



*Une parenthèse de nature insoupçonnée en cœur de ville de Sartrouville,
à la croisée des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux*



LE QUARTIER DE LA VAUDOIRE AU CŒUR D'UNE ADRESSE UNIQUE ET CENTRALE



Située à la croisée des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux, à seulement 6 minutes* à pied des quais de Seine, l'adresse symbolise un nouvel art de vivre en ville, entre quiétude et urbanité.

Face au Parc du Dispensaire, le quartier constitue une porte d'entrée privilégiée pour rejoindre Paris, Maisons-Laffitte et Corneilles-en-Parisis. Résidentiel, paisible et harmonieux, il laisse admirer sa richesse architecturale largement inspirée par le style haussmannien.

De nombreux commerces dynamisent le quartier. L'avenue Jean Jaurès, tout comme le secteur de la gare, est une des rues commerçantes les plus vivantes du centre-ville. Une animation à laquelle contribuera également la résidence CENTRAL JAU•BERT qui accueille en rez-de-chaussée un supermarché, un commerce et une pharmacie.

Idéal pour les familles, le quartier offre un accès facile en moins de 6 minutes* à pied, aux infrastructures scolaires. Pour les amateurs de culture, le cinéma se trouve à seulement 8 minutes* à pied, tandis que l'Île de la Commune et ses équipements sportifs sont accessibles en 7 minutes* à vélo.



Parc du Dispensaire, face à la résidence

SARTROUVILLE, UNE VILLE ATTRACTIVE ET ANIMÉE À MOINS DE 20 MINUTES* DE PARIS



Depuis le XIX^e siècle, le charme de Sartrouville ne se dément pas, à l'instar des Impressionnistes, inspirés par ses paysages bucoliques, ou encore Guy de Maupassant qui y écrivit "Une Vie".

Bordée par la Seine, la forêt de Saint-Germain-en-Laye et sublimée par de verdoyants parcs, la ville s'épanouit au milieu d'une nature généreuse de 22 hectares**. Dans ce cadre idyllique, Sartrouville affiche un dynamisme économique remarquable, porté par les zones d'activités commerciales de Corneilles-en-Parisis et les pôles d'emploi de La Défense et de Cergy-Pontoise.

Idéalement située à 15 kilomètres* à l'ouest de Paris et à moins de 20 minutes* par le RER A ou les lignes J et L, la ville dispose de nombreux avantages répondant aux diverses aspirations de ses habitants. Ainsi, écoles de la maternelle au lycée, théâtre, cinéma, bibliothèque ou équipements sportifs offrent un cadre idéal pour s'épanouir au quotidien. Animée tout au long de l'année, elle profite d'un art de vivre plaisant, avec ses commerces et services, sans oublier les marchés de la gare et Debussy, tous deux hebdomadaires.



Gare de Sartrouville, à 6 minutes* à pied de la résidence

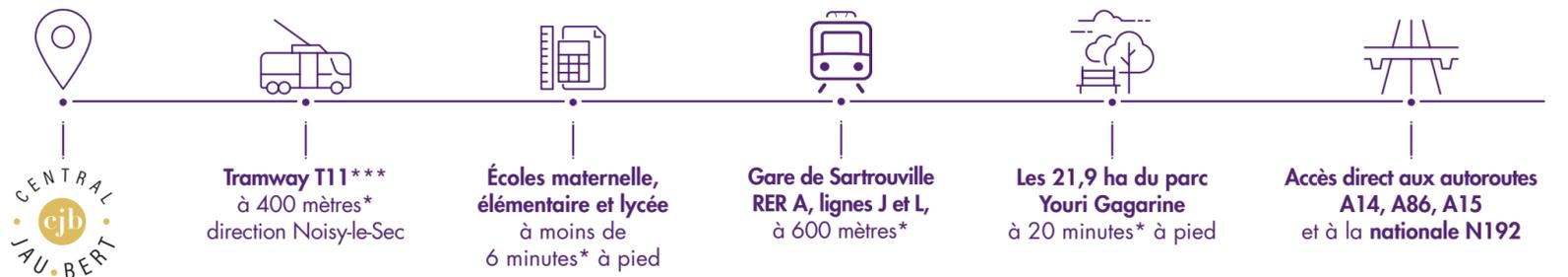


Mairie, à 350 mètres* de la résidence



Les bords de Seine, à 6 minutes* à pied de la résidence

Proche de tout, proche de vous...



UNE RÉSIDENCE D'ENVERGURE COMME NOUVEAU SYMBOLE



**Projet phare et emblématique pour la ville,
CENTRAL JAU•BERT unit subtilement architecture classique et charme intemporel.**

Le soubassement, animé de commerces et halls d'entrée, apporte de la hauteur aux logements, les préservant de l'animation citadine. Il participe également au rythme des façades qui confèrent à la résidence une silhouette élégante. En son cœur, elle abrite un véritable écrin de nature à la végétation généreuse.

Cachés au regard de la rue, plusieurs jardins offrent des espaces de respiration entre les différentes résidences qui composent CENTRAL JAU•BERT. L'un d'eux dessert en toute intimité et dans un décor aussi verdoyant qu'apaisant, deux des halls d'entrée de la résidence.



Ce qui caractérise CENTRAL JAU•BERT, c'est son emplacement privilégié en entrée de ville.

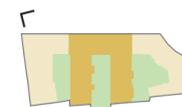
Nous avons imaginé un projet de qualité, composé de bâtiments empruntant le gabarit des immeubles faubouriens tout en apportant une touche contemporaine dans le rythme des façades, la qualité des matériaux utilisés ainsi que leur répartition.

L'ensemble forme une entité cohérente et sensible qui s'intègre de manière douce dans son environnement, tout en affirmant une identité singulière grâce à des retraits en attique et des jeux de toitures inspirés des bâtiments environnants.

Cette configuration permet de créer des espaces de vie conviviaux, tout en respectant le bien-être et l'intimité de chacun.



Olivier Herbez - Architecte



LE CHARME ET LE CARACTÈRE D'UNE PLURALITÉ ARCHITECTURALE



CENTRAL JAU•BERT s'érige en grâce et modernité. Ses matériaux de qualité, choisis avec soin, témoignent d'un souci du détail et d'une esthétique recherchée, qui feront référence dans la ville.

Côté Jean Jaurès, la pierre se décline sous toutes ses formes qu'elle soit en pierres de parement ou en modénatures de teinte naturelle, beige, claire nuancée et foncée. Elle apporte du relief aux façades et contraste harmonieusement avec l'enduit minéral blanc ou beige qui confère clarté et lumière à cet ensemble d'une grande élégance architecturale.

Les jeux de volume et de décroché valorisent les espaces extérieurs privés et les charmantes lucarnes à fronton habillées de zinc. L'alternance de toits-terrasses, à deux pentes et à la Mansart donne à CENTRAL JAU•BERT un caractère singulier.

Côté jardins, l'ambiance se fait plus douce et apaisée. Les teintes claires prédominent et la nature, secrètement préservée au 1^{er} étage, se laisse contempler depuis de saillants balcons ou des terrasses plein ciel. Ici, la brique apparaît par petites touches pour souligner l'encadrement des ouvertures, les attiques ou encore le couronnement de la résidence.

Enfin, la présence de locaux à vélos et de parkings, au rez-de-chaussée et en entresol, offre une solution de stationnement pratique, sécurisée et prisée, notamment en centre-ville.



UNE PARENTHÈSE NATURELLE INSOUPÇONNÉE EN CŒUR DE VILLE

Au milieu de l'effervescence citadine, le cœur d'îlot se présente comme un havre de verdure et de fraîcheur, soustrait au regard des passants.

Élaboré minutieusement par un paysagiste, il se divise en 3 jardins confidentiels ponctués de bosquets, de massifs arborés, de mousses et de graminées. Surélevés, ils apportent une touche de douceur et de fraîcheur des plus prisées en ville tout en offrant aux résidents l'opportunité d'apprécier quotidiennement des vues calmes et ressourçantes sur la nature.

Une végétalisation bienfaisante qui contribue également au développement de la biodiversité en ville.

“ Côté jardin, les espaces extérieurs sont des fenêtres paysagères ouvertes au fleurissement et à l'ornementation arborée. Les jardins de la résidence sont pensés pour être naturalistes, modernes et écologiques, avec un entretien en gestion optimisée. ”

Vincent Lion - Paysagiste



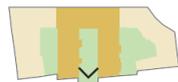
BALCON OU TERRASSE, L'EXPRESSION D'UN BIEN-ÊTRE EXTÉRIEUR



Privège rare en centre-ville, la résidence propose des espaces extérieurs pour la plupart des appartements.

Ils se déclinent en balcons, subtilement dissimulés derrière la finesse du dessin des garde-corps en serrurerie, et en terrasses à ciel ouvert pour les attiques. Certaines atteignent des dimensions plus que généreuses, jusqu'à 77 m², et dévoilent un panorama privilégié sur les toits qui sculptent le paysage environnant. Des terrasses prolongent également les appartements en rez-de-jardin et sont naturellement clôturées par une haie végétale pour garantir l'intimité des résidents.

Ces espaces exclusifs, source de bien-être et à vivre comme de véritables pièces en plus, sont la promesse de moments reposants ou conviviaux, entre amis ou en famille.





UNE COLLECTION D'APPARTEMENTS IDÉALE POUR S'ÉPANOUIR JOUR APRÈS JOUR



**Suivant une conception minutieuse, les appartements se déclinent
du studio au 5 pièces, traversants ou avec alcôve.**

Espace et confort définissent les pièces de vie, révélant des prestations de grande qualité. Les séjours, dont certains d'angle, se dévoilent comme de véritables havres de convivialité avec leur cuisine ouverte.

Désireux de répondre aux modes de vie actuels, les appartements, et ce dès le 2 pièces, profitent d'un espace bureau idéal pour télétravailler. Certains accueillent un cellier, atout pratique en termes de rangement intérieur. Une suite parentale, à vivre comme une bulle d'intimité, donnent une toute autre envergure à certains 4 et 5 pièces. Enfin, quelques appartements avec alcôve offrent une pièce supplémentaire adaptable au gré de vos envies et de vos besoins pour créer un chez-vous à votre image.

Modularité, fonctionnalité, espace et lumière sont autant de qualités qui garantissent un confort absolu, au quotidien et pour longtemps.

UNE PORTE OUVERTE SUR L'ÉLÉGANCE



La résidence impressionne dès les premiers pas avec son hall d'entrée style Art déco où s'expose une œuvre d'art majestueuse.

L'ambiance élégante qui s'en dégage est créée grâce à l'harmonie de teintes chaudes et cuivrées. Placage bois, flambeaux lumineux en suspension et alcôve feutrée pour les boîtes aux lettres apportent une touche de raffinement à l'ensemble.

L'œuvre, mise en valeur dans le hall, est signée par l'artiste Ali Arkady. Diplômé des Beaux-Arts de Khanakin en Irak, il participe à plusieurs expositions nationales et internationales mettant en avant son style unique qu'il appelle "Etchinggraphy" et qui consiste à imprimer ses photographies sur de la pierre.

Cette création murale se compose d'éléments en cuivre dont les formes s'inspirent des différentes modénatures qui animent les façades. En arrière-plan, des impressions des extraits d'archives de la ville de Sartrouville prennent des allures d'estampe. Une composition originale, offrant la plus belle et inspirante des entrées en matière.



Mon inspiration provient du style « Art déco » et met en avant les arches et les éléments décoratifs de la réalisation. Ces éléments ornementaux et architecturaux m'ont inspiré à imaginer un lien entre le bâtiment et ses influences historiques. Les matériaux utilisés rappellent également ce style architectural.

Pour réaliser cette œuvre, j'ai développé ma propre technique, que j'ai nommée « Etchinggraphy » (gravure graphique). Cette méthode consiste à superposer et imbriquer soigneusement des pièces de cuivre de différentes dimensions géométriques, créant ainsi des jeux d'ombre. J'utilise ces pièces comme support pour imprimer des images, notamment une carte de la ville, que j'ai gravé méticuleusement pour obtenir le résultat final.



Ali Arkady - Artiste
Diplômé des Beaux-Arts de Paris 2023

PROPOSER DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES



- Entièrement close, la résidence vous garantit une sécurité optimale, les accès aux sas des halls d'entrée étant pilotés par un système vidéophone pour les visiteurs et par un badge Vigik® et digicode pour les résidents.
- Pour vos déplacements, l'éclairage automatique vous accompagne dans toutes les parties communes.
- Locaux à vélos accessibles en rez-de-chaussée et en entresol.
- Les portes palières des appartements sont équipées d'une serrure de sûreté 3 points A2P*.
- Des ascenseurs facilitent l'accès à votre logement en desservant tous les niveaux, dont les stationnements en sous-sols.
- Les appartements disposent de parkings sécurisés en sous-sol avec accès par porte télécommandée.

- Parquet contrecollé dans l'ensemble des pièces de vie. Les cuisines sont équipées de carrelage.
- Les murs et les plafonds sont revêtus de peinture acrylique.
- Les nombreux balcons et terrasses revêtent des dalles en béton sur plots.
- Menuiseries extérieures en PVC plaxé de couleur ardoise ou champagne, fenêtres à double-vitrage et volets roulants en PVC.
- Pour un confort en toute saison, le chauffage est assuré par une pompe à chaleur double service collective qui alimente également les appartements en eau chaude.
- Pour plus de confort et pour optimiser l'espace, un placard sera aménagé et positionné de préférence dans l'entrée.
- Les salles de bains sont habillées d'une élégante faïence à hauteur d'huisserie sur le pourtour de la douche ou de la baignoire et d'un carrelage en grès émaillé au sol, coloris au choix.
- L'ensemble des salles de bains est équipé d'un meuble vasque surmonté d'un miroir, d'une applique lumineuse, d'un radiateur sèche-serviettes électrique et d'un mitigeur thermostatique pour les douches et baignoires.
- Robinet de puisage extérieur pour les terrasses à partir de 15 m².



UNE RÉSIDENCE EXEMPLAIRE EN TERMES DE PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES



CENTRAL JAU•BERT est une résidence conçue dans le respect de la réglementation française **RE2020**. Celle-ci permet de réduire l'empreinte environnementale de la résidence grâce à des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre réduites, avec des logements conçus pour limiter les heures d'inconfort pendant les fortes chaleurs estivales.

La certification **NF HABITAT HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE** est une démarche complémentaire et volontaire sur la qualité. Un organisme indépendant vérifie que la résidence répond à des critères plus performants que la réglementation sur plusieurs aspects : fonctionnalité, confort thermique, consommations réduites en eau et énergie, acoustique, ventilation, matériaux sains, sécurité...

Combiner réglementation et certification, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien ;
- De charges réduites ;
- D'un impact environnemental maîtrisé ;
- D'une garantie patrimoniale à terme.

Label exigeant décerné par Certivea, **BIODIVERCITY** récompense des résidences conçues pour donner une place prépondérante à la nature et à la relation qu'elle noue avec l'homme. Au sein de **CENTRAL JAU•BERT**, le label Biodiversitycity salue la création du parc qui assure la préservation de la faune et la flore locale tout en offrant des espaces de rencontre, de détente et de contemplation aux résidents.

Des biens qui font du bien. Chez Cogedim, construire des biens qui font du bien, c'est s'engager à mettre tout en œuvre pour faire de nos appartements une source de bien-être, avec un impact positif sur notre santé et sur l'environnement.



1-15, avenue Jean Jaurès
et 50, avenue Maurice Berteaux
78500 Sartrouville

EN TRAIN

- À 6 minutes* à pied de la gare de Sartrouville qui permet de rejoindre par le RER A, La Défense en 19 minutes* et Charles de Gaulle - Étoile en 24 minutes* ou encore la gare Saint-Lazare en 27 minutes* par la ligne J ou L du Transilien.

EN BUS

- À 110 m* de l'arrêt "Masures" de la ligne 1, qui permet de rejoindre la gare de Sartrouville en 2 minutes* et la gare du Val d'Argenteuil en 26 minutes*.
- À 200 m* de l'arrêt "Stalingrad" de la ligne 262, qui permet de rejoindre la gare de Maisons-Latte RER en 10 min* et Pont de Bezons en 21 minutes*.

EN VÉLO

- À 2 minutes* des bords de Seine et de la gare de Sartrouville.
- À 7 minutes* de l'Île de la Commune.
- À 10 minutes* de la forêt domaniale de Saint-Germain.

EN VOITURE

- À 14 minutes* de La Défense par la D308 et l'A86.
- À 16 minutes* de l'A15 par les quais de Seine et à 18 minutes* de l'A14 par la D308 et l'A86.
- À 18 minutes* de la Porte Maillot par la D308, l'A86 et l'A14.



* Source : Google Maps/RATP. ** Source : www.sartrouville.fr *** Source : Grand Paris Express. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n° 054500814 - SIRET 054 500 81400063. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste, en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires à Cogedim notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés, non meublés. Document non contractuel. Perspectiviste: La Fabrique à Perspectives. Conception: OSWALDORB - 09/2024. NE PAS JETER SUR LA VOIR PUBLIQUE.

