



Bruyères-Le-Châtel

BRUYÈRES-LE-CHÂTEL

PRIAMS



# Édito

Se sentir bien chez soi est plus que jamais une nécessité. Chez PRIAMS, nous pensons que l'avenir de l'aménagement immobilier doit être toujours plus éthique, plus respectueux de l'humain et de l'environnement.

Depuis 25 ans, PRIAMS n'a de cesse d'affirmer sa vision vertueuse du métier de promoteur immobilier. Groupe engagé, au service de la collectivité, nous intégrons dans tous nos projets des réflexions approfondies sur la mobilité, la biodiversité, l'énergie, l'eau, la gestion des déchets, etc. Certifiés NF Habitat HQE, nous anticipons les réglementations et nous nous fixons des objectifs qui vont au-delà des exigences légales.

À Bruyères-le-Châtel, notre programme *Aura* en offre une nouvelle illustration. Proposant des maisons de ville, des villas-appartements et des appartements, ce projet s'inscrit dans une démarche durable, sensible à la qualité de vie de ses futurs occupants et au milieu naturel dans lequel il s'invite. Ces logements satisfont au haut niveau d'exigence NF Habitat HQE. Leur conception leur permet, en outre, de bénéficier de performances thermiques supérieures à la norme en vigueur : RT 2012-10%.

Alors que l'avenir des générations futures se décide aujourd'hui, PRIAMS reste fidèle à ses valeurs, inscrites dans sa signature de marque : « Le bien, immobilier ».

**Antoine MACHADO**  
Président

**PRIAMS**  
Le bien, immobilier.

# AURORA

n. f. (du latin *aura*, souffle)

Atmosphère immatérielle qui enveloppe  
ou semble envelopper certains êtres.

—

Influence, charisme, impact, prestige.

—

Halo, atmosphère, ambiance.





# Bruyères-le-Châtel

## UN VILLAGE QUI RESPIRE LE BIEN-VIVRE AU SUD DE PARIS

Au cœur de l'Essonne, à 4 km d'Arpajon, un village vous réserve un cadre de vie des plus agréables : bienvenue à Bruyères-le-Châtel.

### Le bien-être par nature

Sertie dans un paysage boisé, bercée par l'Orge et la Rémarde, la commune offre un cadre de vie recherché. La forêt départementale de la Roche-Turpin ou le parc du château comblent toutes les envies de sorties en plein air.

Paris-Saclay, concentrant 71 000 établissements et plus de 420 000 emplois.

Côté mobilité, des accès rapides aux grands axes routiers (N20, N104, N118, A6, A10 et A86) ainsi que le RER C facilitent tous les déplacements.

### Vitalité économique et mobilité, deux atouts précieux au quotidien

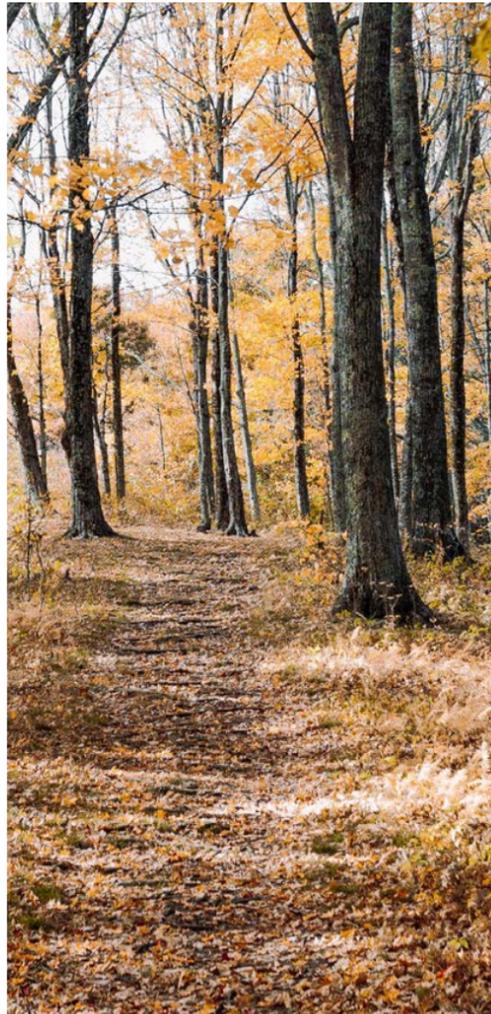
Membre de l'agglomération Cœur d'Essonne, la commune compte sur son territoire le CEA\* DAM Île-de-France et la technopole Teratec, dédiée à la simulation numérique haute performance. Ce site d'excellence accueille laboratoires de recherche industrielle, entreprises technologiques, ainsi que le TGCC\*\* abritant notamment le supercalculateur le plus puissant de la recherche européenne. Les actifs profitent également de la présence à 20 km du cluster technoscientifique de

### Des projets pour bien vivre

Attachée à préserver son authenticité, Bruyères-le-Châtel évolue aussi avec son temps pour favoriser une vie locale épanouissante. La Lisière, pôle national des arts de la rue, a pris place dans l'enceinte du château. Le cœur du village se modernise, le parc André-Simon va être réaménagé, et un éco-quartier, doté d'un pôle éducatif nouvelle génération, ainsi que d'infrastructures sportives, voit le jour.

\* Commissariat Énergie Atomique (Direction des Applications Militaires)

\*\* Très Grand Centre de Calcul du CEA





# L'éco-quartier de la Croix de l'Orme

## LES PLAISIRS D'UN QUARTIER OUVERT SUR LE GRAND PAYSAGE

*Aura* s'installe dans le nouveau quartier de la Croix de l'Orme, à distance piétonne des commodités du centre-ville et à 1,4 km du campus Teratec.

### Place à la pluralité des usages et des fonctions

Visant à réduire les déplacements, le quartier de la Croix de l'Orme prône un confort de vie durable à travers un urbanisme écologique exemplaire et une omniprésence de la nature en ville. Il réunit offre variée de logements, commerces et équipements publics... le tout dans un environnement paysager attractif. Ponctué d'allées piétonnes et de placettes, il privilégie les mobilités douces.

### Tout pour s'épanouir et bien grandir

Les parents se réjouissent de la présence toute proche du pôle éducatif « L'arc-en-ciel des savoirs ». Il concentre en un même lieu : écoles maternelle Les Bleuets et primaire Les Coquelicots, centre de loisirs et ludothèque.

Juste à côté, le complexe sportif Sandrine-Soubeyrand rapproche les habitants du quartier autour de leur activité préférée : terrain de football, courts de tennis, dojo\*, gymnase\*, ainsi que city stade et skate park pour le bonheur des adolescents.

### Parfait pour se reconnecter à l'essentiel

À proximité immédiate d'*Aura*, un vaste parc public paysager favorise détente et rencontre. Traversé de voies douces reliant les espaces de vie au pôle éducatif et au complexe sportif, il permet de s'oxygéner à volonté. Son aire de jeux remporte l'enthousiasme des plus jeunes.

## LA CROIX DE L'ORME, C'EST...

Un quartier paysager de 14 hectares proche du centre-ville

Des vues panoramiques sur la vallée de la Rémarde au Sud

Un parc\* de 18 000 m<sup>2</sup> avec aire de jeux pour les enfants

Un pôle éducatif et des équipements sportifs à proximité immédiate

\* Livraisons escomptées en 2021

## DES LIEUX D'INTÉRÊT RAPIDEMENT ACCESSIBLES\*

- Micro-crèche Les Minhiboux à 650 m
- Collège la Fontaine aux Bergers (Ollainville) à 3,6 km
- Commerces et services du centre-bourg à moins de 800 m
- Supermarché et drive (Égly) à 5 km
- Espace Bruyères Loisirs Culture à 700 m
- Médiathèque municipale Jean-Jacques Sempé à 750 m
- Parc et château de Bruyères à 1,1 km
- La Lisière (pôle national des arts de la rue) à 1,1 km
- Parc aventure Floreval (accrobranche, parc animalier) à 15 min à vélo
- Piscine des 3 Vallées (Breuillet) à 3,5 km
- Parc et étang de Trévoix (Ollainville) à 8 min à vélo
- Campus Teratec à 1,4 km

\* Temps indicatif – Sources : google.fr/maps, transdev-idf.com, ville-bruyereslechatel.fr, coeuresonne.fr, teratec.eu



# INSPIRATION

**n.f. (du latin *inspiratio*, -onis, souffle)**

Enthousiasme, souffle créateur qui anime l'écrivain, l'artiste, le concepteur.

—

Impulsion qui porte à faire, à suggérer ou à conseiller quelque action.

—

Phase de la respiration pendant laquelle l'air, riche en oxygène, pénètre les poumons.



## LE MOT DE L'ARCHITECTE

« *Aura* prend place au cœur de l'éco-quartier de la Croix de l'Orme : un nouveau quartier inscrit dans une démarche de certification Qualité et Environnement, visant par ailleurs l'exemplarité sur le plan urbanistique. Nous avons veillé à ce que l'architecture du projet s'associe harmonieusement avec le tissu constructif traditionnel existant dans le bourg, mais aussi avec son remarquable contexte paysager.

Le parti pris pour lequel nous avons opté vise à offrir au programme *Aura* une lecture d'ensemble équilibrée, cohérente. Les logements intermédiaires sont composés d'une juxtaposition de volumes inspirés de maisons de ville sur un socle continu et homogène. Les bâtiments collectifs reprennent ensuite ce même principe volumétrique.

Coiffées de toitures à deux pans en métal, les constructions adoptent des gabarits semblables à ceux du quartier rural et champêtre voisin. Les façades sont revêtues d'un enduit clair qui illumine le site. Le bois apporte une note authentique et chaleureuse en s'invitant au niveau des-soubassements, des volets persiennés, des pergolas... Les choix chromatiques et la pureté des formes, associés aux matériaux communs, contribuent à créer une ambiance douce, apaisée, en accord parfait avec l'environnement immédiat. »

**Daniel Lima**

Agence d'architecture Patriarche





# Des maisons de famille

AVEC JARDIN PAYSAGER

## De lumière et d'espace

Situées à l'Ouest du projet, les maisons de ville 4 pièces d'*Aura* s'affirment également par une écriture contemporaine épurée. Leur architecture rationnelle préfigure des volumes intérieurs spacieux, maximisant chaque mètre carré au bénéfice d'une vie familiale épanouie.

Opérant une transition harmonieuse entre le domaine public et l'espace privé, elles sont implantées en retrait de la rue. Elles bénéficient sur l'avant de deux places de stationnement privatives, dont certaines abritées par une pergola de bois. Cet espace d'accueil arboré, mais aussi tapissé de lierre terrestre et de petites pervenches, contribue à parfaire l'esthétique du cadre de vie offert par *Aura*.

## Se mettre au vert côté jardin !

Ces maisons jouissent d'une configuration traversante, mais aussi majoritairement d'une exposition plein Sud\* en façade arrière. Cet ensoleillement maximal fait de l'espace formé par la cuisine ouverte et le séjour une des pièces favorites de tous les membres de la famille. Sa grande baie vitrée s'ouvre sur un beau jardin, planté de un ou de deux arbres à l'ombrage très appréciable en période estivale. Profitant de la confidentialité de haies vives, assurant un écran végétal en toute saison, c'est un espace de prédilection où déjeuner au grand air, se détendre, recevoir des amis, etc.







# Des villas-appartements

AVEC TERRASSE OU JARDIN INDIVIDUEL

## Une architecture inspirée de l'habitat individuel

En transition douce avec les autres constructions d'Aura, les bâtiments intermédiaires abritant les villas-appartements s'élèvent sur seulement trois niveaux. Ils se distinguent par neuf volumes, aux allures de maisons de ville. Ceux-ci sont ponctuellement animés de percées visuelles renforçant le caractère aéré du projet, et participant à limiter les mitoyennetés. Ils intègrent des accès au rez-de-chaussée et des terrasses privatives au premier étage. Ces séquences surmontent un socle continu et homogène habillé d'un bardage bois. Ayant bénéficié d'un traitement prégrisé, il « vieillira » de manière

uniforme au fil du temps, pour être mieux encore au diapason de la nature environnante.

## Indépendance et esprit d'ouverture

Ces villas-appartements séduisent par leur conception originale. Pensées comme des maisons, elles disposent d'une entrée indépendante. On y accède de plain-pied ou par l'escalier menant aux coursives. Elles proposent une belle diversité de surfaces habitables : 2 pièces, 3 et 4 pièces duplex, 5 pièces en rez-de-chaussée. Prolongés par un jardin individuel ou une terrasse, ces espaces sont aussi agréables à vivre, au-dedans comme au-dehors.

*\* Selon plans*





# Des appartements

AVEC BALCON, TERRASSE OU JARDIN INDIVIDUEL

## En lisière d'un vaste parc paysager

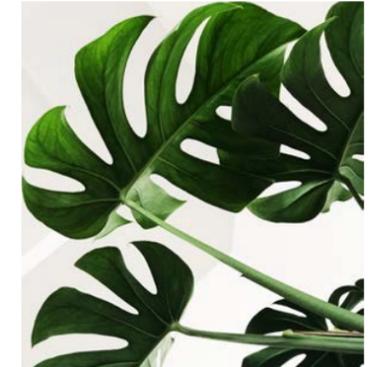
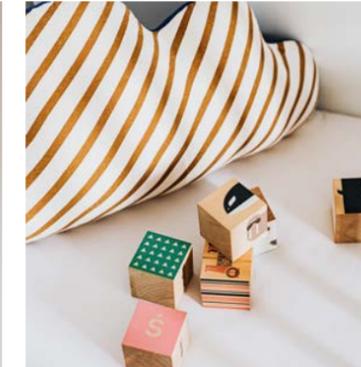
La résidence *Aura* comprend deux petits immeubles d'une hauteur raisonnée de trois étages avec combles au-dessus du rez-de-chaussée, situés à proximité immédiate du parc public. Leur implantation génère, au profit des habitants, des ouvertures visuelles entre ce poumon vert et les rues principales desservant les lieux.

En écho à la démarche environnementale impulsée par ce nouveau quartier, ces unités résidentielles font la part belle à un matériau biosourcé. Du bois se déploie avec authenticité sur les deux premiers niveaux. Il cède la place, dans les étages supérieurs, à un enduit clair.

## À l'équilibre entre intimité et convivialité

Ces petits collectifs accueillent un nombre réduit de logements, confortant le sentiment de tranquillité et instaurant un climat convivial entre voisins. Déclinés du 2 pièces cosy au 5 pièces duplex à vocation familiale, ils bénéficient majoritairement d'une double orientation.

Les appartements de plain-pied occupant le seuil de ces bâtiments sont agrémentés de jardins privatifs, clôturés en limites séparatives. Dans les étages, ils se prolongent de balcons, voire pour certains d'un balcon filant auquel s'ajoute une terrasse.





# ESSENSES

n.f. (du latin *essentia*, de *esse*, être)

Nature propre à une chose,  
à un être, ce qui les constitue  
fondamentalement.

—  
*Littéraire.* Principe, contenu  
fondamental de quelque chose.



# Respirez, contemplez, savourez...

## LES DÉLICES D'UN ENVIRONNEMENT CHAMPÊTRE

Jouissant de vues en balcon sur la vallée de la Rémarde, la Croix de l'Orme répond aux aspirations des familles en quête d'un cadre de vie plus vert. Le programme *Aura* vous réserve le plaisir d'une connexion à l'année avec la nature et le cycle des saisons.

### Un univers de quiétude ourlé de vert

Les aménagements paysagers d'*Aura* ont été réfléchis pour créer des continuités écologiques et paysagères avec les espaces de biodiversité remarquables environnant le projet.

- Haies de cornouiller, de vioerne obier ou de troène délimitant la sphère privée du domaine public ;
- Jardins individuels arborés (érable, merisier, frêne...) en rez-de-chaussée ;
- Noues paysagères filtrant les eaux pluviales ;
- Plantes grimpantes fleuries et odorantes (chèvrefeuille, clématite, etc.) colonisant les clôtures ;
- Bosquets et lisières arborées en périphérie limitant les vis-à-vis, tout en dialoguant avec le parc.

Ici, les véhicules circulent à une vitesse apaisée de 30 km/h pour la sécurité de tous. Ils sont invités à leur arrivée à regagner le parking glissé sous les volumes, les stationnements extérieurs végétalisés ou les places situées sur l'avant des maisons.

### Deux ambiances naturelles pour voisins

*Aura* a le privilège de proposer à ses futurs résidents le choix entre deux cadres bucoliques différents. Certains apprécieront le caractère paisible du grand paysage et des champs bordés de haies bocagères qui se développent à l'Ouest de la réalisation. D'autres préféreront une vue à l'Est sur le grand parc voisin. Inspiré d'un pré urbain, c'est un haut lieu de détente et de convivialité, prisé par les riverains de toutes générations.

La certification NF Habitat HQE (Haute Qualité Environnementale) est délivrée par l'organisme indépendant Cerqual Qualitel Certification. Elle illustre l'engagement du groupe PRIAMS en faveur d'une démarche qualité vertueuse. Elle est :

■ **un repère de confiance** : elle distingue des logements dotés de qualités techniques essentielles (sains, sûrs, fonctionnels, agréables à vivre, etc.), ainsi qu'un haut niveau de services, d'informations et d'accompagnement apporté au client acquéreur.

■ **un repère de performance supérieure** : elle garantit un habitat durable, respectueux de l'environnement et en interaction avec son territoire d'implantation, frugal sur le plan énergétique et économique (en matière d'eau, d'électricité, de maintenance, d'entretien, etc.).



THE



THE



THE

n.f. (latin médiéval *idealis*, idéal)

Caractère de ce qui est idéal.

— Ensemble de valeurs intellectuelles, morales, esthétiques, politiques considéré comme conforme aux aspirations les plus élevées de quelqu'un, d'une collectivité et comme une fin qu'ils se proposent d'atteindre.



# D'élégants intérieurs

## COMPLICES DE VOTRE CONFORT

Tous les logements du programme *Aura* reflètent les principes actuels d'agencement spatial : séparation marquée des pièces de jour et de la partie nuit ; séjour et cuisine ouverte formant l'espace à vivre principal, spacieux et convivial ; circulations pensées pour offrir le plus de surface possible pour recevoir, manger, se détendre...

L'attention toute particulière accordée aux finitions, aux équipements et aux prestations, à l'image du parquet revêtant les chambres, illustre la qualité d'excellence qui fait la signature du groupe PRIAMS. Elle se matérialise aussi par les aménagements fonctionnels dédiés aux grands logements : suite parentale avec dressing et salle d'eau privative, cellier ou buanderie jouxtant la cuisine, placards non-aménagés dans les chambres, salle d'eau complétant la salle de bains, etc.\*

Sans oublier l'importance de la lumière naturelle ! Ces intérieurs profitent d'un ensoleillement maximal, grâce à de grandes ouvertures vitrées, à une double ou triple orientation, à une configuration traversante\*. Leurs beaux prolongements extérieurs ajoutent à cette qualité de vie.

\* Selon plans





## CÔTÉ CONFORT

---

- Carrelage 60 x 60 cm au rez-de-chaussée, dans les dégagements et dans les pièces humides
- Parquet dans les chambres
- Brise-soleil orientables pour les villas-appartements et les maisons
- Sèche-serviettes électrique, meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux à LED dans les salles de bains et les salles d'eau
- Suite parentale avec dressing et salle d'eau privative pour certains grands appartements
- Cellier (ou buanderie) contigu à la cuisine pour les villas-appartements à partir du 4 pièces
- Pack domotique en option

## CÔTÉ PERFORMANCE

---

- Certification NF Habitat HQE
- Réglementation thermique RT 2012 -10%
- Fenêtres et baies avec double vitrage favorisant une parfaite isolation acoustique et thermique
- Production d'eau chaude par chaudière gaz individuelle
- En supplément pour les maisons et les villas-appartements, panneaux photovoltaïques en autoconsommation

## CÔTÉ SÉCURITÉ

---

- Porte d'entrée blindée avec serrure de sûreté 9 points
- Places de parking privatives et sécurisées par un portail coulissant ou basculant, motorisé et commandé par une télécommande, aériennes (certaines sous pergolas) ou en sous-sol, pour les appartements et les villas-appartements
- Local vélo de plain-pied pour les villas-appartements et appartements
- Double espace de stationnement près de l'entrée pour les maisons

# Accès

## EN VOITURE

---

- Depuis Paris, porte d'Orléans, à 33 km via l'A6a et la N20
- Accès à la N20 à 5,4 km et à la Francilienne N104 à 8,6 km (en connexion rapide avec l'A6, l'A10, l'A86 et la N118)

## EN TRANSPORTS EN COMMUN\*

---

### RER

Gare RER C de Breuillet – Bruyères-le-Châtel à 1,9 km, desservant Paris-Austerlitz en 48 min environ

### Bus

- Arrêt « Val de la Rémarde » à 450 m - ligne 68.01 desservant le campus Teratec en 8 min
- Arrêt « Rue de la Libération » à 360 m desservi par les lignes scolaires 68.01 (Bruyères-le-Châtel – Arpajon) et 68.01S (Bruyères-le-Châtel – Égly – Arpajon)
- Arrêt « Teratec » à 1,6 km desservi par la ligne Express 91.04 (Briis-sous-Forges – Arpajon Gare – Gare d'Évry-Courcouronnes)

## AVION

---

Aéroport de Paris-Orly à 29 km via la N20

\* Temps indicatif – Sources : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps), [transdev-idf.com](https://www.transdev-idf.com)



Se sentir  
bien chez soi



# Les engagements du groupe Priams

L'époque actuelle nous rappelle l'importance de se sentir bien chez soi. De disposer d'un logement soigneusement pensé et réalisé pour y vivre sereinement. Voilà pourquoi nous sommes engagés dans une démarche globale respectueuse du bien-être de nos acquéreurs et toujours plus vertueuse pour l'environnement.

## **Des programmes à proximité de tous les services et infrastructures**

Nous sélectionnons des emplacements premium pour y construire des résidences qui offrent une véritable proximité de tous les services, commerces, écoles, accès aux soins et aux transports.

## **Une qualité de vie à l'intérieur comme à l'extérieur**

Nous concevons des appartements aux surfaces intérieures spacieuses et fonctionnelles : des pièces à vivre généreuses, une séparation étudiée entre les espaces de jour et de nuit, ainsi que des prestations qualitatives. Les terrasses, balcons et jardins sont orientés de manière à capter l'ensoleillement de manière optimale.

## **Un paysagisme étudié pour des respirations végétales**

Nos architectes paysagistes travaillent avec pour objectif que la nature et l'architecture se rejoignent, en ajoutant une dimension esthétique au cadre de vie des résidents. C'est pourquoi nous sélectionnons des terrains de taille optimale pour permettre à nos résidents de bénéficier d'espaces extérieurs de qualité.



Tél : +33 (0)9 70 518 518

**[www.priams.fr](http://www.priams.fr)**

Agence Île-de-France - Le Belvédère 1-7, Cours de Valmy - 92800 Puteaux

---

#### **Siège**

46, Avenue Gambetta - 74000 Annecy.

RCS Annecy B 488 462 730 – SAS au capital de 10 000 000€.

#### **Architecture**

Patriarche – Le-Bourget-du-Lac

#### **Création**

Studio A. – Talloires

#### **Visuels**

Carmine-Crimson, Carolyn V, Karolina Grabowska, Emanuel Ekstrom, Clay Banks, Chris Lee, Burst, You X Ventures, Tatiana Syrikova, Avery Klein, Isabelle Taylor, Michael Held, Minh Pham, Andrew Neel, Johnny Cohen, Luca Paul, Marazzi, AdobeStock, iStock, Pexels, Unsplash

#### **Impression**

Imprimerie Courand & Associés – Tignieu-Jamezieu

Édition juin 2021. Ne pas jeter sur la voie publique.

Document non contractuel. Illustrations à caractère d'ambiance. PRIAMS se réserve le droit d'apporter à tout moment des modifications sur les prestations présentées.





[www.priams.fr](http://www.priams.fr)