

SERRIS - VAL D'EUROPE - MARNE-LA-VALLÉE



ESPRIT FAUBOURG - Rue de Navarre

Un cadre de vie exceptionnel, au calme d'un magnifique jardin



“Les Pavillons
Faubourg”

L'ADRESSE

Un environnement dynamique et attractif, pour vivre près de tout

Val d'Europe représente un modèle d'urbanisme unique en France. C'est un pôle d'activité devenu au fil des ans la première destination touristique d'Europe et le premier bassin d'emploi d'Île-de-France. L'agglomération profite également d'un centre commercial, de plusieurs cinémas et d'un golf qui permettent à Val d'Europe d'offrir une expérience des plus riches en termes de loisirs, d'attractions, de promenades et de détente.

Au cœur de Val d'Europe, Serris dévoile tous les avantages d'un environnement serein, entre ses rues calmes et bien entretenues, ses larges trottoirs et ses paysages verdoyants. La ville a réussi le pari de devenir un lieu de vie recherché tout en préservant son charme de village. Dynamique, elle attire chaque année davantage de familles. Celles-ci apprécient sa praticité au quotidien, avec ses écoles, sa salle de spectacle et ses médiathèques, ses équipements sportifs, son offre commerciale extrêmement développée et ses grands espaces verts.

Au Nord-Est de Serris, le quartier du Parc s'installe dans le prolongement du centre urbain existant. Avec ses espaces de convivialité, propices aux échanges, et sa politique de développement durable, ce projet d'aménagement illustre une nouvelle manière de penser la ville dans une démarche solidaire et durable.



"Esprit Faubourg" s'inscrit dans un environnement calme et résidentiel tout en étant à proximité des infrastructures essentielles au quotidien. Outre les nouveaux commerces prévus dans le quartier du Parc, d'autres sont accessibles dans un rayon de 10 min* et le marché hebdomadaire place de la Mairie est à 9 min*. Les écoles se rejoignent également facilement à pied. Côté verdure, le futur parc paysager du Centre Urbain propose parcours et moments de détente au bord de l'eau. Enfin, l'adresse profite d'une excellente desserte. Le bus permet de rejoindre la gare RER A du Val d'Europe et la gare TGV Marne-la-Vallée. En voiture, l'accès immédiat à l'autoroute A4 et à la méridienne facilite les déplacements.

*Temps de trajet estimatif à pied. Source Google Maps.

**Temps de trajet estimatif en voiture. Source Google Maps.



Ecoles
à 4 min*



Parc
à 4 min*



Bus
à 6 min*



Centre
commercial
à 8 min*



Illustration libre à caractère d'ambiances et d'aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels



“Les Villas Faubourg”



LE FAUBOURG “SAINT-COLOMBAN”

De la campagne à la ville

C'est en s'inspirant d'un récit imaginaire qu'a été conçu "Esprit Faubourg". Il intègre une histoire plausible du site à travers les siècles, qui aurait laissé des traces et un héritage urbanistique et architectural. Le faubourg "Saint-Colomban" évoque un dialogue informel entre la ville et ses abords, ses portes, la campagne et la nature avoisinante.

"Esprit Faubourg" s'inscrit dans le faubourg au moment où il s'est structuré en un quartier citadin, organisé en rues et en places, où les barrières avec la ville ont disparu. Conçue dans un esprit de bien-être durable, faisant écho aux valeurs du quartier, la réalisation se compose d'immeubles, dont l'un est dédié au locatif, et de huit maisons de ville qui entourent un superbe jardin paysager. L'ensemble affiche une architecture classique particulièrement soignée.

Chaque bâtiment décline des intérieurs aménagés avec des surfaces généreuses et des plans fonctionnels. Dotés de

larges ouvertures laissant passer un maximum de lumière, la plupart des salons se prolongent sur un jardin privatif, une loggia, un balcon ou une terrasse.

S'élevant sur un ou deux étages, les maisons de ville ont été pensées pour le confort des familles. Tous les rez-de-chaussée accueillent un spacieux séjour avec une cuisine fermée pour bien délimiter les espaces, ainsi qu'une buanderie. Les pièces de vie se prolongent sur une terrasse et un jardin pour des moments de détente en plein air. Les chambres, une salle de bains et une salle d'eau se situent aux étages. Pour plus de praticité, un double box au sous-sol est accessible directement depuis chaque maison via un escalier. À l'arrière des maisons, des abris de jardin* assurent la séparation avec le cheminement intérieur de la résidence.

* Sauf pour une maison

L'ARCHITECTURE

Une diversité architecturale inspirée par l'esthétisme des anciens faubourgs

Élégante dans ses lignes, qualitative dans ses matériaux, "Esprit Faubourg" affiche un style faubourien. La réalisation affirme son identité, tout en respectant l'histoire imaginaire des lieux.

Cette architecture se caractérise par sa diversité et son harmonie. Diversité des matériaux avec notamment un contraste entre l'enduit et la brique de parement habillant certains pans de façades. Recouvertes de tuiles ou de métal, les toitures témoignent du même souci d'éviter toute monotonie visuelle en privilégiant le rythme : toitures à plusieurs pentes, multiples décrochés...

De nombreux détails soulignent le parti pris esthétique : corniches et bandeaux structurant certaines façades, volumes traités en bossage, fenêtres à encadrements, portes de garage et d'entrée en finition bois ou en métal peint, entrées signalées par des appliques...

Au Sud, "Les Pavillons Faubourg" font référence aux guinguettes qui fleurissaient jadis. Jouant sur les différentes hauteurs, les volumes en retrait et les coloris, ils évoquent l'esprit de Montmartre.

Une lignée de maisons avec de beaux jardins, "Les Villas Faubourg", leur succède et complète le domaine le long de la limite Est. Elle dévoile l'ambiance paisible d'une voie privée fermée par deux grilles à ses extrémités, où les enfants jouent à l'abri de la circulation.

Au centre, "La Manufacture" rappelle une ancienne usine à vapeur. Elle est facilement reconnaissable avec ses briques soulignant les 1^{er} et 2^{ème} étages, et se présente comme un vaisseau amarré en terre ferme. Ses balcons sont supportés par des poutres en métal, tandis qu'une tour accueille de belles terrasses panoramiques.



Architecture classique



Balcon ou terrasse



Jardin paysager

“ Notre approche architecturale, inspirée des faubourgs parisiens, valorise l'architecture d'Île-de-France avec les matériaux d'aujourd'hui, permettant un développement durable et harmonieux. ”

Arcas Paris - Architecture & Urbanisme

Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels





“Les Pavillons
Faubourg”



“La Manufacture”

LES ESPACES VERTS

Un art de vivre d'exception entre verger et jardins fleuris

Les aménagements paysagers d'“Esprit Faubourg” ont fait l'objet d'une attention toute particulière pour allier facilités de la ville et bienfaits de la nature.

Conçues en harmonie avec le bourg traditionnel de Serris, le quartier “anglais” à proximité et le parc à l'Ouest, des séquences plantées ont été créées en cohérence avec l'histoire du projet.

Ainsi, un espace accompagne “La Manufacture” telle une friche domptée par la nature sauvage. Elle a pour objectif de sensibiliser les résidents à l'écologie locale. Délimitée ponctuellement par une clôture basse en bois, son accès est limité à des visites spécifiques de découverte de la nature.

Au Nord du cœur d'îlot, des arbres fruitiers* évoquent un verger qui aurait été conservé. Outre son ambiance bucolique, il offre le plaisir de ramasser soi-même des fruits de saison.

Afin de permettre à tous de bénéficier des joies de la cueillette, un petit espace potager sur la pelouse commune est accessible aux résidents pour pouvoir jardiner des fleurs, des légumes ou des herbes aromatiques. À côté, des rangs de vignes de table* ainsi que des arbustes à fruits* offrent une diversité supplémentaire.

À l'arrière des “Villas Faubourg”, bordant l'allée centrale, sept tilleuls rappellent aux habitants les anciens mails. Des bancs ont été mis à disposition pour favoriser les rencontres et le repos en plein air. Le long de la rue de Navarre, le jardin commun révèle des treilles fleuries et des massifs d'arbustes* d'esprit romantique, aux teintes douces. Enfin, en partie centrale, un massif ovale se compose d'arbustes et de plantes* dont les fleurs et les feuillages colorent l'hiver.

*Essences au choix du paysagiste





LE CADRE DE VIE

Un cadre agréable avec ses allées piétonnes sillonnant le cœur d'îlot

Tels les faubourgs de l'époque séparés de la ville par un mur, "Esprit Faubourg" est entièrement close, offrant une sécurité optimale.

Des portails ou portillons en ferronnerie équipés de digicode, permettent aux piétons de rejoindre les bâtiments ou les maisons individuelles. La plupart s'ouvre sur une belle allée intérieure menant aux différentes entrées, hormis celui situé à l'Est de la rue de Navarre qui rejoint directement le hall des "Pavillons Faubourg".

L'accès à l'aire de stationnement souterrain s'effectue rue de Navarre, par un portail télécommandé. Le parking en sous-sol abrite également les boxes réservés aux maisons, des emplacements pour les deux roues et des locaux à vélos. Dans un souci de praticité, il est relié aux étages des

chaque bâtiment par des ascenseurs. L'une des sorties piétonnes se fait par un édicule, qui ouvre côté jardin sur une verrière métallique abritant des arceaux de stationnement pour des vélos.

Pour favoriser les déplacements doux, des locaux à vélos sont placés au rez-de-chaussée de chaque immeuble.

L'aménagement de la réalisation fait aussi référence aux anciens faubourgs traversés par une multitude de sentes, passant sous les porches et entre les constructions comme autant de raccourcis. Le domaine en garde le témoignage à travers un cheminement central qui parcourt l'îlot dans toute sa longueur, tantôt se rétrécissant en venelle tantôt s'élargissant en placette.



Résidence
entièrement
clôturée



Digicode et
vidéophone



Parking
sous-sol



Local
à vélos

DES APPARTEMENTS BIEN CONÇUS AUX PRESTATIONS DE QUALITÉ

LES PARTIES COMMUNES DES IMMEUBLES

- Halls d'entrée décorés de grès cérame, panneaux façon bois ou autres revêtements décoratifs, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec moquette au sol, murs aux teintes pastel et appliques murales.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Ascenseur Otis® avec cabine décorée d'un miroir, desservant chaque étage, y compris le parking sous-sol.

LES FINITIONS

- Revêtement de sol stratifié dans le séjour, l'entrée, les chambres et le dégagement.
- Carrelage Saloni® dans la cuisine, la salle de bains et les toilettes.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Portes intérieures pré-laquées avec poignées finition nickel satiné.

- Menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage. Portes-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni® avec frise dans les pièces humides (sauf dans la cuisine).
- Salle de bains aménagée avec un meuble vasque, mitigeurs Grohe®, miroir, applique lumineuse, baignoire, sèche-serviette électrique Acova®.
- Placards avec portes coulissantes (selon plans).
- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Volets roulants électriques ou volets battants en bois à manœuvre manuelle (selon plans).

LA PERSONNALISATION

- Revêtements stratifiés, carrelage, faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique : menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage et volets roulants ou battants (selon plans).
- Chauffage collectif type plancher chauffant et production d'eau chaude collective à partir d'une sous-station de chauffage urbain.
- Sèche-serviettes électrique dans la salle de bains.

LA SÉCURITÉ

- Halls d'entrée protégés par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- Portes palières blindées, à âme pleine, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuils à la suisse.
- Parking sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée.
- Volets roulants ou battants sur toutes les ouvertures**.

* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires. ** Sauf sur les petits châssis et les châssis type œil de bœuf.



simpliss^{im}

Le logement connecté qui vous simplifie la vie.

Simplissim, le logement connecté avec Somfy® pour un confort et une sécurité de vie au quotidien⁽¹⁾.

Vous pilotez depuis votre smartphone les différentes fonctions prévues :

- BoxTaHoma® de Somfy® intégrée au tableau électrique.
- Détecteur de fumée à connecter au système.
- Volets roulants électriques à commande radio.
- Lanceur de scénarios adaptés à votre quotidien.

Une solution aussi simple à faire évoluer qu'à utiliser, TaHoma® est compatible avec tous les produits Somfy® (alarme, éclairage, chauffage...) et les grandes marques de l'habitat (Legrand, Atlantic, Philips...).

(1) Après configuration et activation. Nécessite un abonnement internet et un smartphone (non fournis).

DES MAISONS BIEN AGENCÉES AUX PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

LES FINITIONS

- Carrelage en grès émaillé Saloni* dans toutes les pièces du rez-de-chaussée et dans les pièces humides de l'étage.
- Revêtement de sol stratifié dans toutes les pièces sèches et dégagements de l'étage.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Portes intérieures pré-laquées avec poignées en finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage. Portes-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni* avec frise dans les pièces humides (sauf dans la cuisine).
- Salles de bains aménagées avec un meuble de toilette, vasque encastrée, mitigeur Grohe*, miroir, bandeau lumineux, baignoire et support mural de douche, sèche-serviette électrique Acova*.
- Les suites parentales disposent d'une salle d'eau privative aménagée avec meuble de toilette, vasque encastrée, mitigeurs Grohe*, grand miroir, bandeau lumineux, receveur

et support mural de douche, sèche-serviette électrique Acova*.

- Placards avec portes coulissantes (selon plans).
- Volets roulants électriques ou volets battants en bois à manœuvre manuelle (selon plans).

LA PERSONNALISATION

- Revêtements stratifiés, carrelage, faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique : double vitrage, menuiseries extérieures et volets roulants ou battants (selon plans), murs de façades avec isolant.
- Chauffage collectif type plancher chauffant et production d'eau chaude collective à partir d'une sous-station de chauffage urbain.

LA SÉCURITÉ

- Porte d'entrée métallique isolante avec serrures 3 points et paumelles anti-dégondage.
- Volets roulants ou battants sur toutes les ouvertures, sauf sur les petits châssis et les châssis de type œil de bœuf.
- Le box double des maisons en sous-sol est protégé par une porte basculante métallique avec blocage de sécurité.

LES ANNEXES ET LES EXTÉRIEURS

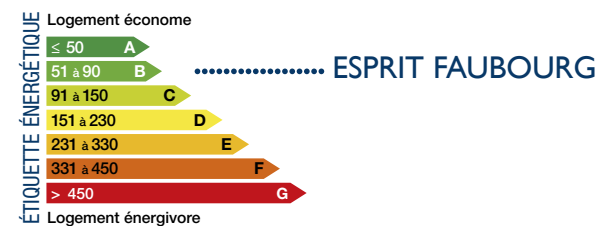
- Jardin planté, engazonné et clos.
- Terrasse avec dalles gravillonnées.
- Robinet d'arrosage côté terrasse.
- Box double en sous-sol avec dalle en béton, prise électrique et point lumineux réservé à chaque maison. Accès direct par escalier depuis la maison.
- Annexe couverte en fond de jardin suivant plans (sauf pour une des maisons).

* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.



Dans une perspective de développement durable, la réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II. Elle répond au besoin de confort tout en limitant la consommation maximale d'énergie primaire, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux.

- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation des déperditions thermiques.
- Choix de matériaux et d'équipements performants.
- Réduction des consommations énergétiques par rapport aux précédentes réglementations thermiques.



Consommation énergétique en kWh/m²/an en énergie primaire. Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation du diagnostic de performance énergétique de chaque appartement qui sera réalisé par un organisme spécialisé.

DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

Une implantation locale forte

Promogim sélectionne l'emplacement de ses résidences selon des critères exigeants : proximité des commerces, des écoles et des transports, présence d'espaces verts... autant d'éléments qui améliorent la qualité de vie. Promogim attache une grande importance à la qualité de ses architectures, qu'elles soient classiques ou contemporaines.

Les espaces intérieurs font l'objet de la même recherche de qualité : plans fonctionnels, prestations soignées...

Quant aux aménagements extérieurs, ils prévoient souvent des espaces paysagers agrémentant le cadre de vie.

Promoteur-constructeur visionnaire, Promogim traduit son engagement global et durable en matière de qualité avec des résidences répondant à des normes de plus en plus élevées en matière d'environnement et d'économie d'énergie telle que la Réglementation Thermique RT 2012.



DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

Une dimension nationale

Avec à son actif plus de 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus de 50 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur huit directions régionales expérimentées.

Partenaire solide et fiable grâce à d'importants capitaux propres, Promogim, c'est aussi la sécurité financière d'une cotation exceptionnelle, une garantie financière d'achèvement des travaux, des assurances biennales et décennales sur les constructions.



Rhône-Alpes



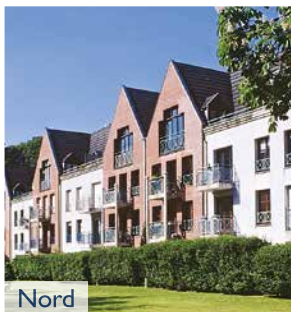
Île-de-France



Bourgogne



Provence



Nord



Alsace



Côte d'Azur



CRÉATEUR DE BELLES RÉSIDENCES

- **Vous êtes sûr de trouver une belle adresse** parmi plus de 100 résidences en France, grâce à des emplacements soigneusement sélectionnés.
- **Vous profitez d'un beau rapport qualité - prix** tout en bénéficiant de nos prestations de qualité, à découvrir dans nos appartements décorés.
- **Vous rencontrez un interlocuteur dédié** qui vous accompagne de la recherche de financement jusqu'à la livraison de votre bien.
- **Vous bénéficiez de l'expertise du 1^{er} groupe** de promotion immobilière indépendant et 100% résidentiel depuis plus de 50 ans.



ESPACE DE VENTE

Angle cours du Danube et
bd du Grand Fossé (La Méridienne)
77700 SERRIS

Ouvert 7J/7 : Vendredi et samedi
de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h.
Du dimanche au jeudi de 14h à 19h.



Parc
à 4 min*



Ecoles
à 4 min*



Bus
à 6 min*



Marché
à 9 min*



Centres
commerciaux
à 8 et 10 min*



Mairie
à 9 min*



Commerces
à 10 min*



Gare RER A
à 7 min**

LA VIE QUOTIDIENNE

- Écoles maternelle et primaire à 4 min*, crèche à 5 min*, collège à 11 min*, lycée à 4 min**, pôle universitaire du Val d'Europe à 6 min**.
- Commerces de proximité à 10 min*, supermarché et hypermarché à 7 min**.
- Centres commerciaux Val d'Europe à 8 min*, La Vallée Village® à 10 min*.
- Marché hebdomadaire à 9 min*.
- Mairie à 9 min*.

LES DÉPLACEMENTS

- Ligne de bus 47 arrêt "Garonne" à 6 min* pour rejoindre la gare Marne-la-Vallée TGV en 9 min (source vianavigo.com).
- Ligne de bus 34 arrêt "Garonne" à 6 min* en direction de la gare Val d'Europe RER A.
- Gare RER A du Val d'Europe à 7 min** (Paris Gare de Lyon en 35 min, source RATP) et gare TGV Marne-la-Vallée à 9 min**.
- Accès à l'autoroute A4 en 7 min**.

LES LOISIRS

- Parc du Centre Urbain à 4 min*.
- Parc d'attraction Disneyland Paris® à 6 min**.
- Stade de l'Hermière à 6 min**, golf Disneyland® à 7 min**, centre aquatique du Val d'Europe à 10 min**.
- Cinéma à 7 min**, médiathèque à 8 min**.

*Temps de trajet estimatif à pied. Source Google Maps. **Temps de trajet estimatif en voiture. Source Google Maps.

**REAL ESTATE
DEVELOPMENT**
by EuroDisney

EpaFrance
l'âme dans l'aménagement

01 60 79 83 83

PLUS DE 100 ADRESSES PARTOUT EN FRANCE
PROMOGIM.FR