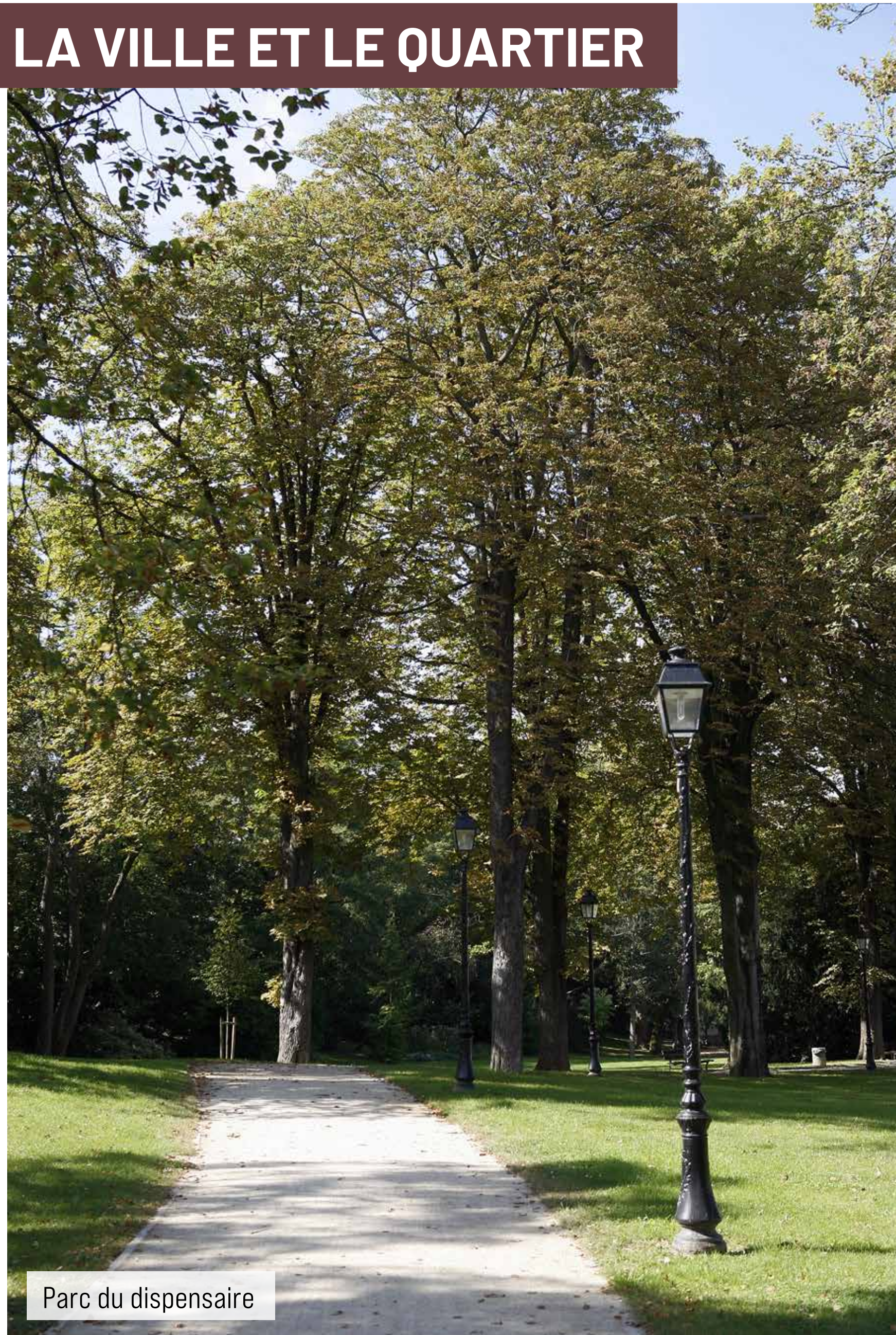


# CARRÉ DES ARTS

Sartrouville - 78

# LA VILLE ET LE QUARTIER



Parc du dispensaire



Gare



Hôtel de Ville



Bord de Seine

## SARTROUVILLE UNE VILLE FAMILIALE OÙ IL FAIT BON VIVRE

À seulement 15 km à l'Ouest de Paris, Sartrouville séduit par son environnement naturel.

Nichée dans une boucle de la Seine, proche de la forêt domaniale de Saint Germain en Laye, la ville accueille en outre 38 hectares de parcs et jardins, et même un vignoble de 1 200 ceps. Les berges de Seine réaménagées invitent quant à elles à d'agréables promenades au fil de l'eau, à pied ou à vélo. Dans le cadre de ses projets d'aménagement, la commune prévoit de planter 1 000 arbres sur l'ensemble de son territoire d'ici 2028. Ce cadre de vie est particulièrement prisé des familles qui trouvent à Sartrouville l'ensemble des commodités pour leur épanouissement.

Au quotidien, les habitants profitent d'un art de vivre convivial grâce aux commerces, aux marchés et aux nombreux équipements culturels et sportifs. Théâtre, cinéma, médiathèques, centre aquatique, stades et gymnases comblent toutes les passions des petits et grands. Tout en savourant la douceur de vivre qui règne ici, les actifs restent proches des principaux bassins d'activité franciliens. Le RER A, les lignes L et J du Transilien ainsi que l'A86, permettent de rejoindre La Défense, Cergy-Pontoise et la capitale.

## UNE ADRESSE À LA FOIS CITADINE ET PROCHE DE LA NATURE

Idéalement située à 6 min à pied du centre-ville et face au parc du Dispensaire, la résidence Carré des Arts concilie les avantages d'un quotidien pratique et le bien-être de vivre au plus près de la nature. Le parc, poumon vert de 2,75 hectares, offre des aires de jeux pour les enfants et un cadre propice à la détente ou à la promenade.

En centre-ville, les services comme la mairie, la poste et les banques facilitent les démarches. À 500 m l'avenue Jean Jaurès propose un grand choix de commerces de proximité, complétés par un supermarché à 5 min à pied et le marché hebdomadaire de la gare. Les familles apprécient également la présence d'écoles maternelle et primaire à moins de 10 minutes à pied, ainsi que du Collège Darius Milhaud et du Lycée Évariste Galois, tous deux accessibles en moins de 15 minutes à pied. Enfin, la gare de Sartrouville est à 11 min à pied et rend les déplacements plus simples et plus rapides.

### À PROXIMITÉ !\*



- École maternelle Sévigné à 500 m
- École primaire Paul Langevin à 700 m
- Collège Darius Milhaud à 850 m
- Lycée professionnel Jules Verne à 100 m
- Lycée général public Évariste Galois à 2,2km



- Supermarché, Poste et commerces à 400 m
- Hôtel de Ville à 550 m
- Marché de la gare à 750 m



- Médiathèque à 700 m
- Cinéma le Cin'Hoche à 800 m



- Gymnase Jules Verne à 190 m



- Parc du Dispensaire face à la résidence
- Quais de Seine à 350 m



- 3 arrêt de bus à moins de 230 m
- Gare RER A de Sartrouville à 800 m

\*\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps

# LA RÉSIDENCE



Vue de la résidence Carré des Arts depuis l'angle de l'avenue Maurice Berteaux et de la rue de la Constituante

## UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE, RICHE EN DÉTAILS ET EN MATÉRIAUX

Signée par l'agence H&A Architecture, le projet Carré des Arts participe au renouveau urbain de l'avenue Maurice Berteaux qui marque désormais une entrée de ville accueillante et contemporaine. Cette belle réalisation immobilière s'organise autour d'un cœur d'îlot central, animé par des jeux de volumes alternant avancées et retraits. Ils varient également leurs hauteurs de 3 et 5 étages, ainsi que les teintes et les matières.

Chaque séquence successive se distingue alors par son caractère et sa qualité d'exécution, tout en contribuant au charme de l'ensemble. Les matériaux choisis font également écho aux architectures voisines et assurent à Carré des Arts une intégration douce et harmonieuse dans son environnement. Les enduits séduisent par leurs teintes beige, beige clair, sable et brun foncé. Des parements en pierre taillée et en pierre meulière viennent apporter noblesse et raffinement à la composition. Des balcons ponctuent les étages et sont pourvus de garde-corps composés soit d'une partie pleine vitrée et fumée, soit d'un barreaudage vertical avec des barreaux assez larges pour protéger l'intimité des appartements. Les bâtiments sont enfin couronnés de toitures couvertes de tuiles ou d'un parement métallique de couleur rouge et brun foncé.

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



160 appartements du studio au 5 pièces  
(dont 21 en bail réel solidaire)



Jardin privatif, balcon  
ou terrasse pour la plupart



Orientations doubles  
voire triples

# LE VOILET PAYSAGER



Vue de la résidence Carré des Arts depuis l'angle de la rue des Arts

## UN NOUVEL ÉCRIN DE VERDURE FACE AU PARC DU DISPENSAIRE

Élégante et citadine, la réalisation Carré des Arts offre aussi à ses résidents un cadre de vie apaisé et naturel. Les 4 bâtiments sont entourés d'espaces verts et encadrent un cœur d'îlot paysager. Le long de l'avenue Maurice Berteaux, une haie bocagère est plantée afin de créer un écran végétal pour les appartements et faire écho au parc du Dispensaire situé en face de la résidence. Le recul des bâtiments sur les trois autres rues permet également d'accueillir des arbres distillant ombrage et fraîcheur aux façades Sud et Ouest.

En cœur d'îlot, les jardins privatifs s'organisent autour d'un vaste jardin d'agrément engazonné et arboré à contempler au gré des saisons. Délimités par des haies de charmilles, les jardins privatifs constituent un espace extérieur préservé, propice à la détente en toute intimité. Au total, 58 arbres sont plantés, renforçant ainsi la présence de la nature dans le quotidien. Enfin, les toitures-terrasses végétalisées améliorent le confort thermique des bâtiments. Elles incluent en plus des nichoirs à oiseaux et des hôtels à insectes pour favoriser la biodiversité et l'épanouissement de la petite faune.

### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Cœur d'îlot contemplatif  
généreusement arboré



Halls d'entrée  
clos et sécurisés



Parking en sous-sol  
et locaux pour les vélos

# L'INTÉRIEUR



## UN CHOIX D'APPARTEMENTS POUR S'OFFRIR UNE NOUVELLE VIE SOUS LE SIGNE DU CONFORT

Déclinés du studio au 5 pièces, les appartements bénéficient de belles surfaces, allant jusqu'à 104 m<sup>2</sup>. Se distinguant par la qualité de leur conception, les plans ont été étudiés avec soin et dévoilent des pièces confortables, fonctionnelles et adaptées à tous les modes de vie.

Pour certains traversants et profitant d'une double, voire triple orientation, les logements sont naturellement lumineux tout au long de la journée. Le séjour, parfois d'angle, avec sa cuisine ouverte, réserve un espace convivial et généreux à partager en famille ou lors de repas entre amis. Pour davantage de bien-être, ils sont prolongés par un jardin privatif, un balcon ou une terrasse. Ces espaces extérieurs invitent à se ressourcer, et selon leur exposition, s'ouvrent en direction du Château de Maisons-Laffitte, du Parc du Dispensaire, ou sur le cœur d'îlot paysager, véritable écrin de verdure au sein de la résidence. C'est également là que des jardins privatifs trouvent une place privilégiée, où les beaux jours s'apprécient sereinement.

## 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

### DÉCORATION

- Revêtement stratifié dans 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

### PARTIES COMMUNES

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

## UNE DOUCEUR DE VIVRE PRÉSERVÉE AU SEIN D'UNE RÉSIDENCE SÉCURISÉE ET SOIGNEUSEMENT CONÇUE

Chaque bâtiment dispose de son propre accès, directement depuis l'une des quatre rues qui bordent la résidence Carré des Arts. Afin d'assurer la tranquillité des habitants, les halls sont clos et sécurisés, tandis qu'un muret en enduit beige surmonté d'une grille en barreaudage vient entourer l'ensemble de la résidence. Certaines parties non clôturées sont protégées par des haies de laurier, renforçant l'intimité tout en contribuant à la qualité paysagère des lieux.

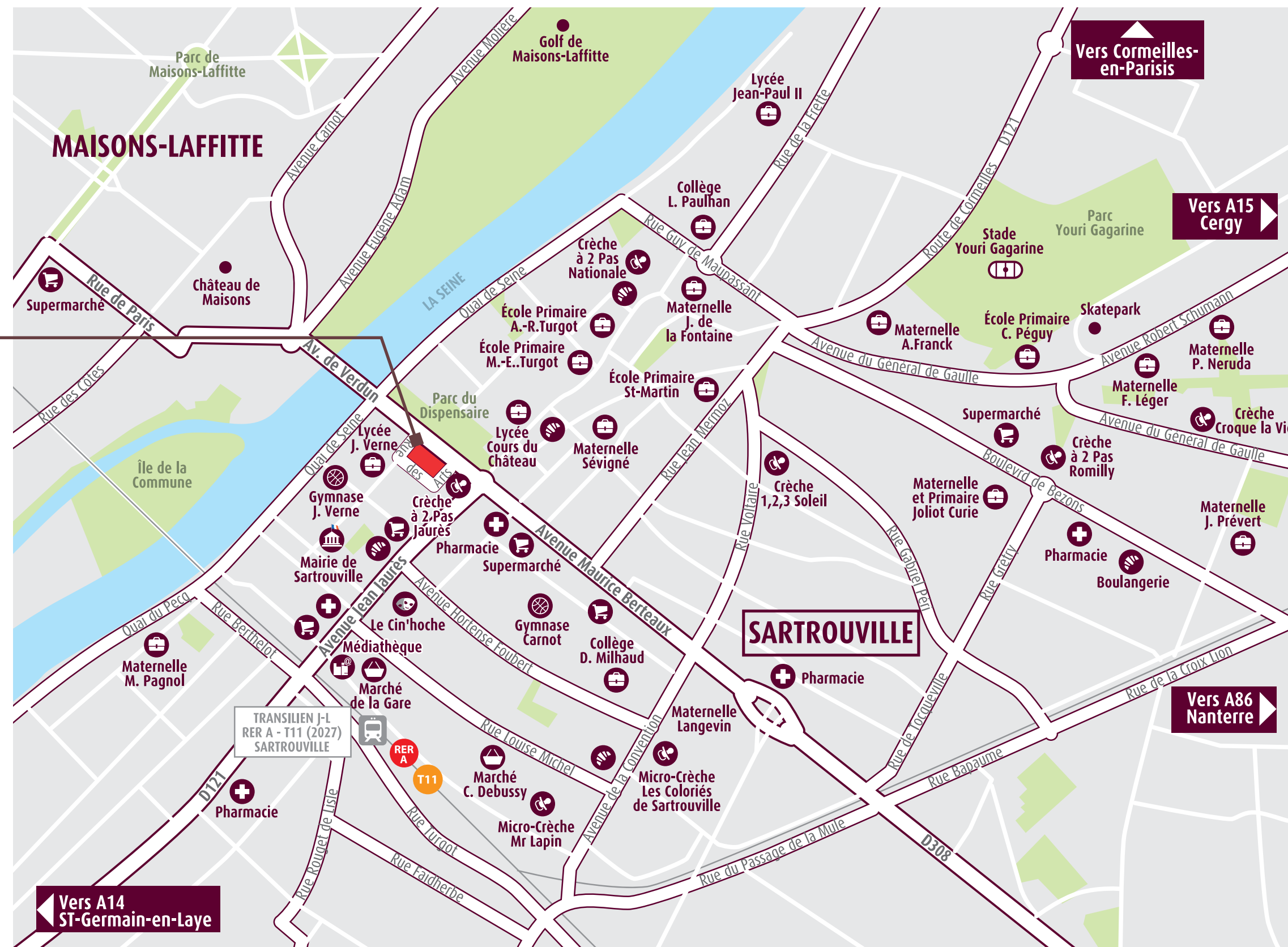
Carré des Arts est également pourvue d'un parking en sous-sol, un avantage particulièrement recherché en ville. Son accès s'effectue par une rampe largement dimensionnée située rue de la Constituante. Les mobilités douces sont quant à elles encouragées grâce à des locaux vélos. Équipés de systèmes à triple racks, ils optimisent l'espace tout en restant pratiques d'utilisation. Les résidents peuvent ainsi prendre leur deux-roues puis emprunter la voie cyclable de l'avenue Maurice Berteaux et profiter pleinement de leurs déplacements en ville ou le long des quais de Seine. Des locaux sont également prévus pour entreposer les vélos cargo et les poussettes.



# LES ACCÈS\*

# CARRÉ DES ARTS

2 RUE DES ARTS



## EN VOITURE

- Accès à l'A86 à 5,8 km, puis à l'A14, vers La Défense en 22 min ou Paris Porte Maillot en 28 min.



## EN AVION

- Aéroport de Paris – Orly à 47 min en voiture.
- Aéroport de Paris - Charles de Gaulle à 41 min en voiture.

\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps



## EN TRANSPORT EN COMMUN

### BUS

- Arrêt de bus « Stalingrad » à 190 m, ligne 262 vers Pont de Bezons (Tramway T2) en 23 min.
- Arrêt de bus « Masures » à 210 m, lignes 1 et 25 parcourent Sartrouville et Argenteuil.
- Arrêt de bus « Maison des Jeunes et de la Culture » à 230 m, ligne 9 vers le centre-ville d'Argenteuil en 38 min ou l'Université Sorbonne Paris Nord, Campus d'Argenteuil en 42 min.

### RER

- Gare de Sartrouville, ligne A, vers Châtelet - Les Halles en 21 min ou La Défense en 11 min.

### TRANSILIEN

- Gare de Sartrouville, lignes J et L, vers Paris Saint-Lazare en 26 min, Nanterre Université en 6 min ou Cergy Préfecture en 16 min.



## À PROPOS DE NOUS

CITALLIOS Promotion, filiale de Citallios, a été créée en 2020 avec une ambition claire : devenir un levier opérationnel pour faciliter la concrétisation de projets immobiliers. Détenu à 100 % par Citallios ; elle s'inscrit dans une lignée d'excellence en matière d'aménagement. En tant que promoteur immobilier d'intérêt général, elle fait converger les impératifs de la promotion privé et des collectivités.

### UNE STRUCTURE SOLIDE AU COEUR D'UN ÉCOSYSTÈME GLOBAL

Membre du groupement composé de la SEM Citallios et de la SPL Citallia, la filiale bénéficie d'une synergie unique qui lui permet d'intervenir sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur. Dotée d'un capital social robuste de 8 millions d'euros, elle dispose de l'assise financière nécessaire pour garantir la pérennité et la haute qualité environnementale de ses programmes immobiliers.

### UN ANCRAGE TERRITORIAL FORT ET UNE EXPERTISE RECONNUE

Depuis son lancement, CITALLIOS Promotion a su démontrer son agilité et sa capacité d'exécution. Avec environ 15 projets d'envergure lancés en co-promotion, elle s'est imposée comme un partenaire d'envergure francilienne, principalement dans les Yvelines, les Hauts-de-Seine et le Val d'Oise.

Les projets représentent aujourd'hui un volume de près de 3 000 logements, témoignant d'une solidité opérationnelle contribuant à répondre à la crise de l'offre tout en respectant l'identité de chaque quartier.

### LA QUALITÉ COMME SIGNATURE

L'ADN de Citallios Promotion repose sur une promesse simple mais exigeante : bâtir pour le long terme. Chaque programme est conçu pour assurer une insertion urbaine harmonieuse, une architecture soignée et un confort d'usage optimal pour les futurs habitants. En privilégiant la co-promotion, l'entreprise multiplie les regards et les compétences pour livrer des opérations exemplaires, alliant performance énergétique et innovation sociale. Citallios Promotion se définit comme un partenaire de confiance, garantissant des projets qui font sens pour le territoire, ses élus et ses citoyens.



# DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

## UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

### PLUS DE 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 en anticipation comme la RE 2020 seuil 2025 et des certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+\*\*, Bâtiment Biosourcé, Effinature et Passivhaus. 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 plus de 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

### NOTRE NOTE NATIONALE

immodvisor

+ de 5 000 avis

4,5 / 5



# CARRÉ DES ARTS

# LNC.FR

0 805 405 485

Service & appel  
gratuits

Certains appels peuvent être enregistrés à des fins de suivi qualité et formation

UNE CO-PROMOTION RÉALISÉE PAR :

