



LE CLOS LAGAISSE

VITRY-SUR-SEINE



VITRY-SUR-SEINE

UNE VILLE INNOVANTE ET AUDACIEUSE PAR NATURE

À moins de 4 km* de Paris, Vitry-sur-Seine est une commune du Val-de-Marne réputée pour sa qualité de vie et son dynamisme. Aujourd'hui, sa situation géographique stratégique proche de l'Aéroport d'Orly, des grands axes routiers et des bassins d'emploi ainsi que son excellent réseau de transports en commun lui ont permis d'attirer sur son territoire de nombreuses entreprises.

Capitale du Street Art en France, Vitry-sur-Seine est également connue pour ses infrastructures culturelles renommées telles que le MAC VAL (Musée d'Art Contemporain), la galerie Jean Collet, le Théâtre Jean Vilar ou la Briqueterie, Centre de Développement Chorégraphique National qui organise chaque année la Biennale de Danse invitant des spectacles du monde entier.

De plus, Vitry-sur-Seine propose de nombreux équipements qui permettent de pratiquer une cinquantaine de disciplines sportives. Au quotidien, les Vitriots profitent d'établissements scolaires, de commerces de proximité, de 3 marchés de produits frais et de plusieurs centres commerciaux.

En perpétuelle effervescence, la ville invente un nouvel art de vivre dans un environnement naturel privilégié composé de grands espaces verts tels que le très beau Parc départemental des Lilas ou le Parc du Coteau, situé en cœur de ville.



Chaufferie avec cheminée de Jean Dubuffet

LES POINTS FORTS DE VITRY-SUR-SEINE



34 parcs, jardins et squares



56 écoles de la maternelle
au lycée



À moins de 10 min* de Paris



Gare RER C, tramway T9, bus,
et métro 15 à l'horizon 2025**

École élémentaire Marcel Cachin



AU CŒUR D'UN QUARTIER OÙ IL FAIT BON VIVRE

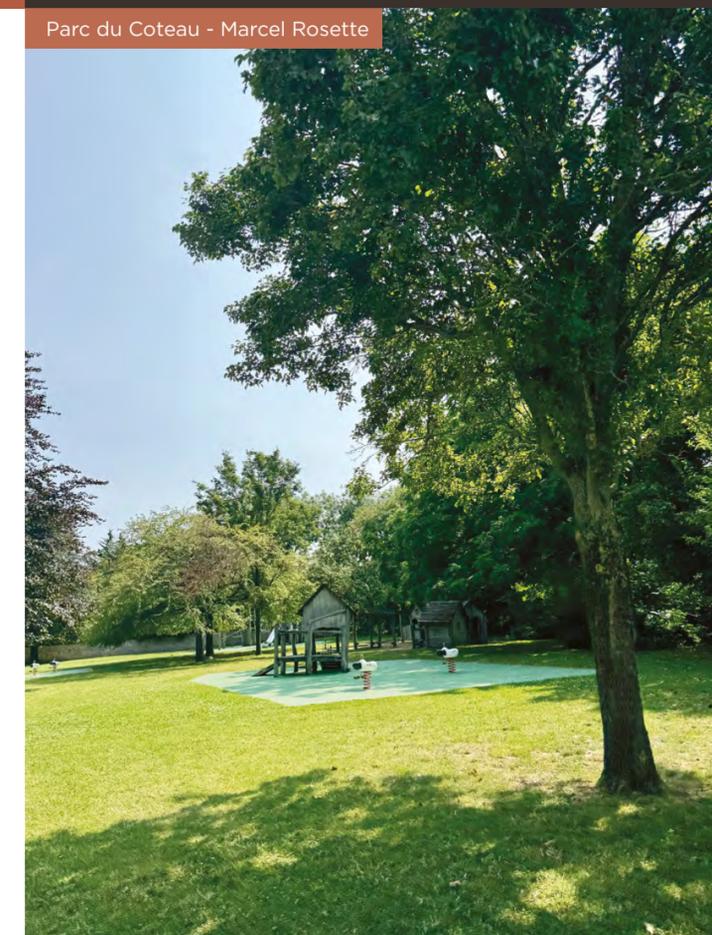
Dans un quartier pavillonnaire et familial, **LE CLOS LAGASSE** propose une adresse idéale au plus près de nombreuses commodités.

La résidence se trouve à moins d'une minute à pied* d'une crèche et d'un groupe scolaire, ainsi que d'un collège à seulement 500 m*. Ici, pas besoin de prendre sa voiture pour emmener les enfants à l'école.

La station « Beethoven-Concorde » du tramway T9, à 270 m*, permet de rejoindre l'animation du centre-ville, la mairie et le superbe parc du Coteau en une dizaine de minutes seulement. Elle permet également de rejoindre Paris et la porte de Choisy en seulement 8 min*.

Dans les rues alentour, à 5 min* à pied, se trouvent des commerces, des restaurants, des banques, un supermarché, des espaces verts, ainsi que des structures sportives et culturelles.

Parc du Coteau - Marcel Rosette



L'ALLIANCE DE LA MODERNITÉ ET DE LA TRADITION

Le long de la rue Jules Lagaisse, **LE CLOS LAGAISSE** s'inspire des matériaux grâce à la brique et au bois, des volumes et des couleurs des bâtiments existants, pour proposer une réinterprétation contemporaine des codes architecturaux traditionnels de la ville.

Depuis l'espace public, la réalisation s'impose au regard par la pureté de ses lignes. Les façades blanches, lumineuses, s'habillent de briques de ton ocre soutenu et de bardages en bois sombre dans un jeu subtil de contrastes et d'harmonie. Les volumes savamment orchestrés libèrent de superbes terrasses, des balcons et une toiture plate végétalisée.

En cœur d'îlot, deux granges sont restructurées et offrent des appartements au caractère atypique. Jouant sur la même partition, elles reprennent à leur compte le bois et la brique, optant pour un toit classique à deux pentes, à l'identique des granges actuelles.

Enfin, à l'abri des regards, une maison réhabilitée en appartements nichée au fond du jardin, surmontée d'une toiture en tuiles et ponctuée de menuiseries en PVC plaxé complète avec élégance cette réalisation de belle facture.



Vue depuis la rue Jules Lagaisse - Bâtiment A



Vue depuis le cœur d'îlot - Bâtiment B - T3 Duplex



Vue depuis le cœur d'îlot - Bâtiment A



Plan masse (non contractuel)

DANS UN ÉCRIN DE VERDURE

Une venelle piétonne mène en cœur d'îlot à un jardin partagé planté d'arbres à haute tige, bordé de plantes et de massifs arbustifs. Lieu privilégié de rencontres et d'échanges, il fait écho aux jardins privés de certains appartements au rez-de-chaussée.

LE MOT DE L'ARCHITECTE

L'ambition de ce projet a été d'inscrire un bâtiment contemporain dans un environnement mixte, composé d'immeubles collectifs, de pavillons et d'équipements publics. Nous avons ainsi travaillé une architecture qui permet une transition apaisée avec les bâtiments mitoyens et met en valeur le jardin et les bâtiments existants en cœur d'îlot.

Afin de conserver la mémoire et l'ambiance initiale, les bâtiments garderont tout leur caractère authentique. Sur la rue Jules Lagaisse, l'immeuble est caractérisé par des volumes simples qui se démarquent par l'emploi de matériaux différents et pérennes lui offrant ainsi une lecture claire.

Nous avons privilégié la qualité de vie en portant un soin attentif à la conception des espaces intérieurs et extérieurs, en privilégiant la qualité de l'agencement et en faisant profiter au maximum les futurs habitants du respect de l'esprit authentique de ce lieu.

Hervé Morand

Architecte Associé, M+L Architectes



Exemple d'un appartement T2 (A106)



Exemple d'un appartement T3 (A103)

ESPACE ET LUMIÈRE... AU QUOTIDIEN

LE CLOS LAGASSE propose 29 appartements spacieux, du studio au T5. Tous les plans ont été étudiés pour vous offrir des intérieurs confortables et adaptés à tous les styles de vie. Le petit collectif profite de logements lumineux et spacieux, d'espaces intimistes et atypiques avec d'anciennes granges restructurées, ainsi que d'une maison réhabilitée en deux logements.

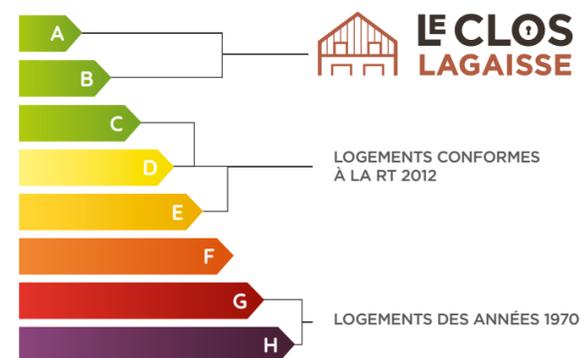
Idéalement orientés, les séjours s'ouvrent sur de beaux balcons ou de larges terrasses avec des jardins privés en rez-de-chaussée. Les larges baies vitrées font la part belle à la lumière tout au long de la journée et invitent, dès l'arrivée des beaux jours, l'extérieur à devenir le prolongement naturel des espaces intérieurs. Les anciennes granges restructurées proposent des appartements T2 ou T3 avec jardin privatif.

Des places de stationnement en sous-sol du bâtiment A facilitent votre quotidien dans cette résidence d'exception entièrement sécurisée.

RE 2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

LA RÉALISATION **LE CLOS LAGASSE** VISE LA RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE RE 2020^(A) GARANTISSANT LES MEILLEURES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES AINSI QUE LA RT EXISTANT POUR LES LOGEMENTS DE LA MAISON RÉHABILITÉE.

(A) DEMARCHE VISANT À GARANTIR DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES EXEMPLAIRES.



DES PRESTATIONS DE QUALITÉ POUR UN CONFORT UNIQUE

PARTIES PRIVATIVES

- Chape acoustique.
- Occultation par volets roulants en aluminium.
- Menuiseries extérieures en PVC plaxé.
- Revêtement parquet stratifié dans les séjours et les chambres.
- Carrelage au sol des cuisines, salles de bains, salles d'eau et WC.
- Faïence à hauteur d'huissier sur les murs au droit de la baignoire et/ou de la douche.
- Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux.

■ Radiateur sèche-serviettes.

- Balcons, loggias, terrasses ou jardins privés (engazonnés, clos et bordés de haies) pour la plupart des logements.
- Robinet de puisage pour les logements avec jardin ou avec terrasse de plus de 7 m²
- Prise électrique extérieure pour les logements avec jardin ou avec terrasse de plus de 10 m²
- Fourniture de chauffage et d'eau chaude par réseau de chaleur urbain pour le bâtiment A.
- Pompe à chaleur individuelle pour les bâtiments B, C et D.

PARTIES COMMUNES

- Porte palière avec serrure 3 points A2P*.
- Sas d'entrée commandé par digicode et lecteur de badges (bâtiment A).
- Ascenseur desservant tous les niveaux depuis le sous-sol (bâtiment A uniquement).
- Parking en sous-sol du bâtiment A.
- Abri et local vélos.
- Jardin commun paysager.



LE CLOS LAGAISSE

54-58, rue Jules Lagaisse
94400 Vitry-sur-Seine



- Mairie
- Crèche
- Établissement Scolaire
- Supermarché
- Commerce
- Activité sportive
- Cinéma
- Bibliothèque
- Musée
- La poste

ACCÈS

EN VOITURE :

- À 8 min* de la porte de Choisy
- À moins de 15 min* des autoroutes A86, A6A et A6B
- À 24 min* de l'aéroport de Paris-Orly

EN MÉTRO :

- **M 7** arrêt « Villejuif - Paul Vaillant Couturier - Hôpital Paul Barbusse » à 14 min* à pied permet de rejoindre la station Châtelet en 24 min*
- **M 15** À l'horizon 2025, la ligne 15** de métro passera par la gare Vitry Centre, située à moins de 15 min* à pied ou en 9 min* via le tramway **T9**.

EN TRAMWAY :

- **T9** arrêt « Beethoven - Concorde » à 4 min* à pied permet de relier « Porte de Choisy » en 8 min*

EN BUS :

- Ligne nocturne **N31** arrêt « La Civette » à 4 min* à pied et relie la gare de Lyon à l'aéroport d'Orly-Terminal Sud

07.60.78.22.27

www.polycites-clos-lagaisse.fr

POLYCITÉS

L'IMMOBILIER INSPIRÉ

31-35 rue Froidevaux - 75014 PARIS
www.polycites.com