







## « LES ALLÉES DES TROIS ORMES », LÀ OÙ LA VIE PREND UN AUTRE SENS...

Qui n'a jamais rêvé d'habiter au cœur d'un village authentique, arpenté de petites rues paisibles et de jolies maisons de caractère ? À Coupvray, ce rêve deviendra bientôt une réalité.

« **Les Allées des Trois Ormes** » proposent un cadre privilégié pour votre famille. Les élégantes maisons aux nombreuses variétés architecturales – classique, bourgeoise ou contemporaine – intègrent les innovations technologiques propices au confort et aux performances énergétiques.

Habiter ici, c'est s'offrir la possibilité de concilier la sérénité de la campagne et la proximité de la ville.

# COUPVRAY, LA QUINTESSANCE DE L'ESPRIT VILLAGE

## Le quartier des Trois Ormes, une douceur de vivre préservée

Vivre au sein de ce quartier de 64 hectares, c'est bénéficier des avantages d'équipements neufs tout en profitant du contexte authentique que représente le village de Coupvray. Composé de logements, de commerces de proximité, d'hôtels et de vastes espaces verts, il rassemble tous les bénéfices de l'animation d'une ville active dans la continuité du bourg existant.

Le quartier offre un cadre de vie serein à tous les habitants. Une attention particulière est portée à la préservation de la faune et de la flore et, pour se déplacer, les mobilités douces sont privilégiées pour un quotidien infiniment calme.

## Son âme fait son charme

Grâce à son patrimoine culturel, naturel et architectural, Coupvray bénéficie du label « village de caractère ».

Pour de longues balades en famille, plusieurs sentes ont été aménagées autour du château et un circuit sensoriel guide les promeneurs « Sur les pas de Louis Braille ». Au cœur du village, les marchés, commerces, équipements culturels et sportifs créent une atmosphère à la fois paisible et dynamique.



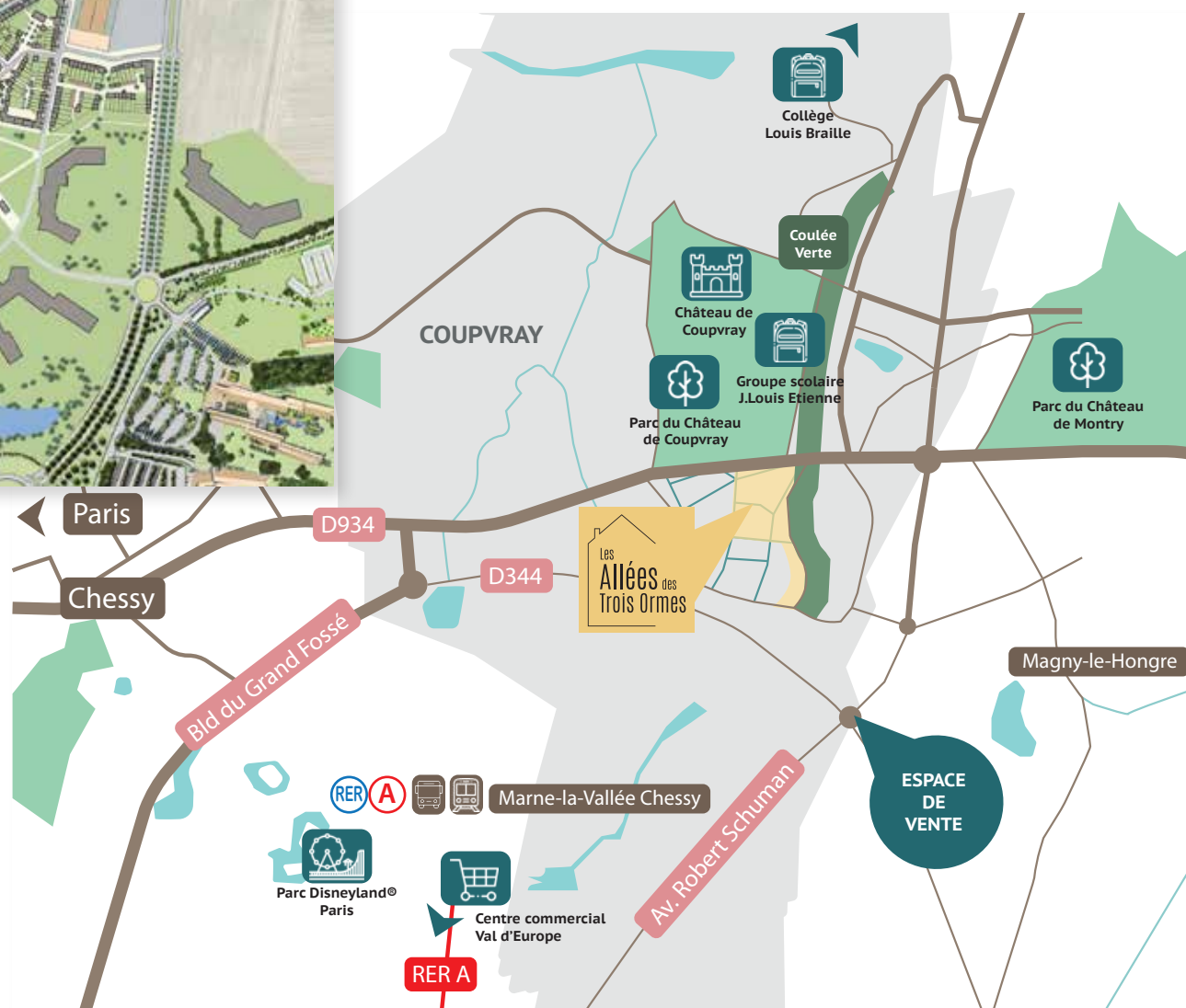
## Une commune au sein de Val d'Europe

Coupvray est situé à 6 min.\* du centre de Val d'Europe. Son centre commercial international, son activité économique, les enseignes prestigieuses de La Vallée Village® et le parc d'attraction Disneyland® Paris font de cette agglomération l'une des plus dynamiques d'Île-de-France.





ZAC des Trois Ormes – les abords de lots sont donnés à titre indicatif



## Proche de tout

- La gare de Marne-la-Vallée Chessy – accessible en 10 min.\* via le bus 57 ou 34 – permet de rejoindre Paris en 45 minutes\*\* par le RER A et toutes les grandes villes de France par le TGV.
- Pour accéder au réseau Transilien, la gare d'Esbly se trouve à 20 min.\* via le bus 57.
- En voiture les autoroutes A4, A104 et A1 se rejoignent aussi en quelques minutes\*.



Gare Marne-la-Vallée Chessy

# « LES ALLÉES DES TROIS ORMES », QUALITÉ ET AUTHENTICITÉ ARCHITECTURALE



Vue depuis la place centrale

Avec son sol clair élégamment réhaussé d'un dallage de pierre naturelle, la place des « **Allées des Trois Ormes** » est son lieu de vie central. Son aménagement généreusement paysager invite à la détente et aux rencontres.

Bordée de maisons individuelles aux styles harmonieux, elle appelle à la flânerie et accueille les résidents dans la douce atmosphère d'un bien-être partagé.



Vue depuis le square



Ici, les enfants s'amuse en toute sécurité. Les familles se retrouvent pour converser entre elles, confortablement installées sur le mobilier urbain, spécifiquement conçu pour s'intégrer à l'harmonie des lieux. À deux pas de chez eux, les joueurs de pétanque disputent leurs parties dans un décor idyllique et délicatement ombragé.

Pour rejoindre cette place et les sites environnants, de charmantes venelles et de petites rues piétonnes sillonnent le quartier.



*« L'histoire que nous proposons de raconter à travers ce projet est une histoire à vivre en parcourant sentes, venelles, placettes et rues, en déambulant dans un environnement marqué par le temps. Des architectures diverses, simples, vernaculaires par endroit, des maisons de maître, maisonnées, écuries (...) qui au fil du temps se sont vues évoluer, se transformer, se rénover (...) pour laisser naître des constructions d'un autre temps... Un projet qui ne demande qu'à vivre... »*

Elliott LAFFITTE, Architecte associé DPLG - A26 BLM  
 William PESSON, Architecte associé - ARCAS

# « LA DIVERSITÉ DANS L'UNITÉ » EST ICI LA RÈGLE

## Un « piccolo mondo » romantique et actuel avec ses ambiances variées

Pour ce premier chapitre de l'histoire des « **Allées des Trois Ormes** », les architectes se sont inspirés de l'urbanisme des villages de la région en jouant avec l'ombre et la lumière, les saillants et les retraits. Cette maîtrise des volumétries et des détails crée l'élégance et le style particulier de chacune des façades.

L'architecture de cette nouvelle adresse de qualité privilégie l'équilibre avec son environnement, sa géographie, son terroir et ses habitants. Influencée par la richesse du patrimoine local, elle témoigne de la volonté

de faire vivre les résidents en parfaite harmonie avec leur région.

L'un des atouts de cette résidence de qualité réside en sa diversité : variété des styles, des teintes, des volumes et multiplicité des plantations au cœur des jardins clos de murs, grilles, haies et chemins dans l'esprit de campagne...

Tous ces détails ont été pensés avec le plus grand soin pour offrir à chacun une qualité de vie exceptionnelle.







## Bourgeoise, traditionnelle, contemporaine... Une diversité architecturale incomparable

- **Les maisons traditionnelles**

s'inscrivent dans le respect des couleurs de la ville. Certaines reprennent le style des maisons à colombages alors que d'autres se parent de briquettes.

- **Les maisons bourgeoises et classiques**

sont agrémentées de bandeaux et de corniches. Des linteaux métalliques ou des marquises affirment leur statut d'habitation cossue.

- **Les maisons contemporaines**

se démarquent par leurs lignes simples et leurs teintes actuelles. L'utilisation de matériaux nobles et contemporains affirme leur singularité.





## VIVRE DANS UN VILLAGE, RESPIRER DANS SON JARDIN

### Chaque maison s'ouvre sur son propre espace de verdure

Sécurisés par une clôture en harmonie avec l'architecture de chaque maison, les jardins sont à l'image de celles-ci : authentiques, spacieux, élégants. Ils dialoguent naturellement avec les espaces publics environnants plantés d'essences adaptées aux conditions climatiques locales. Les arbres tiges, les arbustes, les pelouses et les massifs vivent au rythme des saisons pour créer un foisonnement permanent de formes et de couleurs.



# À L'INTÉRIEUR, QUALITÉ DE VIE ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

## Un niveau de confort exceptionnel

Chacune des maisons des « **Allées des Trois Ormes** », bénéficie de prestations techniques, technologiques et esthétiques de très haut niveau. Les matériaux employés – carrelage, peinture, menuiserie, équipements – font tous l'objet de choix particulièrement exigeants offrant des performances énergétiques supérieures aux exigences réglementaires.

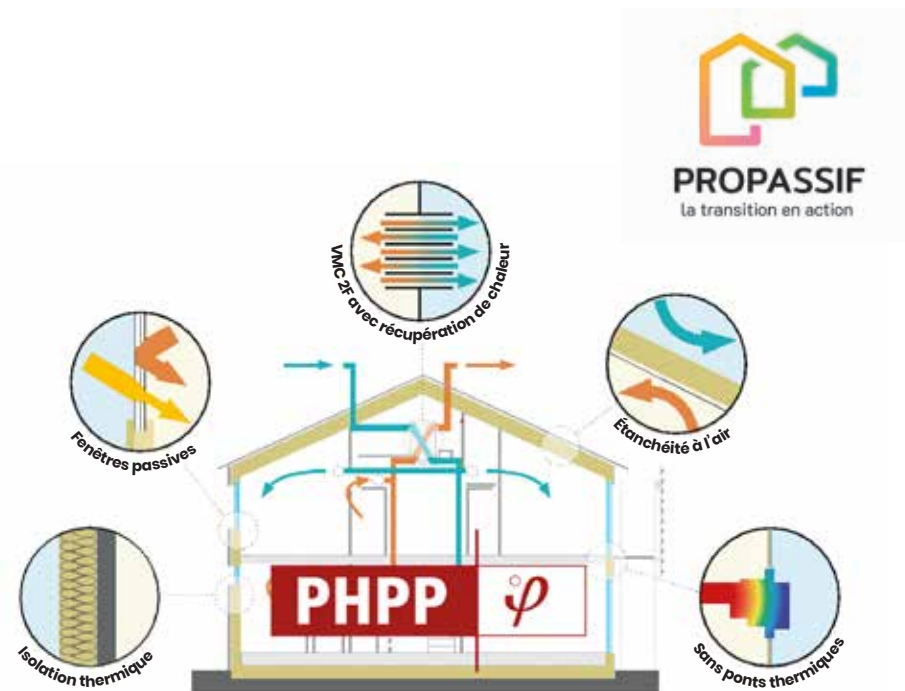
### Découvrir tous les avantages du label Passivhaus

- Enveloppe thermique très performante
  - Isolations renforcées des murs, planchers et menuiseries extérieures
  - Protections solaires extérieures : dans les séjours en rez-de-chaussée et chambres en étage
  - Combles isolés
- Optimisation des orientations
- Maximisation de la qualité de l'air
  - VMC double-flux
- Charges de chauffage réduites
  - Pas d'abonnement au gaz et peu d'entretien de chaudière



Les maisons de ce nouveau quartier visent à disposer du très qualitatif label allemand Bâtiment Sobre en Energie<sup>(1)</sup> (BSE), délivré par le Passivhaus Institut. Avec le léger appoint d'un chauffage conventionnel, la consommation énergétique sera ici réduite de manière très significative.

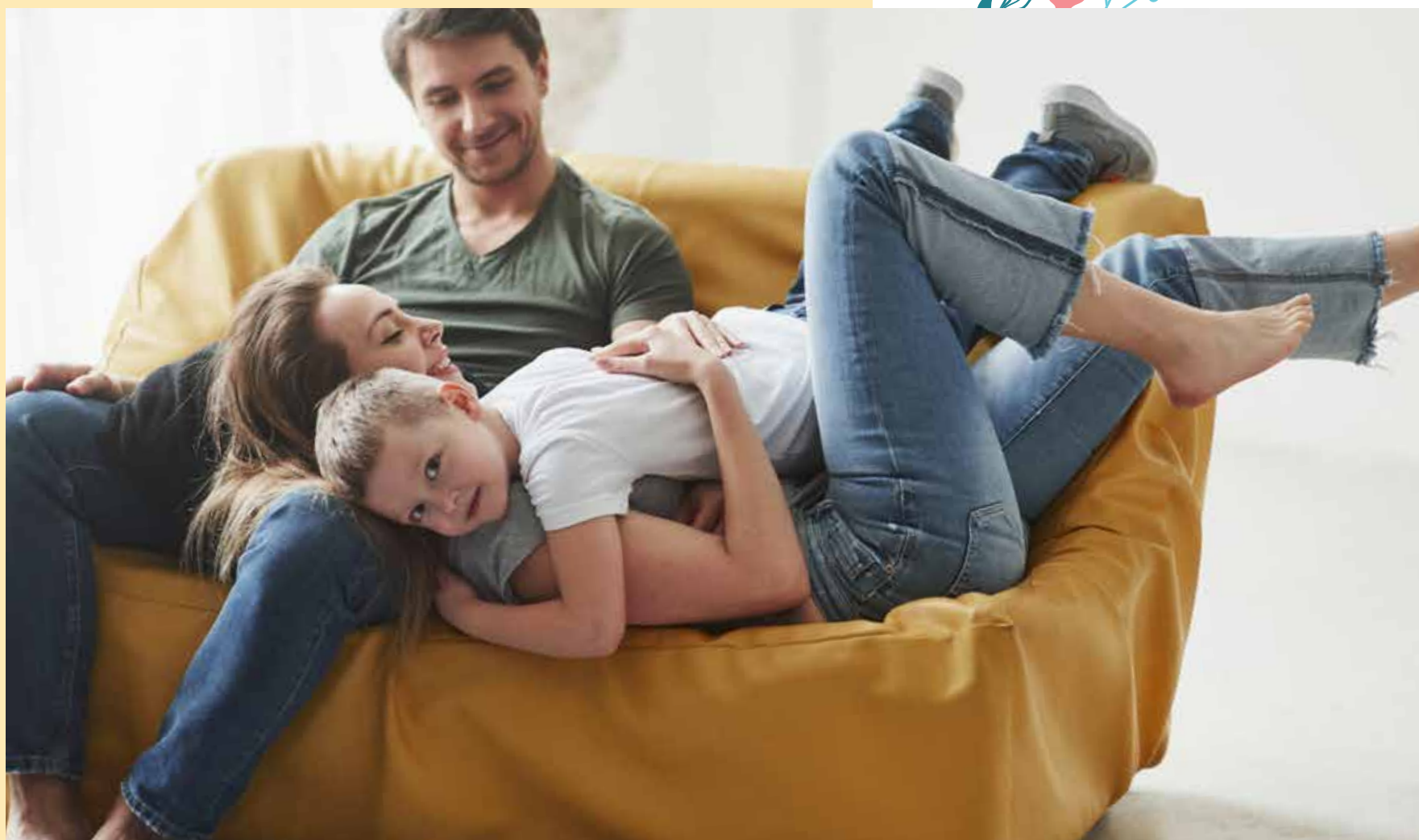
De plus, les maisons labellisées Bâtiment Sobre en Energie utilisent un système de ventilation particulier offrant un air pur et sain.



<sup>(1)</sup> Pour garantir un confort unique et des performances énergétiques à l'ensemble des logements, cette nouvelle adresse répond aux labels les plus exigeants. Demande de certifications en cours.

## Des prestations intérieures qualitatives

- Volets roulants ou volets battants dans les séjours en rez-de-chaussée et chambres en étage
- Carrelage au sol en rez-de-chaussée (hors parking)
- Carrelage au sol et faïence sur les murs au droit de la baignoire et du bac à douche dans les salles de bains et salles d'eau
- Isolation par l'extérieur
- Clôture doublée de haie végétalisée sur un côté
- Porte d'entrée avec serrure 3 points A2P\*
- Places de parking extérieures (dont certaines couvertes)







Grand nom de la promotion immobilière depuis presque 50 ans, 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 (résidences services) ou individuel (immobilier résidentiel), pour offrir un environnement adapté à la vie de chacun.

Nous ajoutons à ce savoir-faire 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

REAL ESTATE  
DEVELOPMENT  
by EuroDisney

EpaMarne EpaFrance  
l'âme dans l'aménagement

COUPVRA  
une histoire  
un avenir



**VAL D'EUROPE**  
AGGLOMÉRATION