



# Les Terrasses

— Cœur de ville —

Montigny-lès-Cormeilles - 95



À 25 km au nord-ouest de Paris, la nature est au cœur de la ville de Montigny-lès-Cormeilles



Montigny-lès-Cormeilles,  
près de Paris, entre plaine  
et forêt, une ville résidentielle  
agréable à vivre

À 25 km au nord-ouest de Paris, Montigny-lès-Cormeilles se mobilise pour offrir à ses habitants un cadre toujours plus vert et attractif. Désireuse de s'impliquer dans le développement métropolitain, la Ville poursuit la transformation de son tissu urbain, de ses pôles de vie et de son environnement, tout en préservant son identité. En témoignent de nombreux projets : création d'un centre-ville, transformation du boulevard Victor-Bordier (RD 14)...

La Ville fait partie intégrante de la communauté d'agglomération Val Parisis : un territoire en mouvement, qui attire de nombreux actifs franciliens. Les axes routiers et autoroutiers stratégiques (A 15, A 115, La Francilienne) sont proches. Les transports en commun efficaces (RER C, lignes H et J du Transilien) relient la capitale en 30 min. Autre atout majeur : le cadre de vie, avec à proximité les buttes du Parisis, la forêt de Montmorency, la Seine...

Montigny-lès-Cormeilles dispose de quelque 55 ha de verdure, de nombreux espaces boisés, de 10 squares de proximité, de 3 parcours pédestres et de la très appréciée promenade des Impressionnistes, véritable coulée verte d'1,5 km. En plus des huit groupes scolaires et des deux collèges, les familles sont aussi sensibles au bon niveau d'équipements rendant la vie locale pratique et épanouissante : marché bihebdomadaire, commerces et centres commerciaux, infrastructures sportives (piscine, gymnases, complexes sportifs...), lieux de loisirs (centre culturel, école de musique de théâtre et de danse, cinéma...).







### Un vrai centre-ville

Situé à deux pas de la rue Victor-Hugo, le boulevard Victor-Bordier est un axe clé de Montigny, doté d'un rayonnement régional. S'inscrivant dans le prolongement direct de l'espace commercial de la Patte d'Oie d'Herblay et de la zone d'activités de la Porte de Paris de Franconville, il s'agit d'une vitrine économique : locaux d'activités, services, commerces, grandes et moyennes surfaces, en pleine restructuration afin de créer un véritable centre-ville...

À 500 m du marché Picasso qui se tient 2 matinées par semaine, vous trouvez les services essentiels au quotidien : surfaces marchandes et restaurants au pied de la résidence, établissements scolaires (crèche municipale, groupe scolaire Paul-Cézanne, collège Louis-Aragon), équipements sportifs et culturels (cinéma Mégarama, stade du Bois Barraix, piscine, gymnase Cosec, Centre culturel Picasso, école de musique de théâtre et de danse, etc.).

À proximité, le parc Launay, qui a ouvert ses portes en août 2022, à 10 min à pied, la promenade des Impressionnistes et le bois Barraix offrent de beaux espaces de respiration, sans compter les berges de Seine à 15 min à vélo ! Un arrêt de bus à moins de 100 m dessert rapidement la gare RER C, tout en sachant que l'accès à l'A 15 est à seulement 1,8 km.

### Le saviez-vous ?

C'est un véritable projet de territoire qui a été programmé boulevard Victor-Bordier dans les années à venir : création de nouvelles résidences, aménagement de nouveaux espaces publics arborés, installation de commerces et services de proximité, développement des transports en commun en site propre, renforcement de la place des piétons et des cyclistes... Autant de changements pour vous faciliter la vi(II)e !



Une architecture contemporaine et citadine

À l'angle du boulevard Victor-Bordier et de la rue du Général-de-Gaulle, la résidence *Les Terrasses* incarne le standing du quartier. Son architecture est signée par l'agence Seura. Elle s'appuie sur un jeu de volumes, avec un premier plan aligné (le local d'activités en pied d'immeuble et les étages jusqu'au 4<sup>e</sup> étage) et un second plan

en retrait (les fonds de balcons et de loggias, ainsi que l'attique du dernier niveau). Ce travail participe à l'intégration visuelle de la résidence. Les extrémités des corps de bâtiment sont amincies, permettant ainsi au projet de proposer de grands appartements traversants, généreusement baignés de lumière.



Vue depuis l'angle du boulevard Victor-Bordier et de la rue du Général-de-Gaulle





Vue depuis la rue du Général-de-Gaulle

### Une insertion harmonieuse

L'effet de fractionnement imaginé par l'architecte est renforcé par l'utilisation de matériaux pérennes et de couleurs distinctes : enduit blanc, briquettes de parement de ton beige, enduit orangé en fond de loggias, garde-corps en métal gris perforés d'un élégant motif végétal... La végétalisation rendue possible des balcons, des loggias et des terrasses joue un rôle important pour l'animation des façades, tout en ajoutant de la convivialité aux espaces extérieurs qui prolongent les appartements.

Le corps du bâtiment C, sur le côté nord du terrain, comprend des retraits successifs, matérialisés par des terrasses en gradins, témoignant de sensibilité aux pavillons des parcelles voisines. L'ensemble des toitures est traité en toits-terrasses, dont une partie sera végétalisée afin d'offrir un support naturel de biodiversité.



### Un cadre de vie apaisé

Que diriez-vous d'une aire de plein air pour vous mettre au vert, tout en restant chez vous ? La résidence *Les Terrasses* a le privilège de compter pas moins de 3 espaces dédiés aux jardins privés : dans la cour intérieure ; en bordure de l'allée piétonne latérale menant au hall du bâtiment C ; en partie arrière de la copropriété. Bordés de haies denses, ces écrans de nature sont plantés d'arbres de Judée, de cornouillers à grandes fleurs, de chênes verts, de lilas...

Ce sont des lieux de prédilection pour se détendre après une journée bien remplie, pour passer de bons moments en famille et entre amis, et où les enfants peuvent s'amuser en toute sécurité. Depuis leurs appartements, certains résidents bénéficient d'un atout supplémentaire : une vue sur un bosquet composé de beaux arbres, présents à l'origine sur le site et préservés.



Vue cœur d'îlot





Ciel bleu à l'horizon  
d'appartements d'exception

Redorant le blason de la qualité de vie en ville, les appartements de la résidence profitent d'agréables mètres carrés de plein air. Ils se présentent pour certains sous la forme de généreuses terrasses. Leurs larges baies vitrées abolissent les frontières entre le cadre extérieur et la sphère privée, et leur permettent de communiquer avec le cœur de l'appartement, mais aussi avec certaines chambres. Les amateurs de logements rares prendront ainsi de la hauteur, aux 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages de la résidence *Les Terrasses*, pour se rapprocher un peu plus de l'art de vivre.



Des prestations soignées  
au service du raffinement  
intérieur

La palette des intérieurs de la résidence *Les Terrasses* s'étend du 2 au 5 pièces duplex avec superbe verrière double hauteur. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie.

Chaque logement bénéficie d'au moins un extérieur privatif : jardin individuel, balcon, loggia, terrasse. Certains appartements profitent d'une double orientation, synonyme de lumière et d'aération naturelles optimales en toute saison, mais aussi de points de vue variés sur les alentours.







### Des accès bien agencés

3 halls d'entrée situés sur la rue du Général-de-Gaulle (halls A et B) et sur une allée intérieure du site (hall C), accessibles depuis la même rue, distribuent les appartements de la résidence. En rez-de-chaussée, au point de rencontre de la rue et du boulevard, s'installe un local commercial. Rue du Général-de-Gaulle, un porche creusé dans le volume et sécurisé par une grille motorisée offre une percée visuelle sur l'espace central de la résidence *Les Terrasses*.

Celui-ci intègre la rampe d'accès au parking souterrain. Il comprend aussi des places de stationnement extérieures dédiées à l'équipement d'intérêt collectif et aux livraisons. Coexistant avec les jardins privatifs des bâtiments B et C, cette cour-jardin accueille parallèlement de grands locaux à vélos qui rendront service aux amateurs de mobilité active.





## Des prestations de qualité

### Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et interphone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

### Confort

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et sur les chambres en étage
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et les chambres

### Décoration

- Faïence murale au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Revêtement sol souple dans toutes les pièces

### Parties communes

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes



## Exemples de réalisations dans le Val d'Oise



Les Terrasses de Domont à Domont (95)  
Architecte : Atelier BLM : Elliott Laffitte



Port Cergy à Cergy (95)  
Architecte : François Spoerry



Les Allées De Beauvoir à Corneilles-en-Parisis (95)  
Architecte : Agence d'architecture 2AD



## Un promoteur important de l'immobilier

### 50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

### UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

### NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-\*\*, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain.

Enfin, entreprise engagée depuis 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

\* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/01/2022.  
\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement – Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.





## Accès\*

### PAR LA ROUTE

- La résidence *Les Terrasses* est située à 18,3 km de la porte de Saint-Ouen via l'A15
- Accès à l'autoroute A15 à 1,8 km, en connexion rapide avec l'A115

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Charles de Gaulle/RD 14 » à moins de 100 m - Lignes 30-05 (Gare de Sartrouville <-> Gare de Montigny-Beauchamp) et 30-31 (La Tuile <-> Lycée - Collège Voie des Sports) desservant la gare de Montigny-Beauchamp en 11 min, la gare de La Frette-Montigny en 24 min (dont 15 min de marche)
- Arrêt « Simone Eiffes » à 500 m - Ligne 95-19 (Gare d'Argenteuil <-> Franconville Maison Bleue)

#### RER ET TRANSILNIEN

- Gare de Montigny-Beauchamp à 1,9 km :
  - RER C desservant la porte Maillot en 40 min
  - Transilien H menant à Paris Gare-du-Nord en 32 min
- Gare de La Frette-Montigny à 2,5 km :
  - Transilien J desservant Paris-Gare-Saint-Lazare en 22 min

#### AVION

- Aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle à 34,4 km via l'A15

\*Distances et temps indicatifs. Sources : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps), [me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr](https://www.me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr), [montigny95.fr](https://montigny95.fr)



Les Terrasses  
— Cœur de ville —