



ZAC SEINE GARE VITRY

Un Éco-Quartier en devenir

Située sur la rive gauche de la Seine, **Vitry-sur-Seine** a connu une croissance démographique importante dans les années 50 pour atteindre **96 205 habitants en 2021**, devenant ainsi la commune la plus peuplée du Val-de-Marne.

Engagé en mai 2007, le grand projet de la ZAC commence à montrer son visage aujourd'hui. Ce projet ambitieux redessine les contours de la commune en donnant vie à **300 hectares**.

La **ZAC Seine-Gare-Vitry** se développe en lien avec le déploiement de l'offre de transports et de la géographie du site, le **RER C est seulement à 3 minutes*** à pied tandis que les **berges de Seine sont à 7 minutes***. Ce quartier, à dominante économique, accueillera des immeubles de bureaux, des espaces d'activités, des commerces, un hôtel logistique, un hectare d'agriculture urbaine en toiture, **3 700 logements**, plusieurs **groupes scolaires** soit 44 classes, deux gymnases, des **commerces de proximité**, de nouveaux espaces verts (2 ha d'espaces verts publics et près de 7 ha d'espaces verts privés).

La ZAC Seine-Gare-Vitry sera **labellisée Eco-quartier** et c'est dans ce projet ambitieux et moderne que prendra racine le projet **Nouvelle Seine**.



NOUVELLE SEINE

Entre berges de Seine, future place de la gare au Théâtre et RER C



Tête de proue d'un îlot, le projet **Nouvelle Seine**, composé de **logements et de commerces**, est la pierre angulaire entre le **futur Cours de la Gare**, la rue Berthie Albrecht et la rue Pasteur, un axe majeur de la ville. Ce programme comprend plusieurs bâtiments en épandage.

Une césure sépare les deux immeubles sous la forme d'un **cœur d'îlot paysagé** traversant du Cours de la Gare à la rue Pasteur.

Une résidence urbaine au cœur des infrastructures de la ville. En effet une fois sur le Cours de la Gare quelques pas vous séparent du **nouveau Gare au Théâtre**, un lieu pluridisciplinaire dédié à la création contemporaine, implanté au cœur de Vitry-sur-Seine. Diane Landrot et Yan Allegret les co-directeurs du lieu depuis septembre 2019, initient le projet « **Aiguillages** », basé sur l'accompagnement de l'émergence, l'implantation territoriale et le soutien à l'écriture contemporaine.

Quelle chance de se rendre à pied au Théâtre ! La situation exceptionnelle de **Nouvelle Seine** avec ses trois façades sur l'espace public, lui confère un rôle d'unificateur entre le nouveau et l'existant.





RÉSIDENCE ARCHITECTURE



L'immeuble en R+8 alterne les hauteurs bâties et joue avec une succession de décrochés afin de s'accorder avec les toitures des maisons existantes. Le bâtiment à R+5 est également façonné de manière à garder la continuité de la façade sur le Cours de la Gare tout en conservant un gabarit plus à l'échelle du piéton en affichant un R+3 sur la rue Pasteur.

Nouvelle Seine a été conçu par le cabinet d'architecture CoBe comme un projet écologique et engagé, uni par un seul et même matériau : la brique.

En effet, le bâtiment bénéficie de la norme RE 2020 et du label bâtiment biosourcé en plus de la certification NF Habitat HQE grâce aux matériaux géosourcés et le chauffage urbain au bois.

Chaque bâtiment s'approprie une teinte selon son gabarit. Ainsi, le bâtiment en R+5 revêtira une brique rouge bordeaux tandis que le R+8 sera habillé d'une teinte plus claire, entre beige et ocre, limitant ainsi la perception de son gabarit plus élevé.

Le revêtement en brique de chaque bâtiment sera associé respectivement à un enduit en fond de loggia vert tilleul et rouge bordeaux tout comme les garde-corps.



INTÉRIEURS PRESTATIONS

L'organisation des appartements privilégie les usages et le confort et répond à des aspirations contemporaines tout en respectant la réglementation en vigueur.

Prêt
à Taux
Zéro%



L'enjeu de la lumière et des vues est central pour la qualité et le confort des logements, ainsi **plus de 83% des logements sont traversants et bénéficient d'une double orientation.**

La volonté d'échange entre le bâti et le paysage est une préoccupation primordiale de **Nouvelle Seine.**

Habiter dans cette résidence, c'est **partager des espaces collectifs comme les halls, les jardins, et les toitures**, mais aussi vivre son espace intime, protégé des vis-à-vis, loin du tumulte de la ville.

La composition des bâtiments garantit **une grande richesse de vues**, autant depuis les appartements que depuis la rue. **Du T2 au T4 évolutif**, Nouvelle Seine comprend **49 logements avec pour tous un espace extérieur privatif** ; des loggias qui disposent chacune d'un rangement extérieur non visible et des terrasses généreuses.

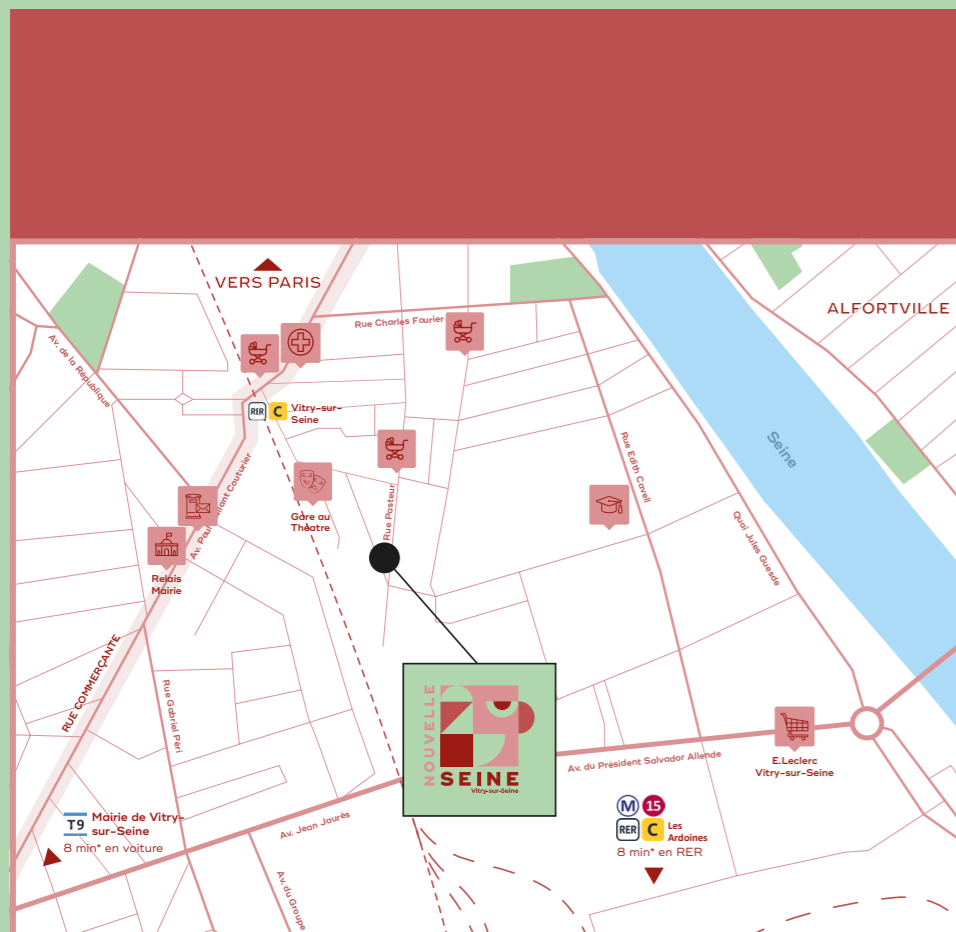
Celles-ci sont judicieusement placées et bénéficient des plus belles vues et orientations.

Des prestations soignées

- Résidence sécurisée par vidéophone et parking sécurisé par Vigick ou clé
- Espaces extérieurs pour tous les logements
- Double Vitrage Performant et isolation acoustique renforcée
- Radiateurs et sèche-serviettes à eau chaude reliés à un système de chauffage urbain à bois
- Large sélection de prestations personnalisables en option: revêtement des sols, meubles vasques, faïences murales, portes de placards (...)

LA DESSERTE UNIQUE

À 3 min* à pied du RER



NOUVELLE SEINE EST :

À proximité directe du théâtre
(Nouveau Gare au théâtre)

À 400 m* de la future
ligne de bus Tzen5
(2025)

À 250 m* de la ligne C
du RER

À 2 200 m* de la future
ligne de métro 15 Sud

À 10 min* à pied
des bords de Seine

À 20 min* en voiture
de la Capitale

À 20 min* en voiture de
l'aéroport Paris-Orly



UN PROMOTEUR ENGAGÉ

« Depuis la création d'Aquiperre en 2010 nous avons à coeur de créer des bâtiments permettant de mieux habiter la ville de demain. AQUIPIERRE est engagé pour la satisfaction de ses clients.

En effet nous imaginons des programmes conçus pour les futurs habitants en prenant en considération les façons de vivre d'aujourd'hui, les enjeux environnementaux et les quartiers dans lesquels s'inscrivent nos projets. »



Raphaël Lucas de Bar,
président-fondateur d'Aquiperre

nouvelleseine-vitry.com

01 84 19 04 98



Aquipierre Grand Paris
1 rue d'Argenson, 75008 Paris