

# Le Clos du Marché

SUCY-EN-BRIE

## Une ode à l'art de vivre

**A** quelques centaines de mètres du château de Berc et au cœur d'un patrimoine historique et culturel unique, **Le Clos du Marché** s'intègre parfaitement à la place du marché de Sucy-en-Brie, dont le renouveau rime avec attractivité. Alors que l'ensemble du centre-ville a été réaménagé pour plus de convivialité et d'espaces verts, **Le Clos du Marché** offre à ses futurs résidents une qualité de vie exceptionnelle, vibrante et sans compromis.

# Sommaire

## L'harmonie du lieu

Un patrimoine préservé, une nature intacte .....	6
Eloge du quotidien .....	8
Une journée à Sucy-en-Brie .....	10

## Le Clos du Marché

Vue extérieure du bâtiment E .....	14
Vue de la place du marché .....	16

## Architecturalement vôtre

La vision de l'architecte .....	20
Ecrire la ville .....	23
Noblesse des matériaux .....	24
Laisser entrer la lumière .....	27
Sur les toits, la nature .....	29
Le mot du paysagiste .....	31
Des labels durables .....	33

## Espace et lumière

En plein ciel .....	36
Confort & volumes .....	42
Convivialité & partage .....	45
Une démarche qualité & environnement .....	46

## Accès et transports

Plan .....	49
------------	----

# L'harmonie du lieu



## Un patrimoine préservé, une nature intacte

La rue de la Porte et les remparts actuels de Sucy-en-Brie nous viennent tout droit du XVII<sup>e</sup> siècle, époque à laquelle les quatre châteaux de la ville ont été construits. Le château de Berc, où demeura la célèbre écrivaine épistolaire Madame de Sévigné, témoigne d'un passé culturel important.

Entre la forêt domaniale de Notre-Dame et les berges des bords de Marne, Sucy-en-Brie jouit par ailleurs d'un cadre naturel d'exception. La ville est parsemée de bois et de parcs, qui sont autant de bouffées d'oxygène où les habitants se ressourcent et se promènent au fil des saisons.

## Éloge du quotidien

La réhabilitation du centre-ville de Sucy-en-Brie garantit un bien-être absolu à ses habitants. Avec ses nombreux commerces dynamiques, son bourg ancien rénové, ses équipements sportifs et culturels neufs et la nouvelle place du marché, spacieuse et piétonne, tout concourt à une qualité de vie remarquable. Tandis que le cinéma, le conservatoire ou l'espace d'exposition Jean-Marie Poirier élèvent les âmes, les manifestations sportives et gastronomiques programmées tout au long de l'année célèbrent l'art de vivre à la française et le vivre-ensemble !



- 1 Entrée parking
- 2 Restaurant
- 3 Place du marché
- 4 Marché couvert

- 5 Terrasse partagée
- 6 Potager partagé
- 7 Commerces

# Une journée à Sucy-en-Brie

8h30

Faire un tour  
au marché

Café matinal sur la place  
et courses chez les petits  
producteurs

Marché couvert de Sucy  
8 rue des Fontaines



10h15

Cours de musique

Rendez-vous  
au conservatoire

Conservatoire de musique et d'art dramatique  
1 avenue Georges Pompidou



11h30

Jardiner au potager

Moment actif ou de  
détente dans un espace  
végétalisé et convivial

2 jardins potagers  
dans la résidence

14h  
Expo à l'orangerie

Après le déjeuner,  
on se laisse aller au  
plaisir des yeux !

Orangerie du Château  
1 Cité Verte



17h30  
Shopping

On se dépêche de faire  
de belles affaires...

Boutiques du centre-ville  
rue du Moutier



18h

Respirer au bois

Petite balade dans un écoin  
de verdure exceptionnel

Parc départemental du Morbras  
1 rue Antoine Baron



12

## Le Clos du Marché

13







**E**n parfaite osmose avec le projet urbain porté par la ville, Le Clos du Marché propose deux bâtiments ouverts sur la Place du Marché. Créant le lien manquant entre le bourg ancien, le Clos de Percy, et la Cité verte au Nord, l'histoire de Sucy-en-Brie continue de s'écrire à travers une architecture élégante et racée. L'ouverture des espaces, la multi-orientation des appartements, l'ajustement des hauteurs et la création de nombreux espaces verts favorisent le vivre-ensemble et le plaisir d'un environnement serein.



18

Architecturalement  
vôtre

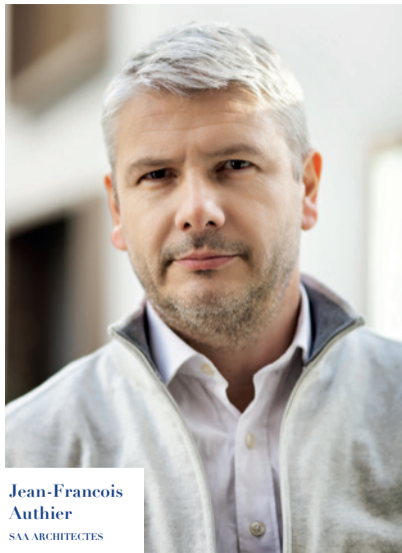
19

## La vision de l'architecte

« **D**epuis les hauteurs de la ville, en vo-à-vis d'espaces plantés et à proximité du château, nous avons été inspirés par cet esprit de villégiature pour dessiner ces immeubles lumineux et singuliers. Ils tissent le lien entre le bourg ancien et les constructions des années 60. **Le Clos du Marché** met en scène la rue Maurice Bertheaux et la place du marché tout en s'inscrivant dans le contexte du centre de Sucsy entre le cœur du village et le Clos de Pacy.

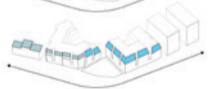
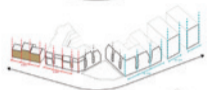
Les appartements sont confortables, imaginés pour être habités depuis le creux des loggias tout en offrant des vues cadrées sur le paysage. Notre dessin souligne la qualité des détails et cherche l'élégance des silhouettes urbaines afin de conférer une réelle personnalité à ces immeubles à destination de tous ceux qui partagent ce nouvel esprit résidentiel.

»



**Jean-Francois  
Authier**

SAA ARCHITECTES



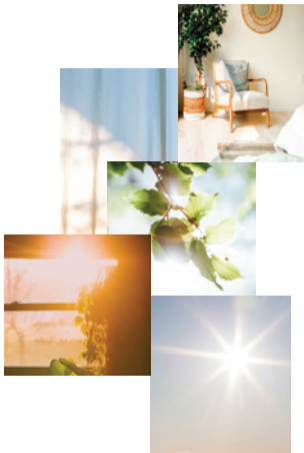
## Écrire la ville

Tout en préservant l'unité de nos constructions, nous avons procédé au séquençage des façades sur rue, dont les proportions évoquent la silhouette des maisons de maître. L'alternance de retraits et d'alignements permet d'accentuer les variations et de se référer à l'imaginaire des toitures en pente qui caractérisent la majorité des constructions de Sucy-en-Brie. Dans leur hauteur, certaines d'entre elles sont soulignées subtilement par l'horizontalité de la ligne en bas de pente. Le couronnement de nos bâtiments confère ainsi unité et cohérence, tout en s'intégrant dans le paysage sucycien.

## Noblesse des matériaux

**L**e principe de progression de haut en bas, qui s'applique pour les hauteurs et les ouvertures, se décline également pour les matériaux. Sur ce principe, la brique de parement habille la majorité des façades sur la rue du bâtiment D, puis s'estompe sur la place du marché. Sur le bâtiment E, la brique s'applique avec parcimonie pour souligner les séquences verticales, avec de l'enduit sur le reste, pour se rapprocher visuellement de la Cité Verte et du Clos de Pacé.





## Laisser entrer la lumière

L'habitat rêvé est celui qui entre en symbiose avec la lumière. Le **Clos du Marché** propose des appartements bénéficiant de loggias à multiples orientations. Afin de récupérer un maximum de luminosité, la totalité des quatre pièces sont en double exposition et les trois pièces profitent de doubles orientations. Les cinq pièces sont répartis sur les deux derniers niveaux de chacun des bâtiments, leur offrant des entrées de lumière de toute part.



## Sur les toits, la nature

La qualité et la diversité des types de végétalisation des toitures constituent des îlots de fraîcheur et un véritable vecteur de lien social. Le toit du bâtiment D accueillera un jardin de 130 m<sup>2</sup>, dont les jardinières seront fabriquées sur-mesure pour la culture. Une mini serre, une table à semis ainsi que des rangements seront aménagés. De même, une pergola sera installée afin de procurer de l'ombre l'été et un abri en cas de pluie.





## Le mot du paysagiste

« Tout le savoir-faire et la créativité de Cultures en Ville ont été mis au service de la création de vos espaces végétalisés comestibles et conviviaux. Alliant lieu fédérateur autour du potager partagé et espace de détente, un travail paysager a été réalisé pour y vivre au fil des saisons sur chaque lot. Au centre des jardins, une vaste terrasse en bois protégée du soleil en été grâce à sa pergola végétalisée est présente pour y manger, se reposer ou organiser des événements conviviaux. En proposant des végétaux allant des plantes potagères aux plantes d'Île-de-France, cet espace joue avec les notions de nature, de sauvage. La biodiversité qu'on y cultive revêt toutes les fonctions qu'on attend du paysage : ornementales, esthétiques et comestibles ! Une zone de compostage permet à tous les résidents de trier leurs déchets organiques, de traiter les déchets verts issus du jardin et d'utiliser, à même le site, le compost créé. »

La seconde toiture du bâtiment E sera végétalisée de manière semi-intensive sur ses 419 m<sup>2</sup>, avec un substrat Melting Pot, permettant de recréer différents milieux propices à l'établissement d'une biodiversité variée et importante. Un travail paysager sera effectué afin de créer un véritable lieu de vie pour la nature, le tout pour un résultat esthétique tout au long de l'année.







## Des labels durables



Nous sommes engagés depuis plusieurs années dans une démarche Qualité et Environnement et sommes titulaire du droit d'usage de la marque **NF Habitat HOE**, en maturité 3 (soit la plus exigeante), pour l'ensemble de la production. La certification NF Habitat HOE® de Conqul déployée sur tous nos logements valide notre capacité à respecter des règles très strictes portant sur la conception et la réalisation d'opérations immobilières, sur les services à la clientèle et permet de proposer à nos acquéreurs des logements plus économes, plus confortables et respectueux de l'environnement.



Concernant la labellisation **E+C**, nous engageons à obtenir le niveau **E2C1** lors de la conception. Pour parvenir à l'objectif énergétique, nous travaillons sur une enveloppe bien isolée et étanche à l'air, couplée à des systèmes techniques vertueux, performants et nécessitant peu d'entretien. Nous valoriserons par ailleurs la présence du réseau de chaleur de Suzy en Brie, géré par la SOGE-SUB et alimenté à 70% par la géothermie.



Une démarche de renforcement de la biodiversité du site sera structurée par la recherche du label **Biodiversitycity**, porté par le CIB (Conseil International Biodiversité et Immobilie). Elle s'articule autour de 4 axes : l'engagement de la maîtrise d'ouvrage, la conception d'aménagements favorables à l'accueil du vivant, l'optimisation du potentiel écologique du projet par rapport à son contexte, le développement des services pour le bien-être des usagers.





34

CHAPITRE 4

## Espace et lumière

35

## En plein ciel

Les logements s'ouvrent sur différentes typologies d'espaces extérieurs. Des larges loggias aux jardins d'hiver en passant par de vastes terrasses plein ciel, la résidence offre l'occasion à ses habitants de profiter d'un horizon vert et dégagé.





## Prestations

Les prestations des logements sont étudiées pour apporter confort et sécurité :

- Chape acoustique assurant un confort optimal
- Menuiseries extérieures en bois/alu avec double vitrage
- Sol stratifié pour les pièces sèches, carrelage dans les pièces humides
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux
- Robinetterie GROHE
- Hall d'entrée protégé par un SAS avec système Vigik, digicode et vidéophone
- Porte palière blindée avec serrure de sûreté encastrée à 3 points AZP1

Des possibilités de personnalisation sont également proposées, par exemple :

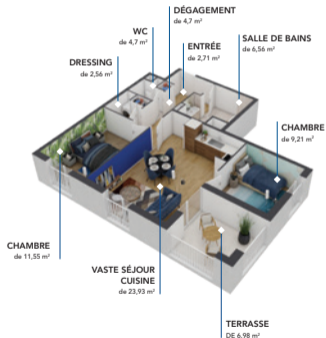
- Parquet contrecollé ou massif
- Faïence toute hauteur et sur tous les murs dans la salle de bain
- Remplacement de la baignoire par une douche
- Façade miroir et aménagement pour les placards
- Serrure de sûreté 5 points pour la porte palière
- Ajout de prises électriques, TV, RJ45
- Déplacement, ajout ou suppression de cloison



# Confort & volumes

3 PIÈCES DE 63,16 M<sup>2</sup>

Lot E - 3<sup>ème</sup> étage



4 PIÈCES DE 75,9 M<sup>2</sup>

Lot D - 2<sup>ème</sup> étage





## Convivialité & partage

**N**ous proposons différents types de végétalisation des toitures et des cours d'îlots, pour différentes échelles d'inclusion des habitants et différents usages. Deux jardins potagers serviront de parcelles cultivables. Des espaces communs ergonomiques permettront aux résidents de se regrouper pour assister aux ateliers, partager des moments conviviaux et transmettre les savoirs de chacun au cœur du jardin, ou tout simplement se détendre dans un espace végétalisé et comestible.

Ces espaces seront co-conçus par Cultures en ville, créateur d'écosystèmes potagers. Ils participeront au choix d'une sélection locale enrichie de plantes mellifères et diversifiées.

# Une démarche qualité & environnement

Eiffage Immobilier donne sens à ses pratiques responsables à travers la mise en place d'un « Système de Management Responsable » (SMR), reconnu par Cerqual – organisme certificateur indépendant. Le SMR atteste de l'intégration de nos valeurs RSE dans notre système de management : achats responsables, gestion des risques intégrée. Certaines directions Eiffage Immobilier en région ont également la certification ISO 9001 qui constitue une reconnaissance officielle de leurs engagements et pratiques visant à améliorer la satisfaction client, et/ou ISO 14001 qui prend en compte de façon systématique l'impact des activités sur l'environnement, dans le but de l'évaluer et de le réduire.

Eiffage Immobilier va plus loin et confirme son engagement en faveur du développement durable à travers l'obtention du droit d'usage de la marque NF Habitat HQE dont bénéficie cette opération. Cette certification constitue un repère de qualité pour un logement sain, sûr et confortable, et également un repère de performance pour un habitat durable.

Elle atteste d'une production de logements offrant une bonne qualité de vie, en interaction avec son territoire, énergétiquement et économiquement performant, dans le respect de l'environnement. Elle valide également notre capacité à respecter des règles très strictes portant sur la conception, la réalisation et les services à la clientèle de nos opérations.



## EIFFAGE IMMOBILIER LA FORCE D'UN GRAND GROUPE ALLIÉE À LA PROXIMITÉ D'ÉQUIPES EXPÉRIMENTÉES

Par la diversité de ses métiers, le groupe Eiffage – le acteur français de BTP et concessions – développe une offre multi-produit audacieuse conjuguant expertise technique et innovation. Ses réalisations témoignent de cette synergie Groupe pour aboutir à une construction durable tournée vers la qualité de vie au quotidien de ses utilisateurs. Inventer une ville plus respectueuse, accompagner l'avènement du monde numérique, être un acteur majeur de la mobilité, relier les hommes entre eux... sont autant d'enjeux qui guident l'action d'Eiffage.

Filiée du groupe Eiffage, Eiffage Immobilier développe, partout en France et au Benelux, une offre étendue qui la place parmi les acteurs incontournables du secteur. L'entreprise conjugue avec talent les métiers de promoteur et constructeur en travaillant exclusivement avec Eiffage Construction. Avec près de 4 000 logements commercialisés chaque année, Eiffage Immobilier propose un habitat confortable et économe qui s'appuie sur de forts engagements environnementaux et de performance énergétique.

Sur le terrain, les équipes d'Eiffage Immobilier s'attachent quotidiennement à mériter la confiance que vous nous accordez en vous garantissant un logement conforme à vos attentes et livré dans les délais. Et parce que nous voulons vous offrir bien plus que notre savoir-faire de constructeur-promoteur, nous mettons à votre disposition une sélection d'adresses de premier plan, des finitions de qualité, le choix des meilleurs matériaux ainsi qu'un accompagnement personnalisé à chaque étape de votre projet.

Ces engagements, ce sont ceux portés par notre charte client « Carriément Engagé ». À travers 10 actions majeures, nous nous impliquons tout au long de votre projet immobilier pour assurer votre satisfaction : confiance, qualité, dialogue, conformité, information, esthétique, personnalisation, accompagnement, sérénité et écoute. Découvrez-les en détail sur notre site Internet.





## Accès & transports

### PAR LA ROUTE

- À 28 min<sup>1</sup> de Paris- Porte de Bercy via l'A4
- À 28 min<sup>1</sup> de Val-de-Fontenay via D1
- À 29 min<sup>1</sup> de l'aéroport Paris-Orly via A86

### PAR LES TRANSPORTS

- À 35 min<sup>1</sup> de Paris-Gare de Lyon via RER A
- À 48 min<sup>1</sup> de Paris-Opéra via RER A

### EN VÉLO

- À 5 min<sup>1</sup> de la gare RER Sucy-Bonneuil
- À 7 min<sup>1</sup> du parc départemental du Morbras
- À 8 min<sup>1</sup> du parc municipal des sports



Espaces verts et forêt  
à 10 min<sup>1</sup> à pied



École  
à 10 min<sup>1</sup> à pied



Conservatoire  
à 3 min<sup>1</sup> à pied



Marché  
en pied d'immeuble



Commerces  
en pied d'immeuble

**“Pour  
devenir  
grand,  
regarde  
le ciel.”**

Mme de Sévigné

eiffage-immobilier.fr

0 800 734 734 Service & appel  
gratuits

 **EIFFAGE**  
IMMOBILIER