





Edito

Vous recherchez un environnement au calme et un cadre naturel agréable, sans trop vous éloigner de Paris ? Découvrez le charme d'Orgeval, un village vivant et préservé. Promesse d'épanouissement pour toute la famille, *Les Jardins Foch* vous offre l'ambiance authentique de son centre-ville pour décor de vie quotidien.

Orgeval,
entre forêt et cours d'eau,
un véritable havre de paix

À 25 km au nord-ouest de Paris et à 10 km de Saint-Germain-en-Laye, Orgeval s'épanouit non loin d'une boucle de la Seine et s'adosse aux hauteurs boisées des forêts de Marly et des Alluets. Ici, aux portes de la capitale, flotte un agréable parfum de ruralité.

Attachée à son patrimoine naturel de grande beauté, cette ville des Yvelines s'applique à protéger ses rivières, ses vergers, ses espaces verts et boisés ou encore ses sentiers de randonnée. Les Orgevalais apprécient tout autant au quotidien les petits commerces du centre-ville. S'ajoute à ces attraits une dynamique de cohésion entre petits et grands : écoles maternelles et élémentaires, bibliothèque, salle multisport, plateau sportif Saint-Marc (terrains de foot et de tennis, dojo, skate-park, parcours sportif...).

Les actifs sont séduits par la perspective d'une commune bordée d'importants axes routiers (l'A13 et l'A14) créant une liaison simple avec Paris, mais aussi avec la Normandie plaçant Deauville à 1 h 50 de route. Sans compter la présence des transports en commun. La commune est desservie par 10 lignes de bus dont la ligne Express A14 reliant La Défense en moins de 30 min. À quelques kilomètres, la gare de Villennes-sur-Seine accueille le Transilien J, sachant que la gare RER A de Poissy recevra, elle aussi, Eole, le prolongement du RER E vers l'ouest, à l'horizon 2024, puis ultérieurement le Tram 13 Express...



Une adresse au plus près
du cœur d'Orgeval

C'est à deux pas du centre-ville et de l'église Saint-Pierre-Saint-Paul, classée monument historique, que *Les Jardins Foch* vient élire domicile. Pour le plus grand plaisir des riverains, la place du village concentre de nombreux commerces et services : caviste, fleuriste, boulangers-pâtisseries, coiffeurs, boucher, restaurateurs, opticien, pharmacie, banques, La Poste... C'est aussi en ce lieu que s'installe le marché du mercredi et du samedi matin. Les supermarchés tout proches assurent les courses de la semaine.

La zone d'activités commerciales de la RD113, à moins de 10 minutes en voiture, satisfait les envies de shopping grâce à son offre d'enseignes nationales. Ici, les parents retrouvent la joie d'emmener les enfants à l'école à pied. Les structures dédiées à la petite enfance et les établissements scolaires sont situés dans un rayon de 600 m : crèche Babilou, centre multi-accueil À la Claire Fontaine, école maternelle Jean-de-la-Fontaine, école élémentaire Louis-Pasteur, groupe scolaire privé Sainte-Jeanne-d'Arc. S'y ajoute même une école Montessori à 1,9 km. Les plus grands se rendent en bus aux collèges de Chambourcy ou de Saint-Germain-en-Laye.

Passée l'animation de la semaine, les familles apprécient de se détendre et de s'oxygéner au parc de la Brunetterie à 500 m, mais aussi du côté des étangs d'Abbecourt ou du bois de Montfaucon à 10 min à vélo.

Un vocabulaire contemporain inspiré de la tradition locale

À l'angle des rues du Maréchal Foch et de Montamets, une résidence neuve séduit le regard par son architecture de belle facture. Conçu par l'agence Posto 29, *Les Jardins Foch* a pour ambition de s'intégrer au mieux dans son environnement. Afin de respecter les caractéristiques architecturales propres au centre d'Orgeval, la réalisation est revêtue de matériaux sobres et pérennes, similaires à ceux des constructions voisines.

Les tuiles de terre cuite orangée, sous forme de parement, habille le soubassement des bâtiments sur rue, parfois jusqu'au 3^e niveau. Elle rappelle l'écriture des bâtiments historiques d'Orgeval et plus largement d'Île-de-France. Décliné en 2 teintes, l'enduit est également présent sur les façades : les volumes à l'alignement sur le domaine public sont traités en enduit blanc, tandis que l'attique et les parties en retrait, abritant balcons et terrasses, sont nappés d'un enduit beige. La couverture en tuiles de terre cuite rouge de la résidence fait, quant à elle, écho aux toitures de l'église classée.





Belle insertion dans le paysage villageois

Comprenant 3 résidences à taille humaine, *Les Jardins Foch* se compose de 2 étages sur rez-de-chaussée, avec un 3^e étage en retrait formant un attique. Moins visible depuis la rue, ce dernier niveau permet d'atténuer la volumétrie du projet.

Sur la rue du Maréchal Foch, sa façade est recoupée par un jeu de retraits et une alternance de matériaux. Rythmées et ordonnées, ses ouvertures lui confèrent un style épuré. La réalisation jouit d'une composition similaire sur la rue de Montamets. Elle bénéficie en plus d'une césure entre les bâtiments A et B. Celle-ci crée une respiration et laisse percevoir, depuis le domaine public, les aménagements paysagers du cœur d'îlot, conjuguant jardins privés et espaces partagés.

Porte ouverte sur un joli cadre paysager

En façade arrière, grâce à la gestion du stationnement en sous-sol, le pied des bâtiments fait place à d'agréables jardins individuels avec terrasse ouvrant l'horizon des appartements.

Tapissés de pelouse, ils sont délimités par une clôture grillagée doublée de haies champêtres denses préservant l'intimité de vie. Une éclatante palette arborée vient également les agrémenter.

Ce sont des espaces de vie où l'on peut se poser au calme après une journée de travail, laisser libre cours à la rêverie dans un cadre dépayçant, déjeuner gaiement en famille le week-end, recevoir des amis à la belle étoile...





Des prestations soignées au service du raffinement intérieur

La palette des intérieurs des *Jardins Foch* s'étend du 2 au 5 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.

En complément aux espaces partagés du cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, terrasse. Certains grands appartements profitent d'une configuration traversante, synonyme de lumière naturelle optimale en toute saison, mais aussi de points de vue variés et très appréciables sur les alentours.



Sous le signe de l'harmonie des usages

Les Jardins Foch comporte 3 halls d'entrée distribuant chacune des unités résidentielles. Celui du bâtiment A est accessible directement depuis la rue de Montamets, ceux des bâtiments B et C par l'allée du cœur d'îlot dont le portillon donne sur la rue des Montamets, ainsi que depuis le porche localisé rue du Maréchal Foch.

Ce dernier abrite également l'escalier et l'ascenseur indépendant desservant le parking public au niveau N-1. Les véhicules empruntent la rampe située à l'angle nord-est de la parcelle, rue du Maréchal Foch. Une partie du premier sous-sol accueille le parc de stationnement public, tandis que l'autre partie et le second sous-sol sont dédiés aux places privées pour les logements (les deux espaces étant séparés par une grille avec contrôle d'accès). La copropriété ajoute à ses attraits la présence en sous-sol de locaux pour les vélos et pour les deux-roues motorisés.



Des prestations de qualité

Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode, vidéophone ou intratone
- 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

Parties communes

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



Décoration

- Parquet contrecollé dans toutes les pièces sèches
- Carrelage dans les pièces humides
- Faïence murale toute hauteur au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Plan vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau principales
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds



Confort et maîtrise de vos consommations

- 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 chambres
- Volets Roulants motorisés dans les chambres (et dans les séjours en option)



Qui sommes-nous ?

En 2010, Olivier Zaiem crée Ozimmo, une société de commercialisation qui devient un acteur incontournable du secteur en Île-de-France.

C'est 8 ans après, fort de son expérience et de sa connaissance du terrain que la société de promotion PROMOZ est créée.

Acteur indépendant, novateur et réactif, PROMOZ conçoit des projets architecturaux exigeants à haute performance écologique parfaitement intégrés dans leur environnement. Logements, restructuration, résidences gérées, PROMOZ s'engage auprès des acteurs locaux pour dessiner la ville de demain.

« Chaque nouveau projet est un défi d'excellence... Nous avons à coeur d'y rassembler tout notre savoir-faire pour garantir la satisfaction de tous dans le respect des intérêts de chacun. »

Olivier Zaiem - Directeur général



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 m² 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 01/10/2022.
** BEE : Bâtiment Énergie Environnement – Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.

