

FONTAINEBLEAU

# CŒUR ROYAL



# Impériale et prestigieuse

À 60 km\* de Paris, Fontainebleau possède un patrimoine historique et naturel d'une richesse remarquable, qui contribue à sa renommée internationale.



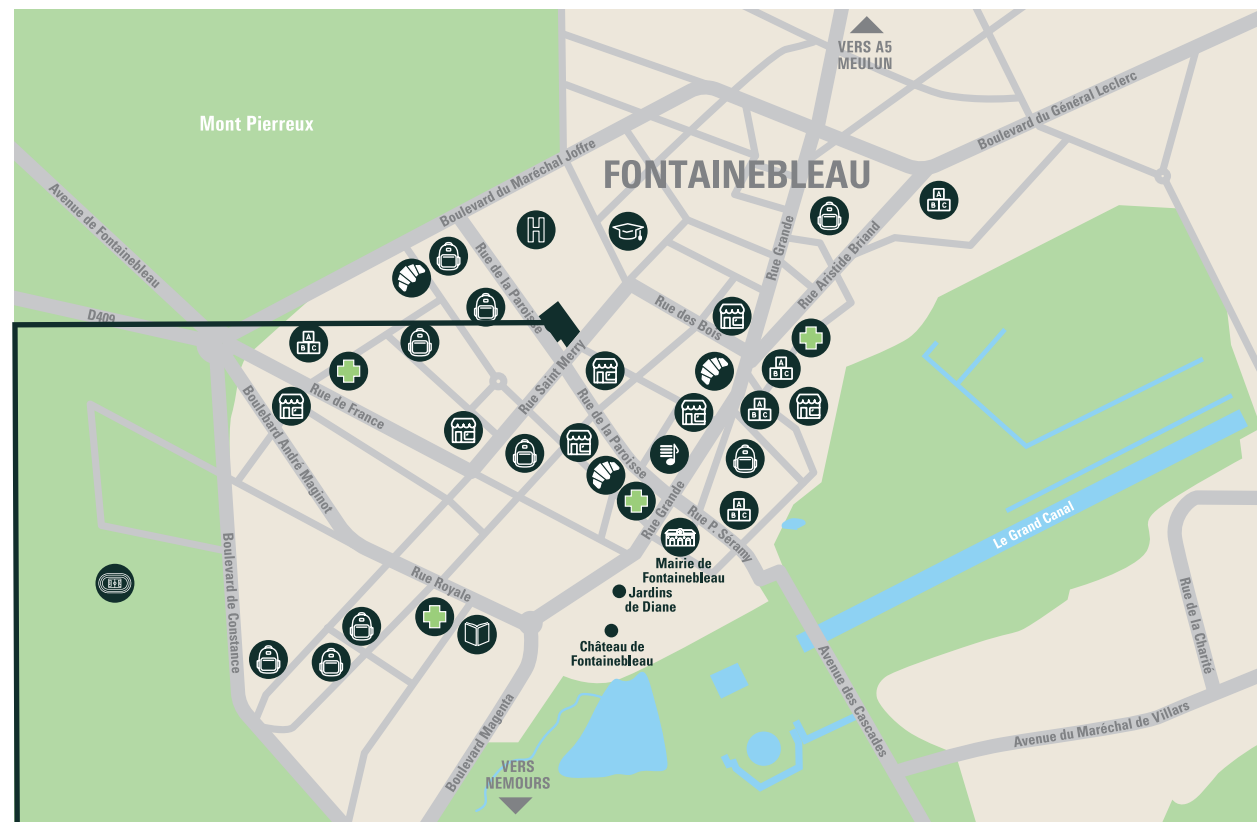
Le Château de Fontainebleau

## Bon à savoir

Fleuron du patrimoine bellifontain, le Château de Fontainebleau, aussi appelé la maison des siècles, est le seul château royal et impérial habité continuellement pendant sept siècles, de Saint-Louis à Napoléon III.

Plus vaste commune d'Île-de-France, elle abrite le majestueux Château de Fontainebleau, aujourd'hui classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Indissociable de sa renommée, la forêt de Fontainebleau s'étend sur plus de 17 000 hectares et est classée Forêt d'Exception. Ses sentiers équestres et pédestres ainsi que ses célèbres blocs rocheux d'escalade font le bonheur des sportifs et des randonneurs. Fière de cet héritage, Fontainebleau séduit aussi par son art de vivre. Son centre-ville est animé par ses rues semi-piétonnes réunissant plus de 400 commerçants et par son marché, distingué "Marché d'Exception", organisé trois fois par semaine. Les familles apprécient également la présence d'établissements scolaires de la maternelle au lycée, dont des

institutions réputées comme le lycée Jeanne d'Arc Saint-Aspais et le lycée international François 1<sup>er</sup>. Les loisirs offerts aux Bellifontains sont nombreux, grâce à un large choix d'équipements sportifs et culturels. Parmi eux, le théâtre municipal est l'un des rares théâtres à l'italienne et l'un des plus beaux de la région. L'hippodrome de la Solle, un des plus anciens de France, accueille les courses de chevaux dans son écrin de verdure en lisière de forêt.



## 211 rue Saint-Merry

L'art de vivre privilégié du centre-ville



Rue des Trois Maillets



Rue Grande-La Mairie

### LES TRANSPORTS

- I Gare de Fontainebleau-Avon à 9 min\* en voiture.
- I Lignes de bus 3403, 3408 et 3418 à 2 min\* à pied.

### LE QUOTIDIEN

- I Fromagerie à 5 min\* à pied.
- I Pharmacie à 6 min\* à pied.
- I Boulangerie à 6 min\* à pied.
- I Boucherie à 7 min\* à pied.
- I Marché à 7 min\* à pied.

### LES LOISIRS

- I Cinéma l'Ermitage à 8 min\* à pied.
- I Théâtre municipal à 9 min\* à pied.
- I Jardin de Diane à 9 min\* à pied.
- I Forêt de Fontainebleau à 4 min\* à vélo.
- I Château de Fontainebleau à 11 min\* à pied.

### LA SCOLARITÉ

- I École maternelle La Cloche à 1 min\* à pied.
- I École primaire Sainte-Marie à 5 min à pied.
- I École primaire Saint-Louis à 9 min\* à pied.
- I Collège International à 9 min\* à pied.
- I Lycée international François 1<sup>er</sup> à 5 min\* à pied.

## Le mot de l'archi

Le projet s'organise entre deux rues, structurant les volumes pour créer des percées visuelles et révéler le cœur d'îlot. Une composition urbaine qui articule avec justesse alignement, retrait et ouverture.

Atelier 77



Vue depuis la rue de la Paroisse

# Une architecture d'une élégance rare



Découvrez la résidence en 3D et les plans

Située entre le cœur de ville et la forêt de Fontainebleau, "Cœur Royal" profite d'un très bel emplacement et s'inscrit en toute harmonie dans son environnement résidentiel.

Un premier bâtiment, donnant sur la rue Saint-Merry, vient s'accorder à la hauteur des façades existantes. Le second prend place rue de la Paroisse et complète la résidence. Élevés sur deux étages avec combles, les bâtiments dialoguent par leur architecture soignée, magnifiée par des matériaux de qualité. Les façades sont délicatement séquencées, rythmées par un jeu d'enduits alternant les tons ocre, pierre claire et soutenu. Côté rue, les soubassements sont traités en pierres collées afin d'apporter une touche de noblesse

à l'ensemble. La composition des façades s'enrichit de détails raffinés, comme des volets battants couleur vert-de-gris et des baies plus larges, divisées en quatre vantaux avec petits bois sur les parties latérales, rappelant le dessin de menuiseries de bâtiments déjà présents sur la rue Saint-Merry.

"Cœur Royal" s'achève avec caractère par une toiture de style Mansart, d'aspect zinc. Elle est ponctuée de lucarnes arrondies ou rectangulaires.

# La nature mise à l'honneur

Pour le bien-être de ses résidents, "Cœur Royal" abrite un cœur d'îlot pensé comme une véritable parenthèse de nature en ville.

L'implantation de la résidence permet la création d'un cœur d'îlot végétalisé, en partie visible depuis chaque rue grâce aux espaces laissés libres par les deux bâtiments. Ce petit écrin engazonné et arboré invite ainsi le soleil et offre un espace de respiration, de verdure et de convivialité. Depuis la rue de la Paroisse, un portail piéton sécurisé s'ouvre sur un cheminement qui mène aux halls d'entrée. Ce parcours est l'occasion d'admirer les paysages, de s'imprégner de la quiétude préservée du lieu et de s'attarder sur la petite

placette où trône un olivier d'ornement. Les regards se posent également sur les façades, qui adoptent ici un vocabulaire plus contemporain, caractérisé par la présence de balcons et de terrasses privatives. Des jardins privatifs trouvent ici une place de choix, protégés par des haies végétales, pour plus d'intimité. Au total, 11 arbres ont été plantés aux côtés de deux arbres conservés. Sous l'ombre de leur feuillage, petits et grands peuvent se détendre, se retrouver et se ressourcer aux beaux jours.



Vue sur la résidence depuis le cœur d'îlot



● Logements traversants ou à double orientation

● Concevez votre cuisine

● Personnalisez vos murs avec des peintures de couleur

● Choisissez les teintes et matériaux de vos sols

Vue sur une pièce de vie d'un appartement 3 pièces

# Le confort et le bien-être règnent

Un emplacement prisé à Fontainebleau, une architecture de standing et des intérieurs particulièrement confortables : autant d'atouts offerts par "Cœur Royal" qui garantissent une qualité de vie unique.

Les appartements sont déclinés du studio au 5 pièces afin de répondre à tous les modes de vie. Les plans séduisent par leurs surfaces généreuses jusqu'à 140 m<sup>2</sup> et leurs agencements soignés, créant des pièces de vie agréables. Parmi elles, le séjour-cuisine compose un bel espace, à la fois lumineux et convivial. Dans son prolongement, l'extérieur s'impose comme un véritable lieu de vie, idéal pour se réserver une pause détente au calme de son jardin privatif, contempler le cœur d'îlot depuis son balcon, ou s'installer sur sa terrasse en profitant de sa vaste superficie jusqu'à 95 m<sup>2</sup>.

La plupart des appartements disposent d'un espace extérieur pour des moments privilégiés.

Les plans dévoilent également des aménagements pratiques et fonctionnels. Certains appartements accueillent une suite parentale pourvue d'une salle d'eau et/ou d'un dressing. D'autres comprennent une cuisine d'îlot, un cellier, un bureau ou encore un placard dans les chambres. Chaque détail participe ainsi à un cadre de vie harmonieux, parfaitement adapté aux besoins du quotidien.

## FINITIONS SOIGNÉES

- | Sol en vinyle (LVT) dans les pièces sèches (entrées, séjours, chambres, dégagements).
- | Carrelage dans les pièces humides (cuisines, salles de bains, salles d'eau, WC).
- | Peinture blanche, finition mate velours dans les pièces sèches.
- | Faïence murale toute hauteur au droit de la baignoire et de la douche pour les salles de bains et salles d'eau.
- | Salle de bains aménagée : meuble vasque avec tiroirs, applique et miroir, robinetterie chromée, sèche-serviettes.
- | Lave-mains en porcelaine dans les WC indépendants à partir des 3 pièces.
- | Volets roulants motorisés ou volets battants.

## CONFORT ACOUSTIQUE ET THERMIQUE

- | Fenêtres et portes-fenêtres, menuiserie en bois peints, avec double vitrage isolant.
- | Chape thermo-acoustique au rez-de-chaussée et acoustique en étages.

## ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- | Production de chauffage et eau chaude assurés par une pompe à chaleur et une chaudière collective gaz.
- | Éclairage automatique des parties communes grâce à des détecteurs de présence.

## ACCÈS SÉCURISÉS

- | Accès à la résidence par digicode, vidéophone et un badge type Vigik.
- | L'accès, via l'ascenseur, au parking et aux locaux à vélos situés en sous-sol se fera à l'aide d'un badge de type Vigik.
- | Porte d'entrée à âme pleine équipée d'une serrure de sûreté 3 points.



**Découvrez nos Showrooms**

# Responsable et engagé

Kaufman & Broad met tout en œuvre pour créer des lieux de vie respectueux de l'environnement et pensés pour vous, qui privilégient durabilité des matériaux, performance énergétique et minimisation de l'empreinte carbone.

C'est pourquoi, à Fontainebleau pour "Cœur Royal", nous avons :

- I Favorisé une isolation thermique optimale et adopté les principes de conception bioclimatique pour une consommation énergétique maîtrisée et des factures réduites,
- I Mis en œuvre de systèmes énergétiques bas carbone permettant l'atteinte d'un DPE performant préservant la valeur de votre bien dans la durée,
- I Recouru à des principes de conception favorisant le confort d'été, dans une logique d'adaptation au changement climatique,
- I Utilisé des équipements hydro-économes, pour limiter les factures et économiser la ressource en eau,
- I Sélectionné les matériaux biosourcés sur la base d'une certification PEFC et/ou FSC, afin de préserver les ressources naturelles et la biodiversité,
- I Adopté la charte "Chantier Vert et Faible Nuisance" favorisant l'économie circulaire et les matériaux sains.

## Respect des dernières normes environnementales

Chaque programme répond à un niveau de performance énergétique A ou B ayant pour effet une isolation phonique et thermique optimale et une réduction de vos factures. Cette résidence vous garantit un habitat plus sain et respectueux :

I Conforme à la réglementation RE 2020 seuil 2025 (IC construction).

I Certifié Prestaterre.



Et grâce à l'éco-score Showroom, évaluez l'impact carbone de nos prestations, de leur conception et fabrication à leur livraison et installation chez vous.

# À vos côtés depuis près de 60 ans

Chez Kaufman & Broad, c'est en vous observant et en vous écoutant que nous imaginons des appartements et des maisons adaptés à vos besoins et vos attentes. Nous intégrons les nouvelles façons d'habiter, de travailler, de se déplacer et de se divertir pour améliorer votre quotidien.

C'est pourquoi nous vous accompagnons à chaque étape de votre projet immobilier, avec des services conçus pour vous simplifier la vie et vous offrir une expérience sereine et personnalisée :

Des logements fonctionnels et agréables à vivre grâce à des plans optimisés par notre service d'architectes intégré.

Un accompagnement personnalisé tout au long de votre projet, grâce à nos experts.

Une solution de financement clé en main proposée par nos partenaires financiers.

Des partenariats privilégiés avec des acteurs majeurs de l'immobilier et de la gestion locative pour un investissement serein.

Une réalisation de l'agence Kaufman & Broad Île-de-France  
17, quai du Président Paul Doumer - 92400 Courbevoie

kaufmanbroad.fr

0 800 544 000

Service & appel  
gratuits

\* Source Google Maps. Kaufman & Broad Immo Société en Nom Collectif au capital de 1 000 euros - RCS Nanterre 479 289 233 - 17, quai du Président Paul Doumer - CS 90001 - 92672 Courbevoie Cedex. Crédits photos : Grégoire Crétonin. Architecte : Atelier 77 - Perspectives : Hive & Co / Mag Arhitektura. Illustration(s) et plans à caractère non contractuel(s), laissé(s) à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles d'évolutions de chantier ou pour des raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif (se reporter à la notice descriptive contractuelle). **OSWALD**ORB - 05/2026.



PROSPECTUS

