



Villas  
*Flora*

Saint-Thibault-des-Vignes 77





Partir pour vivre autrement, à Saint-Thibault-des-Vignes...





Saint-Thibault-des-Vignes,  
près de Paris, un havre de ville  
dans un écrin verdoyant

À quelque 30 km à l'Est de la capitale et à 12 km de Disneyland, Saint-Thibault-des-Vignes séduit les Franciliens aspirant à une qualité de vie préservée. Bercée par la Marne et ponctuée d'espaces boisés, cette petite ville à l'esprit campagne cultive l'équilibre entre quiétude et vitalité grâce à une desserte efficace. Outre des accès aisés à la Francilienne et à l'A4, des bus relient rapidement les gares Transilien P de Lagny-Thorigny et RER A de Torcy : pratique pour les actifs travaillant à Paris !

Proche de pôles d'emploi phares, la commune profite de son rôle actif au sein de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et de la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire pour conforter son attractivité. En témoigne le projet d'aménagement du quartier du Centre-Bourg qui, tout en préservant son identité, créera une nouvelle centralité en faveur d'un cadre de vie toujours plus agréable. Devraient y voir le jour\* logements, équipements et espaces publics, commerces... Sont aussi prévues des voies vertes pour développer les mobilités douces.

Au quotidien, les familles apprécient déjà les nombreuses commodités sur place : commerces, zone commerciale, 3 groupes scolaires, collège, infrastructures sportives et culturelles. Ce bien-vivre auquel elle est attachée, Saint-Thibault-des-Vignes le partage avec ses belles voisines : Vaires-sur-Marne et Lagny-sur-Marne. Cinémas, marchés, crèches, centre nautique, lac... Ici, rien ne manque à votre bonheur !

\* Projet en phase de fin de concertation, réalisation sur la période 2023 à 2030. Source : saintthibaultdesvignes.fr







## Une adresse promise à un bien-être durable

En lisière d'un espace boisé et du centre ancien, *Villas Flora* s'invite dans ce qui est appelé à devenir le futur cœur battant du quartier du Centre-Bourg. Devraient animer ce secteur tourné vers l'avenir : place, mail, voies douces, ainsi que potentiels commerces et services (en complément de ceux animant déjà la commune).

Ici, vous êtes à deux pas de la mairie, de la Poste et de la pharmacie. À 650 m, les enseignes (dont boulangerie, supermarchés et hypermarché avec drive) de la zone commerciale Marne-et-Gondoire vous rendent service au quotidien. Le groupe scolaire Pierre-Villette est à 2,4 km. Reliant en 11 min la gare de Lagny-Thorigny, le bus à deux pas conduit aussi les adolescents au collège Léonard-de-Vinci, au lycée Emily-Brontë de Lognes ou à l'institution privée Saint-Laurent La Paix Notre-Dame de Lagny-sur-Marne en moins de 30 min.

Côté loisirs ? Cap sur les courts de tennis et le centre culturel Marc-Brinon (musique, danse, bibliothèque, arts plastiques) à distance piétonne, ou sur le stade James-Ruzzante et le gymnase des Sablons à 2,2 km. Autour de vous, la nature promet des week-ends enthousiasmants : bords de Marne à 6 min de vélo, île de loisirs de Vaires-Torcy, parc de Rentilly – Michel-Chartier et forêt de Ferrières dans un rayon de 8 km.



## Une architecture contemporaine de cachet

*Villas Flora* s'inscrit à proximité immédiate du centre ancien et de la place de l'Église. Imaginé par l'agence Ausia, le projet propose un ensemble de logements qui se caractérisent par une architecture à la fois contemporaine et sensible à son environnement.

La réalisation comprend 2 unités résidentielles. Accueillant 28 appartements, le bâtiment A est implanté sur la rue de Torcy. Il reprend volontairement un langage architectural de transition par rapport aux constructions voisines, composées d'immeubles récents et du tissu bâti du centre-bourg.







### Inspiré des codes de l'habitat individuel

Desservi par la nouvelle voie contournant le bâtiment A le long de trois façades, le bâtiment B réparti 17 logements. Sa volumétrie atypique propose à la lecture des maisons de ville posées sur un socle d'appartements en rez-de-chaussée.

La palette des matériaux pérennes mis en œuvre renforce l'effet d'habitat individuel. On remarque les chaînes d'angle en pierre, les parements de briques moulées main ou de pierre en touches, les garde-corps en verre fumé, les menuiseries en aluminium anthracite. On note l'élégant contraste des enduits blancs, ton pierre ou gris clair.

Côté ciel, les toitures à pente en tuiles de terre cuite rouge sont ornées de lucarnes décoratives. Autant de détails de composition illustrant le soin accordé à la conception de *Villas Flora*.





### Sérénité et convivialité en terrasse

Les 2 unités résidentielles de *Villas Flora* réservent à quelques privilégiés la faveur de spacieuses terrasses augmentant merveilleusement la surface utile de l'appartement et ouvrant l'horizon des intérieurs. Ce sont des mètres carrés de liberté en plus pour savourer les mille et un plaisirs de l'extérieur.

Rien de tel pour se reposer au calme après une journée de travail, laisser libre cours à la rêverie dans un cadre dépayçant, déjeuner gaiement en famille le week-end, recevoir des amis à la belle étoile... Toute latitude vous est offerte pour les personnaliser à votre image, et y aménager des espaces de plein air bien à vous.







### De petits coins de paradis

Au calme du fond de parcelle, le bâtiment B propose à l'agrément de ses résidents de belles terrasses aux accents de jardins perchés au 1er niveau, mais aussi des écrins de verdure arborés en rez-de-jardin et en rez-de-chaussée. Dotés d'une terrasse, ces jardins individuels sont un paradis pour les grands, ainsi qu'une agréable aire de jeu pour les petits et leurs animaux de compagnie.

Très plaisants à contempler depuis les logements, ces poumons verts sont une source de connexion permanente avec le milieu naturel. Pour plus d'intimité, ils sont délimités par des haies vives à la présence fournie en toute saison.



## Des prestations soignées au service du raffinement intérieur

La palette des intérieurs de *Villas Flora* s'étend du 2 au 4 pièces, parmi lesquels des duplex 3 et 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 plupart des logements bénéficie d'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, terrasse. Nombreux sont également ceux qui profitent d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle optimale en toute saison, mais aussi de points de vue variés sur les alentours.







### Une accessibilité bien pensée

Le hall d'entrée du bâtiment A est aménagé sur la rue de Torcy, en partie centrale de la résidence. L'accès des voitures au parking souterrain se fait à l'arrière de cette même construction, depuis la voie nouvelle créée. Une rampe intérieure relie les deux niveaux de sous-sol. 5 places extérieures complètent ce parc de stationnement privé.

Les appartements du bâtiment B sont tous accessibles depuis les cheminements piétons, les escaliers et l'ascenseur extérieurs. Les vélos et les poussettes possèdent une aire de stationnement fermée et couverte au rez-de-chaussée du bâtiment B et au 1<sup>er</sup> sous-sol du bâtiment A.





## Un acteur global de la construction Promotion immobilière

### KALKAN PROMOTION FILIALE DU GROUPE KALKAN

Fort d'une expérience de plus de trente années dans les métiers de la construction et de l'immobilier, le Groupe Kalkan a su se développer, s'implanter et élargir ses domaines de compétences pour devenir un Opérateur Global de la construction. Comptant plus de 250 collaborateurs, les différentes activités du Groupe ont été renforcées par la création de filiales spécialisées garantissant notre professionnalisme et notre savoir-faire.

La Société Kalkan Promotion (filiale du Groupe Kalkan) exclusivement dédiée aux métiers de l'immobilier, réalise différentes Opérations qui se démarquent par une architecture soignée, des prestations qualitatives et le soin particulier apporté à la création d'espaces de vie répondant aux attentes actuelles.

### KALKAN PROMOTION : DES ENGAGEMENTS FORTS

Afin de garantir la qualité de nos réalisations ainsi que les meilleures performances énergétiques possibles, l'ensemble de nos programmes répondent aux normes, certifications et labels en vigueur. Soucieux des enjeux d'aujourd'hui et de demain en terme de qualité de vie et de préservation des énergies, nous proposons à nos clients des logements à Haute Qualité Environnementale et répondant aux Réglementations Thermiques en vigueur (régulièrement actualisées en vue d'optimiser les niveaux de consommations énergétiques). La préservation de notre environnement étant au cœur de nos préoccupations, nous nous entourons de nombreux professionnels en phase construction afin de minimiser l'impact de nos programmes en limitant les émissions de CO2 par l'emploi de matériaux locaux et à faible bilan carbone.

### KALKAN PROMOTION : UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Du premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, nos équipes veillent à entretenir un lien privilégié avec vous et vous garantissent un accompagnement personnalisé à chaque étape de votre acquisition. Spécialisés dans la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, nous vous proposons des logements personnalisables et conçus pour votre confort. Quel que soit votre projet, KALKAN PROMOTION se tient à votre écoute et vous garantit la réussite de votre achat au sein de ses programmes immobiliers neufs.



## 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 ».

## Des prestations de qualité

### Sécurité

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

### 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

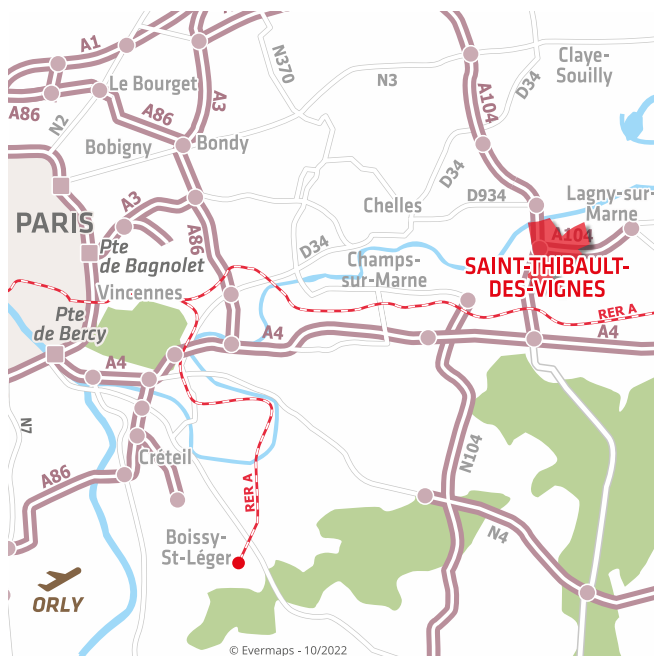
### Confort et maîtrise de vos consommations

- 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



\* 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

- Villas Flora est située à 29 km de la porte de Bercy via l'A4
- Accès à la Francilienne (A104) à 2 km en connexion rapide avec l'A4

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Mairie » à 180 m desservi par les lignes 21, 25, 37 reliant notamment la gare de Lagny-Thorigny en 11 min

#### TRAIN

- Gare Transilien ligne P de Lagny-Thorigny à 2,5 km, reliant Paris-Gare-de-l'Est en 24 min
- Gare RER A de Torcy à 6 km, reliant Châtelet-Les Halles en 31 min
- Gare TGV de Marne-la-Vallée-Chessy à 12,3 km en connexion avec l'Eurostar et le Thalys

#### AVION

- Aéroport de Paris-Charles de Gaulle à 23 km via l'A104 et la D212

\* Distances et temps indicatifs. Sources : [google.fr/maps](https://google.fr/maps), [me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr](https://me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr), [saintthibaultdesvignes.fr](https://saintthibaultdesvignes.fr), [marneetgondoire.fr](https://marneetgondoire.fr)



Une co-promotion

