



---

POMPONNE - 77

---



Découvrez l'art de vivre au plus près de la nature, tout en restant proche de Paris



Pomponne,  
un cadre bucolique et préservé  
aux portes de Paris

Pour qui souhaite retrouver l'art de vivre au plus près de la nature et préserver son cocon familial de l'effervescence parisienne, Pomponne cultive une sérénité rassurante. À 31 km de la porte de Bercy, cette commune à taille humaine de quelque 4 200 habitants se love contre la Marne, dans un écrin champêtre et boisé, promesse de belles promenades au grand air.

Reliée à la gare de l'Est en 24 min par le Transilien P, Pomponne dispose d'un accès direct à la Francilienne, en connexion rapide avec la N3 et l'A4. Cette desserte efficace permet aux actifs, outre les opportunités offertes par la capitale, de gagner facilement les bassins d'emploi majeurs du Nord-Est francilien : Marne-la-Vallée – Chessy (parmi lesquels Disneyland Paris et Val d'Europe), zone aéroportuaire de Roissy-Charles-de-Gaulle et Meaux.

Ici, crèche, groupe scolaire, skatepark, stade, terrain multisport et bibliothèque favorisent le bien-grandir. Les associations locales entretiennent la convivialité autour d'une large palette d'activités pour toutes les générations : danse, yoga, gymnastique, etc.

Pour parfaire sa qualité de vie, Pomponne peut compter sur l'attractivité de ses belles voisines : Vaires-sur-Marne et Lagny-sur-Marne. Centres-villes charmants animés de nombreux commerces, supermarchés, marché, collèges et lycées, équipements de loisirs... Savourez votre bonheur au vert sans faire de compromis sur les facilités citadines !



Une adresse verdoyante  
à 500 m des bords de Marne

*Les Jardins de Courtin* est l'adresse idéale pour goûter à la quiétude pomponnaise tout en bénéficiant des commodités aux alentours. À quelques minutes de voiture, vous disposez, pour vos courses, de plusieurs supermarchés, ainsi que de tous les commerces et services (boulangerie, primeur, boucherie, librairie, professionnels de santé...).

Devant chez vous, le bus vous conduit au Transilien P en 9 min, tandis que la ligne de transport scolaire emmène les enfants en 12 min au groupe scolaire des Cornouillers. La crèche La Pomponnière accueille les petits à 2 km. Dans un rayon de 5 km, les adolescents fréquentent le collège du Moulin à Vent de Thorigny-sur-Marne, le lycée public Van-Dongen ou l'institution privée Saint-Laurent La Paix Notre-Dame à Lagny-sur-Marne.

Côté loisirs, outre le skatepark à 850 m qui fait la joie des jeunes, de nombreuses possibilités s'offrent à vous sur Pomponne ou sur les communes limitrophes : stade des Cornouillers pour les amateurs de football, médiathèque Gérard-Billy, parc des Sports, cinéma Le Cinq... Le week-end, on sort les vélos ! Cap sur la Marne à 500 m pour filer, avec le pique-nique et au fil de l'eau, en 15 min à l'île de loisirs de Vaires-Torcy : un monde de détente, d'activités nautiques et aquatiques en pleine nature vous y attend !



## Une architecture au rythme contemporain

Sur la rue de Paris, la résidence *Les Jardins de Courtin* se distingue par son échelle humaine et l'élégance de son parti pris architectural signé Cadence Architectes Associés.

La résidence présente un aspect qui s'accorde parfaitement avec son environnement résidentiel et pavillonnaire. Elle adopte une écriture contemporaine, tout en privilégiant le recours aux matériaux locaux, tel le parement en moellons de pierre ponctuant en touches la réalisation.

S'inspirant des codes de l'habitat individuel, elle propose à la lecture une succession de volumes de 3 uniques niveaux revêtus d'enduits blancs, blanc cassé, tons pierre claire et pierre foncée. Chacun d'eux dispose d'une personnalité propre, tout en contribuant à l'harmonie d'un ensemble s'insérant avec finesse dans son tissu urbain.

Les façades reçoivent un traitement qualitatif très soigné. Leur composition table sur des éléments en retrait et en saillie. Le choix des proportions des fenêtres et des baies participe également au jeu sur le rythme, évitant l'écueil de la monotonie.







### Aux premières loges d'un théâtre de verdure

En partie arrière, une atmosphère paisible et un calme bienfaisant donnent le ton. Préservant la qualité paysagère et patrimoniale du site, la résidence *Les Jardins de Courtin* dédie en surface, quelque 2 167 m<sup>2</sup> au règne végétal et à la biodiversité. Ces espaces verts se présentent sous la forme d'un jardin commun et d'agréables jardins individuels arborés en façade avant, comme en cœur d'îlot. Dès les beaux jours, ils font le bonheur des habitants du rez-de-chaussée pour les petits déjeuners du week-end, les soirées entre amis, etc.

Livrant un tableau vivant de couleurs, de feuillages et de floraisons, ces écrins de nature sont d'un perpétuel intérêt visuel au fil des saisons. Des haies les entourent à la façon d'un col de végétation leur offrant toute l'intimité requise.



## Des balcons ouvrant l'horizon

Au sein des *Jardins de Courtin*, le confort des intérieurs se poursuit au-delà du cœur de l'appartement par l'intermédiaire des prolongements privatifs extérieurs.

Tous vous offrent les plaisirs du plein air quand l'envie vous en dit, sans avoir à sortir de chez vous. Bordés de garde-corps barreaudés en métal, les balcons invitent le soleil chez vous. Ils ouvrent l'horizon du séjour et accentuent la sensation d'espace, avec la complicité des grandes baies vitrées.

Ce sont aussi d'agréables belvédères pour profiter d'un joli point de vue sur les aménagements paysagers de la propriété.







### Des prestations soignées au service du raffinement intérieur

La palette des intérieurs des *Jardins de Courtin* s'étend du 2 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. En complément au jardin du cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon.



### Des accès organisés au nom de la tranquillité

La rue de Paris dessert tous les accès de la résidence. Les véhicules empruntent la rampe (qui sera combinée avec la mise en place de feux tricolores synchronisés) les emmenant au parking en sous-sol sur 2 niveaux.

Au-delà des places de stationnement, celui-ci répartit également 4 locaux vélos qui rendront bien des services aux amateurs de mobilité douce. La copropriété est aussi pourvue de deux accès piétons (dont un pour les bâtiments B et C).

Les résidents du bâtiment C, situé en fond de parcelle, empruntent le hall traversant du bâtiment B pour rejoindre leur appartement par le jardin.







## Des prestations de qualité

### 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

- Sol souple dans toutes les pièces
- Faïence murale toute hauteur 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
- 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 chambres



## Exemples de réalisations en Seine et Marne



Esprit Canal - Vaires-sur-Marne  
Architecte : Architectonia



Green Life - Bussy-Saint-Georges  
Architecte : Architectonia



Le Clos de l'Arche - Torcy  
Architecte : Agence d'architecture Reichen et Robert & Associés



## 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 m<sup>2</sup> 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

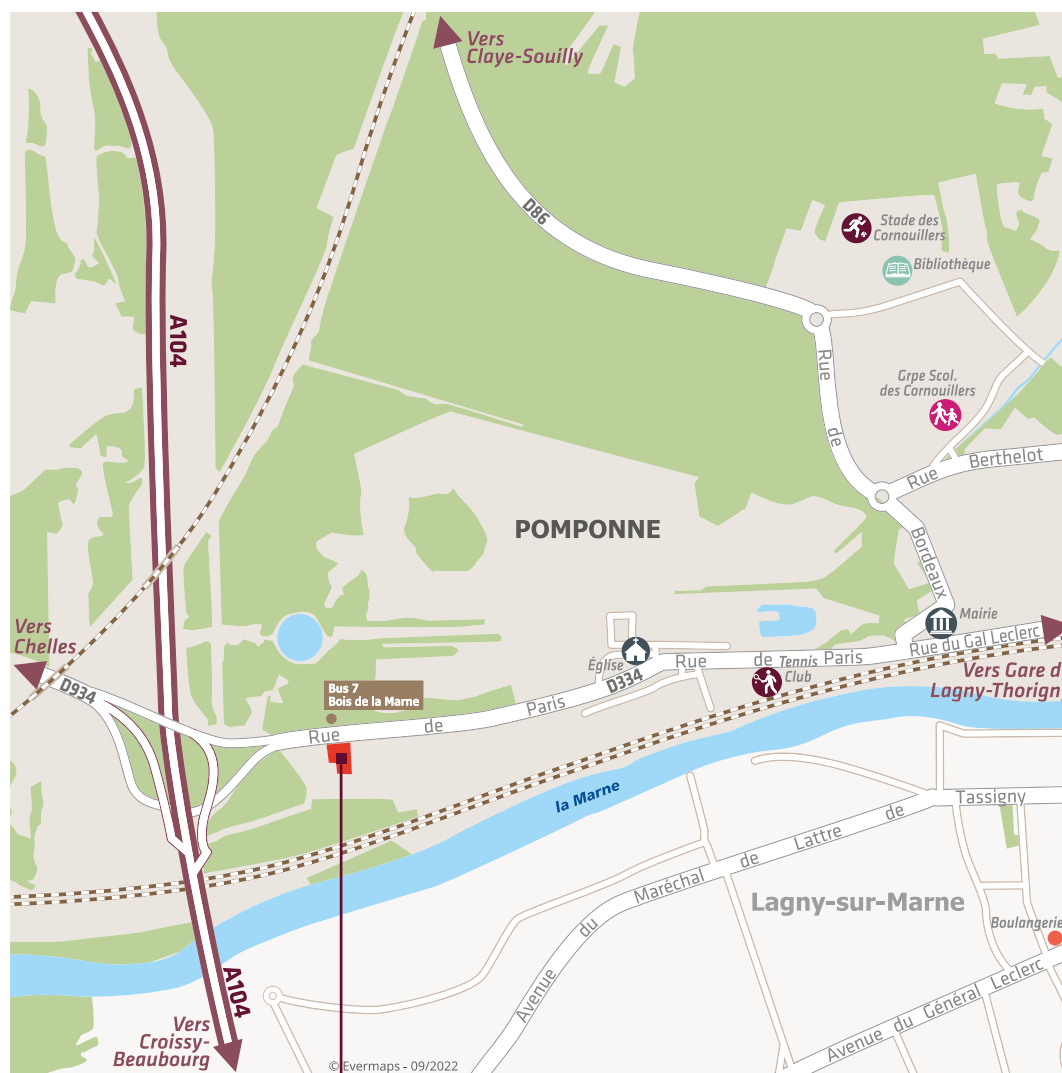
Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-\*\*, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

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

- Les Jardins de Courtin sont situés à 31,4 km de la porte de Bercy via l'A4
- Accès à la Francilienne (A104) à 1,4 km en connexion rapide avec l'A4

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Bois de la Marne » face à la réalisation desservi par la ligne 7 reliant la gare de Lagny-Thorigny en 9 min

#### TRAIN

- Gare Transilien ligne P de Lagny-Thorigny à 2,4 km, reliant la gare de l'Est en 24 min
- Gare RER A de Torcy à 6,6 km
- Gare TGV de Marne-la-Vallée-Chessy à 15,7 km en connexion avec l'Eurostar et le Thalys

#### AVION

- Aéroport de Paris-Charles de Gaulle à 21,6 km via la D212

\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr, pomponne.fr

