

Montévrain



Domaine de l'Orangerie



*Un havre de paix au cœur de la nature*





# Édito

## UN HAVRE DE PAIX AU CŒUR DE LA NATURE...

Dans un décor champêtre, le Domaine de l'Orangerie dessine une nouvelle entrée de la ville, un emblème à l'image de Montévrain, où la nature est reine. Organisé autour d'un jardin central, vous découvrez au fur et à mesure de votre cheminement d'élégantes habitations et un environnement généreusement arboré.

Comme un air de campagne à votre porte, vous profiterez de la nature immédiate et de la beauté des paysages au quotidien. Et c'est là toute la magie du lieu...

Adapté aux besoins des familles ou des jeunes couples, le Domaine de l'Orangerie propose un art de vivre unique. Compromis entre ville et nature, vous vivez un nouveau bien-être tourné vers vos envies.



## *Domaine de l'Orangerie*

L'ÂME D'UN VILLAGE DANS UN ÉCRIN DE VERDURE...

Le Domaine de l'Orangerie s'inscrit dans le paysage comme un village, accueillant des habitations et de nombreux espaces verts. Inspiré par les places de bourg, le jardin central offre une étendue minérale prolongée par un espace détente agrémenté d'une pergola pour de beaux moments en perspective...

Les demeures, variées, proposent une écriture architecturale d'esprit Grand Siècle. Classique, elle se décline au gré des variations paysagères et urbaines du domaine. En accord parfait avec les besoins d'une vie citadine et les envies de nature, le Domaine de l'Orangerie offre un bien-être en famille.

## Un domaine clos et paysager

### LA NATURE COMME GUIDE...

Le Domaine de l'Orangerie ouvre ses portes sur des entrées paysagères. Vous êtes accueilli par des arbres remarquables qui vous invitent à vous promener le long d'un axe central. Véritable avenue, vous découvrez tour à tour l'aire de jeux, le jardin central et le bosquet. En pleine harmonie avec son environnement, le Domaine rythme ses paysages par une nature variée : massifs arbustifs, arbres à fleurs et grandes pelouses agrémentent avec charme ses espaces dédiés à la détente. Les sensations de douceur et de quiétude sont immédiates !



“ La voie principale de ce projet est la colonne vertébrale du quartier. Elle est marquée par des arbres d'alignement de haut jet, des Aulnes de Spaeth, arbres au port élancé et structurant. Cette voie de circulation est aussi un axe de promenade. Elle est accompagnée de larges plates-bandes et animée de petits espaces publics. En son centre, un jardin public offre un espace de respiration et de rencontre. C'est une perspective ouverte sur un jardin classique et romantique menant à une pergola. Toutes les circulations sont richement plantées d'arbres ce qui confèrera une image de jardin habité à ce quartier. ”

Artemise - Atelier de paysage  
Catherine Villefranque



## *Un style architectural dédié à votre bien-être*

### LE PRESTIGE DU TRADITIONNEL AVEC LES GARANTIES DU NEUF

L'élégance des architectures d'Île-de-France a été mise à l'honneur par un mariage subtil entre le charme de l'ancien et le confort du neuf. Ainsi vous retrouvez de part et d'autre des accents de fermes briardes associés à des éléments plus contemporains : nombreuses ouvertures à petits carreaux, toitures en terre cuite, terrasses ou balcons, auvents, corniches, séjour avec bow-window et jardins...

De bonnes factures, les matériaux ont été choisis avec soin pour révéler toute la noblesse des demeures.

Les enduits de teintes variées, de ton pierre, rosé ou ocre clair, offrent un paysage nuancé où chaque maison rivalise de détails architecturaux.



## Les maisons

“ L’habitation représente davantage qu’un toit ou un nombre de mètres carrés à sa possession. Pour nous, elle signifie la rencontre entre les êtres humains, l’acceptation de valeurs communes et la recherche de soi-même. Ces formes d’habitat sont présentes dans notre projet à Montévrain et constituent un environnement complet, un dialogue entre ville et maison. Nous avons ainsi recherché à faire accepter un certain nombre de valeurs communes entre l’espace urbain et l’habitation, refuge du domaine privé où se développe la personnalité. Ici, c’est l’architecture classique qui nous préoccupe et il faut nous lier avec ce qui existe, c’est-à-dire l’environnement pour qu’une fois l’habitat achevé, l’appartenance soit atteinte.

À travers l’architecture, l’espace organisé s’est construit avec le langage du classicisme. Cette écriture, qui a été non seulement assimilée partout, a su aussi rester vivante jusqu’à notre époque. Les ordres classiques, auxquels elle se réfère, révèlent des caractères fondamentaux tant naturels qu’humains et les unissent pour transmettre des valeurs profondes.

Toute l’architecture participe à l’identification du projet. Une belle image en est donnée par Paul Valéry dans Eupalinos : As-tu remarqué en marchant dans la rue que la plupart des immeubles sont muets, tandis que certains parlent, et alors que d’autres chantent... ”



Emmanuel GUTEL  
Architecte

## *Villa Garance* 160 m<sup>2</sup>

Luminosité, double hauteur sur séjour, beaux volumes, ce modèle offre un cadre de vie tout inclus.

Au rez-de-chaussée, vous profitez d'un grand séjour cathédral avec une double porte-fenêtre cintrée et d'une belle chambre avec salle d'eau. La cuisine, semi-ouverte sur l'espace salle à manger, ouvre sur le jardin.

Côté pratique, un garage double et un espace buanderie facilite le quotidien.

À l'étage, vous bénéficiez d'une confortable mezzanine surplombant le séjour, elle sera idéale pour un espace de jeux ou un coin TV supplémentaire.

Vous découvrirez ensuite quatre chambres, dont une suite parentale avec une salle d'eau et une grande baie vitrée ouvrant sur une terrasse.





## *Villa Appoline*

140 m<sup>2</sup>

Le classicisme des maisons de maître confère à ce modèle une sérénité immédiate...

En entrant, vous serez surpris par un magnifique espace de vie avec bow-window et séjour cathédral. Vous poursuivez par une chambre avec une salle d'eau attenante et un dressing. La cuisine est fermée, vous offrant un véritable coin repas. Une buanderie et un garage double complètent l'ensemble.

À l'étage, vous profitez d'une grande galerie pouvant servir d'espace bureau supplémentaire. Les quatre chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau, profitent de rangements intégrés. La salle de bains est particulièrement spacieuse avec une lucarne pour une ambiance cocooning.

## *Villa Léonie* 120 m<sup>2</sup>

Une architecture très traditionnelle pour ce modèle particulièrement adapté aux rythmes de vie d'une famille.

En rez-de-chaussée, le généreux séjour et la cuisine bénéficient de larges ouvertures sur l'extérieur. Un vrai confort pour pouvoir prendre ses repas dans le jardin ! Vous profitez également d'un double garage et d'un abri-jardin.

À l'étage, vous disposez de 4 chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau et grand dressing.





## *Villa Albane*

105 m<sup>2</sup>

Coiffé d'un élégant fronton, dans l'esprit du XIX<sup>ème</sup> siècle, ce modèle vous offre confort et élégance pour un cadre de vie adapté à vos envies.

Au rez-de-chaussée, vous pouvez aménager un espace bureau, une chambre ou tout simplement profiter d'un vaste salon traversant. Ouverte sur le séjour, la cuisine est aussi accessible depuis le garage, pour plus de praticité.

L'étage accueille quant à lui 4 chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau et un beau dressing.

# *Villa Mathilde*

95 m<sup>2</sup>

Le classique de l'architecture d'Île-de-France pour ce modèle confortable.

Au rez-de-chaussée, vous disposez d'un séjour lumineux avec deux doubles portes-fenêtres et d'une cuisine ouvrable pour bénéficier d'un espace plus convivial.

À l'étage, quatre chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau. Et pour un quotidien plus fonctionnel, vous profitez d'un garage, ainsi que d'une buanderie bien séparée, parfaite pour s'occuper du linge de la famille.





## *Villa Adèle*

85 m<sup>2</sup>

Ce modèle a été pensé pour concilier de belles pièces à vivre en rez-de-chaussée et un confortable espace de nuit à l'étage.

À votre arrivée, vous découvrez un double séjour traversant avec cuisine attenante ouvrant sur le jardin.

À l'étage, vous disposez de trois chambres confortables, dont une suite parentale avec salle d'eau. Pratique, vous serez ravi d'avoir de nombreux rangements intégrés.



## *Les appartements*

“ Nous avons voulu créer un domaine résidentiel bien intégré à la nature environnante, où une place prépondérante est dédiée aux espaces verts et aux lieux de vies. La structure de cette réalisation est une épine dorsale sinueuse proposant une promenade architecturale à travers des maisons d'architecture classiques et cossues.

Le domaine de l'Orangerie est encadré à ses extrémités par d'élégantes résidences à l'architecture d'esprit Grand Siècle. Les compositions des volumes et leur générosité dégagent un esprit de sérénité et de tranquillité. Le poumon vert au cœur du programme sera le lieu de communication et de rencontre pour le bonheur de l'ensemble des résidents. ”



Paul MEYER  
Architecte

# *L'Orangerie*

## UNE ADRESSE CONFIDENTIELLE

À l'entrée Est du Domaine, cette résidence de deux étages est résolument intimiste. Son architecture reprend avec élégance l'architecture des anciennes orangeries royales. Déclinée dans des tons doux, elle propose des appartements du 2 au 4 pièces, avec au rez-de-chaussée, un local vélo dédié aux habitants.

Ouverts sur un paysage naturel agréable, les volumes sont grands et lumineux grâce aux baies vitrées et à une double exposition pour certains. Prolongés pour la plupart par un balcon, une terrasse ou un jardin, les appartements ont été bien pensés : rangements intégrés, séparation de l'espace nuit de la partie jour et ouverture de la cuisine sur le salon pour de beaux moments de convivialité en perspective.





## *Pavillon Joséphine*

### UNE RÉSIDENCE RAFFINÉE

L'entrée Ouest du Domaine est marquée par une superbe grille en ferronnerie ouvragée clôturant l'ensemble avec élégance. Pavillon Joséphine ouvre sur deux petites résidences aux façades déclinées dans un camaïeu de beige à ocre. De seulement un ou deux étages, elles proposent des appartements du studio au 4 pièces.

Le rez-de-chaussée accueille un cœur d'îlot paysager, des jardins privatifs ainsi qu'un local à vélos fermé.

*Des prestations élégantes  
et particulièrement soignées*



## DU CÔTÉ DES MAISONS

### Confort et maîtrise des consommations

- Une réalisation conforme à la Nouvelle Réglementation Thermique 2012
- Isolation thermique renforcée avec double vitrage
- Chauffage individuel au gaz commandé par thermostat d'ambiance
- Production d'eau chaude sanitaire par panneaux solaires
- Ventilation mécanique contrôlée réglable avec moteur microwatts assurant confort et qualité de l'air
- Sèche-serviette dans les salles de bains et dans les salles d'eau
- Conduit de cheminée installé\*

### Confort et Sécurité

- Garage individuel et place de stationnement extérieure privative
- Jardin clôturé, planté de haies et engazonné

### Standing et Décoration

- Un large choix de modèles de villas
- Suite parentale avec salle de bains intégrée\*
- Nombreux modèles avec chambre en rez-de-jardin
- Mezzanine avec vide sur séjour\*
- Séjour cathédral\*
- Comble aménageable en option\*
- Carrelage grès cérame 30x30 ou 43x43 au rez-de-chaussée et dans les pièces humides\*
- Moquette dans les chambres
- Salle de bains et salle d'eau décorées de faïence murale
- Meuble vasque, miroir toute hauteur et bandeau lumineux dans la salle de bains principale

\*Suivant notice, plan et type de logement

## DU CÔTÉ DES APPARTEMENTS

### Confort et maîtrise des consommations

- Une réalisation conforme à la Nouvelle Réglementation Thermique 2012
- Isolation thermique renforcée avec double vitrage
- Chauffage individuel au gaz commandé par thermostat d'ambiance
- Individualisation de consommation d'eau chaude, eau froide et chauffage
- Ventilation mécanique contrôlée réglable avec moteur microwatts assurant confort et qualité de l'air
- Sèche-serviette dans les salles de bains et dans les salles d'eau
- "Seuil à la suisse" avec joint isophonique

### Confort et Sécurité

- Accès sécurisé par digicode et vidéophone
- Porte palière avec serrure de sûreté 3 points
- Eclairage automatique des halls et paliers d'étages par détecteur de présence
- Ouverture des portails d'accès au stationnement par télécommande

### Standing et décoration

- Hall d'entrée conçu par l'architecte
- Porte palière avec moulure décorative
- Carrelage grès cérame 30X30 dans les pièces humides et les séjours à rez-de-chaussée
- Moquette dans l'entrée, le séjour et les chambres
- Salle de bains et salle d'eau décorées de faïence murale
- Finition peinture blanche sur les murs et plafonds
- Meuble vasque, miroir toute hauteur et bandeau lumineux dans les salles de bains

# Montévrain



## LA VILLE NATURE PAR EXCELLENCE

À proximité du Val d'Europe, la ville regorge de charme et de dynamisme. Montévrain réussit un équilibre parfait entre les impératifs du développement de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée, l'un des principaux centres urbains et d'affaires de l'Est d'Île-de-France, et son caractère de village briard.

Authentique, son centre-ville propose de nombreux monuments, vestiges de son passé historique. Vous découvrez la ferme des Corbins, le pont de Jeanne d'Arc, le moulin de Quincangrogne ou encore la grange aux Bois. En plus de ces balades culturelles, vous profiterez également de grands espaces verts tels que le parc des Frênes, le parc du Mont Evrin, les bords de Marne et le bassin des Corbins. Enfin, la proximité du centre commercial Val d'Europe et de la gare RER facilitera votre quotidien.

## UNE DESSERTE OPTIMALE\*

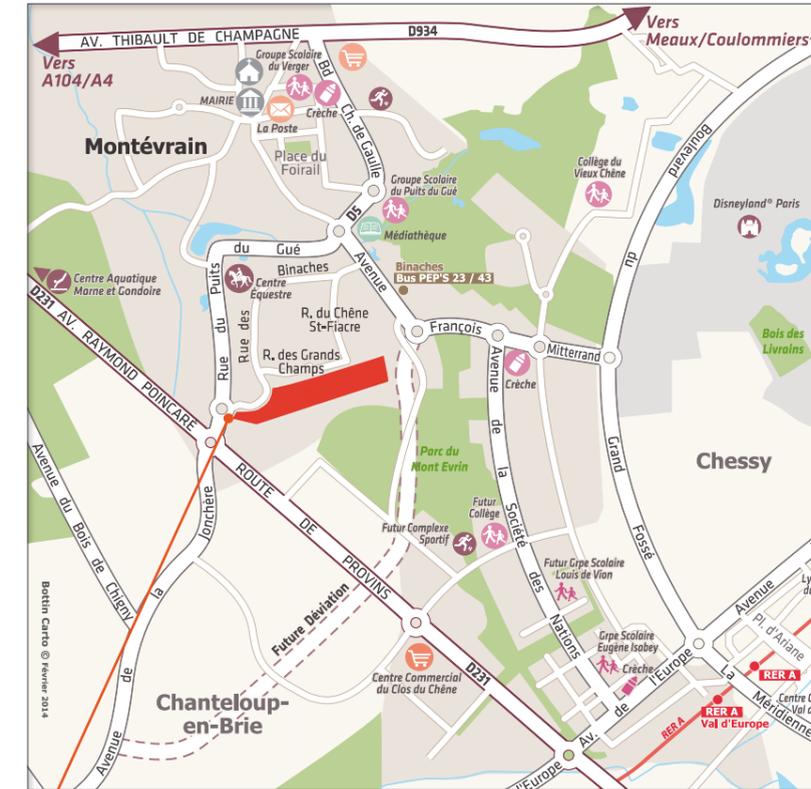
Proche des autoroutes A4, A104 et de la D934, Montévrain est parfaitement reliée au réseau routier ainsi qu'aux transports en commun. À 7 min en voiture de la gare RER A du Val d'Europe, vous êtes également à proximité immédiate du pôle multimodal Marne-la-Vallée-Chessy. Enfin, pour rejoindre facilement tous ces pôles, un réseau de bus de ville est à votre disposition.

\* Source Mappy, SNCF et RATP.

# 0 805 405 485

N°Vert Appel gratuit depuis un poste fixe

# CFH.fr



## Espace de vente :

Rond-point rue des Binaches et rue du Puits du Gué 77144 Montévrain

Lundi de 15h à 19h.  
Jeudi et vendredi de 13h à 19h.  
Samedi et dimanche de 10h à 12h30 et de 14h à 19h.





*Deux grands noms de l'immobilier s'unissent  
pour vous offrir le meilleur*

*CFH, une société Les Nouveaux Constructeurs*

#### UNE STRUCTURE À TAILLE HUMAINE

La société CFH (Consortium Français de l'Habitation), filiale du groupe "Les Nouveaux Constructeurs" depuis 2007, a été créée en 1976.

CFH est une structure à taille humaine, qui intègre en son sein toutes les fonctions y compris le technique et le commercial. Sa forte assise financière est un gage de solidité et de pérennité pour nos partenaires et clients.

CFH s'est spécialisé dans le résidentiel haut de gamme en Île-de-France tant en collectif que dans les maisons individuelles.

#### UN ACTEUR MAJEUR DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Nous nous entourons des meilleurs partenaires, architectes, bureaux d'études, paysagistes, pour tous ensemble, à chaque réalisation, concevoir des plans-masses de qualité, des façades élégantes, et sans cesse renouveler des plans de maisons et d'appartements fonctionnels et agréables à vivre.

Cette remise en cause permanente, cette volonté de créer à chaque instant, ont fait de CFH un acteur majeur, incontournable et reconnu de la promotion immobilière en Île-de-France.

Convaincu depuis de nombreuses années de la nécessité d'intégrer nos réflexions et actions dans la démarche du Développement Durable, CFH est fermement engagé dans une démarche citoyenne pour accompagner ses clients dans l'accomplissement de leurs projets.



CONSORTIUM FRANÇAIS DE L'HABITATION

