



CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE - 94



Chennevières-sur-Marne, une ville agréable et verdoyante  
située en bord de Marne

## *Chennevières-sur-Marne*

### Couler des jours heureux au Fil paisible de la Marne

À 17 km de la porte de Bercy, Chennevières-sur-Marne offre à ses habitants des conditions idéales pour vivre agréablement et respirer à pleins poumons. Jouissant de 20 ha d'espaces verts, le territoire communal est émaillé de parcs, de squares et de sentiers pédestres. Sans oublier la Marne : ses paysages à la Doisneau, ses dimanches au bord de l'eau, ses guinguettes, ses canotiers et ses rameurs ayant tant inspiré peintres, écrivains, paroliers, cinéastes, etc.

La ville moderne qu'elle est devenue a préservé de beaux souvenirs du passé : l'église Saint-Pierre, un bourg historique au charme villageois, de jolies rues pavées descendant sur les coteaux et les Terrasses classées de Chennevières livrant un panorama à couper le souffle sur les environs, avec Paris en toile de fond. Allant de l'accueil de la petite enfance au lycée, la carte scolaire se voit attribuer tous les bons points de la part des familles. Elles se félicitent aussi des équipements culturels, sportifs et de loisirs.

Grâce à sa localisation sur l'axe Paris Marne-la-Vallée et la proximité des autoroutes A86 et A4, de l'aéroport d'Orly et du RER A, la ville profite de l'essor de l'Est parisien. Dès 2025\*, il offrira notamment des connexions avec la ligne 15 Sud du Grand Paris Express, le RER E et le Transilien P à la nouvelle gare de Bry-Villiers-Champigny.

\* source : altival.fr



### *Les Coteaux : une qualité de vie agréable à 600 m des bords de Marne*

*Les Demeures des Coteaux* voit le jour au calme d'un quartier pavillonnaire prisé : Les Coteaux. Outre la tranquillité, vous profitez d'un quotidien facilité. Toutes les commodités (boulangerie, supermarché, pharmacie, coiffeur, mairie, poste...) vous attendent à distance piétonne. Grâce au bus, les actifs travaillant à Paris gagnent la gare RER A de La Varenne-Chennevières en 12 mn.

Les parents accompagnent les petits à la halte-garderie Jean Deplus et au groupe scolaire Jacques Doré tandis que les adolescents rejoignent le collège Molière ou le lycée Condorcet de Saint-Maur-des-Fossés à moins de 10 mn à vélo. Pour les loisirs ? Vous êtes bien entourés à moins de 1 km : conservatoire Émile Vilain, médiathèque Albert Camus, théâtre Roger Lafaille, stade Aristide Briand, centre omnisports. Envie d'un bon film ? Direction le cinéma du centre commercial Pince Vent à 3 km, avec option shopping pour les aficionados !

Le week-end, tout est permis et près de chez vous : balade en bord de Marne, jogging et parcours de santé au parc départemental du Morbras, pique-nique et mini-golf au parc de la Plaine des Bordes... Ici, rien ne manque pour vivre heureux !

*Une architecture polychrome  
conjuguant harmonie  
et individualité*

Conçu par l'agence Global Architecture, *Les Demeures des Coteaux* est un projet composé de maisons de 4 et 5 pièces. Leur écriture met au diapason influences contemporaines et codes traditionnels de construction. Valorisée par des matériaux pérennes, elle illustre une réflexion sur les harmonies chromatiques.

Dans le but de conférer une personnalité propre à chaque habitation, les façades bénéficient d'un traitement différencié. Elles sont habillées d'enduits à la chaux de tons blanc cassé, beige grège ou grège foncé. Les portes d'entrée sont assorties aux volets battants en bois peint du premier étage.

À cette rythmique concourent aussi des garde-corps métalliques de type barreaudé, baroque ou moderne, ainsi que les toitures en tuiles de ton rouge ou orangé. S'y ajoutent d'autres élégants détails de composition à l'image des harpages d'angles et des bandeaux contrastés marquant les niveaux, des jeux de lucarnes, etc.





### *Un havre de quiétude*

Un soin tout particulier a été apporté à l'implantation des constructions pour faire des *Demeures des Coteaux* un projet aéré et agréable à vivre. Les espaces libres communs ont été paysagers et aménagés avec le plus grand soin. L'équilibre créé entre le végétal et le minéral donne naissance à des espaces privés de bien-être mais aussi de convivialité et de rencontre, à l'image de la placette ponctuant l'allée centrale. Ici, tous les résidents se connaissent. Ils prennent le temps de discuter et d'échanger entre voisins. *Les Demeures des Coteaux* a le charme d'une adresse qui favorise l'épanouissement de toute la famille !



### *Profiter de la vie côté jardin*

Réfléchies pour vous offrir une agréable qualité de vie quotidienne, les maisons des *Demeures des Coteaux* sont, pour la plupart, orientées est-ouest et s'ouvrent sur de beaux jardins privés. Profitant de l'air pur offert par leur environnement naturel boisé, chacun d'eux est orné d'un arbre assurant fraîcheur et ombrage en période estivale (ormes de Sibérie, parroties de Perse, frênes à fleurs, etc.).

Ces petits écrins de nature sont une invitation permanente à la détente ou à d'inoubliables dîners à la belle étoile ! Ils proposent aussi un terrain de jeu sécurisé pour les plus petits, tout en préservant l'intimité grâce aux clôtures doublées de haies vives. Mêlant prunellier, troène, sureau noir et sureau des montagnes, noisetier, etc., celles-ci vous donnent à voir un feuillage dense et coloré tout au long de l'année. En ces lieux, c'est un vrai petit éden en communion avec le ciel qui vous attend !

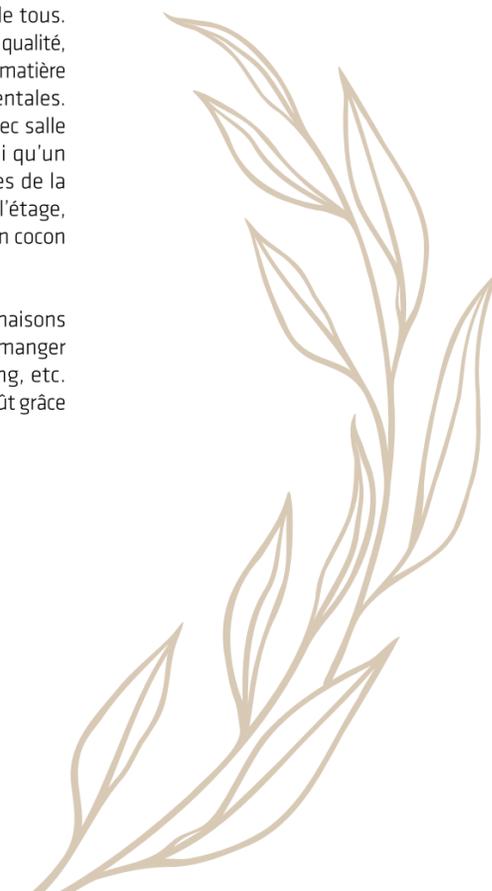




*Entrez dans une autre dimension de la qualité de vie !*

Les maisons familiales 4 et 5 pièces des *Demeures des Coteaux* ont été pensées pour le bien-être de tous. Bénéficiant d'une conception contemporaine de qualité, elles offrent le meilleur des normes actuelles en matière de confort et de performances environnementales. Le rez-de-chaussée comprend une entrée avec salle d'eau, une cuisine ouverte ou fermée, ainsi qu'un séjour lumineux et convivial où les membres de la famille ont plaisir à se retrouver, à recevoir. À l'étage, comme sous les combles, la partie nuit est un cocon et respecte les besoins d'intimité de chacun.

Privilèges supplémentaires pour 2 grandes maisons 5 pièces : buanderie, espaces séjour et salle à manger indépendants, suite parentale avec dressing, etc. Chaque intérieur est personnalisable à votre goût grâce à un large panel de matériaux qualitatifs.



### *Harmonie en résidence*

Entièrement clôturé et sécurisé sur son périmètre, *Les Demeures des Coteaux* est un véritable îlot de tranquillité. Son accès principal se situe rue du Général de Gaulle. Une fois passé le portail, les véhicules regagnent directement, via une voie à double sens, la rampe du parking en sous-sol glissée sous les constructions. L'allée des Sapins, calme voie en impasse bordée d'arbres, propose une entrée alternative pour les habitations.

Celles-ci sont desservies par une allée piétonne, constituant la rue intérieure du projet et donnant sur les entrées des maisons.





## 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 et 2 places PMR extérieure au rez-de-chaussée
- Porte de parking télécommandée
- Système Vigik
- Ascenseur sécurisé pour l'accès sous-sol



### Confort

- Occultation de toutes les baies par volets battants ou volets roulants
- Thermostat d'ambiance
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et chambres
- Chape isophonique



### Décoration

- Parquet contrecollé dans les pièces sèches en étage
- Carrelage grès émaillé au sol au rez-de-chaussée et les pièces humides en étage
- Faïence murale toute hauteur dans les salles de bains et salles d'eau
- Sèche-serviettes électriques dans les salles de bains et salles d'eau
- Meuble 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



## Exemples de réalisations dans le Val-de-marne



Côté Ville - Le Perreux-sur-Marne  
Architecte : Lionel de Segonzac



26 rue de Paris - Joinville-le-Pont  
Architecte : Smaïn Barkat



Villa Flora - Fontenay-sous-Bois  
Architecte : A2D Architecture



## Un promoteur important de l'immobilier

### Une présence européenne

Depuis plus de 45 ans, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de 80 000 maisons et appartements de qualité.

### Des équipes implantées localement

Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées localement bénéficient d'un savoir-faire et d'une expérience reconnus dans le secteur immobilier. Les Nouveaux Constructeurs, en collaboration avec ses partenaires, œuvrent pour réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes et bien intégrés au tissu urbain existant.

Engagés dans une démarche environnementale globale, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du label Passivhaus.

### Votre projet au cœur de nos préoccupations

L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est un acte engageant dans une vie. Pour mener à bien votre projet et faire de cet investissement un lieu qui vous ressemble, nos collaborateurs vous accompagnent depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.



## Accès\*

### EN VOITURE

- Depuis Paris, porte de Bercy à 17,2 km via l'A4, sortie n°6 « Champigny-sur-Marne – Bry-sur-Marne »
- Accès à l'A4 à 5,6 km (en connexion rapide avec l'A86) et à la N104 (La Francilienne) à 7,6 km

### EN TRANSPORTS EN COMMUN BUS

- Arrêt « 8-Mai-1945 » à 350 m - lignes Situs 8 reliant la gare RER A La Varenne-Chennevières en 12 mn ou 308 menant à la gare RER E Villiers-sur-Marne – Le Plessis-Tréville en 25 mn

### RER

- Gare RER A de La Varenne-Chennevières à 1,9 km desservant Saint-Maur-Créteil en 5 mn, Paris-Gare-de-Lyon en 20 mn ou Châtelet-Les Halles en 23 mn
- Gare RER E de Villiers-sur-Marne – Le Plessis-Tréville à 4,1 km reliant Paris-Gare-du-Nord ou Haussmann-Saint-Lazare en 25 mn

### INFO +

Dès 2025, la ligne 15 Sud du Grand Paris Express desservira notamment la gare de Saint-Maur-Créteil (à 4,7 km de la réalisation), permettant de relier Pont-de-Sèvres en 28 mn\*

### AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 20,5 km via l'A86

\* Temps indicatifs, sans circulation. Sources : google.fr/maps, transdev-idf.com, societiedugrandparis.fr, chennevieres.com

