

Une adresse entre nature et ville à vivre pleinement



**À VITRY-SUR-SEINE**  
**CARRÉ WATTEAU**



**VOUS VERREZ  
LA DIFFÉRENCE**



# VITRY-SUR-SEINE AU SUD DE PARIS, UNE VILLE PLURIELLE SE DÉVOILE SUR LES BORDS DE SEINE

À 6 km de la Porte d'Italie, Vitry-sur-Seine profite d'une situation idéale, lovée sur les rives du fleuve adjacent. Ville verte par excellence avec ses 1 168 hectares d'espaces verts, elle réinvente aujourd'hui son paysage urbain en s'inscrivant au cœur de la dynamique du Grand Paris. Rayonnante sous tous les points, elle mène à bien de grands projets en faveur de la culture, de l'éducation et du bien vivre de ses habitants.



Le Parc des Lilas



## Une belle offre de transports

- La ville est pourvue de 2 stations de RER C : « Vitry-sur-Seine » et « Les Ardoines » qui permettent de rejoindre facilement Paris.
- À l'horizon 2020\*, deux nouveaux projets d'envergure accompagneront son développement et renforceront son accessibilité : le tramway T9 et le TZen 5 entre Choisy-le-Roi et Paris, auxquels viendra s'ajouter la ligne 15 sud du Grand Paris Express à l'horizon 2025.\*

## Une ville historique, sportive et culturelle

- Vitry-sur-Seine arbore un riche patrimoine à l'image de son château et de l'ancienne briqueterie fondée en 1868, aujourd'hui dédiée à la danse et aux rencontres chorégraphiques.
- Le théâtre Jean Vilar, haut lieu des arts à Vitry, propose une programmation éclectique.
- Enfin, la piscine, la patinoire, la bibliothèque et le musée contemporain MACVAL sont autant d'options qui invitent au divertissement et à la culture.

## Un environnement vert et accueillant

- Le parc départemental des Lilas et ses 100 hectares dédiés à la nature réjouit petits et grands grâce à sa mini-ferme, sa roseraie et son écomusée du Lilas aux 700 variétés.
- Trois autres parcs prennent place dans la ville : le parc du Coteau-Marcel-Rosette qui séduit par ses arbres et sa végétation remarquable, le parc Daniel-Féry destiné aux enfants et le parc Jolie-Curie.

## Proche de tout, proche de vous...



\* Sources : societiedugrandparis.fr, Google Maps.

# CARRÉ WATTEAU

## UNE ADRESSE NICHÉE DANS UN COEUR DE VERDURE

### Vers une réelle revitalisation urbaine

- Au cœur de la ZAC Rouget de Lisle, la résidence profite d'un environnement en pleine mutation récompensé par le 1er prix du concours « Futurs Possibles » en 2014.
- Ce nouveau quartier marque la connexion entre le parc des Lilas et la Seine dans une ambiance végétale où les circulations douces occupent une place de choix.
- D'ici 2020 y seront construits des logements, des commerces et des espaces publics modernes de grande qualité.



### Une architecture signée par un cabinet de renom

- Le cabinet MB&PB propose une démarche architecturale contemporaine et dynamique illustrée par des jeux de hauteurs sur les différents niveaux.
- Elle met en scène une variation de textures et de matériaux comme l'enduit grège ou le revêtement en brique.
- Les teintes ont été choisies pour leur luminosité, leur douceur et leur capacité à s'intégrer de manière harmonieuse dans l'environnement proche.



« Toutes les conditions  
sont réunies pour assurer  
bien-être et qualité de vie »

# CARRÉ WATTEAU DES APPARTEMENTS CONÇUS AVEC SOIN POUR S'ÉPANOUIR EN TOUTE SÉRÉNITÉ

## Une réalisation contemporaine qui s'ouvre sur la nature

- Accessible depuis la rue Watteau, en retrait de l'avenue Rouget de Lisle, une promenade verdoyante en cœur d'îlot facilite les circulations à pied et traverse la résidence de part en part.
- Une toiture végétalisée avec terrasse commune offre un nouveau lieu de détente aux résidents, et inscrit davantage le projet dans un cadre apaisant.



## Un volet paysager généreux, véritable privilège pour les citadins

- La résidence s'entoure d'un jardin paysager composé de grands arbres plantés et délimité par des haies champêtres aux essences variées.
- Carré Watteau s'inscrit dans la préservation de la biodiversité notamment grâce à ses nichoirs à oiseaux et ses hôtels à insectes.
- Des potagers aux beaux arbres fruitiers encerclent une placette centrale agrémentée de banquettes, promesse d'instant conviviaux entre voisins.

## Des prestations intérieures de qualité

- Revêtement en PVC dans les entrées, séjours et chambres.
- Carrelage au sol dans les salles de bains et les salles d'eau.
- Salles de bains et salles d'eau équipées d'un radiateur sèche-serviettes, meuble vasque avec miroir, applique lumineuse et mitigeur thermostatique.
- Chape isophonique pour garantir une meilleure isolation.



« Des espaces de vie résolument ouverts vers l'extérieur pour profiter d'un cadre verdoyant en ville »

### Des halls d'entrée décorés avec attention par nos architectes

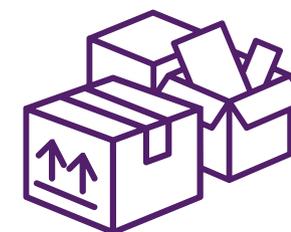
- Lumineux et contemporains, les halls se parent de revêtements muraux jaune safran et blanc cassé.
- Un carrelage imitation parquet en deux teintes séduit par ses lignes graphiques.
- Une console, un miroir de plain-pied et des appliques choisies avec soin pour une atmosphère accueillante.



Concevons ensemble un logement qui vous ressemble!  
N° 1 de la personnalisation, Cogedim vous offre la possibilité de choisir chaque détail de votre logement.

Modifiez le plan selon vos besoins, choisissez vos revêtements de sols et de murs, changez les éléments de la cuisine, des salles de bains et bien plus encore!  
Toutes les options ont été sélectionnées avec soin par nos architectes pour vous offrir le meilleur.

Découvrez comment avoir un logement unique, à votre image, en consultant nos catalogues d'options techniques, d'options décoratives et de packs.



### Des intérieurs bien agencés, baignés de lumière

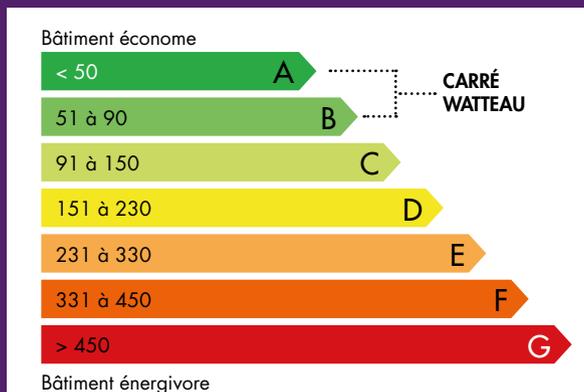
- Des appartements du studio au 5 pièces, prolongés pour la plupart d'une terrasse, d'un balcon ou d'une loggia.
- Certains d'entre eux bénéficient même de double voire triple exposition pour des intérieurs chaleureux.
- Des 3 pièces évolutifs grâce à leur pièce supplémentaire, parfaite pour réaliser un bureau ou un dressing.



Exemple de hall décoré

### Bien-être et sécurité

- Chauffage urbain à énergies mixtes.
- Double vitrage isolant et volets roulants manuels.
- Portes palières blindées munies d'une serrure à 3 points A2P\*.
- Contrôle d'accès aux halls d'entrée par digicode, vidéophone et badge Vigik®.
- Accès au parking en sous-sol par une porte télécommandée.



Étiquette énergie en kWhep/m<sup>2</sup>/an

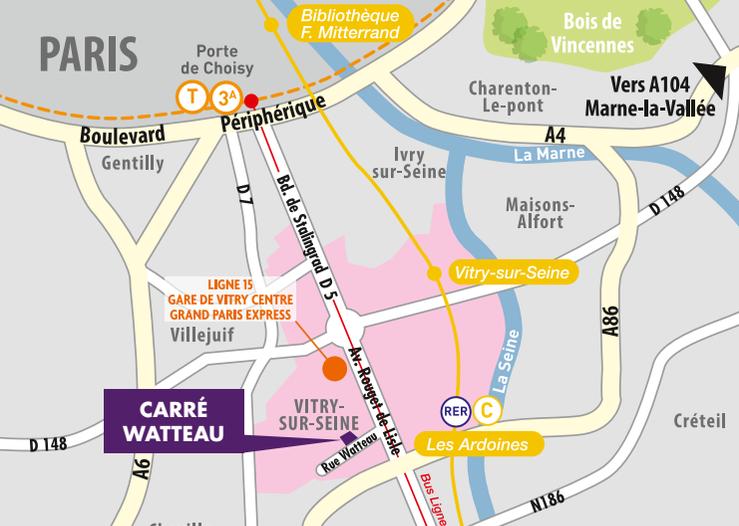
### Une résidence éco-responsable

Réduire l'impact énergétique de votre logement sur l'environnement, vous permet dès aujourd'hui :

- de bénéficier d'un confort optimisé au quotidien,
- de réduire vos charges grâce à la maîtrise de votre consommation,
- de garantir votre patrimoine sur le long terme.

RT 2012





## CARRÉ WATTEAU

À l'angle de la rue Watteau  
et de l'avenue Rouget de Lisle  
94400 Vitry-sur-Seine

### EN VOITURE \*

- À 12 min de l'aéroport Paris Orly par la D7.
- À 19 min de Porte de Choisy et à 20 min de Porte d'Ivry par la D5.
- À 20 min du Bois de Vincennes par l'A86.

### EN BUS \*

- Ligne 183 arrêt « Les Plâtrières » au pied de la résidence pour rejoindre Paris - Porte de Choisy en 27 min (correspondance ligne 7 et tramway T2)
- L'arrivée du TZEN 5 à horizon 2021, reliant Choisy-le-Roi à la Bibliothèque François Mitterrand (ligne 14).

### EN RER \*

- RER C station « Les Ardoines » à 15 min à pied de la résidence pour rejoindre « Gare d'Austerlitz » en 12 min.

### EN TRAMWAY \*

- Le tramway T7 pour rejoindre Villejuif - Louis Aragon (correspondance métro ligne 7) en 4 min.
- Le tramway T9 qui reliera bientôt Porte de Choisy à l'aéroport d'Orly, dont la station « Watteau - Rondenay » se situera au pied de la résidence.



\* Sources : societedulgrandparis.fr - Google Maps - SNCF Transilien - RATP. COGEDIM, Société par Actions Simplifiée au capital de 30000000 €. Siège Social : 8 av. Delcassé, 75008 Paris. RCS PARIS : 054500814. SIRET : 05450081400055. Document non contractuel. Les appartements sont livrés non aménagés et non meublés. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations : Denis Barçon, Yann Personic. Crédits photos : Philippe Mouly, Getty Images. Réalisation : OSWALDORB. 01/2019.

01 76 499 499 | **cogedim.com**  
APPEL NON SURTAXÉ