



# LE DOMAINE

**OSNY**

Une adresse au charme de village,  
un quartier réinventé aux portes du centre-ville

# LA VALEUR SÛRE DE L'IMMOBILIER.



Depuis plus de 55 ans, Promogim a bâti sa réputation sur la qualité des adresses qu'il propose, le soin apporté à l'architecture de ses résidences et à la conception des plans. Pour nos clients, ces trois éléments sont les garanties d'une qualité de vie préservée tout comme de la bonne valorisation de leur patrimoine dans le temps.

Choisir de vivre à Osny, c'est vouloir profiter de tous les atouts de Cergy-Pontoise mais aussi du charme d'un village préservé. "Le Domaine" s'inscrit dans un quartier familial, à deux pas de la gare. Entre espaces verts, équipements scolaires et commerces, il ne manque rien au quotidien. En y ajoutant une architecture soignée et des appartements confortables et lumineux, vous avez tous les critères d'une valeur sûre de l'immobilier.

Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels





Centre commercial "Les 3 Fontaines"



Passerelle de l'Axe Majeur - Cergy-Pontoise



Vue aérienne d'Osny



Parc du Château de Crouchy

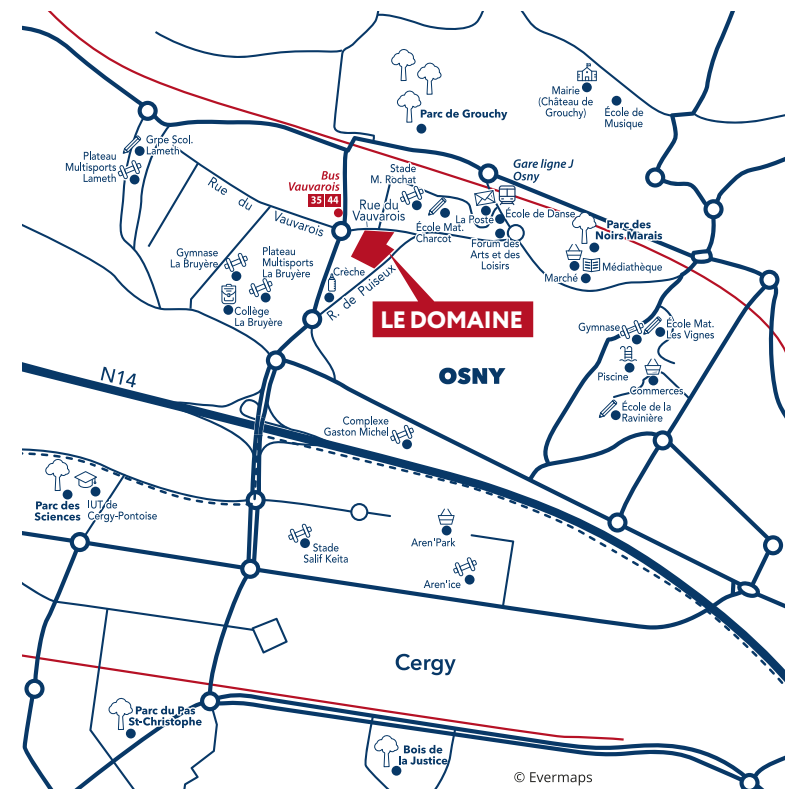


Mairie d'Osny et Château de Crouchy

# À deux pas de la gare SNCF, un véritable hameau, ouvert sur la nature et la ville

Au Nord de Cergy, à l'Ouest de Pontoise, Osny participe pleinement à la dynamique de la ville nouvelle, accueillant des équipements majeurs comme un centre hospitalier, une zone d'activité et deux zones commerciales. La commune a su pourtant conserver son âme de village, dédiant la moitié de son territoire aux espaces agricoles et boisés, préservant son patrimoine historique, son château, son église..., et valorisant les sentiers et les berges de la Viosne. Entre animation urbaine et charme de campagne, Osny est naturellement devenue une ville incontournable pour les familles en quête d'une qualité de vie équilibrée.

Aux portes du centre-ville et de la gare SNCF (ligne J), la municipalité a engagé la transformation complète du groupe scolaire et du stade pour créer un nouveau quartier vivant et familial. "Le Domaine" y tient une place de choix, s'implantant sur le site de l'ancienne école, déplacée de l'autre côté de la rue. Ainsi, la réalisation est située en face d'un établissement qui regroupe maternelle, élémentaire et centre de loisirs. Le collège est à 9 min\*. Les commerces du centre-ville (boulangerie, pharmacie, coiffeur...) se rejoignent en moins de 8 min\*. Tous les équipements de Cergy, centre commercial, hypermarché, Aren'Park..., sont à moins de 10 min\*\*. Quant à la gare d'Osny, elle n'est qu'à 6 min\*.



Le Domaine : 56, rue du Vauvarois



Aux portes  
du centre-ville



À deux pas  
d'un groupe scolaire



Gare SNCF  
ligne J à 6 min\*



Commerces à  
moins de 8 min\*



\*Temps de trajet estimatif à pied. Source Google Maps. \*\*Temps de trajet estimatif en voiture. Source Google Maps.

# Une réalisation à l'architecture authentique, une adresse conçue dans un "esprit village"

"Le Domaine" s'intègre parfaitement dans un agréable quartier pavillonnaire à l'esprit villageois. Pour cela, la réalisation adopte tous les attributs du bourg, comme une succession de petits bâtiments construits au fil du temps, utilisant les matériaux et les traditions locales.

Leurs dispositions sur le site, plus majestueux côté rue et intimistes côté jardins, contribuent à cette ambiance de bourg. L'enchevêtrement des toitures, qui multiplie les différences de hauteurs et de pentes et qui se transforment parfois en terrasses pour mieux lier les immeubles ensemble, renforce encore cette impression.

Les jeux de matières et de couleurs participent également à cette volonté de diversité. La pierre calcaire en parement, que l'on retrouve parfois en soubassements ou sur les murs de façade, est l'un des points communs des bâtiments, affirmant leur identité osnysoise. La tuile plate aspect terre cuite\*, les corniches et chainages d'angle de couleur blanche\* sont d'autres détails partagés par tous.

Derrière cette apparente unité, chacun aura ses spécificités. Les enduits afficheront leur différence. Certains bâtiments opteront pour des camaïeux, entre brun\*, ton pierre clair\* et "vallée de Sèvre\*" ou encore beige "Gibraltar\*". Ces derniers seront ponctuellement remplacés par un jaune pâle\* sur certains immeubles. Les serrureries des garde-corps et les volets en bois, jouent également l'alternance entre le gris-bleu\* et le vert d'eau\*, si typiques du Vexin.

Enfin, quelques détails apportent leur touche d'élégance, tel un œil de bœuf sous un comble, des corniches moulurées ou des serrureries soigneusement ciselées. Sans oublier la belle grille en acier laqué ponctuée de piliers au dessin classique, qui clôt la réalisation.

\*Coloris selon choix de l'architecte.



DÉCOUVREZ  
LA RÉSIDENCE  
EN VIDÉO

**ARCHITECTURE  
ÉLÉGANTE**

**MATÉRIAUX  
NOBLES**

**BELLES TERRASSES  
PLEIN CIEL POUR CERTAINS**

## Mot de l'architecte

“ Dans un environnement très pavillonnaire. “Le Domaine” réinvente la notion de bourg. La pierre claire, celle qui a façonné l'identité du Vexin, est très présente, tout comme la tuile, omniprésente à Osny. Mais cette architecture authentique n'en oublie pas pour autant les attentes d'aujourd'hui, avec de belles orientations, des balcons, des terrasses, de la nature...”

*A 26 BLM - Architectes-urbanistes*



Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels.





# Une adresse en pente douce, au cœur piétonnier et verdoyant

Descendant doucement vers la vallée de la Viosne depuis la rue de Puiseux, "Le Domaine" est composé de 8 petits bâtiments indépendants ou jumelés, dont certains sont dédiés au locatif aidé ou intermédiaire. La réalisation est entièrement close d'une grille sur muret côté rues.

L'accès des piétons s'effectue des deux côtés de la réalisation. Rue de Puiseux, un portail s'ouvre entre deux bâtiments et dévoile un cheminement rejoignant des escaliers. Ils descendent vers le cœur d'îlot et la placette centrale, et donnent accès au hall des résidences nommées "Pavillon" et "Belvédère".

Une deuxième entrée est aménagée rue du Vauvarois, par la nouvelle voie qui dessert la réalisation. Des allées longent cette voie et distribuent le hall du "Castel", ainsi que celui du "Pavillon" et du "Belvédère", un peu plus loin. Chacun est sécurisé par un sas d'entrée avec digicode et vidéophone. Bien sûr, ils comprennent tous un local vélos ou poussettes, un local poubelles et pour la plupart un local pour encombrants.

Côté voitures les habitants du "Castel", du "Pavillon" et du "Belvédère" accèdent au parking sous-sol directement depuis une rampe habillée d'une pergola en bois, située rue du Vauvarois à l'extrémité Ouest. Une voie privée, qui donne également sur la rue du Vauvarois, est dotée de quelques places de stationnement visiteurs en surface.

Les jardins occupent la moitié de la superficie de la réalisation, dont une majorité en pleine terre. Ils font donc l'objet de toutes les attentions, offrant aux habitants plusieurs ambiances. Depuis le coteau au Sud-Ouest, une large bande boisée longe la réalisation, créant une agréable lisière avec les maisons voisines. Au centre, une clairière offre un bel espace de respiration. Quant aux allées et escaliers qui jalonnent la réalisation, ils sont bordés de massifs fleuris\* et d'arbres\*. "Le Domaine" a véritablement été pensé comme un havre de paix où la nature est généreuse.



**Cœur d'îlot  
paysager**



**Digicode et  
vidéophone**



**Parking  
sous-sol**



**Locaux  
vélos**



\*Essences au choix de l'architecte.

Les informations sur les risques auxquels cette résidence est exposée sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## Une nature omniprésente



# Des appartements baignés de lumière, au calme sur jardins

Entourées de nature, les résidences du "Domaine" offrent ainsi des vues et des expositions privilégiées aux appartements. Majoritairement orientés Sud-Est ou Ouest, ils sont tous prolongés d'une belle extension sur l'extérieur, entre balcon, terrasse ou loggia. Les grandes baies vitrées invitent généreusement la lumière naturelle et s'ouvrent sur une végétation omniprésente.

Les appartements sont conçus pour offrir un bien-être contemporain, entre distribution intelligente des pièces et équipements de qualité. Ainsi, les séjours sont majoritairement prolongés par des cuisines ouvertes, créant un espace de vie très convivial. Quant aux chambres, elles sont souvent bien séparées, préservant la tranquillité de chacun. Dégagements réduits, prestations soignées, tout est pensé pour offrir le meilleur confort dans la durée.

## Des intérieurs lumineux





Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels

# Des prestations soignées

## Les parties communes :

- Halls d'entrée décorés de grès cérame, panneaux façon bois ou autres revêtements décoratifs, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec moquette au sol, revêtements muraux contemporains et appliques murales.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.

## Les finitions :

- Revêtement de sol stratifié dans le séjour, les chambres et le dégagement.
- Carrelage Saloni\* dans la cuisine, la salle de bains et les toilettes.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Portes intérieures pré-laquées avec poignées finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage. Portes-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni\* avec frise dans les pièces humides (sauf dans la cuisine).
- Salle de bains aménagée avec un meuble vasque, mitigeurs Grohe\*, miroir, applique lumineuse, baignoire, sèche-serviette Acova\*.
- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes coulissantes (selon plans).
- Volets roulants électriques à commande radio ou volets battants en bois à manœuvre manuelle selon localisation.

## La personnalisation :

- Revêtement de sol stratifié, carrelages, faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

## L'isolation et le chauffage :

- Isolation thermique et phonique : menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage. Volets roulants en PVC ou volets battants en bois.
- Chauffage et production d'eau chaude assurés par une chaufferie collective au gaz, radiateurs en acier Henrad\* avec robinets thermostatiques (sauf pour le sèche-serviettes de la salle de bains).
- Chape acoustique.

## La sécurité :

- Halls d'entrée protégés par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- Portes palières blindées, à âme pleine, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuils à la suisse.
- Parking sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée.
- Volets roulants ou battants sur toutes les ouvertures\*\*.

\* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

\*\* Sauf sur les petits châssis.

**CHOIX  
PERSONNALISÉ**

**LOGEMENTS  
CONNECTÉS**

**HALLS  
DÉCORÉS**



Dans une perspective de développement durable, la réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II. Elle répond au besoin de confort tout en limitant la consommation maximale d'énergie primaire, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux.

- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation des déperditions thermiques.
- Choix de matériaux et d'équipements performants.
- Réduction des consommations énergétiques par rapport aux précédentes réglementations thermiques.

## simpliss<sup>im</sup>

Le logement connecté qui vous simplifie la vie.

**Simplissim, le logement connecté avec Somfy® pour un confort et une sécurité de vie au quotidien<sup>(1)</sup>.** Vous pilotez depuis votre smartphone les différentes fonctions prévues :

- Box TaHoma® de Somfy® intégrée au tableau électrique.
- Volets roulants électriques à commande radio.
- Détecteur de fumée à connecter au système.
- Lanceur de scénarios adaptés à votre quotidien.

Une solution aussi simple à faire évoluer qu'à utiliser, TaHoma® est compatible avec tous les produits Somfy® (alarme, éclairage, chauffage...) et les grandes marques de l'habitat (Legrand, Atlantic, Philips...).

(1) Après configuration et activation. Nécessite un abonnement internet et un smartphone (non fournis).

# Promogim, la valeur sûre de l'immobilier

## **SÛR DE TROUVER UNE ADRESSE BIEN PLACÉE, AU MEILLEUR PRIX.**

Parmi les 80 adresses soigneusement sélectionnées par nos 13 agences régionales, trouvez la résidence idéale pour habiter ou investir partout en France.

## **SÛR DE BÉNÉFICIER DU MEILLEUR ACCOMPAGNEMENT FINANCIER.**

Tous nos conseillers commerciaux sont formés pour vous accompagner et vous proposer le plan de financement le mieux adapté à votre situation.

## **SÛR D'ACHETER EN TOUTE SÉRÉNITÉ.**

Grâce à l'expertise et la solidité financière du 1<sup>er</sup> groupe de promotion immobilière 100% indépendant depuis plus de 55 ans, vous investissez en toute sécurité.

## **SÛR DE PROFITER D'UN SEUL ET MÊME INTERLOCUTEUR.**

Choix de l'appartement, financement, prestations, visites de chantier, démarches administratives, livraison... Votre conseiller commercial vous accompagne tout au long de votre projet.

## **SÛR DE VOUS PROJETER DANS VOTRE FUTUR ACHAT.**

Sur l'espace de vente de votre prochaine résidence, vous vivez l'expérience réelle de votre futur logement : maquette en volume du projet, échantillon des prestations, visite d'un appartement témoin.



# UNE DIMENSION NATIONALE ET UNE IMPLANTATION LOCALE FORTE



Avec à son actif plus de 120 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus de 55 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur treize directions régionales expérimentées. Partenaire solide et fiable grâce à d'importants capitaux propres, Promogim, c'est aussi la sécurité financière d'une cotation exceptionnelle, une garantie financière d'achèvement des travaux, des assurances biennales et décennales sur les constructions.

Promogim sélectionne l'emplacement de ses résidences selon des critères exigeants : proximité des commerces, des écoles et des transports, présence d'espaces verts... autant d'éléments qui améliorent la qualité de vie. Promogim attache une grande importance à la qualité de ses architectures, qu'elles soient classiques ou contemporaines. Les espaces intérieurs font l'objet de la même recherche de qualité : plans fonctionnels, prestations soignées... Quant aux aménagements extérieurs, ils prévoient souvent des espaces paysagers agrémentant le cadre de vie.

Promoteur-constructeur visionnaire, Promogim traduit son engagement global et durable en matière de qualité avec des résidences répondant à des normes de plus en plus élevées en matière d'environnement et d'économie d'énergie.

**ESPACE DE VENTE :**

**1, rue des Charmes à Osny**

Du mardi au jeudi de 14h à 19h. Vendredi et samedi  
de 10h à 12h30 et de 14h à 19h. Fermé dimanche et lundi.

**01 48 25 08 08**

**DÉCOUVREZ NOS APPARTEMENTS NEUFS  
SUR [PROMOGIM.FR](https://www.promogim.fr)**

