de modernité**.

Le vocabulaire de ces unités résidentielles fait écho à celui **des maisons** par souci de cohérence architecturale. Agencées par deux ou par trois, elles disposent de **séjours orientés au sud** pour une luminosité optimale.

*Le label PassivHaus est attribué par un tiers après étude de la conception et de la réalisation du bâtiment.



HABITER AUTREMENT

Une résidence sobre en énergie pour une performance optimale

Les Demeures du Val adoptent une démarche de **haute qualité environnementale**, illustrant une nouvelle approche de l'habitat.

La résidence vise les certifications parmi les plus exigeantes, dont la **labélisation PassivHaus*** pour des maisons et des appartements exemplaires.

*Le label PassivHaus est attribué par un tiers après étude de la conception et de la réalisation du bâtiment.



La Maison Passive : Le label PassivHaus* préfigure l'avenir en matière de performance énergétique. Les bâtiments possèdent une enveloppe parfaitement isolée, grâce au respect de principes de construction innovants : murs à ossature bois, double vitrage isolant, suppression des ponts thermiques, étanchéité à l'air... Associée à une orientation optimale et à une ventilation double flux, cette isolation renforcée assure une parfaite distribution de la chaleur pour des intérieurs au confort inégalé.



NF Habitat HQE : La réalisation répond aux critères les plus stricts en matière de performance énergétique et de qualité de vie. Elle garantit un habitat sain et respectueux de l'environnement, pour un haut niveau de confort.



RT 2012 - 20 % : L'empreinte énergétique des Demeures du Val est inférieure de 20 % par rapport à la Réglementation Thermique 2012, obligatoire depuis 2013 pour la construction de bâtiments neufs. C'est l'assurance d'une consommation maîtrisée, de charges courantes allégées, et d'un bien-être durable.

DES PRESTATIONS DE CHOIX

L'habitat sobre en énergie, gage de bien-être et de consommations maîtrisées

- **Menuiseries extérieures en bois** avec **double vitrage isolant** pour les appartements et **triple vitrage** pour les maisons.
- **Murs à ossature bois** et **matériaux biosourcés** pour une empreinte carbone 2 fois plus faible que les constructions traditionnelles.
- Filtration de l'air intérieur par **VMC double flux** à récupération de chaleur.
- **Brise-soleil orientables** (BSO) dans la plupart des séjours et des chambres pour une **fraîcheur optimale durant les mois d'été**.
- **Revêtements de sol** : carrelage en grès émaillé dans les pièces humides et pièces sèches en rez-de-chaussée. Revêtement stratifié dans les entrées, les séjours, les chambres et les cuisines ouvertes.
- **Salles de bains équipées** d'un meuble vasque avec tiroirs, miroir et bandeau lumineux et dotées de faïence toute hauteur autour de la douche ou de la baignoire.
- **Chauffage** par sèche-serviettes électrique dans les salles de bains et salles d'eau pour les appartements et sèche-serviettes à eau pour les maisons. Radiateurs dans l'ensemble des séjours/cuisines.
- **La production d'eau chaude** sera assurée par des ballons thermodynamiques dans les maisons et par une pompe à chaleur couplée à un ou plusieurs ballons collectifs, dans les collectifs et les intermédiaires.
- **Sécurité** : vidéophone et Digicode, ascenseur sécurisé par système Vigik®, porte palière à âme blindée avec serrure 3 points A2P2*.
- **Stationnement** : parking en sous-sol, sécurisé par une porte télécommandée.



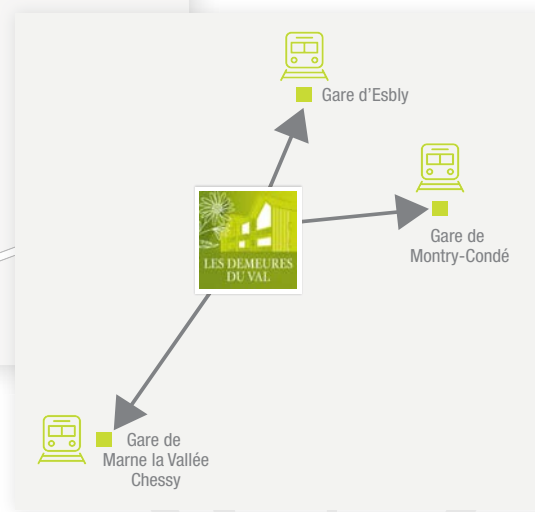
VOTRE FUTURE ADRESSE À COUPVRAY

ZAC de Coupvray



ACCÈS ROUTIERS

- Disneyland Paris – 8 min
- Paris : D 934 puis Autoroute de l'Est – 40 min
- Aéroport Roissy-Charles de Gaulle – 45 min



RENSEIGNEMENTS & VENTE

 **01 86 95 26 36**

www.mdh-promotion.com

