

Jossigny

■ ■ ■
Domaine de
Sagonne
MAISONS & APPARTEMENTS



CFD
IMMOBILIER

Jossigny

— ENTRE VILLE
ET CAMPAGNE

Située à seulement 30 km à l'Est de Paris, Jossigny charme par son ambiance sereine et verdoyante, tout en profitant pleinement du dynamisme de Val d'Europe. Ce village authentique offre un cadre de vie privilégié, parfait pour les familles comme pour les actifs en quête de calme, sans s'éloigner des centres urbains. Parfaitement desservie par le RER A et les grands axes routiers, Jossigny allie qualité de vie et facilité d'accès à Paris (A4, A104).



LE VILLAGE

- Village patrimonial :
château XVIIIe et parc arboré, moulin (XVe), chapelle (XIVe)
- Entités paysagères remarquables :
champs et forêts
- Commerces dans le centre historique
(épicerie, hôtel-restaurant, bar...)
- Ferme du Courberonne (vente directe de
produits locaux et épicerie)
- École maternelle et primaire
- Associations (sport, théâtre, loisirs...)
- **À noter ! Un nouveau groupe scolaire
ouvrira prochainement à Jossigny. Il
accueillera notamment les enfants du
Domaine de Sagonne.**



LE SAVIEZ-VOUS ?

- Jossigny fait partie de l'aire d'attraction de Paris et du périmètre de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.
- La commune concentre la moitié de sa surface en terres arables et un tiers en forêt.
- Plus de 80 % des logements sont des maisons individuelles (et quasiment toutes des résidences principales).

● JOURS DE MARCHÉ PRÈS DE JOSSIGNY

Profitez des marchés du samedi matin :

- à Bussy-Saint-Georges (5 km)
- à Magny-le-Hongre (7 km)
- à Thorigny-sur-Marne (8 km)

et les mercredi, vendredi et dimanche matin :

- à Lagny-sur-Marne (7 km) ●

● LA VIE DE CHÂTEAU

Château et parc de Jossigny

Clin d'œil au nom de notre domaine, son architecture est attribuée à Jacques Hardouin-Mansart de Sagonne, petit-fils de Jules Hardouin-Mansart (premier architecte de Louis XIV). Fleuron du village, le château de Jossigny accueille dans ses communs « Les Ateliers de Jossigny », tiers lieu permanent où les métiers d'art sont à l'honneur : mosaïste, tisserand, tapissier d'ameublement, marqueteur de paille... Les appartements du château sont visibles lors d'événements culturels. ●



Domaine de Sagonne

— L'HARMONIE D'UN CADRE
DE VIE PRIVILÉGIÉ

Le Domaine de Sagonne propose 80 logements — 40 maisons et 40 appartements — au cœur du centre-bourg de Jossigny, à deux pas des commerces, du château et de son parc arboré. Pensé comme un véritable havre de quiétude, le domaine séduit par ses allées harmonieuses, son architecture douce et rythmée, et un environnement sécurisé.

De l'espace, des plans harmonieux et un domaine paysager ouvert sur le bourg confèrent au domaine une intégration parfaite dans son environnement naturel. Le Domaine offre ainsi un lieu de vie équilibré et accueillant.



● LES QUATRE SAISONS DE JOSSIGNY

Au printemps et en été, les fruitiers (prunier, poirier, pommier...) produisent de belles floraisons au parfum gourmand. En automne et en hiver, les arbres à tige et les essences persistantes façonnent le domaine comme la palette d'un peintre. ●)

● GARDER L'HISTORIQUE

La construction ne réduira pas la densité paysagère historique du site, bien au contraire. De nombreux arbres (chêne, charme, frêne...) et de multiples arbustes (tous d'essences locales) viendront renforcer la trame initiale dans les espaces publics et les jardins privés. ●)



UN QUARTIER PIÉTONNIER OUVERT À TOUS

- Cœur d'îlot paysager : promenade ludique, aire de jeux pour enfants, terrain de pétanque, aires de repos et de convivialité, bancs et boîte à livres, etc.
- Sente piétonne principale et nombreux cheminements doux
- Verger partagé et aménagé (tables de pique-nique)
- Canopée (ombre et fraîcheur en été)
- Noues végétalisées (gestion des eaux pluviales)
- Petites prairies de fauche
- Jardins privés au sud ou à l'ouest
- Frange boisée et haies gourmandes en bordure du domaine
- Aménagements écoresponsables (pleine terre, revêtements infiltrants, bois PEFC, éclairage raisonné...)



LE MOT DU PAYSAGISTE

ADAPTER LE TRACÉ DU PROJET AU VÉGÉTAL EXISTANT

La qualité paysagère du domaine et son insertion dans l'environnement naturel ont guidé toute notre réflexion.

L'idée ? Préserver les arbres historiquement présents sur le site (érables, sycomores, merisiers, noyers, etc.) et développer cette trame végétale sur l'ensemble du projet. Colonne vertébrale du projet et poumon du quartier, une coulée verte sillonne la résidence d'est en ouest et dessert de nombreux espaces partagés : aire de jeux pour enfants, espaces de repos et de convivialité, verger et espaces gourmands, cheminements doux...). Ici, le cœur d'îlot paysager piétonnier – qui constitue également le cœur vivant du quartier – organise le projet.

Hafsa Devauvre
Ingénieur, paysagiste concepteur
Arval Architecture



ACCÈS
VÉHICULES

RUE DE MEAUX



Domaine de Sagonne

— UN ÉCRIN PAYSAGER AU
CŒUR DE LA NATURE

Ici, chaque logement, qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement, s'ouvre sur un environnement naturel soigné, pensé non pas comme un décor, mais comme un élément essentiel de votre quotidien.

Plus qu'un simple cadre paysager, le domaine propose un mode de vie privilégié, rythmé par la lumière, la verdure, les échanges entre voisins. Les cheminements piétons invitent à la flânerie, les bancs à la discussion, les espaces communs à la détente ou au jeu. Loin de l'agitation urbaine, sans être isolé, ce projet redonne du sens à la notion d'habitat résidentiel.



UN NOUVEAU DOMAINE PRÉSERVÉ À JOSSIGNY

Avec son espace paysager ouvert sur le bourg (sentes piétonnes, zones de jeux et de repos pour petits et grands, verger partagé...), le Domaine de Sagonne est bien plus qu'une simple résidence : C'est un lieu de vie à part entière. ●



PIERRE DE PAREMENT
OU BARDAGE BOIS
RECONSTITUÉ EN FAÇADE
ET SOUBASSEMENT

ENDUIT MINÉRAL DE TONS
SABLE OU BLANC

TUILES EN TERRE CUITE
DE TEINTE ROUGE VIEILLI
OU OCRE ROUGE

MENUISERIES EXTÉRIEURES
EN ALUMINIUM GRIS

GARDE-CORPS EN
MÉTAL GRIS



LE MOT DE L'ARCHI

UN QUARTIER RÉSIDENTIEL QUI RESPECTE
L'IDENTITÉ DE JOSSIGNY

Afin de nous intégrer dans le bâti existant, nous avons conçu le projet comme des volumes simples et typiques de la commune de Jossigny : la maison avec toiture à deux pentes. Même les appartements se superposent ainsi et certains locaux utilitaires (garage, abri bois, local technique, etc.) s'insèrent de cette manière en toute discrétion dans le quartier. Pour singulariser l'ensemble de façon dynamique et éviter la monotonie du lotissement, nous avons joué sur les variables observées dans le village : orientation des pignons ou des façades sur la rue, angles et hauteurs variés des toitures... Ces jeux de plans architecturaux permettent également d'ouvrir le regard sur les espaces paysagers du site.

Paul Mathieu
Architecte
Arval Architecture

Maisons et a

DES MAISONS À LA CA
ET DES APPARTEMENT

Indépendantes ou accolées, les maisons s'ouvrent toutes sur de beaux jardins pr s'intègrent également dans des volumes de tous différents, chacun bénéficiant de gé intérieurs allient volumes harmonieux, lumine optimal en toute saison, les pièces de vie sont entrer pleinement la lumière, et des solutions viennent parfaire l'équilibre thermique. Le s en cœur ou en limite d'îlot, se fond discrète ou sous des structures légères.



UN DOMAINE RÉSIDENTIEL

- 40 maisons individuelles du 4 au 6 pièces (indépendantes ou groupées)
- 20 appartements du 2 au 4 pièces (superposés en maisons)
- Espaces extérieurs pour tous les logements (balcon, terrasse ou jardin individuel)
- Nombreux espaces verts paysagers dans le domaine
- Espace partagé ouvert à tous (avec zones de jeux et de repos)
- 2 places de stationnement par logement dont une couverte et certaines équipées pour recevoir des bornes électriques, et 37 places visiteurs réparties dans tout le domaine.



Appartements

CAMPAGNE
COMME À LA MAISON

Les maisons individuelles font du confort une règle de vie et de superbes paysages. Les appartements sont des maisons avec seulement 2 logements par bâtiment, de généreux espaces extérieurs. Conçus avec soin, les appartements offrent une qualité naturelle et matériaux de qualité. Pour un confort optimal, les pièces de vie sont orientées au sud ou à l'ouest, les baies vitrées laissent entrer la lumière. Des protections solaires telles que volets et brise-soleil protègent des fortes chaleurs. Le stationnement en pavés joints drainants engazonnés, s'intègre harmonieusement dans le paysage, souvent à l'ombre des arbres.



LES MAISONS

- 16 maisons individuelles 4 et 6 pièces
- 24 maisons accolées par le garage du 4 au 5 pièces
- Absence de vis-à-vis
- Surfaces intérieures généreuses
- Pièces de vie orientées sud ou ouest
- Larges baies vitrées et belle luminosité dans les espaces de jour
- Matériaux de qualité : plancher bois, carrelage, faïence tous murs dans les salles de bain...
- Chauffage par pompe à chaleur individuelle
- Jardin privatif clos et abri de jardin (bâti ou bois)
- Garage fermé et place de jour pour chaque maison



LES APPARTEMENTS

- 20 appartements du 2 au 4 pièces
- 2 appartements superposés par maison
- Absence de vis-à-vis entre les logements
- Appartements traversants
- Pièces de vie orientées sud ou ouest
- Larges baies vitrées et belle luminosité dans les espaces de jour
- Lumière naturelle directe dans la cuisine
- Surfaces intérieures généreuses
- Belles finitions : plancher bois, carrelage, faïence tous murs dans les salles de bain...
- Chauffage par pompe à chaleur
- Balcon, terrasse ou jardin orientés sud ou ouest
- 2 places de stationnement par appartement (dont 1 couverte ou en garage accolé)
- Local à vélo clos et sécurisé

● DES INTÉRIEURS CONÇUS POUR VOTRE BIEN-ÊTRE

Dans une démarche écoresponsable et de développement durable, une attention toute particulière a été portée à l'utilisation de matériaux biosourcés, tels que le bois pour les menuiseries, et aux performances énergétiques des logements, promesses d'économies mais aussi d'écologie, offrant un mode de vie responsable. Détenteurs de la norme RE2020, ces logements sont l'assurance pour les acquéreurs de jouir d'un habitat de grande qualité : sain, sûr, fonctionnel et confortable. ●)



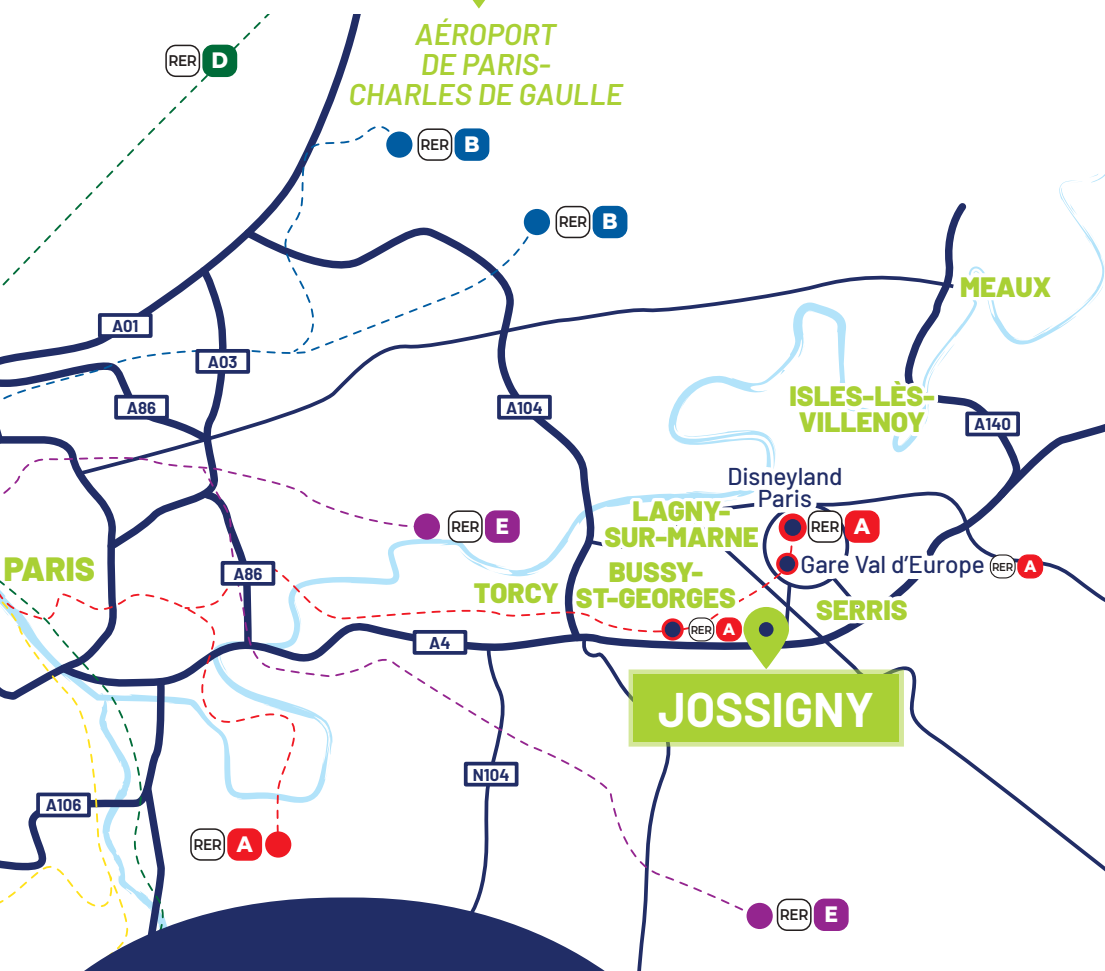
Un bien-être au

— À VIVRE À L'INTÉRIEUR COMME



quotidien

À L'EXTÉRIEUR



VOITURE

Axes routiers*

- Gare TVG Val d'Europe - Chessy - Marne-la-Vallée : 5 km (5 min)
- Aéroport de Paris-Charles de Gaulle par l'A104 : 30 km (33 min)
- Paris par l'A4 : 33 km (55 min)



TRANSPORTS EN COMMUN

Bus, RER*

- Bus direction gare RER A Val d'Europe :
• 2220 et 2228
• bus de soirée
- RER A :
Val d'Europe > Châtelet-les Halles (38 min)

13

Domaine de Sagonne

*Sources : Viamichelin et RATP.

● TOUT PRÈS, UNE OFFRE COMMERCIALE COMPLÈTE

Le Domaine de Sagonne bénéficie de la proximité immédiate de nombreux commerces et centres commerciaux. En quelques minutes, vous accédez aux zones commerciales de Bussy-Saint-Georges, Bay 1 et Bay 2 à Collégien, Clos du chêne à Montévrain ou encore au centre commercial Val d'Europe, l'un des plus grands d'Île-de-France. Supermarchés, boutiques, restaurants, cinéma, équipements de loisirs... tout est réuni pour faciliter le quotidien des habitants de Jossigny. ●)



● À VOS CÔTÉS, À CHAQUE ÉTAPE

Nos équipes à taille humaine, réactives et disponibles, vous offrent un **accompagnement personnalisé** tout au long de votre parcours d'achat. Nous plaçons la **confiance et la transparence** au cœur de la relation, avec un suivi attentif et une écoute active pour répondre à chacune de vos attentes.

Parce que chaque projet est unique, nous vous réservons le meilleur accueil et nous nous engageons à vous apporter des solutions sur-mesure, de la signature du contrat jusqu'à la remise des clés. Votre satisfaction est notre priorité.

CFD Immobilier, ABI et Cœur2Ville conjuguent leur expertise pour vous offrir un service attentif, efficace et humain et faire de votre acquisition une expérience sereine et réussie. ●)



DOMAINE DE SAGONNE

● Adresse :
Rue de Meaux / Rue de la Croix Blanchetôt
77600 Jossigny

● Espace de vente sur place :
13 rue de Meaux
77600 Jossigny

01 78 05 45 10
domainedesagonne.fr



une co-réalisation

CFD
IMMOBILIER

ABI
Antoine Balbou Immobilier

**Cœur
2
ville**
Ensemble, façonnons vos projets