

# VIRTUO

ÉCOQUARTIER O'MATHURINS • BAGNEUX





# VIRTUO

## ÉDITO

### UNE NOUVELLE ADRESSE DE CHOIX ENTRE VILLE ET NATURE

**VIRTUO** vous offre la possibilité de vivre dans un environnement attractif et verdoyant, à proximité de toutes les commodités et services. Située dans l'écoquartier O'Mathurins, à Bagneux, la résidence propose un cadre de vie exceptionnel. Les appartements, du studio au 5 pièces duplex, sont tous prolongés par un jardin privatif, une terrasse ou une loggia. Les bâtiments disposent également de plusieurs espaces partagés, dédiés au bien-être et à la culture, tels qu'un potager partagé ainsi qu'un cœur d'îlot végétalisé. **VIRTUO**, une adresse idéale pour ceux qui recherchent confort et art de vivre.

# BAGNEUX

## VITALITÉ ET AUTHENTICITÉ

AUX PORTES DE LA CAPITALE



Parc Richelieu



Gare RER B de Bagneux



Ancienne Mairie



Parc Gabriel Cosson

## UNE DIVERSITÉ CULTURELLE FOISSONNANTE

Bagneux compte un grand nombre d'écoles, des commerces de proximité et des équipements sportifs modernes. Les nombreux espaces de loisirs et les événements organisés tout au long de l'année créent une atmosphère conviviale et animée comme les nombreuses *Rencontres Culturelles Artistiques...*

+ 47 Ha  
d'espaces  
verts

À 2 km\* de la Porte d'Orléans, Bagneux est une ville animée offrant un cadre de vie paisible et verdoyant, alliant harmonieusement modernité et tradition. **Bagneux** bénéficie d'une **excellente connectivité** grâce à son réseau de transports en commun développé (RER B, métro ligne 4 et prochainement ligne 15<sup>(1)</sup>), permettant de rejoindre rapidement le cœur de la capitale. Profitez de l'une des villes les plus vertes de la petite couronne parisienne, grâce à ses espaces verts soigneusement entretenus, comme la coulée verte du sud parisien, idéale pour les promenades ou encore le parc François Mitterrand et le parc Richelieu, propices à la détente. Cette ville des Hauts-de-Seine propose une vie culturelle riche et variée comprenant un large choix d'équipements comme le théâtre Victor Hugo, la médiathèque Louis Aragon, la piscine de Bagneux, des complexes sportifs et plusieurs stades.



Centre-ville de Bagneux



Parc et maison Richelieu

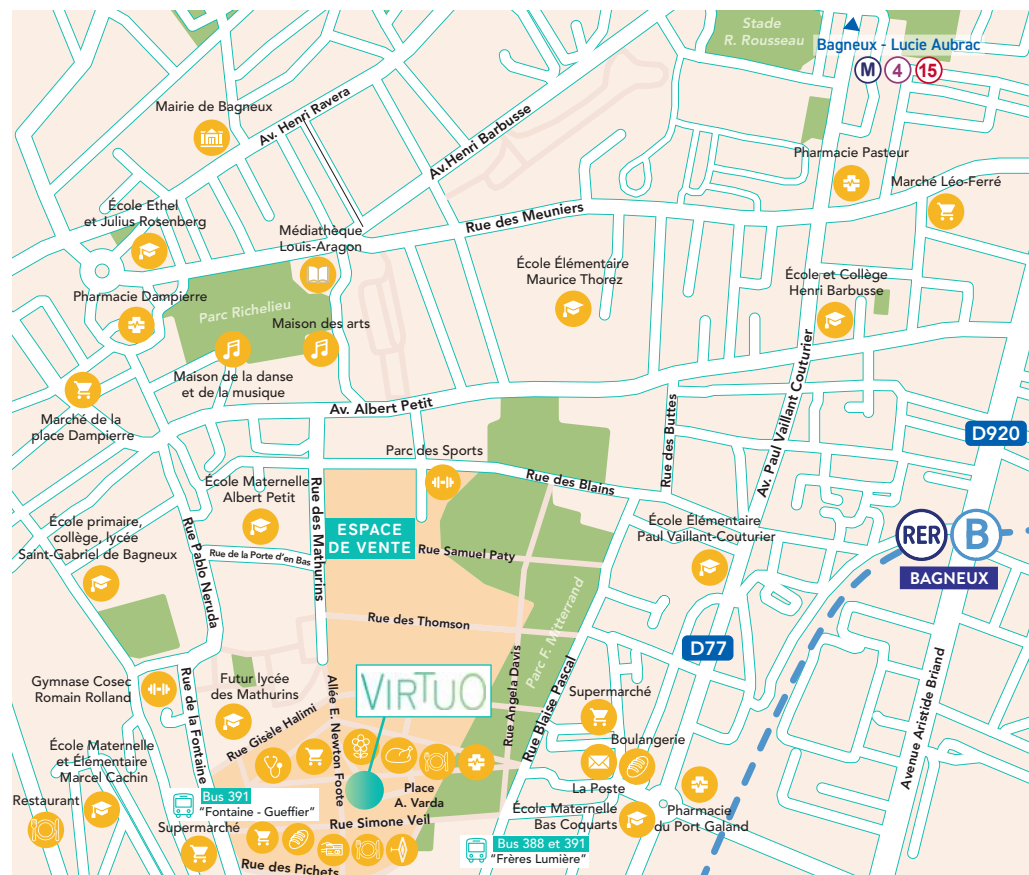


Centre-ville de Bagneux

## UN QUARTIER CONNECTÉ À PARIS ET AU SUD FRANCILIEN

Bagneux est une ville située à proximité de la capitale. Nichée dans un écrin de verdure, elle offre un cadre de vie idéal où il fait bon vivre. Avec ses nombreux parcs et jardins, ses espaces naturels préservés et ses transports en commun, Bagneux allie harmonieusement qualité de vie et facilité de déplacement.

La ville se distingue par son urbanisme maîtrisé, associant modernité et respect de l'environnement. La présence de l'écoquartier O'Mathurins prend tout son sens entre ville et nature.



Le bus 388 connecte "Frères Lumière" au métro ligne 4 "Bagneux - Lucie Aubrac" en 6 min\*



Le bus 391 connecte "Fontaine Gueffier" à la gare RER B "Bagneux" en 3 min\*



La ligne 4 connecte "Bagneux - Lucie Aubrac" à "Châtelet" en 20 min\*



La future ligne 15<sup>(1)</sup> connectera "Bagneux Lucie Aubrac" à l'aéroport d'Orly en 15 min\*

Le RER B connecte "Bagneux" à "Châtelet" en 17 min\*, à «Denfert-Rochereau» en 11 min\* ou "Massy TGV" en 15 min\*

L'autoroute A106 permet de rejoindre l'aéroport de Paris-Orly en 19 min\*



## UN ÉCOQUARTIER CONFORTABLE AUX NOMBREUX AVANTAGES

O'Mathurins est le nouvel écoquartier de Bagneux, où qualité de vie rime avec respect de l'environnement. Ce quartier innovant vous offre un cadre exceptionnel, alliant des appartements modernes et durables à des espaces verts harmonieux. Profitez d'un quartier animé, avec des commerces de proximité, un futur lycée, ainsi que plusieurs lignes de bus menant au métro ligne 4, à la future ligne 15<sup>(1)</sup> et au RER B.

O'Mathurins, l'endroit idéal pour vivre en harmonie avec la nature, tout en étant connecté à la vie urbaine.

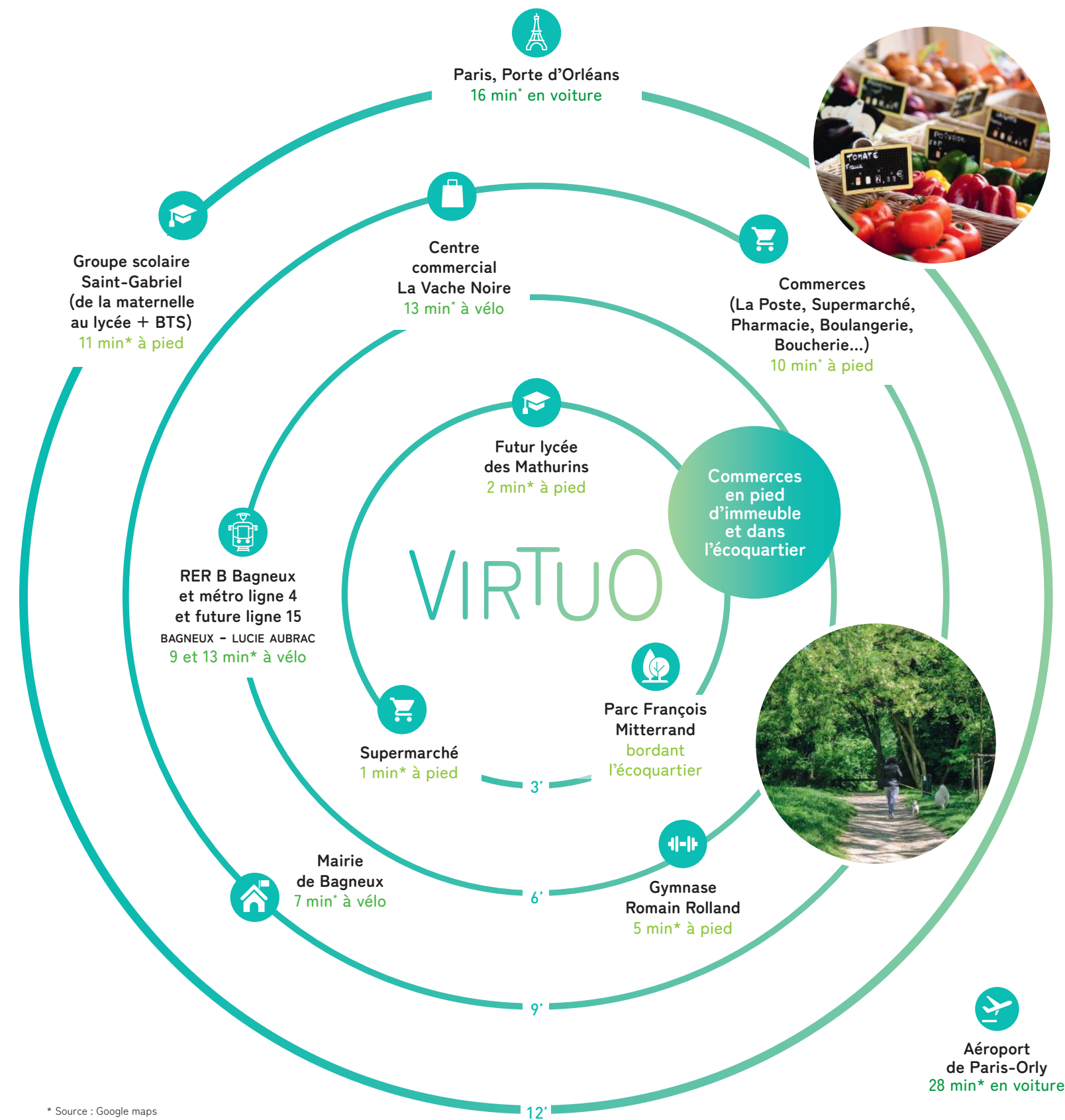
# UN ÉCOQUARTIER

## CONVIVIAL ET ANIMÉ

L'écoquartier O'Mathurins est une véritable invitation à profiter de la ville et de la nature. Niché sur un belvédère offrant une vue imprenable sur la vallée de la Bièvre, cet espace privilégié s'étend sur 16 hectares du centre-ville au sud de la commune.

En plus de son emplacement idéal, O'Mathurins se distingue par un aménagement urbain de grande qualité, notamment grâce aux commerces en pied d'immeubles, créant ainsi un véritable tissu économique et favorisant la vie de quartier. Les familles bénéficient également d'équipements éducatifs comme un groupe scolaire et un lycée.

Pensé et développé dans une démarche écologique, O'Mathurins s'engage à respecter l'environnement. Les multiples cheminements doux offrent aux résidents des passages conviviaux et sécurisés pour se déplacer à pied ou à vélo. Les espaces partagés, tels que les parcs et les jardins, sont autant d'invitations à se détendre, à jouer et à se sociabiliser, créant ainsi un véritable lien entre les habitants.

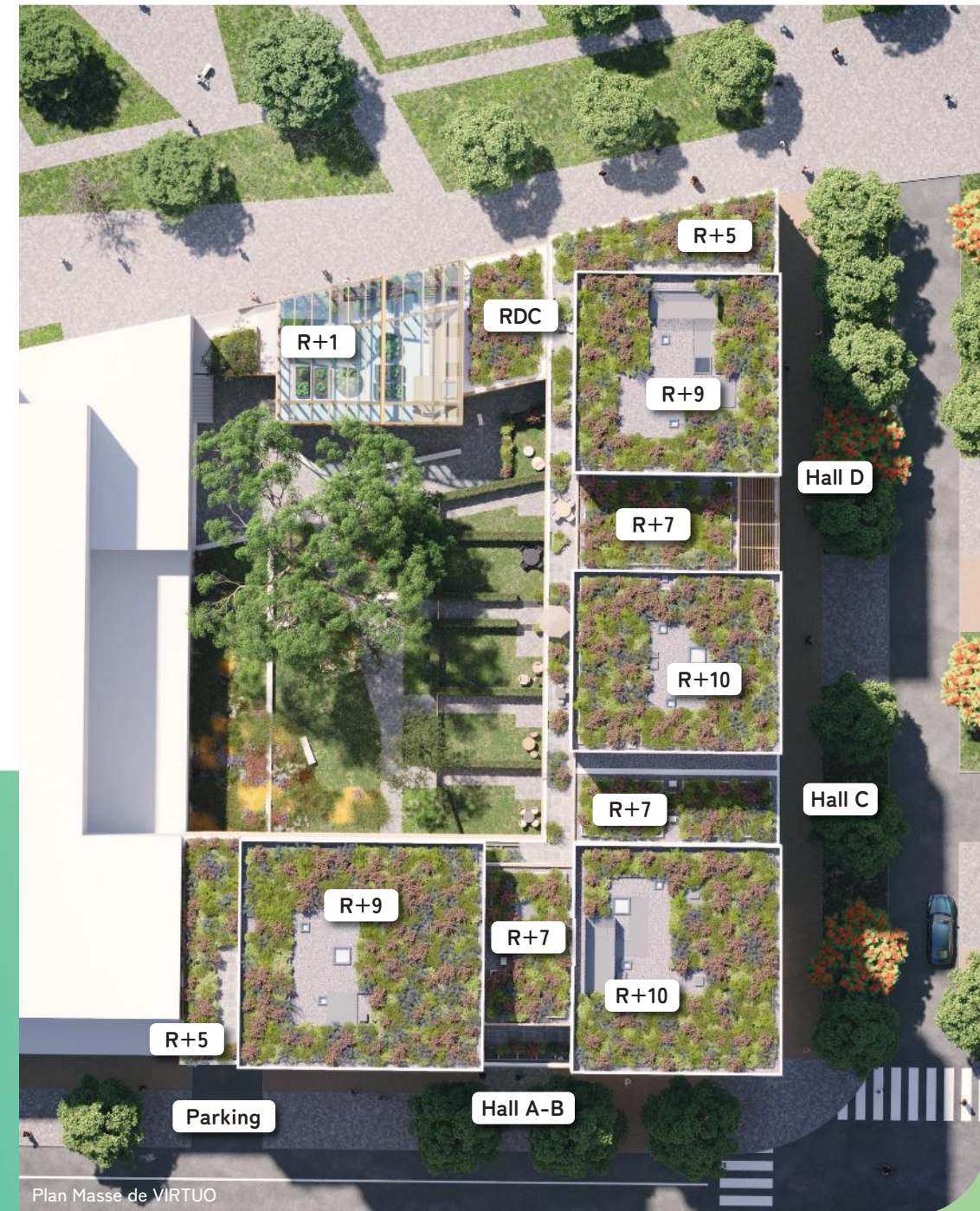




## UNE SIGNATURE ARCHITECTURALE QUI SÉDUIT PAR SA PRESTANCE

**VIRTUO** présente son élégante architecture contemporaine, animée de plusieurs séquences soigneusement organisées. Le socle du bâtiment, en double hauteur, se démarque tout d'abord par sa couleur bronze qui joue avec les reflets du soleil au fil de la journée. Largement vitré, il intègre un commerce ainsi qu'une crèche qui facilitent le quotidien et participent à la vie de quartier. La façade est entièrement habillée d'un enduit blanc et lumineux, jusqu'au 6<sup>e</sup> étage. Cet étage marque ensuite une transition,

accueillant une série de loggias soulignées de la même teinte bronze que le socle. Au-delà, 4 volumes se placent en retrait, émergent vers le ciel et affinent la silhouette du bâtiment. Ils alternent l'enduit blanc lisse et structuré pour créer des jeux de textures du plus bel effet. L'architecture de **VIRTUO** laisse aussi une place à la nature, grâce à la présence de garde-corps végétalisés. Au sommet des 4 émergences, des toitures verdoyantes favorisent la biodiversité.



Plan Massé de VIRTUO

**SAISON MENE & ASSOCIES ARCHITECTES URBANISTES**

### LE MOT DE L'ARCHITECTE

“ Situé au cœur du quartier des Mathurins, l'opération **VIRTUO** se veut être un projet autour du vivant et du vivre ensemble.

Bioclimatique par nature, l'architecture répond aux exigences actuelles de la résilience climatique. Protecteur de la biodiversité, le projet accueille en son sein un jardin de fraîcheur et propose une végétalisation généreuse des espaces extérieurs.

Des halls spacieux et traversants, une serre commune intergénérationnelle et un jardin collectif sont autant de facteurs favorisant les moments de rencontre, d'échanges et de partage. Les appartements singuliers et fonctionnels, aux multiples orientations, proposent une qualité d'habitat certaine aux futurs résidents. ”



Vue d'un séjour de VIRTUO

## DES INTÉRIEURS LUMINEUX, PROLONGÉS PAR UN BEL EXTÉRIEUR

**VIRTUO** se compose d'appartements déclinés du studio au 5 pièces, dont des duplex de 4 ou 5 pièces, profitant tous d'un jardin privatif, d'une loggia ou d'une terrasse. Des caves disponibles à l'acquisition apportent un confort additionnel aux résidents. Parmi ce large choix, certains appartements sont évolutifs, s'adaptant aux besoins de la famille. Ils peuvent ainsi accueillir une pièce supplémentaire, comme une chambre d'enfant, un bureau pour télétravailler sereinement depuis chez soi ou encore une salle de jeux pour se détendre. Quelques appartements mitoyens offrent également la possibilité d'être réunis en un seul pour former un grand appartement familial de 5 pièces.

Soigneusement conçus, traversants pour certains, les intérieurs dévoilent des surfaces généreuses, allant jusqu'à 115 m<sup>2</sup>. Ils sont naturellement baignés de lumière grâce à leurs orientations doubles, triples voire quadruples. Les agencements ont été étudiés pour garantir des pièces de vie fonctionnelles et faciles à aménager à l'image de certains séjours avec leur cuisine pouvant être ouverte ou fermée. Selon les plans, les appartements intègrent un coin bureau, un cellier, une buanderie et des placards de rangement utiles. Les chambres quant à elles procurent calme et intimité à chaque membre de la famille.

## DES ESPACES EXTÉRIEURS, PROCHE DE LA NATURE

**VIRTUO** dévoile un cœur d'îlot naturel où les résidents se retrouvent avec plaisir. Cet écrin a été pensé comme un havre de sérénité et de verdure propice aux rencontres et aux échanges. Pour cela, il est parcouru d'une allée piétonne pavée, d'une placette conviviale et de bancs pour s'asseoir un instant, discuter et apprécier la quiétude des lieux. Mêlant arbres et arbustes, les jardins privatifs sont protégés des regards par des haies.

Le cœur d'îlot abrite également une serre collective de 50 m<sup>2</sup>, un lieu pédagogique favorisant les rencontres entre résidents lors d'ateliers d'apprentissage ou en cultivant ensemble les bacs potagers mis à disposition. Cet espace convivial et intergénérationnel s'ouvre en grand sur le parc du Belvédère et profite ainsi de belles vues sur la nature. Les vues s'apprécient aussi depuis les appartements et leurs espaces extérieurs privés. Les loggias et les terrasses donnent, pour la plupart des appartements, sur le cœur d'îlot arboré, sur les paysages du parc du Belvédère ou sur Paris.



Vue depuis le cœur d'îlot



# VIVRE CHAQUE INSTANT

## SOUS LE SIGNE DU BIEN-ÊTRE ABSOLU

Les prestations ont été sélectionnées avec la plus grande attention pour parfaire la qualité de vie au sein des appartements. Les intérieurs bénéficient d'une isolation phonique et thermique optimale, de finitions soignées et de labels qui garantissent un confort durable et des économies d'énergie.

### UNE RÉALISATION EXEMPLAIRE OÙ PRIMENT CONFORT ET RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

En harmonie avec l'engagement environnemental de l'écoquartier<sup>(5)</sup> O'Mathurins, **Virtuo** a pour objectif d'obtenir de nombreuses labellisations, distinguant sa démarche vertueuse et écologique. La réalisation est notamment pourvue de toitures végétalisées, destinées à la rétention des eaux de pluie. L'eau sera réutilisée pour l'arrosage des plantations du porche, du coeur d'îlot et de l'ensemble des jardinières en étages. Ayant pour objectif la labellisation du programme, **Virtuo** répond en outre aux exigences énergétiques de la RE2020<sup>(2)</sup> et porte à bien le projet de labellisation NF Habitat HQE<sup>(3)</sup> et BiodiverCity<sup>(4)</sup>.

#### RE2020

(2) Le label RE2020 garantit des normes environnementales élevées dans la construction et la performance énergétique des bâtiments.



(4) Le label Biodivercity Construction promeut la prise en compte de la biodiversité dans les projets de construction en favorisant la conception d'espaces urbains respectueux de la nature.



(3) Le label NF Habitat HQE garantit des appartements respectueux de l'environnement et de haute qualité.



(5) Le label Eco Quartier permet de reconnaître l'exemplarité d'une opération et valoriser l'engagement du porteur de projet en faveur de la ville durable.



#### DES PARTIES COMMUNES RAFFINÉES

- **Hall d'entrée et parties communes conçus** par une décoratrice
- **Œuvre d'art dans le hall d'entrée**



#### UNE SÉCURITÉ RENFORCÉE, POUR UNE TOTALE SÉRÉNITÉ

- **Accès sécurisé** avec digicode, vidéophone et système Vigik®



#### DES SOLS AUX MATÉRIAUX DE QUALITÉ

- **Carrelage grand format au choix** pour les pièces humides (salle de bains, salle d'eau et cuisine)
- **Revêtement de sol en PVC** posé sur chape acoustique (6 finitions au choix pour le séjour, les chambres et dégagements)



#### DES SALLES DE BAINS ÉQUIPÉES ET CONFORTABLES

- Meuble vasque avec tiroirs, **miroir et applique**
- **Choix d'harmonies de faïence**
- Mitigeurs avec systèmes thermostatiques pour les bains et douches
- Sèche-serviettes électriques



#### Pour un confort facilité

- **Bicyclerie** aménagée, équipée et décorée
- **Boîtes à colis connectées**
- **Bibliothèque partagée**
- **Serre partagée**

### DES ESPACES PARTAGÉS POUR DAVANTAGE DE CONVIVIALITÉ

Parce que nous attachons une importance particulière au bien-être des résidents, aussi bien au sein de leur appartement que dans les lieux communs, nous avons conçu des lieux partagés qui signent un véritable art de vivre.

- Un **potager commun** permettant aux habitants de se retrouver entre eux et en famille, échanger et partager de bons moments en jardinant ensemble.
- Le **hall décoré** renvoie une atmosphère moderne et intimiste grâce aux choix des luminaires, des boîtes aux lettres ainsi que de la bibliothèque au ton terracota. Les coloris grisés et boisés des matériaux utilisés renforcent ce sentiment accueillant dans les parties communes.
- Des **boîtes à colis connectées** permettant de prévenir en temps réel d'une livraison et réceptionner les colis livrés en cas d'absence.
- Une **bicyclerie décorée** et aménagée d'une station de gonflage et de réparations (casiers, racks à vélos et prises pour recharger les batteries de vélos électriques) permettra d'y entretenir son vélo, d'échanger entre cyclistes.
- Une **bibliothèque partagée** répondra aux envies de lecture des résidents et permettra un accès facilité aux best-sellers et aux classiques de la littérature pour tous les âges.

Et parce que l'art est toujours au cœur de nos engagements, une **œuvre d'art** viendra magnifier l'ensemble pour que chacun puisse en profiter.



#### LA BIBLIOTHÈQUE PARTAGÉE



#### LA BICYCLERIE



#### LE HALL



Visuels non contractuels à caractère d'ambiance



## INTERCONSTRUCTION

### L'ART DE BÂTIR

Promoteur-constructeur reconnu depuis plus de 60 ans. Avec plus de 700 appartements par an, Interconstruction garantit une expertise au service du bien-être de ses clients. Toujours en phase avec l'évolution des lignes architecturales, ses créations conjuguent élégance et respect de l'environnement.

Leurs singularités s'affichent en façade comme en intérieur avec des prestations de qualité, une attente particulière portée à la valeur d'usage. Pour marquer leur individualité et partager une sensibilité à l'art, chaque résidence créée par Interconstruction est signée d'une œuvre d'art contemporaine unique.

#### 60 ans de savoir-faire



Notre Groupe démontre son engagement dans le développement des villes à travers la pluridisciplinarité de ses références (appartements collectifs et individuels, bureaux, commerces, résidences services, équipements publics...) et la recherche permanente de la qualité.

#### L'art, notre différence



Engagés dans le développement d'une politique culturelle, nous signons chacune de nos opérations par une œuvre d'art inédite et créée spécialement. Elle se nourrit du lieu où elle prend place ; elle en change la physionomie une fois installée.

\* Source : Google Maps. \*\* Pour la plupart des appartements. (1) SourceS RATP Horizon 2025 - INTERCONSTRUCTION, Société par actions simplifiée au capital de 37.000,00 Euros, dont le siège social est à Boulogne-Billancourt (92100), 28 rue Escudier, identifiée sous le numéro 448 622 845 RCS Nanterre - Architecte : Architectes Singuliers - Illustrateurs : Miysis - Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance - Document non contractuel. Conception : IBIZA - Novembre 2023 - NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.





01 87 520 420  
interconstruction.fr

