



# Les Cottages

— 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 novatrice

Situé à l'angle des rues du Général-de-Gaulle et Victor-Hugo, la résidence *Les Cottages* s'inscrit dans un quartier vivant et en pleine métamorphose. Conçu par l'agence A26 Architectures, ce projet propose deux types d'habitat : 8 maisons de ville et 39 appartements. Le bâtiment collectif prend place en fond de parcelle. Il comprend 1 à 3 étages avec attique (dernier étage sur le toit) sur rez-de-chaussée dans le but de créer une transition harmonieuse avec les maisons de l'opération.

Le style architectural élégant de cette réalisation est renforcé par des matériaux pérennes : briques de parement, enduits taupe et beige, bardage en bois, toitures en tuiles plates... Des ornements de façade, tels que des corniches et des chaînages d'angle, créent une unité de style entre les maisons et la résidence. Ses volumes sont également animés par des loggias offrant toute l'intimité requise à leurs occupants.

L'immeuble dégage une identité forte notamment par le biais de ses derniers niveaux, traités à la façon de « maisons sur le toit ». Dans l'intimité de ces attiques se développent certains 5 pièces duplex d'exception avec double terrasse privative.







## L'âme de belles maisons de Famille

En contact direct avec la rue Victor-Hugo et la rue du Général-de-Gaulle, le projet forme un bel ensemble de maisons 4 pièces s'inspirant du style des pavillons du quartier. Coiffée d'un toit à 2 pans ou d'un toit-terrasse, chacune présente une personnalité propre qui la valorise. Afin d'appuyer ce séquençage des volumes et d'éviter

toute monotonie, les façades alternent les enduits de tons blanc cassé et beiges, ainsi que des parements de brique beiges et rouges, ou de type pierre meulière. Elles sont également travaillées avec des soubassements, des encadrements de fenêtres, des chaînages d'angle, des volets en bois, etc.



## Priorité aux déplacements doux

Les maisons de la résidence *Les Cottages* disposent d'un accès individuel depuis la rue Victor-Hugo et la rue du Général-de- Gaulle. Elles sont également dotées d'un accès secondaire au fond de leur jardin via un portillon sécurisé. La rue Victor-Hugo dessert également un cheminement piétons permettant aux résidents de l'immeuble collectif de rejoindre leur hall d'entrée par le cœur d'îlot, agrémenté d'une placette.







Des carrés de nature  
bien à vous

Pouvoir installer chez soi un salon d'extérieur, des chaises longues, un parasol et des jeux pour les enfants lorsqu'on vit en milieu urbain est un privilège des plus appréciables. Agrémentées d'un petit jardin d'accueil en façade avant, les maisons disposent sur l'arrière d'un second jardin. Préservant l'intimité de vie, les haies vives qui le bordent en limites séparatives assurent une présence végétale dense tout au long de l'année.

C'est l'idéal pour profiter en toute intimité du soleil au retour des beaux jours, recevoir la famille ou les amis pour partager de bons moments.



Des prestations soignées  
au service du raffinement  
intérieur

La résidence *Les Cottages* propose une palette d'intérieurs très variée, allant de l'appartement du 2 au 5 pièces duplex à la maison familiale 4 pièces. 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 appartement bénéficie d'au moins un extérieur privatif : jardin individuel, balcon, loggia, terrasse. Quelques privilégiés jouissent de l'agrément de 2 prolongements extérieurs. Un certain nombre de logements bénéficient également d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle optimale en toute saison, mais aussi de points de vue variés sur les alentours.







Une accessibilité bien pensée

Introduite par un portail motorisé, l'entrée unique pour les véhicules est aménagée rue Victor-Hugo, dans l'angle nord-ouest de la parcelle. Donnant très rapidement accès au parc de stationnement en sous-sol, elle permet ainsi de faire disparaître complètement la voiture des espaces extérieurs du projet et de libérer un maximum d'espace pour les jardins privés. Les amateurs de mobilité douce apprécieront de trouver un local vélos dans chacun des 2 halls d'entrée de la résidence. Pour la tranquillité de ses occupants, la copropriété est entièrement close et sécurisée.





## 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 et carrelage au rez-de-chaussée des maisons

### 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 Cottages* est située à 17,7 km de la porte de Saint-Ouen via l'A 15
- Accès à l'autoroute A 15 à 1,1 km (en connexion rapide avec l'A 115)

### 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 400 m – Ligne 95-19 (Gare d'Argenteuil <-> Franconville Maison Bleue)

#### RER ET TRANSILNIEN

- Gare de Montigny-Beauchamp à 1,8 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 2,6 km :
  - Transilien J desservant Paris-Gare-Saint-Lazare en 22 min

#### AVION

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

\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr, montigny95.fr

