

# TRAPPES

Avenue Clément Ader

## LES TERRASSES

Un emplacement pratique et qualitatif,  
à 500 m de la base de loisirs de Saint-Quentin-en-Yvelines

QUARTIER  
**AEROSTAT**  
NOUVEAU QUARTIER, NOUVELLE VIE





## L'ADRESSE

### Un nouveau quartier résidentiel offrant tranquillité, praticité et qualité de vie

"Les Terrasses" s'inscrivent dans le nouveau quartier résidentiel de l'Aérostad. Facile à vivre au quotidien, cette situation offre un accès aisé, à pied, aux commerces (petits commerces, marché, supermarché) et aux établissements scolaires (de la crèche au lycée).

Les déplacements sont simplifiés par une ligne d'autobus conduisant en quelques minutes à la gare SNCF de Trappes (lignes du Transilien desservant La Défense et Paris/Montparnasse). Et, à 500 m seulement, la base de plein air et de loisirs de Saint-Quentin-en-Yvelines, la plus grande d'Île-de-France, propose sur 600 hectares un espace exceptionnel dédié à de multiples activités sportives et culturelles.

Cet emplacement pratique accueille une résidence élégante par son architecture contemporaine, agréable à vivre par ses aménagements paysagers, et fonctionnelle par ses espaces intérieurs.

Entièrement clôturée par une grille sur muret doublée d'une haie, elle offre ambiance résidentielle, tranquillité et sécurité.

Tous les appartements ouvrent leur pièce à vivre sur un balcon, une terrasse "plein ciel" dans les étages supérieurs, ou encore une terrasse bordée de haies au rez-de-chaussée. Ces prolongements extérieurs, véritables "pièces supplémentaires", invitent le résident à profiter des bonnes expositions plein Ouest, plein Sud et plein Est, et, pour certains, de vues dégagées. Les prestations de bon niveau et les plans bien conçus, qui optimisent l'espace et assurent une bonne distribution des pièces, garantissent d'excellentes conditions de confort.

Situation de qualité dans un nouveau quartier à la fois paisible, pratique et bien desservi ; cadre de vie résidentiel et agréable, valorisé par une belle architecture moderne et des aménagements paysagers soignés ; logements fonctionnels et lumineux, ouverts sur des balcons et des terrasses : la conjugaison de ces différents avantages est garante d'un réel confort de vie et d'un investissement qualitatif et pérenne.

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



Bus  
à 300 m



Lycée  
à 300 m



Commerces  
à 300 m



Gare SNCF  
à 2200 m



Gare RER  
à 2200 m



## L'ARCHITECTURE

### Une architecture déclinant volumes extérieurs élégants et espaces intérieurs fonctionnels

Caractérisée par une architecture contemporaine, la résidence participe pleinement à l'esprit moderne et novateur du nouveau quartier.

Elle accueille deux immeubles implantés en "miroir", chacun comprenant deux corps de bâtiments de 5 étages reliés par un volume de 3 étages surmonté de terrasses. Cette composition permet d'aérer l'espace bâti, d'éviter tout effet de masse et de multiplier les perspectives. Traité en attique, le dernier étage renforce l'impression de rythme et de légèreté. L'un des immeubles marque l'angle de l'avenue Clément Ader et de la rue Maurice Ravel par un retrait de ses deux derniers étages.

Animée et variée dans ses volumes, cette architecture l'est également dans l'habillage de ses façades. Celles-ci s'agencent en 3 séquences horizontales : soubassement, étages courants, étage d'attique. Le soubassement s'agrément

de briques longues beige clair, tandis que les étages accueillent la lumière par un enduit blanc. L'attique, quant à lui, est souligné d'un ton pierre proche de celui des briques. Cette palette se trouve réhaussée par la couleur rouge-brun foncé qui revêt le fond de certains balcons et terrasses.

Le couronnement, au dessin très moderne, associe toits-terrasses et toitures inclinées à larges débords. Il confère à la silhouette des bâtiments un aspect dynamique et "aérien", par référence à l'univers aéronautique qui, historiquement, a marqué la ville.

Soignée dans son esthétique d'ensemble, cette architecture l'est tout autant dans ses détails, ainsi qu'en témoignent les garde-corps en métal découpé, dont le motif végétal fait écho aux espaces paysagers de la résidence. Ce motif est repris dans la composition des portails.



Architecture contemporaine



Entièrement close



Espaces verts plantés d'arbustes



Balcon ou terrasse

## LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

### LES PARTIES COMMUNES

- Hall d'entrée décoré de grès cérame ou de pierre marbrée, revêtements décoratifs muraux au choix de l'architecte, miroir et appliques murales.
- Paliers avec moquette au sol, murs aux teintes pastel et appliques murales.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Portes palières à âme pleine blindée en stratifié, seuils à la suisse et joints isophoniques.
- Ascenseurs Otis\* avec cabine décorée d'un miroir, desservant chaque étage, y compris le parking au sous-sol.

### LES FINITIONS

- Revêtement de sol vinyle Gerflor\* dans toutes les pièces.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Portes intérieures pré-laquées avec poignées en finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC. Portes-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni\* avec frise dans les pièces humides.
- Salle de bains aménagée avec un meuble vasque ou un lavabo sur colonne (suivant plans), mitigeurs Grohe\*, grand miroir, applique lumineuse, baignoire et support mural de douche.

### L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique : menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage et volets roulants en PVC.
- Chauffage au gaz assuré par une chaudière collective, radiateurs en acier Radson\* avec robinets thermostatiques (sauf pour le radiateur de la salle de bain ou de la salle d'eau).
- Production d'eau chaude assurée par la chaudière collective.



## LA SÉCURITÉ

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

## LA PERSONNALISATION

- Revêtements vinyliques et faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim)
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

\* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires

\*\* Sauf sur les petits châssis.



**Dans une perspective de développement durable, la nouvelle 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. Les dispositions techniques mises en œuvre permettent de réduire la consommation d'énergie primaire.**

- 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.



**Une demande de certification H & E, délivrée par un organisme indépendant "CERQUAL", est mise en place pour "Les Terrasses". Cette certification vise à maîtriser les impacts de la résidence sur l'environnement, et à optimiser la qualité globale de l'opération.**

La résidence

- Bien orientés, les bâtiments bénéficient d'un apport solaire maximal.
- Le confort thermique d'été est optimisé par les protections solaires.
- L'isolation thermique est supérieure à l'exigence réglementaire, le choix des matériaux et matériels mis en œuvre, la bonne application des gestes verts au quotidien respectant l'environnement, permettent d'appréciables économies d'énergie.
- La résidence est équipée d'une isolation renforcée permettant d'intégrer dès à présent les enjeux de réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Le confort acoustique est conforme à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA) et il est renforcé pour les bruits intérieurs de choc.
- Les appareils sanitaires permettent de réduire sensiblement les volumes d'eau consommés (mitigeurs munis de cartouches avec position éco-débit, les réservoirs de toilettes sont pourvus d'un mécanisme à double action 3/6 litres).
- Des compteurs d'eau individuels sont mis en place pour une meilleure maîtrise de la consommation d'eau.
- Les matériaux sont sélectionnés en fonction de leur durabilité et de leur faible impact sur l'environnement et sur la santé.

Le chantier

- Des mesures spécifiques sont prises pour réduire les nuisances occasionnées par le chantier (notamment en limitant le recours à des matériels bruyants).
- Les déchets de chantier font l'objet d'un traitement sélectif.
- Les riverains sont tenus informés du déroulement du chantier.

## LE CADRE DE VIE

### Une architecture déclinant volumes extérieurs élégants et espaces intérieurs fonctionnels

L'immeuble dispose de 2 accès : un accès piétons av. Clément Ader, un accès voitures et piétons côté Ouest. Les entrées piétonnes sont privatisées par digicode, et les portails voitures sont télécommandés. Avenue Clément Ader, le portillon ouvre sur une allée conduisant au bâtiment. Le hall d'entrée dispose d'un digicode (porte extérieure) et d'un vidéophone (porte intérieure). Traversant, offrant une seconde entrée, il favorise le dialogue entre les différents espaces et, grâce à ses façades largement vitrées, crée des percées visuelles. Des locaux vélos individuels et poussettes sont d'un usage particulièrement pratique. Le parking en sous-sol indépendant, relié aux paliers d'étages

par ses deux ascenseurs pour plus de commodité. Il s'y ajoute des places de stationnement extérieures.

La cour plantée séparant les deux bâtiments accueille plusieurs variétés d'arbres : ormes du Japon, charmes, amélanchiers\*. Marquant la limite Sud de la résidence, un rideau de charmes en protège l'intimité visuelle. Ces différentes essences arborées sont reprises pour embellir les différents accès : elles se conjuguent alors avec des massifs de vivaces tapissantes. Le sol est habillé de dalles dont la teinte anthracite met en valeur le vert de la végétation.

\*Ou autres essences végétales au choix de l'architecte



## DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

### Une implantation locale forte

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 telle que la Règlementation Thermique RT 2012.



Trappes - Le Clos Village



Bois d'Arcy - La Résidence du Mail



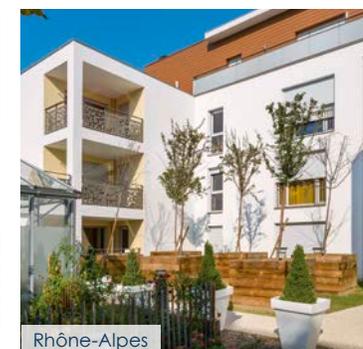
Juvisy - Avant-Scène

## DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

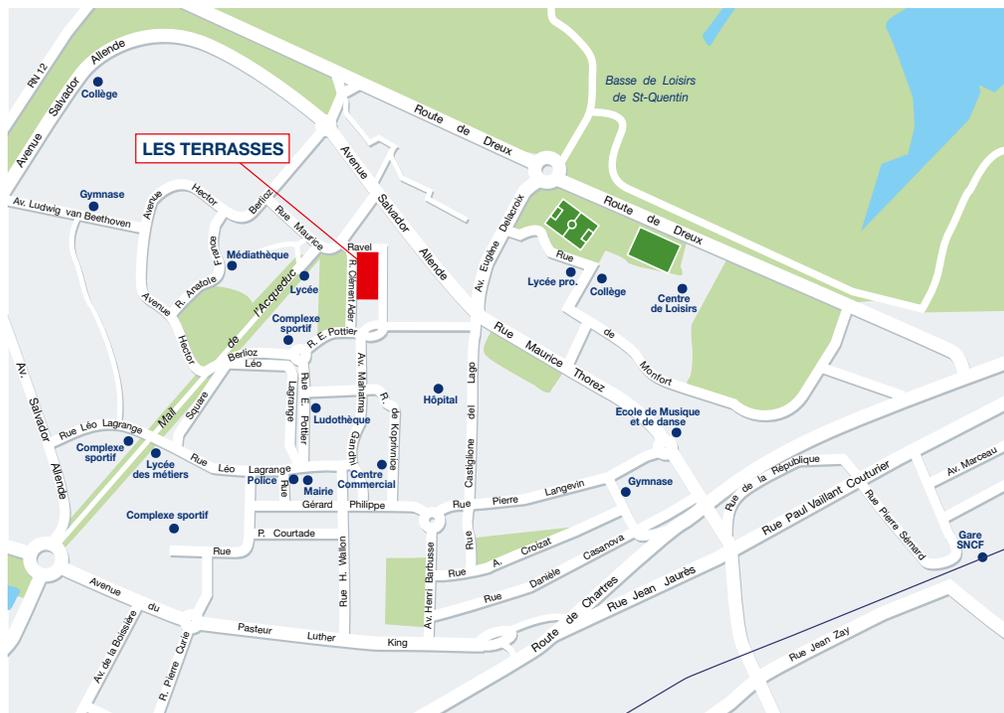
### Une dimension nationale

Avec à son actif 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis près de 50 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur huit 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.



## TOUS LES SERVICES À PROXIMITÉ



### LA VIE QUOTIDIENNE

- Commerces de proximité à 300 m (pharmacie, boulangerie) et 750 m, supermarché à 300 m, marché (le deuxième des Yvelines) à 350 m, centre commercial Espace St-Quentin (plus de 200 magasins) à 5000 m.
- Lycée à 300 m, lycée professionnel à 330 m, collège à 500 m, école maternelle et primaire à 550 m, crèche à 600 m, halte-garderie à 1300 m.
- Bureau de poste à 350 m, mairie à 2000 m.

### LES DÉPLACEMENTS

- A 300 m, arrêt de la ligne d'autobus n° 417, qui dessert la gare de Trappes-en-Yvelines en 7 mn environ, et de la ligne n° 475.
- A 2200 m, gare SNCF de Trappes-en-Yvelines :
  - ligne U du Transilien desservant La Défense en 35 mn environ
  - ligne N du Transilien conduisant à Paris/Montparnasse en 40 mn environ.
- A 2200 m, gare de St-Quentin-en-Yvelines de la ligne C7 du RER, conduisant à Paris/Champ-de-Mars - Tour Eiffel en 30 mn environ.
- Accès à l'autoroute A12 à 8 km.

### LES LOISIRS

- A 500 m, base de plein air et de loisirs de St-Quentin-en-Yvelines (nombreuses activités : sports nautiques, équitation, golf, pêche, ferme pédagogique, réserve naturelle...).
- Médiathèque à 300 m. Salles de cinéma de l'Espace St-Quentin à 5000 m.
- Complexes sportifs à 500 m et 1000 m, gymnase à 1000 m, parc de sports à 1300 m, stade à 1500 m.



**LES  
TERRASSES**



Bus  
à 300 m



Lycée  
à 300 m



Commerces  
à 300 m



Base de loisirs  
à 500 m



Mairie  
à 2000 m



Gare SNCF  
à 2200 m



Gare RER C  
à 2200 m

ESPACE DE VENTE : 55, avenue Hector Berlioz – 78190 Trappes

Ouvert vendredi et samedi de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h.

Dimanche, lundi et jeudi de 14h à 19h. Fermé mardi et mercredi.

Direction Régionale : 22, rue de Bellevue - 92100 Boulogne-Billancourt - Tél. : 01 48 25 46 25

100 ADRESSES PARTOUT EN FRANCE

**PROMOGIM.FR**



**01 60 79 83 83**