À MELUN
CENTRAL NATURE

COGEDIM

VOUS VERREZ
LA DIFFÉRENCE

MELUN

UNE VILLE DE CARACTÈRE AUTHENTIQUE ET HISTORIQUE

Entre le plateau de Brie et la forêt de Fontainebleau, Melun séduit par ses airs de ville à la campagne à 40 min* des portes de la capitale. Ses 80 hectares d'espaces verts préservés offrent un véritable poumon vert en ville. À la nature s'ajoute une animation citadine très appréciable. Les marchés, les commerces, l'artisanat ainsi que les équipements sportifs, culturels et scolaires en font une commune pleine de vitalité.

Au calme des bords de Seine

- Melun est appréciée pour ses promenades au fil de l'eau avec ses 8 km* de berges naturelles.
- Le Parc de Faucigny Lucinge, le parc Debreuil et le jardin Botanique, composés d'arbres remarquables, forment d'agréables poumons verts en ville.
- Le port de plaisance de Chartrettes avec son centre nautique propose des activités sur le fleuve telles que l'aviron ou le ski nautique.
- À 6 km* seulement, le château de Vaux-le-Vicomte et son parc offrent de belles balades en famille.

* Site de la mairie

Le cœur de ville et l'église Notre-Dame

Place J. Amiot

Une ville redynamisée

- Les rues commerçantes du centre-ville ainsi que le marché Ermitage permettent d'échanger avec les artisans et les producteurs locaux, tout en faisant ses achats.
- L'Île Saint-Etienne, berceau historique de la commune, dévoile un patrimoine remarquable dont la collégiale Notre-Dame et le prieuré Saint-Sauveur.
- Le musée d'Art et d'Histoire de Melun et le musée de la Gendarmerie retracent le riche passé melunais de l'Antiquité à nos jours.

MELUN

DANS LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DE LA SEINE-ET-MARNE

Un rayonnement économique régional

- Préfecture de la Seine-et-Marne, Melun est le principal pôle économique, universitaire et administratif du département.
- Tournée vers l'avenir, la ville compte des projets d'envergure à l'image du nouveau Santépôle, le plus grand centre sanitaire public/privé de France.
- Elle est également engagée depuis 2009 dans un plan de développement durable composé de 224 mesures concrètes en faveur de l'environnement.

Une ville dans l'air du temps

- Melun dispose d'établissements scolaires de la maternelle au lycée et de l'université Paris II Panthéon-Assas.
- Idéalement équipée, la ville dispose d'un bassin olympique, d'un tennis club, de nombreuses salles de spectacles et organise des grands rendez-vous comme le Printemps en Seine.
- Pour parfaire ses atouts, une application pour smartphone « Boutic Melun » permet de recenser les 800 commerces locaux et propose des bons plans ainsi que des informations utiles au quotidien.

Le Conseil Général situé en centre-ville

Proche de tout, proche de vous...

Ligne de bus E au pied de la résidence (arrêt Jean Moulin) desservant **la gare en 10 min***

À proximité immédiate, une **école maternelle** et des **groupes scolaires**

À 5 min* à pied, pharmacies et commerces de proximité

À 15 min* à pied, 2 supermarchés

À 10 min* en voiture, Gare de Melun reliant Paris Gare de Lyon en 25 min*

Sources : Mappy, RATP

Ce qu'il faut savoir

60 km
pour rejoindre Paris par l'A5 et la Francilienne.

40 000
habitants avec une croissance de 10 % en 20 ans.

8 000
entreprises réparties dans tous les secteurs économiques.

50 000
emplois dans la communauté d'agglomération comportant 130 000 habitants.

Sources : Mairie de Melun, SNCF

La gare de Melun

Une ville connectée à Paris et ses pôles franciliens

- La ligne R du Transilien et la ligne D du RER relie Melun à Paris Gare de Lyon en 25 min* et Châtelet-Les Halles en 33 min*.
- Les 16 lignes de bus du réseau Melibus assurent une excellente desserte locale et de l'agglomération.
- Un important réseau routier avec les autoroutes A4 et A5 relie Melun aux zones d'emplois de Roissy-Charles de Gaulle, Marne-la-Vallée et Paris.

* Ratp.fr

CENTRAL NATURE

LE NOUVEAU QUARTIER À VIVRE

DU CENTRE DE MELUN

À deux pas de la rue Saint-Liesne et à 13 min* à pied du centre-ville, ce lieu de vie prend place sur un vaste site de 5,7 hectares. Cette réalisation donne un point de vue direct sur l'environnement pavillonnaire au sud. Une adresse inédite en ville composée d'un grand choix de logements et d'architectures dans un espace de vie dynamique et verdoyant.

« Une adresse citadine et préservée qui redonne du sens à la ville. »

Un nouveau quartier convivial

- Ce lieu de vie s'ouvre sur une place généreuse, propice aux échanges et aux rencontres entre résidants. Végétalisée de massifs fleuris, elle accueille également un commerce.
- Organisé comme un petit hameau, Central Nature regroupe ses différents logements en îlots clos, écrins accessibles par des voies privées.

Des cheminements intérieurs bien pensés

- Grâce à de nouvelles voies de circulation, Central Nature offre un dialogue harmonieux avec les rues environnantes.
- S'y déplacer est un plaisir serein, au fil des allées piétonnes et cyclables.
- Les bancs et les chaises agrémentent le parvis et les allées pour se détendre et discuter.

CENTRAL NATURE

À MELUN VIVRE EN VILLE

HABITER AU CŒUR DE LA NATURE

Imaginée par trois architectes reconnus : l'Atelier d'Architecture et d'Urbanisme Daniel Hulak, DLM Architectes, Posto 29 et le paysagiste TN plus, Central Nature regroupe des maisons de ville, des appartements classiques et des appartements avec entrée indépendante pour répondre à tous les styles de vie des résidants.

"Notre ambition est d'inscrire le projet dans la continuité de cet environnement et de le transformer en un vaste domaine bucolique. Jardin collectif, bois à gestion extensive, haies bocagères, tout a été pensé pour créer un véritable espace de nature et de biodiversité."

Andras Jambor
Paysagiste du cabinet TN plus

Vivre chaque jour avec la nature

- Cette adresse séduit par ses belles vues dégagées sur l'autre versant du vallon et le quartier des Trois Moulins.
- À l'est du projet, le jardin commun recrée l'ambiance d'un petit bois pour le bien-être des familles.
- Soigneusement aménagés, les jardins d'agréments offrent une nature abondante pour des liaisons douces au sein du quartier.

Des accès faciles

- L'entrée de Central Nature est marquée par le rond-point Saint-Liesne, généreusement arboré et traversé d'une allée piétonne.
- Au nord, une entrée permet d'atteindre facilement les résidences par la rue Jean Moulin tandis qu'une entrée dédiée aux maisons Violette d'eau a été aménagée au sud, en bordure du boulevard de Maincy.

DE BELLES MAISONS DE VILLE
AVEC JARDINS PRIVATIFS

Issues du savoir-faire Cogedim, les maisons de Central Nature sont spacieuses et composées de 2 à 4 chambres. Bien agencées, elles disposent de jardins privatifs jusqu'à 150 m² pour une vie tournée vers la nature.

Des espaces de vie généreux et lumineux

- Le séjour et sa cuisine ouverte sont prolongés par un grand jardin privatif, protégé par des haies végétales et des clôtures.
- Les portes-fenêtres du séjour et les belles fenêtres des chambres assurent une belle luminosité aux intérieurs.
- À l'étage, l'agencement des chambres et de la salle de bains a été optimisé pour le quotidien des familles.

Des accès pratiques et sécurisés

- Les maisons disposent de voies d'accès privées à partir des allées de Central Nature pour rentrer chez soi en toute tranquillité.
- Une place de garage attenante à la maison est complétée, pour certaines, par un espace de stationnement extérieur.

Des maisons au charme contemporain

- Les maisons de Central Nature ont été dessinées par trois cabinets d'architecture et s'accordent par un style classique et raffiné.
- Les façades adoptent différentes teintes de beige, de gris foncé ou d'ocre afin de participer à la diversité architecturale du quartier.
- Les maisons disposent de toitures en tuiles grise ou brunes qui viennent parfaire leur élégance.

"Notre objectif est de relier le projet avec le tissu urbain hétéroclite alentour et d'épouser l'espace paysager dessiné. L'architecture est volontairement sobre, douce, claire et contemporaine et s'inscrit dans la trame végétale unique du lieu"

Andrea Balistreri
Achitecte du cabinet POSTO29

DES APPARTEMENTS AVEC ENTRÉE INDÉPENDANTE

À VIVRE COMME DES MAISONS

Les appartements avec entrée indépendante sont le compromis idéal entre la qualité de vie d'une maison et la fonctionnalité d'un appartement. Les petits ensembles résidentiels s'élèvent sur 2 étages seulement. Pour votre bien-être, ils disposent tous d'un bel espace extérieur et de pièces lumineuses, soigneusement orientées.

"Épousant la topographie, les séquences successives de maisons individuelles et de collectifs de deux à quatre étages apportent une autre diversité : plusieurs manières d'habiter un même site."

Jean Chéron
Architecte associé DLM Architectes

Des logements adaptés à tous les styles de vie

- Les appartements aux prestations de qualité se déclinent du 2 au 4 pièces.
- En rez-de-chaussée, ils sont organisés comme une maison avec leur propre entrée et leur jardin privatif.
- À l'étage, une coursive extérieure assure un accès indépendant aux appartements avec loggia ou balcon.

Une conception qui allie confort et praticité

- Les appartements avec entrée indépendante s'intègrent harmonieusement au cœur de Central Nature.
- Le style contemporain classique et épuré de ces résidences offre des jeux d'enduits blanc et blanc cassé pour des façades claires et lumineuses.
- Leurs volumes à taille humaine, leurs volets en bois et leurs toitures en tuiles rappellent l'esprit architectural des maisons aux alentours.

DES APPARTEMENTS CONFORTABLES
AVEC BALCON, TERRASSE OU JARDIN PRIVATIF

Trois petites résidences à taille humaine s'élèvent sur 2 à 4 étages seulement. Closes et sécurisées, elles accueillent les appartements de Central Nature, déclinés du studio au 5 pièces, et offrent de généreuses surfaces jusqu'à 101 m² habitables.

Des intérieurs ouverts sur la nature

- De l'appartement compact et fonctionnel au familial, ils satisferont tous les modes de vie.
- Certains logements disposent d'une pièce en plus pouvant évoluer au rythme de votre vie de famille.
- Pour votre bien-être, le séjour et sa cuisine ouverte donnent sur un balcon, une terrasse, une loggia ou un jardin privatif.

"Des bâtiments de taille humaine largement ouverts sur la nature, une architecture de son temps qui mixe harmonieusement maisons individuelles et collectifs, ce nouveau quartier est entièrement tourné vers ses futurs résidants et leur offre une réelle qualité de vie."

Daniel Hulak
Architecte de l'Atelier d'Architecture
et d'Urbanisme Daniel Hulak

Une architecture harmonieuse et rythmée

- L'architecture des résidences reprend le style de Central Nature, à la fois sobre et contemporain, distinguée par des matériaux de qualité tels que la plaquette de parement blanche en rez-de-chaussée, les enduits clairs et les toitures en tuiles.
- Les orientations des bâtiments favorisent les vues sur les décors verdoyants de la résidence, à contempler au gré des saisons.

APPARTEMENT OU MAISON

VOTRE INTÉRIEUR BIEN PENSÉ POUR VIVRE COMME VOUS LE SOUHAITEZ

Des prestations de standing pour des espaces de vie optimisés

En plus de bénéficier des dernières innovations en termes d'isolation, de sécurité et d'économie d'énergie, choisir l'acquisition d'un logement neuf c'est aussi vous garantir une tranquillité d'esprit grâce aux garanties biennales et décennales d'un grand promoteur.

CONFORT

- Volets roulants PVC ou volets battants en bois.
- Chauffage et production d'eau chaude individuels au gaz collectif.
- Sol souple esprit parquet dans les entrées, les séjours et les chambres.
- Carrelage au sol dans les cuisines fermées, salles de bains et salles d'eau.
- Peinture aux murs dans les pièces sèches et humides.
- Faïence toute hauteur pour les douches et à hauteur d'huisserie pour les baignoires.
- Halls décorés avec soin par notre architecte d'intérieur.

SÉCURITÉ

- Portillon d'accès sécurisé par un digicode et badge VIGIK®.
- Halls d'entrée sécurisés par un système intratone pour les appartements et badge VIGIK®.
- Porte palière et d'entrée de sureté A2P1*.
- Maisons avec boxes accolés. Parking en sous-sol à ouverture télécommandée pour les appartements.
- Ascenseurs desservant tous les étages et le parking.

Hall décoré sur-mesure pour Central Nature

CONCEVONS ENSEMBLE UN LOGEMENT QUI VOUS RESSEMBLE !

Cogedim, n°1 de la personnalisation, vous offre la possibilité de choisir chaque détail de votre logement.
Des centaines d'options disponibles pour concevoir des m² à votre image.
Découvrez-les dans nos catalogues d'options techniques, d'options décoratives et de packs.

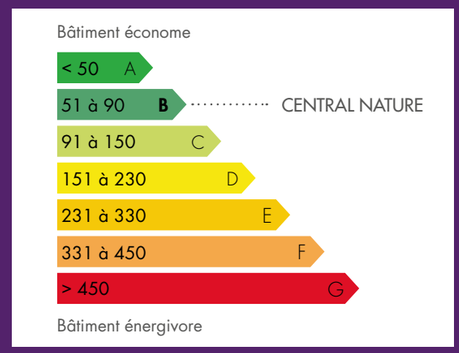
Un quartier économe

Central Nature a été conçu avec la norme NF Habitat et la réglementation RT 2012 pour les maisons et les appartements avec entrée indépendante et RT 2012 -13% pour les bâtiments collectifs, permettant ainsi de réduire l'empreinte écologique.

Réduire l'impact énergétique, c'est aussi bénéficier :

- D'un **confort optimisé** au quotidien
- De **réductions de charges** grâce à la maîtrise de votre consommation
- D'une **garantie patrimoniale** à terme

RT 2012



En kWhep/m²/an

CENTRAL NATURE

Angle du boulevard du Docteur Roux
et du boulevard de Maincy
77000 MELUN

EN VOITURE

- Accès à la N105 à 5 km* vers l'A5 puis la Francilienne. La Porte de Bercy est ensuite à 60 km*.

EN TRAIN

- Gare RER D de Melun à 10 min* en voiture, pour rejoindre Paris Gare du Nord en 45 min** ou Châtelet-les-Halles en 33 min*.
- Gare Transilien de Melun, ligne R, à 2,8 km*, pour rejoindre la gare de Lyon en 25 min*.

EN BUS

- Ligne A, arrêt Avenue de Meaux situé à 12 min* à pied.
- Ligne B et E, arrêt Jean Moulin - Docteur Roux - Paul Valéry au pied de Central Nature, pour rejoindre la gare de Melun en 10 min*.
- Ligne C, arrêt Saint-Liesne situé à 3 min à pied*. du projet, pour rejoindre la gare de Melun en 8 min*.

En 2024***, la ligne 2 du T Zen, bus à haut niveau de service, reliera Carré Sénart à la Gare du RER D de Melun. Elle rejoindra l'actuel ligne 1 du T Zen et desservira 5 communes : Lieusaint, Savigny-le-Temple, Cesson, Vert-Saint-Denis et Melun.

*googlemap **ratp ***tzen2com

Cogedim SAS, 8 avenue Delcassé, 75008 Paris, capital social de 30 000 000 €, RCS PARIS n° 054500814. N° SIRET : 054 500 814 000 55. Document non contractuel. Architectes et paysagiste : Atelier d'Architecture et d'Urbanisme Daniel Hulak, DLM Architectes, Posto 29 et TN Plus. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations. Les appartements et maisons sont vendus et livrés non aménagés, non meublés et sans pergola sur la terrasse des jardins, ni cheminée. Illustrations: ARKA Studio, Fabrice Théron, Martingale. Crédits Photos : Fotolia, Istock - Conception : IBIZA – Janvier 2019.

01 76 499 499 | **cogedim.com**

APPEL NON SURTAXÉ

GROUPE ALTAREA COGEDIM