



Domaine des Marmousets



L'éclairage du concepteur des lieux

Carlos COBO CORTES
CCC ARCHITECTURE

“ Ce nouveau projet de CCC ARCHITECTURE et du Maître d’Ouvrage LNC et KINGSTONE

Le projet de la résidence Le Domaine des Marmousets a été élaboré suite à une réflexion menée avec les équipes. Celle-ci visant le renforcement du quartier et, de manière plus générale, la rénovation et l’attractivité du centre-ville de Noiseau.

Idéalement ancrée dans son environnement, la résidence Le Domaine des Marmouset fera figure d’élégance et de raffinement par la mise en relief des façades, avec les teintes claires de la pierre en soubassement et l’enduit du blanc cassé contrastant avec le gris anthracite de la serrurerie des garde-corps.

Une attention particulière sera amenée pour le rez-de-chaussée, dont le dessin de la pierre en joints creux marquera le socle des bâtiments et mettra en valeur les halls d’entrée.

En attique, les formes et les saillies seront multiples, et ponctuées d’agréables terrasses. Son couronnement grâce à des casquettes ne fera qu’accentuer son caractère majestueux.

Emblématique du nouveau centre-ville, la résidence Le Domaine des Marmouset a imposé, dès sa phase de conception, de grandes recherches architecturales, pour favoriser le bien-être des futurs Noiséens.

C'est pourquoi, les appartements en rez-de-jardin disposeront d'espaces paysagers privatisés, et les passants d'un rideau végétal en périphérie vers la rue Léon-Bresset. ”

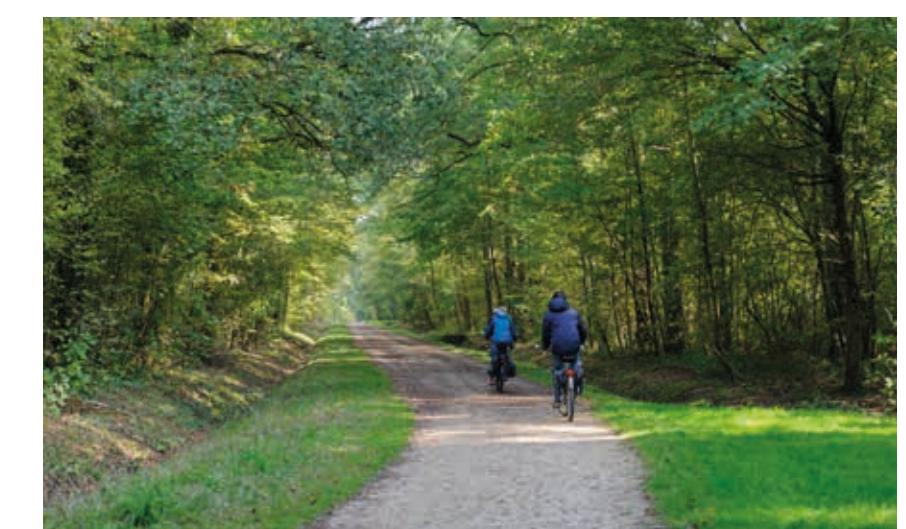
Noiseau,
L'art de vivre au plus près
de la nature

À 20 km de la porte de Bercy, nichée contre l'arc boisé du Sud-Est francilien, Noiseau est une charmante commune particulièrement bien entourée. Au cœur du triangle formé par le parc municipal des Sports de Sucy-en-Brie ainsi que les parcs départementaux des Marmousets et du Morbras à 4 km, cette provinciale à l'âme bucolique revendique fièrement son penchant pour la nature. Qui plus est, avec sa belle coulée verte et sa forêt domaniale Notre-Dame aux arbres séculaires, elle séduit quelque 4 600 Noiséens, attachés à leur havre de quiétude.

Noiseau tire profit du dynamisme économique de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Est Avenir à laquelle elle appartient. Important pourvoyeur d'emplois, ce territoire accueille 40 zones d'activités, plus de 15 000 entreprises dans des secteurs-clés comme la santé, l'industrie du futur ou l'innovation durable, ainsi que le deuxième port fluvial d'Ile-de-France à Bonneuil-sur-Marne.

Les lignes du réseau Situs desservent les gares RER A de Sucy-Bonneuil et RER E d'Émerainville-Pontault-Combault, vous offrant une connexion avec Paris en 30 min environ. Les accès rapides aux principaux axes routiers (N104, A4, A86) renforcent la mobilité.

Une offre variée d'équipements publics culturels ou sportifs, complétée par la présence de petits commerces et de services, participe à la convivialité locale. Ici, votre nouvelle vie résidentielle atteint l'équilibre entre vitalité et tranquillité.





Un quotidien agréable à l'écart de l'effervescence citadine

En s'invitant dans une rue en impasse en lisière du centre-ville, *Le Domaine des Marmousets* poursuit un objectif : jouer la carte de la proximité pour vous faire gagner un temps précieux. Avec deux supermarchés à moins de 100 m, faire les courses est un jeu d'enfant ! Vous préférez aller au marché ? Rendez-vous tous les jeudis matin place de La Poste à 350 m.

Les parents accompagnent les plus jeunes à pied à la maison de la Petite Enfance, à l'école maternelle Albert-Camus ou élémentaire Jean-Jaurès. Les adolescents gagnent le collège du Parc et le lycée Christophe-Colomb de Sucy-en-Brie en 10 min avec le bus Situs 2. Côté activités extrascolaires, le choix d'infrastructures dans un rayon de 700 m se révèle pratique : centre culturel, conservatoire de musique, bibliothèque, dojo, gymnase Léo-Lagrange, skatepark, stade Jean-Debouzy, etc. Grâce à la ligne Situs 3, les actifs rejoignent le RER A en 13 min.

Le week-end ? Grand bain de nature en perspective dans les parcs du Morbras ou des Marmousets ainsi que dans les 140 ha de la forêt domaniale Notre-Dame ! Flânez, courez, jouez, pique-niquez, et surtout... partagez ce bonheur qui vous va si bien !

**Une architecture néoclassique
distinguée par son élégance**

À la rencontre de l'allée du 19-mars-1962 et de la rue Sadi-Carnot, une résidence, signée par l'agence CCC Architecture gratifie son quartier d'un élan de modernité et d'attractivité nouvelle. *Le Domaine des Marmousets* se compose de 4 unités résidentielles de très belle facture. Élégante dans ses volumes, harmonieuse dans ses proportions, la réalisation se démarque par la noblesse de ses matériaux, ainsi que par son écriture ciselée.

On remarque les détails de modénatures (bandeaux, lucarnes, corniches, cabochons de pierre...), la pierre de parement pour le soubassement, les plaquettes de parement en briques en séquences, les balcons en serrurerie, le zinc pour l'habillage des toitures... Sans oublier l'élément fort : la superbe tourelle octogonale esprit bow-window ! Ces éléments de composition témoignent à la fois d'une grande tenue et d'une réelle exigence de qualité.





Vos quartiers de quiétude à Fleur de jardin

La gestion en sous-sol du stationnement a été réfléchie à dessein pour favoriser la création d'un cordon paysager très ressourçant, en façades avant, comme en partie arrière. Le pied des bâtiments a ainsi été privatisé au bénéfice des habitants du rez-de-chaussée par le biais de jardins individuels. Tapissés de pelouse, ils sont délimités par une clôture grillagée en cœur d'ilot ou un muret surmonté d'une grille côté rue, doublés de haies denses préservant l'intimité de vie.

Une belle palette de plantations arbustives et florales vient également les agrémenter. Elle livre en toutes saisons un spectacle vivant de couleurs changeantes à contempler depuis les intérieurs.

Ces bulles de nature constituent des espaces de prédilection permettant aux enfants de jouer en toute sécurité, et aux adultes de se détendre, de recevoir au grand air, etc.

**Des prestations soignées
au service de l'élégance
intérieure**

La palette des intérieurs de *Le Domaine des Marmousets* s'étend du studio au 4 pièces. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie.

La majorité des appartements bénéficient d'un espace extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : balcon, terrasse ou jardin privatif. Certains logements profitent aussi d'une double orientation. Offrant 2 ou 3 points de vue différents sur l'extérieur, ils tirent ainsi avantage d'une sensation d'espace décuplée, mais aussi d'une lumière naturelle optimale en toute saison pour un parfait confort d'été et d'hiver.





Des accès organisés pour une parfaite tranquillité

Les 4 bâtiments composant *Le Domaine des Marmousets* disposent chacun de leur hall d'entrée accessible depuis les rues qui jouxtent le projet ou depuis le parking aérien dédié aux visiteurs. Deux rampes intégrées au rez-de-chaussée, aménagées pour l'une sur l'allée du 19-mars-1962 et sur la rue Sadi-Carnot pour la seconde, irriguent les 2 parkings de stationnement en sous-sol.

Aux atouts pratiques de la réalisation s'ajoute un local vélo en rez-de-chaussée des bâtiments ou en sous-sol qui donnera toute satisfaction aux amateurs de mobilité douce. La résidence est entièrement clôturée et dotée d'accès sécurisés.



Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

Parties communes

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes



Décoration

- Revêtement stratifié dans l'entrée et le séjour
- Carrelage dans les pièces humides et sols souples dans les chambres
- Salle de bains décorée de faïence au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Plan vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau principales
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds



Confort et maîtrise de vos consommations

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et sur les chambres en étage
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres



Des prestations de qualité



Pourquoi nous choisir

Nous sommes promoteur immobilier spécialisé dans la vente de programmes neufs en région Île de France. Notre équipe à taille humaine, exclusivement constituée de professionnels aguerris, saura vous apporter des conseils experts et avisés. Et parce que nous savons mieux que quiconque ce que représente l'achat d'un appartement, nous nous plions en quatre pour que vous puissiez concrétiser votre rêve immobilier.

NOS VALEURS

Respect, confiance, proximité, transparence et excellence sont les valeurs qui nous animent et que nous cultivons au sein de KINGSTONE PROMOTION.

Parce que nous ne sommes pas uniquement des vendeurs, nous plaçons l'humain et la réussite de votre projet d'achat au cœur de nos préoccupations quotidiennes.

NOTRE EXPERTISE

Nous nous sommes entourés de collaborateurs particulièrement compétents et passionnés. Leur expérience est notre meilleure expertise et la qualité des programmes immobiliers que nous avons déjà commercialisés parle pour nous.

Sans aucun doute, votre projet immobilier est entre de bonnes mains avec nous !

NOS FORCES

Les forces premières de KINGSTONE PROMOTION résident bien sûr dans notre expertise et les relations honnêtes et de proximité que nous nouons avec chacun de nos clients.

Mais la force de KINGSTONE PROMOTION réside également dans les solides alliances avec nos partenaires constructeurs et financiers, tous connus et reconnus dans leur domaine pour leur sérieux et leur expérience.

Enfin, nous étudions avec la plus grande rigueur tous les programmes que nous vous proposons afin de vous apporter des informations fiables et qui vous permettent de faire votre choix en toute transparence et en toute confiance.



Un promoteur important de l'immobilier

50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m² de bureaux.

UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

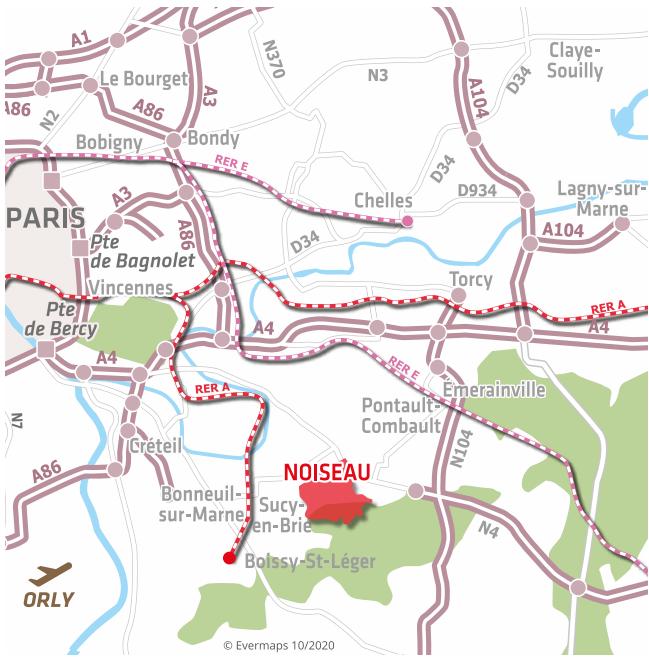
Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-**, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain.

Enfin, entreprise engagée depuis 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/01/2022.

** BEE : Bâtiment Énergie Environnement - Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.



Accès*

EN VOITURE

- Depuis Paris, porte de Bercy, à 21,2 km via l'A4 et D4, sortie n° 6 « Champigny-sur-Marne »
- Accès à la N104 à 4,7 km, à l'A4 à 10 km (en connexion rapide avec l'A86)

EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt « Mendès-France » à 165 m de la réalisation - bus Situs 2 reliant la gare d'Émerainville-Pontault-Combault en 27 min
- Arrêt « Condorcet » à 250 m - bus Situs 3 menant à la gare de Sucy-Bonneuil en 13 min

TRAIN

- Gare RER A de Sucy-Bonneuil à 4,4 km desservant Paris-Gare-de-Lyon en 32 min (via une connexion avec le M1)
- Gare RER E d'Émerainville-Pontault-Combault à 10 km reliant Haussmann-Saint-Lazare en 32 min
- Gare de Marne-la-Vallée-Chessy / TGV à 33,4 km

AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 23,6 km via l'A86

* Temps indicatifs. Sources : Transdev-idf/Vianavigo, Google Maps, mairie-noiseau.fr, tourisme-valdemarne.com, sudestavenir.fr

