

**GROUPE ALTAREA COGEDIM** 

### À ANDRÉSY DOMAINE SISLEY



Une co-réalisation :



### **ANDRÉSY UN CADRE DE VIE VIVIFIANT**

ENTRE SEINE ET OISE

Le poète Paul Fort y célébrait « les noces du fleuve et de la rivière». Son cadre naturel si bucolique inspira bien d'autres artistes tels que Guy de Maupassant ou le peintre impressionniste Alfred Sisley. Andrésy fait partie de ces communes des Yvelines qui se caractérisent par leur développement harmonieux entre ville et campagne, tout en préservant jalousement un art de vivre étroitement lié au fleuve.



### Dynamisme et convivialité

- Andrésy cultive l'esprit village, au travers notamment de la halle du marché où les riverains ont plaisir à se retrouver deux fois par semaine.
- Le centre-ville, récemment réaménagé, les bords de Seine et le parc sportif et de loisirs des Cardinettes sont des points de rencontre appréciés des Andrésiens.
- Située au cœur d'un territoire constitué d'importantes zones d'activités, Andrésy allie douceur de vivre et dynamisme économique.

## Le boulevard Noël-Marc et l'église Saint-Germain-de-Paris

### Rendez-vous en bords de Seine

- Par beau temps, pêcheurs et rameurs du Cercle d'Aviron du Confluent animent le fleuve.
- L'art contemporain prend ses quartiers à travers l'exposition à ciel ouvert, Sculptures en l'Île, de mai à septembre.
- Une halte de plaisance, avec ses bateaux de tourisme et pénichettes, contribue au charme de cette jolie commu<u>ne.</u>
- L'île Nancy, ouverte d'avril à novembre, est accessible uniquement par bateau et offre un parc naturel exceptionnel pour les promeneurs.

### Un quotidien à vivre à pied







À 5 min\* à pied du petit centre commercial des Charvaux



À 5 min\* à pied de la piscine Sébastien-Rouault et du centre Louise-Weiss



À 350 m de l'école maternelle et élémentaire du Parc



À 850 m des berges de Seine

> \*Source Google Maps \*\*Source RATP-SNCF



À 200 m de la gare de la Halte Maurecourt, Ligne J qui rejoint Paris Saint-Lazare en 38 min\*\* et le RER A à Conflans Fin d'Oise en 2 min\*

# Andrésy, une ville à l'environnement préservé, au confluent de la Seine et de l'Oise

«À l'orée d'un parc paysager, un environnement naturel sert d'écrin au Domaine Sisley.»

### Ville d'art et de culture

- Établissements scolaires de bon niveau, l'école du Parc et le collège Saint-Exupéry sont accessibles à pied.
- Les enfants se retrouvent à l'École de Musique et de Danse lvry-Gitlis ou à la bibliothèque Saint-Exupéry.
- L'Espace Julien-Green accueille une programmation culturelle de qualité: pièces de théâtre, one man show ou concerts comme le festival «Blues sur Seine».
- « Le circuit du patrimoine remarquable andrésien » permet de partir à la découverte des monuments incontournables de la commune.

### Une parenthèse verte idéalement située

- Le Domaine Sisley prend place sur un coteau d'Andrésy, entre l'environnement résidentiel de jolies maisons et les frondaisons du nouveau parc urbain paysager.
- Depuis la place qui marque l'entrée, l'escalier des Robaresses permet de rejoindre directement la gare de la Halte Maurecourt située à 200 m.
- Trois lignes de bus, 12, 14 et 16, vers Cergy et Poissy, desservent l'arrêt Valois-Robaresses à proximité immédiate du domaine.



## D'UN PAYSAGE À L'AUTRE, UN CADRE DE VIE HARMONIEUX



GIL PRIMARD paysagiste

Pensé comme un véritable jardin champêtre au milieu des vergers, le domaine invite à la plénitude. La sente fleurie aux nombreuses essences, accompagne le promeneur vers le jardin partagé et la placette, offrant la sensation de reprendre le « chemin des champs. )



### Maison ou appartement, choisissez votre style de vie

- Du sentier des Trésorières à l'avenue des Robaresses, le Domaine Sisley s'expose plein sud vers la Seine.
- En retrait de la rue des Martyrs de Châteaubriant, maisons et petites résidences conviviales à taille humaine prennent place en toute indépendance, au milieu des jardins ou face au parc.
- Le domaine est sécurisé en périphérie par des clôtures rigides, des grilles toute hauteur ou sur muret.

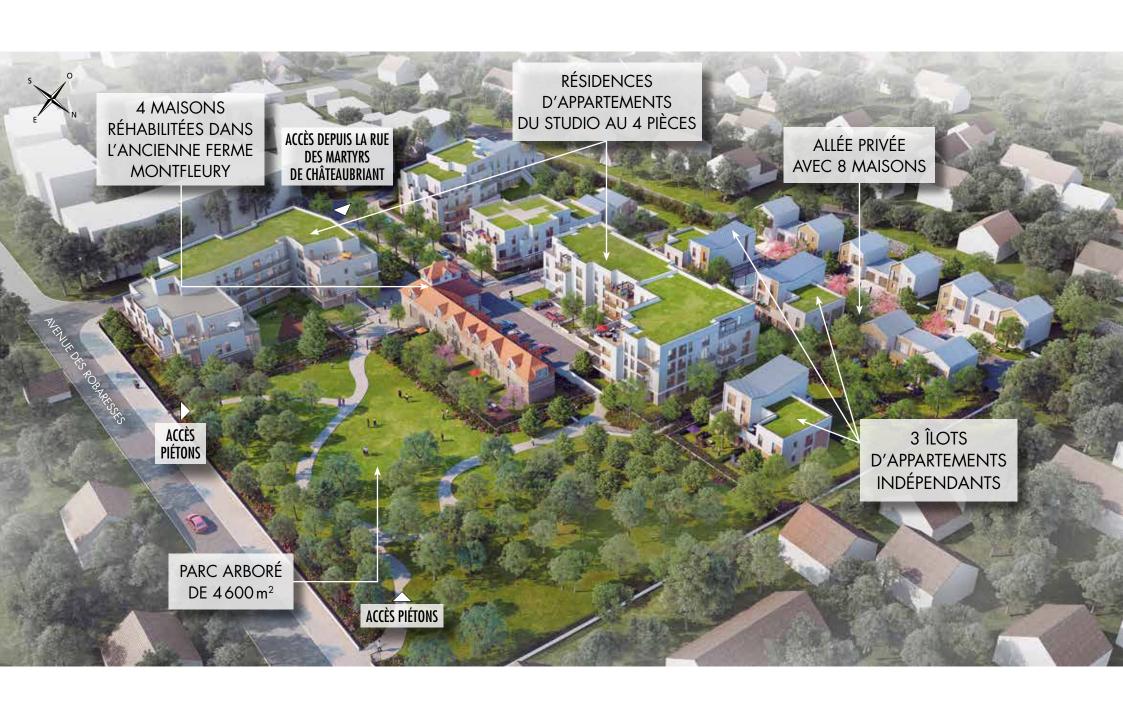
### Une entrée dans un cadre de verdure

- Les accès piétons aux résidences s'effectuent depuis la rue des Martyrs de Châteaubriant en traversant une nouvelle place aménagée à l'entrée du domaine. On y accède aussi par l'avenue des Robaresses, à travers les allées du parc.
- Un aménagement paysager composé de voies douces, de sentes, de jardins individuels et de jardins partagés offre aux résidants un cadre de vie particulièrement préservé.

### Un grand parc arboré pour écrin

- Face au parc urbain, la volonté de retrouver les racines de ces coteaux de bords de Seine a guidé le choix des thèmes et des essences.
- Dans le prolongement du parc urbain paysager, une coulée verte arborée et une sente fleurie aux essences délicates forment un décor insoupçonné.





### **APPARTEMENTS** SÉRÉNITÉ ABSOLUE POUR RÉSIDENCES À TAILLE HUMAINE

### Architecture contemporaine rythmée

- Le parti-pris architectural des résidences s'inspire de l'écriture traditionnelle des façades d'Andrésy.
- Elles sont animées par des changements de matériaux nobles, inspirés de la pierre en meulière en soubassement, et l'enduit clair en étage.
- De généreuses ouvertures, de profonds balcons et de vastes terrasses ponctuent cette architecture élégante, et offrent ainsi aux séjours des espaces extérieurs largement dimensionnés.

« De votre appartement, contemplez le paysage alentour. »

### Panorama et lumière

- La déclivité du terrain vers la Seine offre à quelques appartements des vues sur le parc ou bien au-delà vers la vallée.
- En attique, les appartements bénéficient d'une grande terrasse, pièce à vivre à ciel ouvert dès les premiers beaux jours, au cœur d'une nature omniprésente.
- Les multiples orientations laissent généreusement entrer la lumière dans l'ensemble des pièces à vivre.



Intention architecturale à caractère d'ambiance, non contractuelle

### Appartements face au parc ou sur jardins

- Les résidences de faible hauteur, disposées en retrait de la rue des Martyrs de Châteaubriant face au parc, ou entre les allées et jardins du domaine, proposent un large choix d'appartements du studio au 4 pièces.
- Les espaces extérieurs sont généreux et permettent de profiter pleinement du calme et de la verdure environnante.

### Esprit Arty dans les halls d'entrée

- Fidèle à l'histoire du quartier, la décoration des halls annonce aux résidants un lieu plein de charme et d'harmonie, où il fait bon habiter.
- Le choix des matériaux, bruts et précieux, a fait l'objet d'une attention particulière et opte pour une ambiance sobre et résolument contemporaine.
- Une paroi vitrée bordée de métal offre une belle transparence vers l'extérieur et crée une athmosphère épurée aux tons chauds et contrastés.
- Les suspensions métalliques font un écho délicat à la douceur des teintes du revêtement mural.





ESPRIT VILLAGE
AUX LIGNES
CONTEMPORAINES

### Intimité d'une sente privée

- Une jolie voie privée paysagère, accessible depuis la nouvelle place située à l'entrée du domaine, dessert huit maisons privées.
- Coiffées d'une toiture en zinc à double pente, les façades jouent la carte de la modernité dans un assemblage d'enduits beiges, bruns et blancs.
- Des volets métalliques rappellent les persiennes des maisons traditionnelles d'Andrésy.





- Chacune des maisons se déploie en 4 et 5 pièces sur deux niveaux seulement pour accueillir une grande pièce de vie et sa cuisine ouverte en rez-de-chaussée.
- À l'étage, les chambres et la salle de bains offrent un aménagement pratique, conçu pour toute la famille.
- Chaque résidant dispose d'une place de stationnement extérieure, et d'un garage privatif pour les maisons contemporaines.



- Avec leurs entrées en retrait de la voie privée, les maisons s'ouvrent vers l'extérieur pour plus de convivialité.
- Les séjours se prolongent naturellement d'une terrasse en bois qui s'insère dans un second jardin privatif planté d'essences forestières et de cerisiers sauvages, accessible par un portillon extérieur.
- Des haies vives s'accordent à l'ambiance bucolique en préservant l'intimité des résidants.



« L'ancienne ferme Montfleury réhabilitée abrite 4 maisons de ville, tandis qu'une allée privée distribue 8 maisons contemporaines. »





### Patrimoine réinventé

- L'ancien bâtiment déployé face au parc est conservé et réhabilité en quatre maisons aménagées sur deux niveaux.
- En belle pierre meulière, avec ses toitures en tuiles, ses lucarnes et ses modénatures en brique, ce bâtiment confère un cachet tout particulier au domaine dans le prolongement de la place.

### Ma terrasse au bord du parc

- Chaque maison s'agrémente d'un jardin privatif dans le prolongement du séjour, avec terrasse en bois.
- Les résidants disposent de places de stationnement, proches de chaque maison.
- Les espaces verts privatifs, clôturés par des haies vives, jouxtent le bel espace boisé en toute intimité.

## APPARTEMENTS À VIVRE EN TOUTE INDÉPENDANCE



### Art de vivre en liberté

- Conçus en 2, 3, et 4 pièces, chaque appartement bénéficie d'une entrée individuelle extérieure privative.
- Organisés en duplex, la plupart de ces appartements profitent de belles terrasses plein ciel ou de jardins privatifs en rez-de-chaussée.

### Un nouveau mode de vie, entre maison et duplex

- Le domaine offre également le choix d'une forme d'habitat qui conjugue à la fois les avantages d'une maison et d'un appartement.
- Trois îlots totalement autonomes, composés de seulement cinq ou six logements chacun, proposent un cadre de vie intime et précieux.
- Ces îlots se fondent dans le paysage grâce aux cheminements piétonniers, véritables venelles bordées de haies fleuries qui les entourent.

### Espaces innovants parfaitement maîtrisés

- Les intérieurs développent en rez-de-chaussée une pièce de vie et sa cuisine ouverte, avec pour certains, une chambre et sa salle d'eau attenante.
- Deux ou trois chambres et une salle de bains se trouvent à l'étage, un espace bureau pouvant être créé sur le palier.







MARIE-ODILE FOUCRAS architecte

Mous avons voulu préserver l'histoire de ce quartier en donnant naissance à ce projet unique, à l'écriture sobre et contemporaine. Baignés de lumière, les appartements privilégient une qualité de vie offrant aux futurs résidants, un lieu plein de charme et d'harmonie, où il fera bon habiter... "

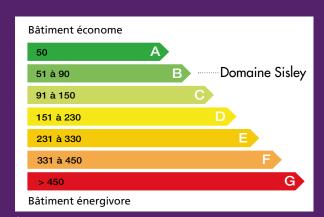
«En maison ou en appartement, la qualité et la pérennité des prestations assurent votre tranquillité, et des dépenses d'énergie maîtrisées.»



### Appartements et maisons : des prestations sur mesure

- Chauffage et production d'eau chaude par chaudière à gaz.
- Parquet dans les entrées, séjours, chambres et dégagements.
- Carrelage dans les salles de bains avec faïence murale toute hauteur au droit des baignoires et des douches.
- Sèche-serviettes dans les salles de bains.
- Contrôle d'accès aux halls d'entrée décorés par visiophone et digicode.
- Porte palière blindée munie d'une serrure 5 points A2P\*.
- Des parkings en sous-sol, déployés sous les résidences, sont accessibles depuis la rue des Martyrs de Châteaubriant ou depuis la rue intérieure.
- Entrées sécurisées par des grilles fermant les accès depuis le parc et l'entrée depuis la placette.





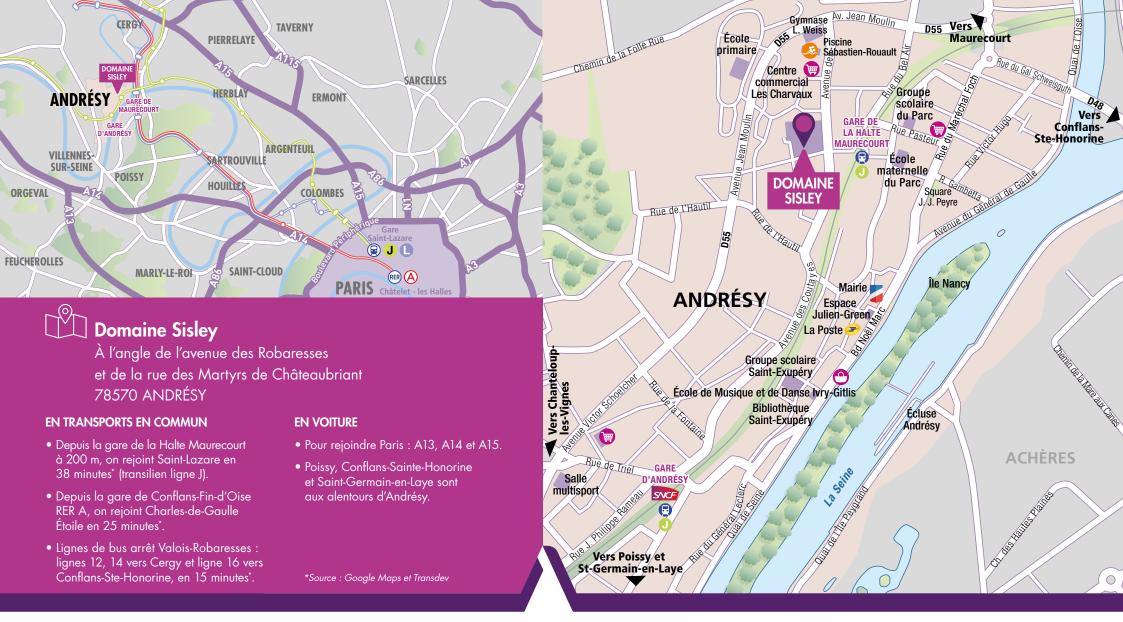
Étiquette énergétique en kWhep/m²/an



### L'économie d'énergie, une démarche respectueuse pour tous

Réduire l'impact énergétique de votre appartement sur l'environnement, c'est aussi bénéficier dès aujourd'hui :

- d'un confort optimisé au quotidien
- de réductions de charges grâce à la maîtrise de votre consommation
- d'une garantie patrimoniale à terme



GRENAGINES = CIE-COGEDIM SAS - 8 avenue Delcassé, 75008 Paris - capital social 30 000 000 €, SIRET N°054 500 814 000 55 / Excelya Promotion - Crédits photos : P. Moulu. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations :

Anawa. 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 imposées à Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques présentées dans le champ contractuel. Les appartements et maisons sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Document non contractuel - 03/2017

0 811 330 330 Service 0,06 €/min + prix appel

