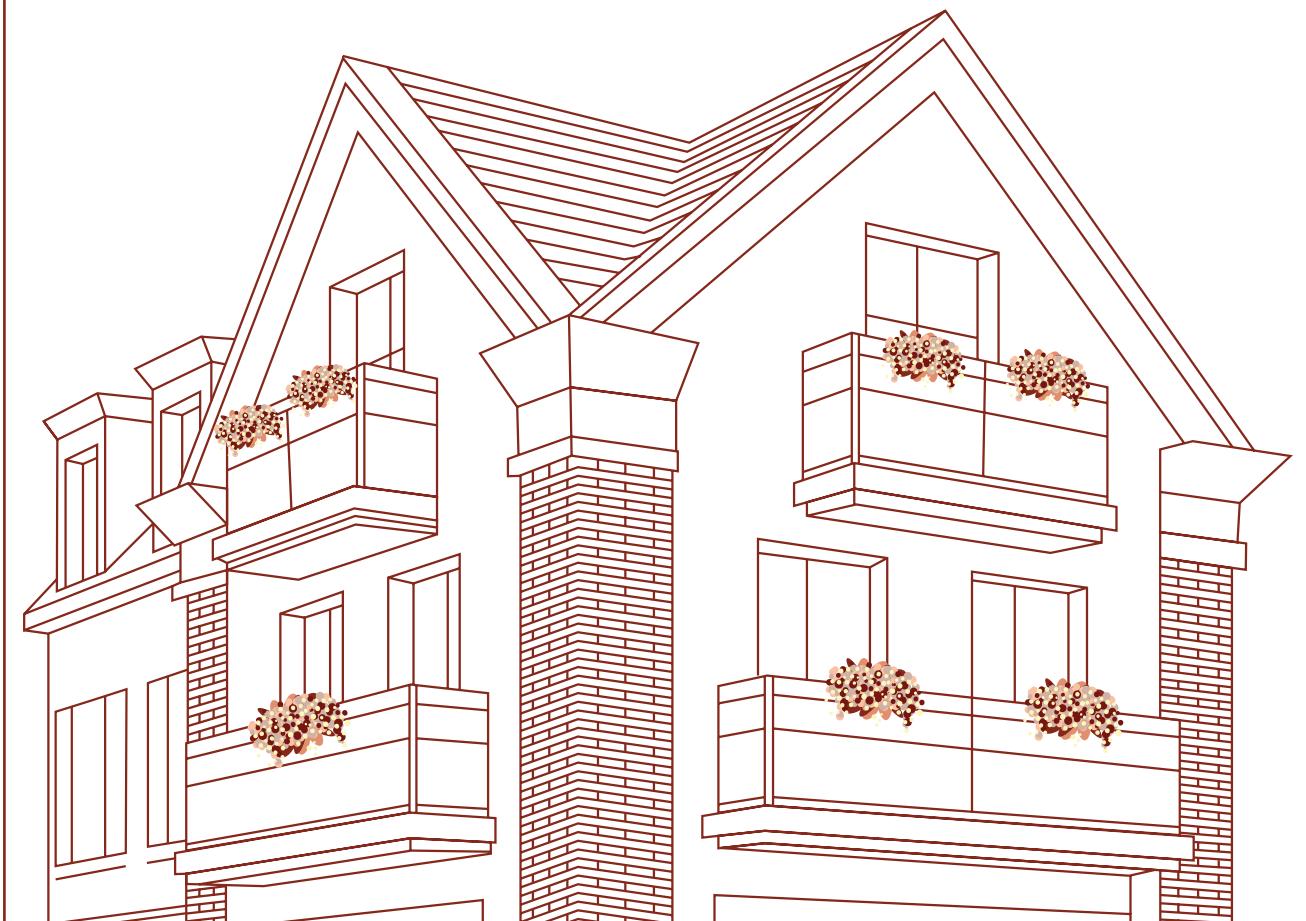


Les Hauts du Château





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

**Près de Paris,
entre plaine et Forêt, une ville
résidentielle à vivre**

À 25 km au nord-ouest de Paris, dans le Val-d'Oise, Montigny-lès-Cormeilles se mobilise pour offrir à ses concitoyens un univers toujours plus vert, humain et attrayant. En témoignent de nombreux projets : création d'une nouvelle centralité autour de la gare de Montigny-Beauchamp, requalification du boulevard Bordier-RD14...

La ville fait partie intégrante de la jeune communauté d'agglomération du Val Parisis. Un territoire en mouvement sachant se montrer attractif pour les actifs franciliens : axes routiers et autoroutiers stratégiques (A15, A115, La Francilienne), transports en commun efficaces (RER C et 2 lignes de Transilien) reliant la capitale en 30 min, une trentaine de zones d'activités, proximité des pôles économiques de Cergy-Pontoise et d'Argenteuil...

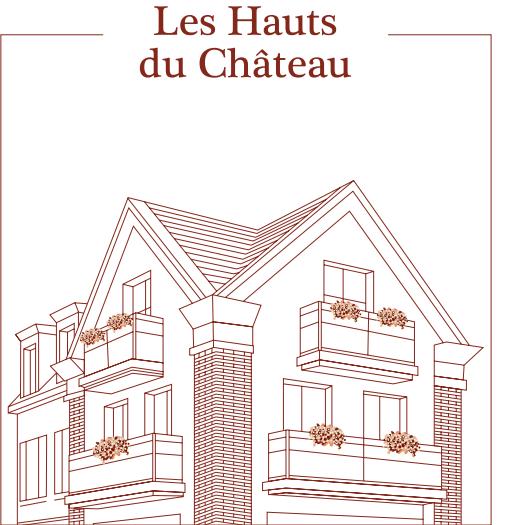
Montigny-lès-Cormeilles offre quelque 55 ha de verdure aux ambiances plurielles : depuis le bois de Montigny à la plaine des Copistes, en passant par 10 squares de proximité, 3 parcours pédestres ou encore la très appréciée promenade des Impressionnistes. Au-delà des établissements scolaires allant jusqu'au collège, les familles sont tout aussi sensibles au bon niveau d'équipements rendant la vie locale pratique et épanouissante : marché bihebdomadaire, commerces et centres commerciaux, infrastructures sportives (piscine, gymnase, complexes sportifs...), lieux de loisirs (centre culturel, école de musique, cinéma...).



**Le charme d'un quartier
historique pour votre
nouvelle vie**

Le paysage des buttes du Parisis constitue un élément identitaire fort de Montigny-lès-Cormeilles. C'est dans le quartier paisible, autrement connu sous le nom de « village dans la montagne » que *Les Hauts du Château* prend place. Ici, nul besoin d'aller loin pour trouver une école : le groupe scolaire du Centre et le collège Camille-Claudel sont dans un rayon de 600 m. Les nouveaux commerces du quartier simplifient aussi le quotidien, tout comme La Poste, ainsi qu'une boulangerie et une supérette à proximité.

À moins de 2 km, vous jouez la carte pratique grâce aux enseignes des centres commerciaux d'Herblay ou de Franconville, mais aussi celle de la convivialité devant les étals du marché se tenant chaque mercredi et samedi matin. Envie de prendre l'air ? 5 min à pied suffisent pour profiter des pelouses ombragées du parc de la Mairie ou des allées de la forêt. Peut-être sortirez-vous les vélos pour rejoindre en 10 min le site de La Source avec sa mare, sa cascade et ses 6 500 m² d'espace de détente, ou encore la promenade bordant la Seine ? Les adeptes des déplacements doux se félicitent également d'un arrêt de bus à 2 min de la réalisation et de la gare de La Frette-Montigny (Transilien J) à 1 km.



Les Hauts du Château vous accueille dans le cœur historique et les buttes du Parisis de Montigny-les-Cormeilles.

Un bel ensemble résidentiel s'invitant entre la Grande Rue, la rue du Château et la rue de La Poste.





L'esthétisme d'un projet à taille humaine

Les Hauts du Château a le privilège de prendre place dans un des quartiers les plus emblématiques de Montigny-lès-Cormeilles : son cœur historique. Conçues par l'agence Organic Architecture, les 7 unités résidentielles composant le projet s'élèvent sur une hauteur modeste de 3 niveaux.

Elles s'invitent entre la Grande Rue, la rue du Château et la rue de La Poste. Leur vocabulaire reprend les codes de l'habitat individuel et dialogue harmonieusement avec l'identité patrimoniale de la commune. Chaque façade dispose d'une personnalité propre valorisant l'échelle domestique du projet, sur fond de jeux de matériaux et de couleurs. On remarque les parements de briques ou de type meulière ponctuant certains soubassements, les enduits beige clair ou ton pierre, les volets de différentes tonalités, la diversité des toitures en tuiles rouge flamme ou type ardoises. Autant de détails de composition conférant charme et authenticité à cette nouvelle réalisation.

Un nouvel îlot de bien-vivre

Cet ensemble résidentiel fait partie intégrante d'un important projet de modernisation destiné à embellir le cadre de vie des Ignymontains : carrefours restructurés de part et d'autre de la Grande Rue, élargissement de la voirie et des trottoirs ornés d'aménagements paysagers, création de plus de 200 m² de commerces intégrés aux constructions neuves... Sans oublier le projet de la commune d'ouvrir au public le Bois des Feuillantines, qui deviendrait très vite un lieu de promenade de prédilection pour les riverains.

L'éclairage du concepteur des lieux

« Notre objectif a été de recomposer l'urbanisme de l'îlot tout en respectant l'esprit villageois des lieux, constitués de constructions datant de différentes époques. Le projet a été réfléchi pour opérer une couture harmonieuse et cohérente avec son tissu urbain. Nous avons travaillé une ambiance, un rapport aux proportions, une architecture à l'échelle de l'humain et du quartier. Le vocabulaire classique se met ici au service de la diversité. Cette réalisation d'envergure s'appuie sur une composition ciselée, sur la richesse des matériaux, des formes, des couleurs, des variétés de toitures... *Les Hauts du Château* se présente comme une succession de maisons de ville, de petites séquences disposant chacune de leur identité. Chaque façade est un visage unique en quelque sorte, avec certes des caractéristiques communes à l'ensemble, mais empreinte de traits qui lui sont personnels. Exemples d'uniformité, de monotonie, elles favorisent une identification de l'habitat et s'emploient à susciter l'envie d'y résider. »



Antonio Di Cocco
Organic Architecture





Esprit villageois au diapason

Le second ensemble résidentiel composant *Les Hauts du Château* prend place sur la Grande Rue. Il a la particularité de compter un élément majeur et architecturalement phare du quartier : Le Castel, une demeure édifiée au début du 20^e siècle ayant fait l'objet d'une restauration de fond. L'agence Organic Architecture lui a restitué ses lettres de noblesse par le biais d'une composition harmonieuse. Les façades et les gabarits des deux nouvelles unités résidentielles qui l'encadrent ont été travaillés au regard de cet édifice patrimonial, et afin que les différentes constructions se valorisent mutuellement.

Votre univers ourlé de vert

Le parc de stationnement en sous-sol, réservé aux résidents et à leurs visiteurs, a permis d'offrir à *Les Hauts du Château* un cœur d'îlot exempt de toute circulation automobile et dédié au règne végétal. Paisible et ressourçant, il opère une transition en douceur entre le domaine public et l'espace privé. Les allées, desservant l'accès piéton au parking et les halls d'entrée de certaines résidences, sont bordées par un alignement d'arbres et des haies vives.

Ces aménagements paysagers offrent un cadre très esthétique à contempler au fil des saisons, à l'échelle du promeneur, comme depuis les intérieurs. Côté ciel, la majorité des bâtiments sont également dotés d'un toit-terrasse végétalisé aux multiples avantages : meilleure absorption et diffusion des eaux pluviales ; limitation du phénomène d'îlot de chaleur et réduction de la température de l'air grâce à la diminution de l'effet de réverbération des matériaux ; écosystème favorable au retour des insectes et des oiseaux.



Le mot du paysagiste

« Afin de garantir une belle harmonie paysagère d'ensemble à *Les Hauts du Château*, nous avons réfléchi à une palette d'essences quasi identique pour les deux îlots. Celui comprenant trois unités résidentielles, dont Le Castel, se distingue par un espace vert de pleine terre qui se livre à la contemplation. Ce merlon est orné de magnolias à grandes fleurs à la floraison spectaculaire et de chênes verts. Il est bordé de haies persistantes en limite parcellaire. Mélant chalef, épine-vinette et houx, à la feuillaison dense tout au long de l'année, elles contribuent à offrir toute l'intimité requise aux logements.

Les quatre bâtiments formant le second îlot s'agencent, pour leur part, autour d'un cœur très verdoyant, dessiné par de généreux jardins individuels. Les lieux ont aussi la particularité d'être marqués par un charme 'monumentalis', jouxtant le local vélos extérieur, et venant ponctuer le paysage de son port colonnaire. Attire également le regard un massif planté d'oreilles d'ours au feuillage laineux gris argenté, d'érigérons aux fleurettes blanches et roses, ainsi que d'immortelles d'Italie à la floraison jaune d'or. »



Benoît Zachelin-Sainte-Croix
B -Landscape

B/LANDSCAPE





**Des prestations soignées
au service du raffinement
intérieur**

La palette des intérieurs de *Les Hauts du Château* s'étend du studio au 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.

La plupart des logements bénéficient d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin privatif, balcon ou terrasse. Certains appartements profitent d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle en toute saison, d'aération optimale, mais aussi de points de vue variés sur les alentours.

Porte ouverte aux jardins !

Les aménagements paysagers du cœur d'îlot voisinent avec les jardins privés prolongeant les appartements en rez-de-chaussée de la majorité des résidences. Dotés pour certains d'une terrasse, ils sont clôturés en limite privative et doublés de haies vives favorisant leur intimité. Dès le printemps, on prend le petit-déjeuner au grand air, on reçoit des amis en soirée à la lueur des bougies. Ces carrés de nature constituent aussi un espace de choix pour accueillir les jeux des petits, ainsi que votre animal de compagnie. Des bulles d'oxygène bien à soi depuis lesquels savourer en toute quiétude les attractions de l'extérieur.





Une entrée « Home sweet home »

Les halls de *Les Hauts du Château* sont le fruit du talent de l'architecte d'intérieur Solveig Tonning de l'Atelier 1.2.3 Couleur. Dès la porte franchie, une ambiance, aussi chaleureuse que le serait celle d'un appartement, vous accueille. Un grès cérame aspect carreaux de ciment, souligné de cabochons noirs, crée un élégant effet de tapis de sol. Ses tonalités beige et rouge terre cuite rappellent la brique, les tuiles et la pierre type meulière mises en œuvre au sein de la réalisation. Combinant lames lisses et texturées, le carrelage imitation pierre habillant le mur des boîtes aux lettres évoque également la matérialité des façades, ainsi que l'esprit villageois du projet.

Deux grandes appliques en métal noir et verre clair confèrent à l'ensemble l'essentielle touche chic et contemporaine. Orné d'un trio de miroirs, le mur qui leur fait face est paré d'un revêtement stratifié bois. Celui-ci apporte une note chaleureuse supplémentaire à cet agréable espace de rencontre et de convivialité entre voisins.



Solveig Tonning
Atelier 123 Couleur





Des prestations de qualité

Sécurité

- Résidences entièrement closes
- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Parkings en sous-sol
- Portes de parking télécommandées
- 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 chambres



Décoration

- Revêtement stratifié dans l'entrée et le séjour
- Carrelage dans les pièces humides et sols souples dans les chambres
- 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

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 en 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 Cormeilles-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 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

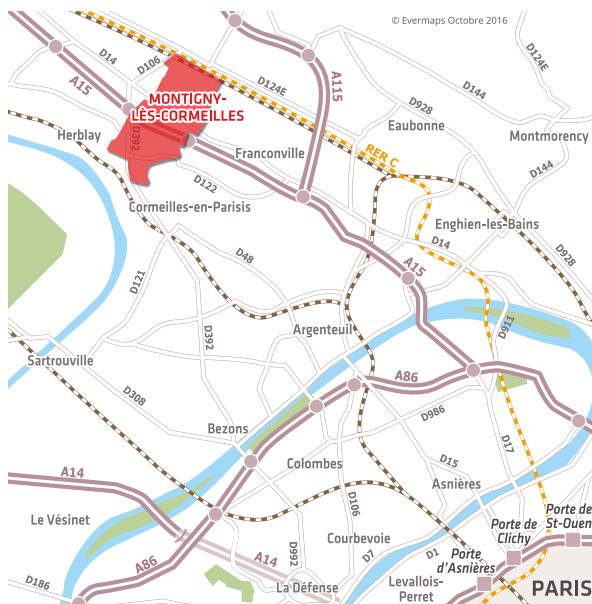
Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C**, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

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 01/01/2022.
** BEE : Bâtiment Énergie Environnement - Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.

Les Hauts du Château



Accès*

EN VOITURE

- Depuis Paris, porte de Saint-Ouen, à 19 km via l'A15, sortie n° 5 « Cormeilles-en-Parisis »

Accès à l'autoroute A15 à 1,4 km, en connexion rapide avec l'A15

EN TRANSPORTS EN COMMUN

EN BUS

- Arrêt « Église » à 2 min à pied - Ligne 30-05 desservant la gare de La Frette-Montigny en 15 min et celle de Montigny-Beauchamp en 17 min

RER ET TRANSILIEN

- Gare de La Frette-Montigny à 1 km - Ligne J du Transilien desservant la gare Saint-Lazare en 22 min
- Gare de Montigny-Beauchamp à 2,9 km :
 - Ligne C du RER desservant la porte Maillot en 34 min
 - Ligne H du Transilien menant à Paris-Gare-du-Nord en 28 min

AVION

- Aéroport Paris-Charles-de-Gaulle à 42,3 km via la N104

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

