

ÉCOQUARTIER
ÎLE-DE-LA-MARNE

belle — ville-en -marnes

NOISY-LE-GRAND

é — di to

LE MOT DE L'ARCHITECTE

« La Marne, son paysage, l'île et les coteaux nourrissent un imaginaire commun et familial. Celui de l'eau, des lieux de pêche et de plaisance, celui d'habiter la nature et de la contempler. Cet imaginaire pose les jalons d'une architecture respectueuse.

L'objectif est ici non pas de bâtir mais d'accompagner le paysage de la Marne. La proximité de la rivière et les perspectives sur le parc deviennent le caractère intrinsèque d'un lieu singulier.

Ce village est un lieu unique qui recrée le lien entre ville et paysage, où l'humeur de la Marne reste intacte. Un lieu où l'architecture est au service des logements et non l'inverse.

Les différents modes d'habiter, duplex, simplex avec sur-hauteur, grandes terrasses, terrasses déportées sont autant de qualités

qui font ces logements d'exception. Pour que l'extraordinaire, devienne ordinaire !

La façade générale est discontinue, séquencée, pour affirmer l'imaginaire du village ou de hameau. Les venelles et les circulations verticales s'ouvrent sur le parc. Elles créent le lien entre l'île et le paysage. Dans la rue, les perspectives et les parcours s'ouvrent, du nord au sud. L'île et le parc sont unifiés.

Le projet offre des lieux à partager, terrasse sur le toit, et atelier/recyclerie. Des lieux au service des habitants de l'île et qui complètent les dispositifs du parc qui nous entoure. »

**MFR ARCHITECTES &
OYAPOCK ARCHITECTES**



Tout quitter pour habiter une Ile



Le vis-à-vis idéal est ici, ➤ c'est la nature

Le village se dessine autour d'une rue principale qui parcourt le hameau d'est en ouest.

Côté nord, vous habitez la nature et profitez d'une vue splendide sur la canopée et la Marne en arrière plan.

Côté sud, vous profitez de la beauté du parc, des coteaux et de l'esprit maison de village, comme à la campagne.



Vue aérienne des lots A1 et A2

— Habiter un village en bois ➤

Composée d'habitations en bois, Belle-Île-en-Marne arbore une architecture en symbiose avec son environnement. Habillée de métal ou de bois, chaque façade révèle un caractère unique et participe à l'esprit village du hameau. Plein de charme et à deux pas de la Marne, le quartier offre un décor exceptionnel où l'art de vivre est guidé par la nature.

Le bois sélectionné est le Douglas. Sa disposition sur les façades, en planches serrées ou en faux tasseaux ajourés, vient sublimer les variations de volumes. Sa teinte pré-grisée permet d'assurer sa pérennité, minimiser l'entretien et optimiser sa teinte finale. Tout en nuances de gris et de bois, les matériaux garantissent une parfaite intégration du projet dans son environnement.



Vue depuis la venelle publique

Le bois, < à la racine d'un habitat — confortable et respectueux



Lot A1 - côté Marne



Lot A2 - côté parc

CHOISIR LE BOIS

Au-delà des performances techniques et architecturales, la réalisation de logements neufs en bois relève aujourd'hui d'un défi collectif. Construire en bois, c'est permettre à nos forêts de se développer et agir en faveur du développement durable. Matière propre et renouvelable, il préserve l'environnement et garantit une politique de construction écoresponsable.

CONSTRUIRE EN BOIS

Le bois est un matériau naturel léger qui allie robustesse, précision architecturale et technique. Préfabriquée en atelier, une construction en bois permet d'atteindre de hauts niveaux de technicité des bâtiments et contribue à réduire les délais de construction.

Le Groupe Giboire est adhérent d'ADIVBOIS, Association pour le Développement des Immeubles à Vivre en bois.



LES AVANTAGES DU BOIS

La faible inertie du bois améliore sensiblement le confort thermique des bâtiments. Les sons se diffusent plus harmonieusement dans un logement en bois et vous assure une bonne qualité acoustique. Le bois est également un régulateur naturel de la qualité de l'air.

Ces nombreuses qualités vous assurent un logement pérenne, confortable et agréable au quotidien.



Vue du lot A1 - côté Marne

Des appartements imaginés pour tous ➤

DUPLEX ET TRIPLEX

Avec leurs double-hauteurs dans les séjours, les duplex et triplex assurent une grande générosité de volume et baignent votre espace de vie de lumière.



Logement 617

Quel que soit votre choix, tous les logements offrent des doubles ou triples expositions couplées à des espaces idéalement agencés : vous faites le plein de lumière toute la journée.

COMME UNE MAISON

Certains appartements se vivent comme des maisons grâce à leur accès privatif et leur deuxième niveau aménagé sous les toits.



Logement 713

APPARTEMENTS TRAVERSANTS

L'espace de vie bénéficie d'une double exposition et d'une sur-hauteur par le jeu de séparation des espaces par demi-niveau.



Logement 311

Admirer la nature et côtoyer les arbres ➤

Avec 12m² en moyenne d'espaces extérieurs pour tous les logements, votre lieu de vie se prolonge généreusement vers la nature.

Côté nord, vous habitez le parc et profitez d'une vue splendide sur la canopée. Sur votre terrasse en pilotis, immergé au cœur de la végétation comme perché dans une cabane, vous savourez le confort naturel du bois et réveillez en vous les souvenirs de l'enfance.

Sur rue votre appartement s'ouvre sur une terrasse de plain-pied au rez-de-chaussée, la végétation et des espaces paysagers préservent votre intimité. En étage vous profitez d'une loggia.

Côté parc, en rez-de-chaussée, vous profitez d'un agréable jardin collectif avec vue sur le décor naturel.

En étage, vous disposez d'un balcon ou d'une belle terrasse plein ciel.



Logement 812



Le confort comme style de vie



CONFORT

- Meuble de salle de bain avec vasque intégrée surmontée d'un miroir
- WC suspendus
- Sèche-serviette dans l'ensemble des salles de bain et salles d'eau
- Pare-douche en verre
- Robinetterie avec mitigeur thermostatique
- Ensemble des placards aménagés
- Chauffage et eau chaude sanitaire produits par le réseau de chaleur urbain
- Robinet extérieur pour les terrasses
- Serrure A2P**

MATÉRIAUX

- Parquet stratifié pour les entrées, séjours, chambres et cuisines ouvertes
- Carrelage grès cérame dans les cuisines fermées, salles de bain, salles d'eau, WC et buanderie
- Faïence toute hauteur au droit de la baignoire et de la douche
- Chape à tous les niveaux
- Cloison de 7 cm avec laine minérale
- Menuiseries bois/aluminium ou bois - selon façades - avec volet roulant à commande électrique

DES ÉQUIPEMENTS PRATIQUES

- Nombreux locaux vélos et espaces poussettes sécurisés et aisément accessibles
- Espaces ordures ménagères situés au rez-de-chaussée
- Espaces partagés
- Cheminement prédéfini pour l'ensemble des places de stationnement pour future infrastructure de recharge des véhicules électriques

Des espaces partagés < pour bien vivre ensemble

Le charme de Belle-Île-en-Marne réside dans sa volonté de conserver à tout prix l'âme des lieux. En écho aux anciennes guinguettes qui bordaient la Marne, les lieux résonnent encore de cet air de convivialité. Desservies par des circulations douces, les résidences disposent d'espaces partagés destinés à l'ensemble des habitants. Terrasse conviviale sur le toit du bâtiment 1, atelier de bricolage partagé, espaces potagers et compost, local recyclerie, tout est conçu pour cultiver la douceur de vivre et le goût des autres. Avec des locaux vélos accessibles au sous-sol permettant d'accéder directement aux bords de Marne et au rez-de-chaussée : les mobilités douces s'imposent pour profiter du parc et d'une vie en harmonie avec la nature.



ESPACE DE COMPOST



TERRASSE PARTAGÉE



ATELIER COLLECTIF

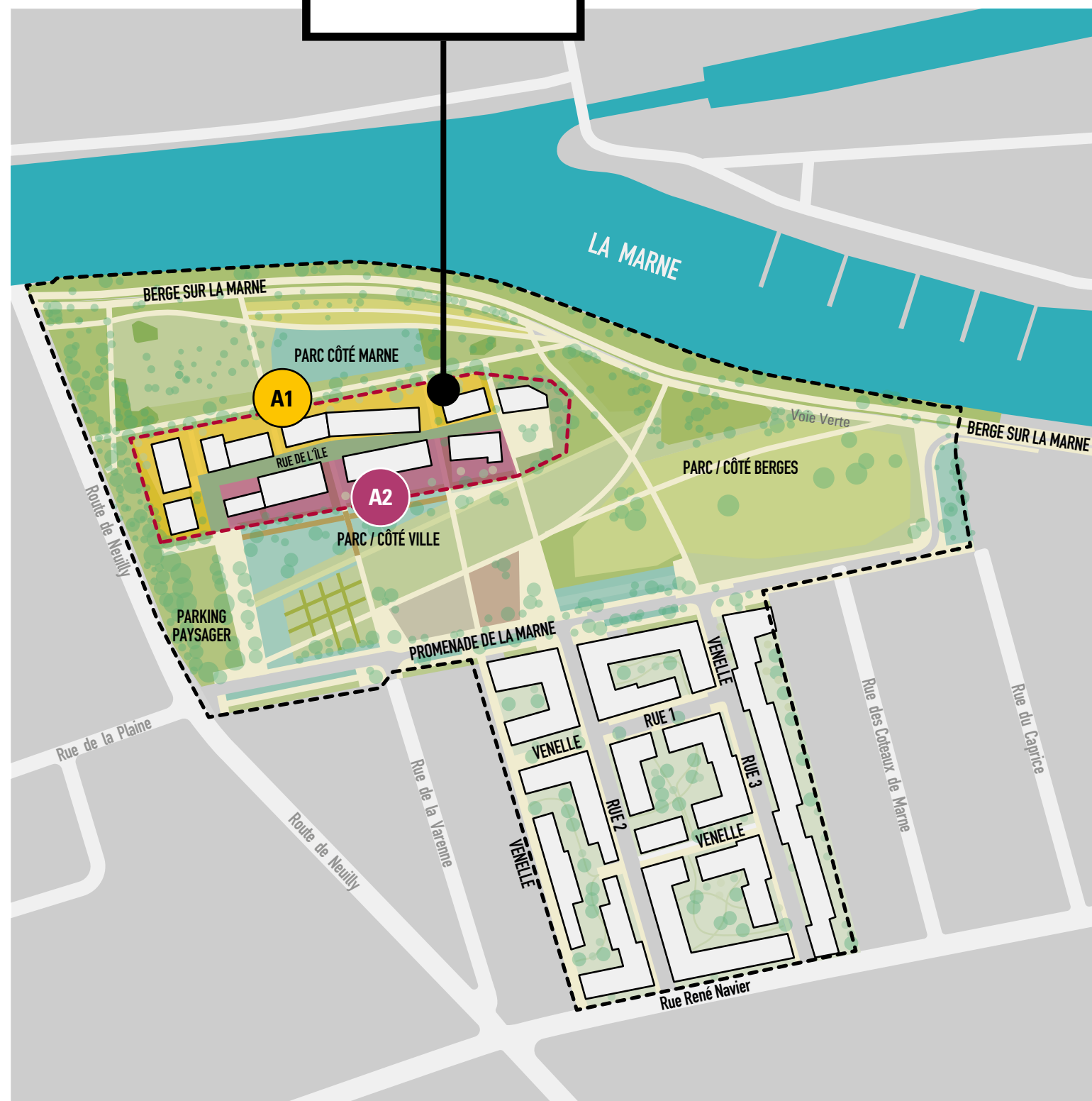


LOCAL ENCOMBRANTS / RECYCLERIE





belle
île-en
-marne



> Un écoquartier pour faire vivre l'esprit de la Marne

Véritable site d'exception, l'écoquartier de l'Île de la Marne est composé de dix hectares, dont la moitié est consacrée aux espaces naturels. Le site est lauréat des 100 quartiers innovants et écologiques. La ville de Noisy-le-Grand a signé le 7 mai 2019, la charte qui l'engage dans la labellisation de l'Écoquartier. Dédié à une nouvelle façon de vivre la ville, entre habitation, loisirs et partage, il sera une vitrine de l'exemplarité environnementale et énergétique. Un quartier qui trouve son identité dans la relation privilégiée qu'il tisse avec la Marne : au bord de l'eau, côté parc ou village, de grands espaces de liberté sont destinés à la vie au grand air pour évoluer au cœur d'une nature préservée.



ESPACES VERTS

- > Jardins et espaces de pique-nique
- > Parcours de santé
- > Îlots boisés propices à la contemplation
- > Prairie
- > Zone de jeux
- > Observatoire
- > Espace détente

COMMERCES

- > Boulangerie
- > Local AMAP (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne)
- > Restaurant

CRÉCHES / ÉCOLES

- > E.A.J.E. (Établissement d'Accueil du Jeune Enfant) pour les bouts de chou de moins de 6 ans
- > Nouvelle école primaire et élémentaire rue Navier



Hôtel de Ville



Place commerçante du centre-ville



Gare RER de Noisy-le-Grand Mont d'Est



Bords de Marne

Noisy, — pour voir l'avenir en grand ^

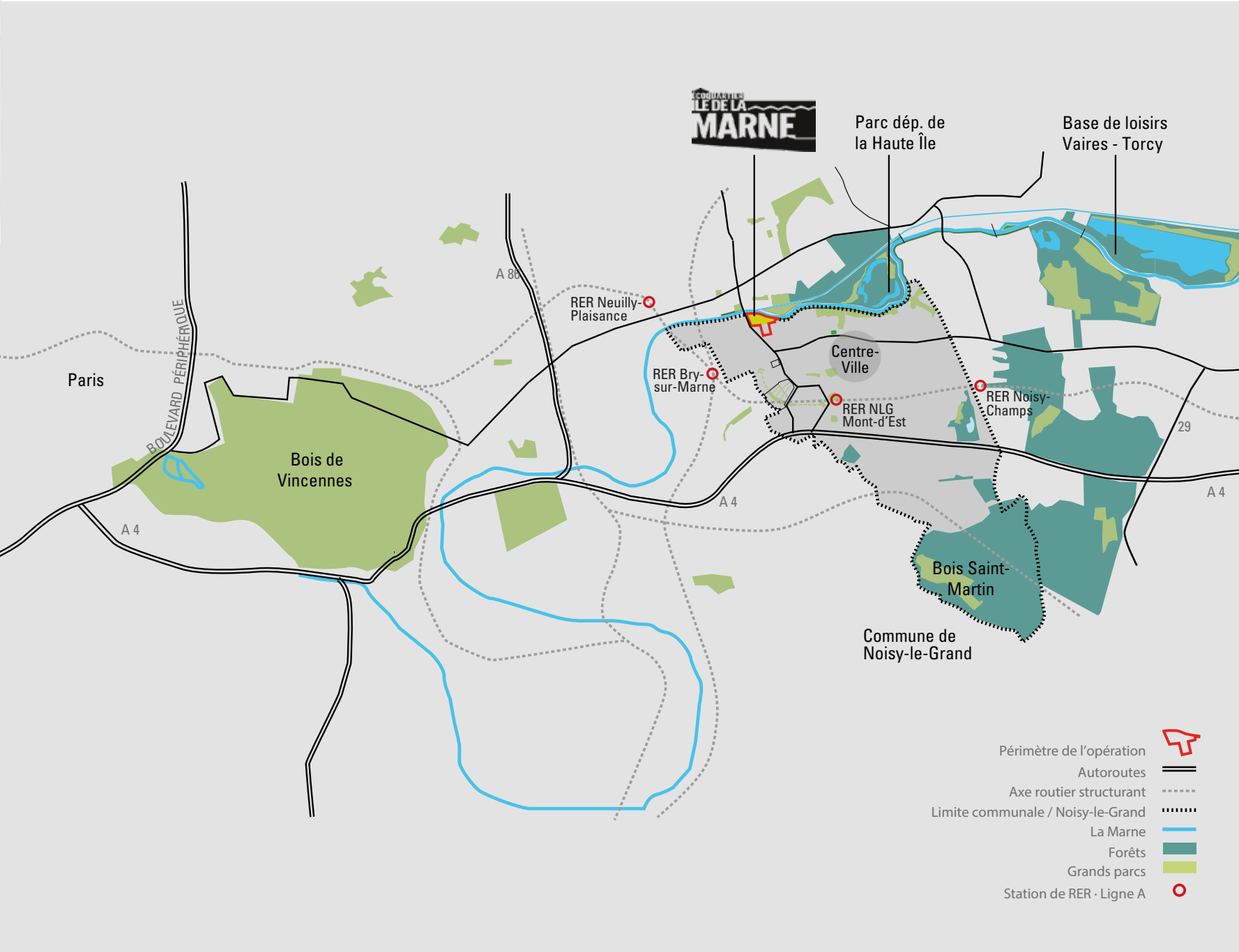
Ancienne commune rurale devenue l'un des cadres de villégiature favoris des Parisiens puis un des pôles majeurs de l'est de la capitale, Noisy-le-Grand arrive aujourd'hui à conjuguer tous les atouts de son histoire. À plusieurs égards, la ville profite d'un emplacement idéal. Elle propose un cadre de vie privilégié, vous vivez ici entre un cœur de ville vivant et animé, de nombreux espaces verts et les bords de Marne. Côté transport, vous êtes au carrefour de deux lignes RER dont les trois stations vous permettent d'atteindre le centre de Paris en 25 minutes**. Noisy-le-Grand dispose de tout ce que la vie nécessite pour être heureux : établissements scolaires, cinémas, centres culturels, structures de loisirs... Petits et grands y trouvent leur bonheur.

Accès & transports



PROCHE DES TRANSPORTS ET LOIN DE L'AGITATION

- Le quartier se situe à 15 min* à pied des stations RER de Bry-sur-Marne, et à 20 min* des stations RER de Neuilly-Plaisance ou Noisy-Mont d'Est, permettant d'atteindre le centre de Paris et la gare TGV de Marne-la-Vallée en 25 minutes**.
- 2 lignes de bus au pied de l'écoquartier rejoignent facilement les communes limitrophes. Le Bus 303 permet de rejoindre le centre-ville de Neuilly-sur-Marne en 9 min**. Le Bus 220 mène à la gare RER de Bry-sur-Marne en 8 min**.



* Source Google Maps ** Source RATP



Nos réalisations — v en Île-de-France

**LA RÉUSSITE DU GROUPE GIBOIRE :
UNE HISTOIRE DE FAMILLE DEPUIS PRÈS D'UN SIÈCLE**



PARIS VENELLES
Paris 20^{ème}



LE 5 JOFFRE
Sceaux



NEF IN VIVO
Rueil-Malmaison (projet à l'étude)

Depuis près d'un siècle, au fil des générations, le Groupe Giboire s'est construit sur des fondations restées intactes : respect, engagement, fiabilité et excellence. Historiquement présent en Bretagne et Pays de la Loire, et depuis 2017 à Paris, le Groupe est l'un des principaux acteurs immobiliers indépendants du grand Ouest.

Par sa taille humaine et son capital entièrement familial, le groupe bénéficie d'un circuit de décision très court et donc extrêmement réactif.

Solide et ancré au cœur de ses territoires, au plus près de sa clientèle, le Groupe Giboire est aujourd'hui une référence incontournable sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : promotion immobilière et aménagement foncier, transaction en habitation et immobilier d'entreprise et de commerce, gestion locative et conseil en investissement.

« Le développement du groupe s'appuie sur des emplacements et une construction de qualité, des architectures originales et des finitions soignées, un accompagnement des clients particuliers et professionnels tout au long de leur projet. Car la conquête ne saurait être notre ambition si elle ne s'accompagne pas de notre exigence de « bien faire » rappelle Michel GIBOIRE, Président du Groupe. Nous visons l'excellence car elle nous conduit à déployer le meilleur pour concevoir et construire de futurs lieux de vie. Cet engagement se traduit chaque jour dans les relations de confiance et de sérieux que nous souhaitons nouer avec nos partenaires, nos clients, nos collaborateurs. »

Giboire.com

**belle—
île-en
-marne**

ÉCOQUARTIER
ÎLE-DE-LA-MARNE

01 85 10 51 93

BELLE-ILE-EN-MARNE.FR

UNE RÉALISATION :

GRUPE
GIBOIRE