



UN CADRE DE VIE APAISANT AUX PORTES DE PARIS

Blottie dans une boucle du fleuve auquel elle doit son nom, la ville de Champigny-sur-Marne vit au rythme de ses eaux qui s'écoulent paisiblement. Cette commune de l'Est parisien, bien reliée à la capitale par la route et les transports en commun, propose un cadre de vie prisé aux portes de Paris. La nature y est omniprésente: parc de Tremblay, parc du Plateau et berges de la Marne sont autant de lieux propices à la flânerie, à la détente, aux pratiques sportives comme aux loisirs nautiques.

Les équipements, services et infrastructures disponibles à Champigny-sur-Marne en font aussi une ville facile à vivre au quotidien. Écoles, collèges, lycées, installations sportives, centres culturels, médiathèques, commerces et restaurants : tout est là ! Sans oublier de nombreuses animations, festivals et même compétitions sportives qui rythment la vie locale.

Sur le plan économique, la commune se situe dans l'aire d'influence de Paris et dispose de son propre tissu économique : les zones d'activités présentes sur son territoire constituent un bassin d'emplois pour les habitants.



UNE VIE PAISIBLE À QUELQUES PAS DU CENTRE-BOURG

En écho à cet équilibre entre nature et commodités, **Le Clos 86** se veut lui aussi pluriel dans ses formes architecturales et les espaces de vie proposés.

Située à l'intersection des boulevards Gabriel-Péri et Stalingrad, à proximité immédiate du centre-ville, la résidence vient s'intégrer dans un environnement urbain calme et agréable, et combine sur un même site logements neufs, commerces en rez-de-chaussée et vastes espaces paysagers.

VOTRE RÉSIDENCE NEUVE, PROCHE DES ESSENTIELS



À 10 km* de Paris
Arrêt de bus Gabriel-Péri (ligne 116) : 100 m*
Arrêt du RER A Champigny Saint-Maur : 1,9 km*
Arrêt du RER E
Les Boullereaux-Champigny : 1,2 km*



Groupe scolaire Simone Veil : 230 m*
Collège Henri Rol Tanguy : 1 km*
Lycée Langevin-Wallon : 450 m*



Crèche, boulangerie et supérette
au pied de la résidence



Parc du Tremblay et équipements
sportifs à 1 km*



Mairie à 1,2 km*



3 médiathèques, centre culturel,
conservatoire, théâtre, maison des arts
plastiques, cinéma

LE CONFORT ET LA FACILITÉ

- Des commerces en pied d'immeuble, proche du centre-ville
- Le calme d'un environnement verdoyant
- Des appartements aux volumes généreux
- Des locaux à vélos et des stationnements à l'abri des regards



LE CLOS 86, UNE RÉSIDENCE À L'ESPRIT VILLAGE

Se déployant sur une vaste parcelle bordée de petits immeubles et de maisons individuelles, la résidence **Le Clos 86** se fond dans son environnement existant, grâce à son architecture sobre et un savant jeu de volumétries et hauteurs variables.

Ses 122 logements, du studio aux 5 pièces, sont ainsi répartis en 3 sections distinctes, chacune répondant aux formes d'habitats voisins.

Dans l'angle formé par les boulevards Péri et Stalingrad, la silhouette du Clos 86 prend des allures de navire avec un pan coupé d'inspiration Art Déco. Sa façade en accordéon et son élégant fronton valorisent la présence de balcons et celle des cellules commerciales en rez-de-chaussée.

Dans le sillage de cette figure de proue, se succèdent trois îlots entourés de verdure. Leur répartition et leur hauteur volontairement limitée (2 étages + attiques) offrent un cadre de vie intimiste évoquant l'atmosphère paisible d'une zone résidentielle pavillonnaire. Disposées en retrait de parcelle, ces deux parties bénéficient d'un espace tampon végétalisé, limite naturelle avec les bâtiments voisins.

Le projet sobre et élégant confère à la résidence, une signature unique qui la rend harmonieusement intégrée au quartier qui l'entoure et généreusement arborée.

LA SÉRÉNITÉ D'UN ENVIRONNEMENT VERDOYANT

La nature fait partie intégrante du **Clos 86**. Les espaces verts qui composent votre résidence font une liaison naturelle avec les jardins des pavillons voisins et prolongent l'effet visuel de la trame verte qui parcourt déjà le quartier.

Profitez au quotidien de cet environnement inspirant : empruntez la grande allée piétonne qui dessert les bâtiments du Clos, offrez-vous un instant de sérénité ou cultivez le lien social depuis l'espace potager où vous attendent jardinières, bacs à compost et assises pour converser ou contempler la nature.

Source d'apaisement, de fraîcheur en été et de biodiversité, la nature s'apprécie aussi depuis votre logement via les larges ouvertures et un extérieur de type balcon, loggia, jardin ou terrasse en attique.

Les équipements vous invitent aussi à lever le pied et vivre l'expérience de la simplicité : parking souterrain de 154 places, ascenseurs, locaux à vélos pour une mobilité plus douce et commerces en pied d'immeuble. Les essentiels à deux pas de chez vous.





L'EXPRESSION D'UN AUTHENTIQUE CONFORT

LE CLOS 86

DES PRESTATIONS DÉDIÉES À VOTRE BIEN-ÊTRE

ÉNERGIE

- Réglementation thermique RE 2020
- Éclairage des parties communes par détecteur de présence
- Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau

CONFORT

- Double vitrage phonique et thermique
- Ventilation Mécanique Contrôlée dans les pièces humides
- Volets roulants ou battants
- Faïence au droit des baignoires et douches à hauteur d'huissières dans les salles de bains et salles d'eau
- Parquet bois contrecollé dans toutes les pièces sèches
- Halls d'entrée décorés avec soin

SÉCURITÉ

- Accès aux parkings en sous-sols par une porte basculante télécommandée
- Depuis la rue, portail piétons avec digicode et VIGIK®
- Contrôle d'accès des halls par vidéophone et VIGIK®
- Portes palières équipées de serrures 3 points A2P*

UN APPEL AU BIEN-ÊTRE

Vivre au sein du **Clos 86**, c'est avoir la sérénité de bénéficier de prestations de qualité pour votre confort et celui de vos proches.

L'isolation thermique d'une résidence neuve et conforme aux exigences de la dernière réglementation environnementale (RE 2020) contribue à votre bien-être en été comme au cœur de l'hiver, et vous aide également à mieux maîtriser votre budget.

Au quotidien, vous profitez des beaux volumes des pièces de vie et de repos, et de leur distribution harmonieuse et fonctionnelle.

La luminosité naturelle apportée par les larges ouvertures – fenêtres et baies vitrées à double vitrage – invite aux économies d'éclairage et s'apprécie à toute heure du jour. A l'instar des espaces extérieurs, véritable prolongement de votre espace de vie et qui vous offrent une vue sur les espaces paysagers de la résidence.

Confort, sécurité, durabilité : respirez, vous êtes bien, chez vous au **Clos 86**.



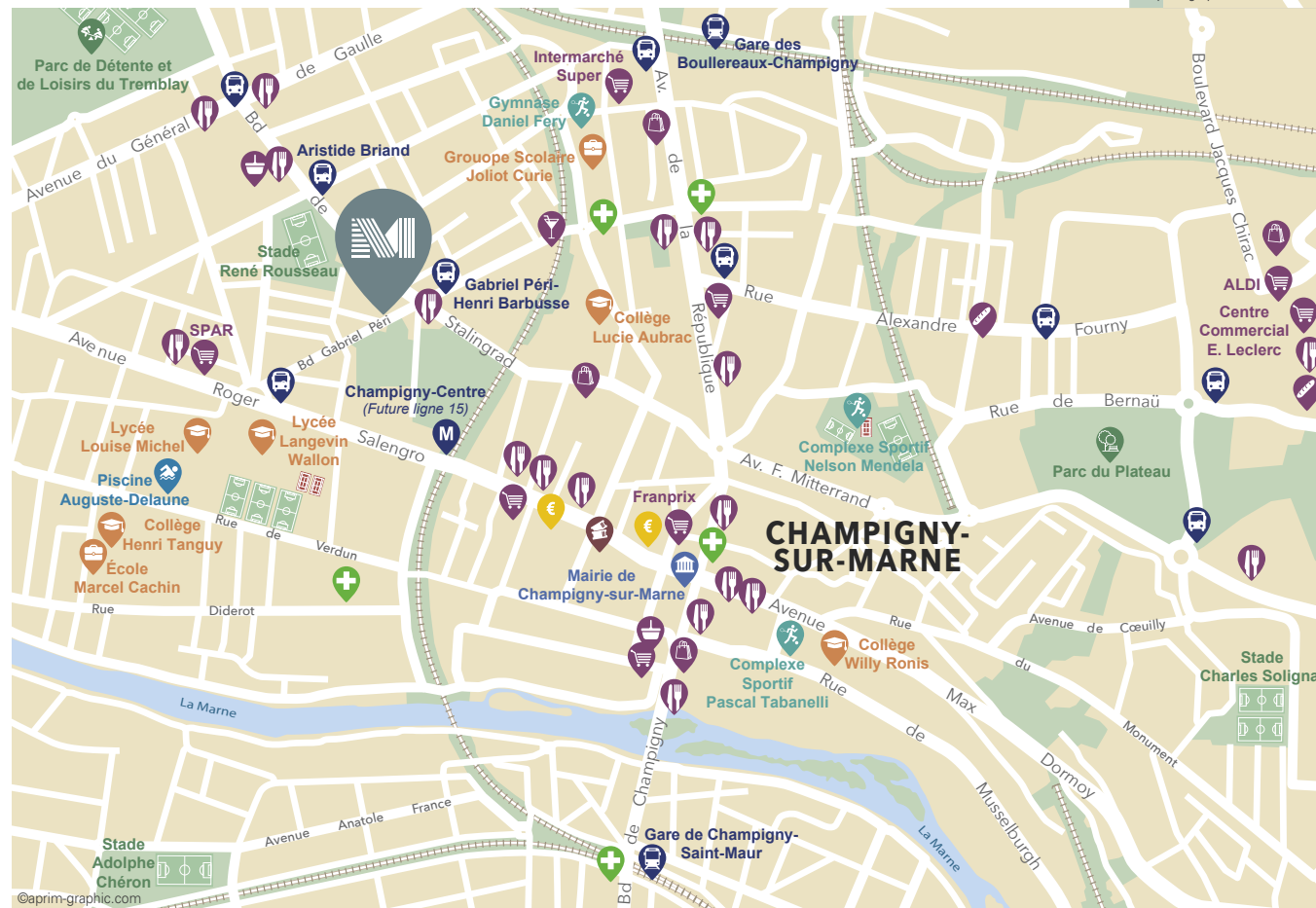
UNE ACCESSIBILITÉ OPTIMALE

EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Les arrêts Champigny- Saint-Maur (RER A) à 10 min* de bus (116) et 24 min* à pied et Les Boullereaux-Champigny (RER E) à 15 min* à pied
- L'arrêt de bus Gabriel Péri (ligne 116) à 100 m*
- Future ligne 15 - arrêt Champigny-centre** à 10 min à pied

PAR LA ROUTE

- L'aéroport de Paris-Orly à 18 min* de voiture
- La gare Montparnasse à 51 min en transports en commun et 25 min* de voiture
- L'accès à l'autoroute A4 à 5 min* de voiture



SIGNATURE THIAIS (94)



NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS LE VAL-DE-MARNE



ALLURE SAINT-MAUR (94)



À vos côtés dans les moments clés

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

À travers notre réseau de 13 agences, Marignan est implanté dans toutes les grandes métropoles régionales. Cet ancrage local historique confère à nos équipes une compréhension fine des enjeux des territoires, des besoins des collectivités et des attentes de nos clients.

Grand nom de la promotion immobilière, Marignan offre une gamme de produits et services en constante évolution et imagine des espaces de vie toujours plus innovants, désirables et durables.

Notre cœur de métier est l'habitat, qu'il soit collectif ou individuel. Notre ambition est d'offrir un cadre de vie qui réponde aux besoins spécifiques de ceux qui y habitent et qui s'adapte aux usages évolutifs du logement.

Nous ajoutons à ce savoir-faire historique l'immobilier d'entreprise pour penser et réaliser des espaces en adéquation avec les nouveaux modes de travail.

09 71 05 15 15
marignan.immo