

# REGARDS SUR SEÍNE

**La nature, notre inspiration**

# UNE COMPOSITION CONTEMPORAINE AU FIL DE L'EAU

Installée sur le Quai de Châtillon, **Regards sur Seine** profite d'un emplacement privilégié en bordure de la rivière de l'Orge et de la Seine. Au fil du fleuve et face à un grand parc paysager de 10 000 m<sup>2</sup>, cette nouvelle réalisation offre un cadre de vie empreint de nature et une belle respiration à Viry-Châtillon.

Pour garantir l'intimité et la tranquillité de la résidence, une attention particulière a été portée à cet écrin végétal assurant une atmosphère bucolique et sereine autour des 3 bâtiments.

Depuis le Quai de Châtillon, un portail s'ouvre sur une voie nouvelle privée. Elle longe la résidence et mène aux halls d'entrée des 3 bâtiments tout en desservant le parking sécurisé en sous-sol et les places de stationnement extérieures.

Côté rue de Seine, un accès piéton depuis le parc permet de rejoindre directement la gare RER D à 100 mètres\*.



ÉCOLE MATERNELLE ET  
ÉLÉMENTAIRE LOUISE MICHEL  
à 2 min\* à pied

PATINOIRE DES LACS  
à 6 min\* à pied

SUPERMARCHÉ  
à 7 min\* à pied



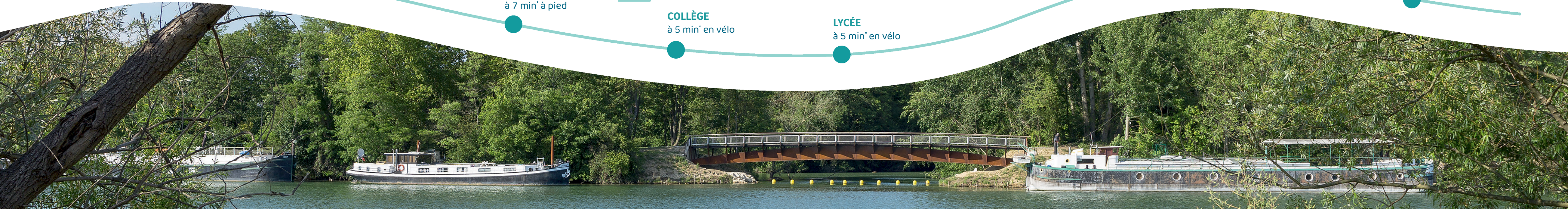
COLLÈGE  
à 5 min\* en vélo

LYCÉE  
à 5 min\* en vélo

CENTRE-VILLE  
à 7 min\* en vélo



PISCINE DES LACS  
à 8 min\* en voiture





## Une architecture URBAINE ET LUMINEUSE

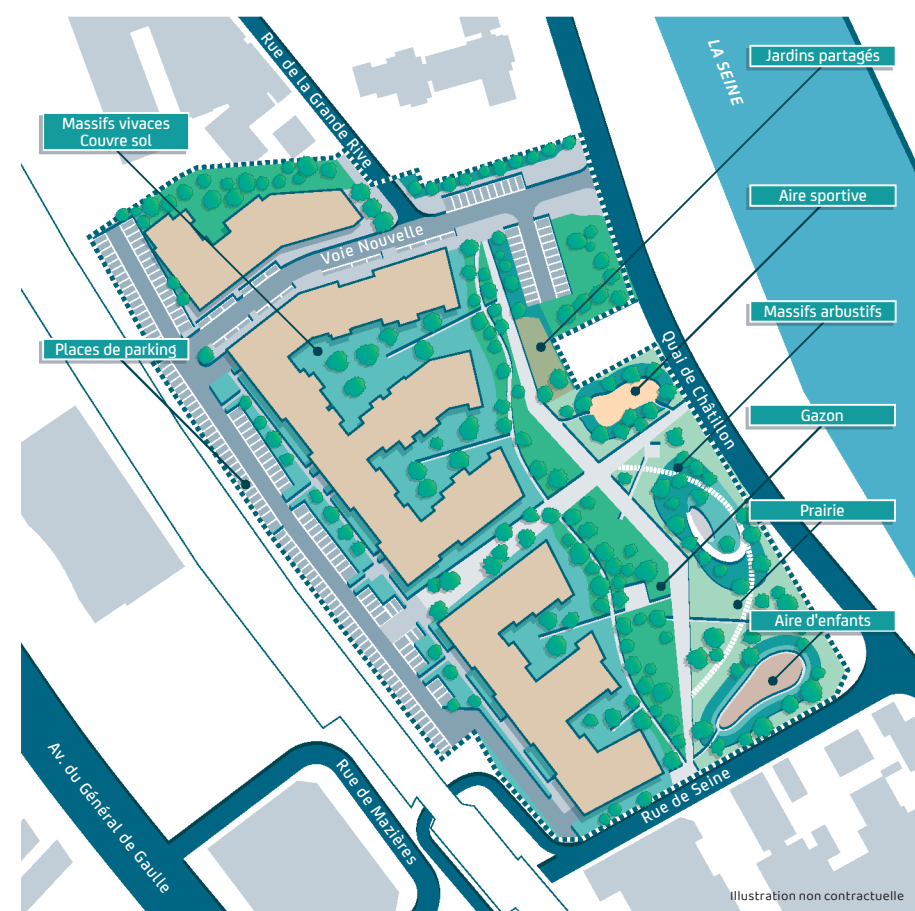
**Regards sur Seine** séduit par son architecture élégante et épurée. Ses volumes, ses lignes rythmées et ses harmonies de couleurs lui assurent une intégration naturelle dans son environnement.

S'élevant sur 4 étages, les façades sont animées par un jeu de retraits et d'avancées. Côté parc, elles ont été soigneusement travaillées de manière à accueillir des terrasses en cascade qui dialoguent avec les paysages d'eau et de verdure.

Le blanc, pur et lumineux, vient s'accorder délicatement aux plaquettes de parement de teinte grise, beige clair et beige foncé.



# De l'inspiration À LA CONTEMPLATION



Imaginé par le paysagiste Land'Act, le parc majestueux réinvente le quartier Châtillon et lui donne une dimension végétale unique tout en sublimant le cadre naturel des bords de Seine.

Un axe central accessible en vélo facilite les mobilités douces, tandis que les marcheurs pourront profiter d'une promenade ombragée sous les arbres et de cheminements piétons ondulant entre les prairies fleuries et les clairières.

Une passerelle en bois, des pas japonais, des bancs et des transats ainsi qu'une aire sportive et une aire de jeux pour enfants viennent compléter l'ensemble pour inviter petits et grands à la détente et aux échanges.

La richesse de la palette végétale accompagne les résidents au fil des saisons. Les nombreux arbres tels que les cerisiers, les pins, les frênes et les bouleaux sont complétés par des arbustes et massifs aux couleurs et senteurs agréables.

**Regards sur Seine** intègre également des cœurs d'îlots paysagers entre ses bâtiments et des toitures végétalisées qui participent à la biodiversité et contribuent à maintenir des températures agréables en été. Des nichoirs pour les oiseaux, des hôtels à insectes et des petits abris favorisent le développement de la faune locale.



## PRESTATIONS

- ✓ PVC au sol et peinture blanche aux murs dans les séjours, chambres et dégagements
- ✓ Carrelage au sol des cuisines, salles de bains, salles d'eau et WC
- ✓ Dalles sur plots en béton gravillonné sur les sols des balcons et terrasses
- ✓ Nombreuses harmonies de faïence dans les salles de bains et salles d'eau
- ✓ Meuble vasque avec miroir et applique LED dans les salles de bains et salles d'eau
- ✓ Volets roulants dans les chambres et séjours
- ✓ Chauffage collectif au gaz et eau chaude sanitaire
- ✓ Halls d'entrée protégés par un sas de sécurité avec vidéophone et digicode
- ✓ Portes de parkings télécommandées avec éclairage automatique du sous-sol
- ✓ Locaux vélos

## Dialogue subtil ENTRE INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR

Déclinés du studio au 5 pièces, les appartements ont été conçus pour optimiser le confort intérieur des résidents. Ils dévoilent ainsi des volumes généreux et des pièces lumineuses où il fait bon vivre.

Afin d'offrir un beau prolongement au séjour, une grande majorité d'appartements bénéficie d'un espace extérieur. Les balcons et les terrasses dominent le parc tandis que de superbes rooftops privatifs le surplombent au dernier étage. Véritables pièces de vie à part entière, ces espaces extérieurs promettent des moments de farniente ou de convivialité, tout en contemplant le magnifique panorama sur la Seine.



# Viry-Châtillon, UNE NOUVELLE VIE EN BORD DE SEINE

À seulement 25 km\* de Paris, au sein du territoire du « **Grand-Orly Seine Bièvre** », Viry-Châtillon est appréciée pour son cadre de vie agréable.

Sa situation géographique à l'est de la Seine et proche de la Brie Française offre calme et végétation. Cette commune familiale dispose d'un **centre-ville dynamique** grâce à ses multiples **commerces, restaurants et équipements culturels et sportifs**.

Ses parcs verdoyants et son **site exceptionnel autour du lac** proposent des activités à pratiquer en famille telles que l'aviron, la planche à voile et le ski nautique.

Le patrimoine local, dont l'église Saint-Denis, le lavoir et le moulin à vent, témoigne du temps où Viry-Châtillon n'était encore qu'un petit village paisible.

Elle n'en reste pas moins aujourd'hui une ville animée et attractive, bien desservie par **deux axes routiers principaux** que sont la N7 vers Orly/Rungis et l'A6 vers le sud de l'Essonne.

Elle profite aussi d'une offre de transports variée avec le RER D et de **nombreuses lignes de bus** rejoignant Paris gare de Lyon et les villes voisines, dont Athis-Mons et la ligne de Tramway T7. De plus, fin 2023, la nouvelle ligne de **tramway T12\*\*** reliera Massy à Évry en passant par Viry-Châtillon.



En choisissant un logement neuf Nexity, vous réalisez des économies d'énergie\*\*\* tout en limitant l'impact sur le climat de vos consommations énergétiques.

**C'EST BON POUR VOUS !**

**VOUS POUVEZ RÉALISER JUSQU'À 40 % D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE PAR AN AVEC UN MEILLEUR CONFORT THERMIQUE\*\*\*, SOIT 458 €**

**POUR UN LOGEMENT DE 60 M<sup>2</sup> EN COMPARAISON AVEC UN LOGEMENT EXISTANT.**

**ET ÇA LIMITE L'IMPACT SUR LE CLIMAT DE VOTRE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE !**

**JUSQU'À 45 % D'ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub> EN MOINS LIÉES AUX CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE PAR AN PAR RAPPORT À UN LOGEMENT EXISTANT AVEC UNE INSTALLATION CLASSIQUE GAZ\*\*\*.**

**L'ÉQUIVALENT D'UNE ÉCONOMIE DE 6 TRAJETS PARIS  ←...  ...→  MARSEILLE EN VOITURE**

\*\*\*Les économies d'énergies mises en évidence ressortent de l'étude interne comparant la performance environnementale (consommations énergétiques et poids carbone) de différents types de bâtiments (<http://nexity.fr/etude-interne-performance-environnementale-2023>) portant sur les avantages d'un logement neuf performant sur le plan environnemental par rapport aux logements existants du parc Français. Cette étude est réalisée par Nexity Ingénierie en juin 2023. Les bâtiments existants correspondent à tous les logements du parc national Français. Les logements « Neuf Nexity » correspondent à des bâtiments traditionnels avec chauffage et ECS gaz. Le « mode traditionnel » désignant les bâtiments construits avec des structures en béton et briques. Les différents pourcentages (économies d'énergies + émissions de CO<sub>2</sub>) ainsi que l'illustration en nombre de trajets PARIS-MARSEILLE sont détaillés dans l'étude interne. Offre portée par Nexity Grand Paris RCS Paris 334 850 690 - 19, rue de Vienne - TSA60030 - 75801 Paris CEDEX 8 - France.

## EN TRAM

🍃 Ligne T12 Massy / Évry-Courcouronnes mise en service prévue fin 2023\*\*

## EN RER D

🍃 Gare de Viry-Châtillon à 2 min\* à pied, vers Paris Gare de Lyon en 32 min\*\*

## EN BUS

🍃 À 5 min\* à pied de la ligne DM5, arrêt « Gare de Viry-Châtillon » vers Juvisy-sur-Orge (gare RER D) en 6 min\*\* ou le commercial de la Croix Blanche en 26 min\*\*

## EN VÉLO

🍃 Pistes cyclables au sein de la ville

## EN VOITURE

🍃 Accès à la N7 à 1 km\*, vers Orly/Rungis et accès à l'A6 à 4 km\*, vers le sud de l'Essonne



Une co-promotion

