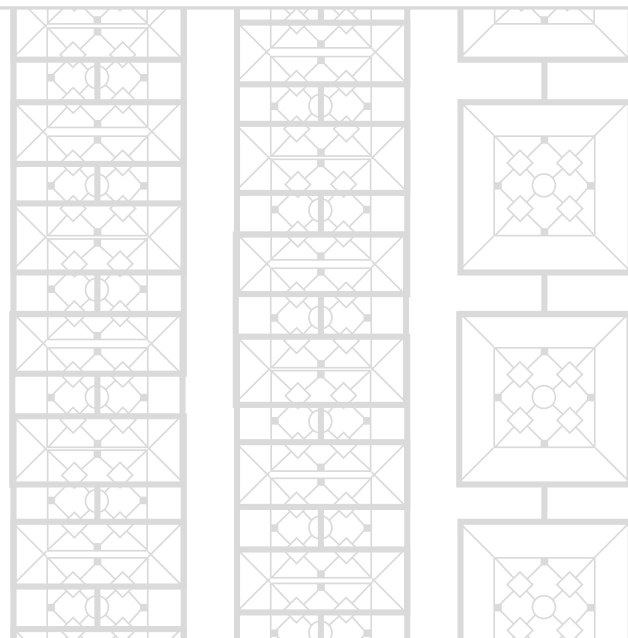
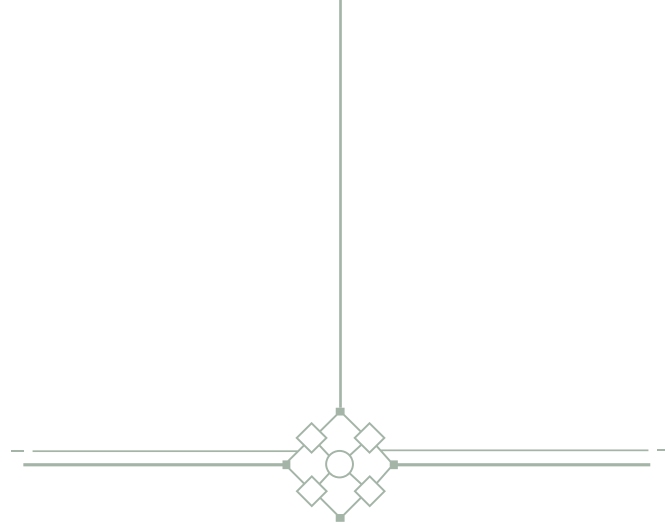


Les
Allées
du
Roi

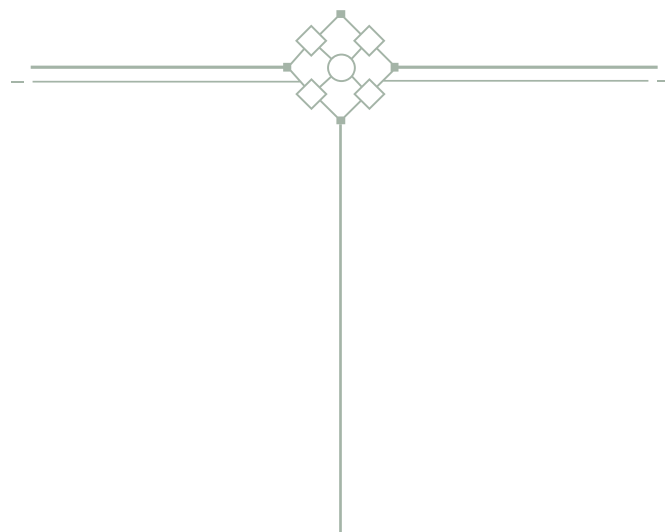
— Versailles - 78 —

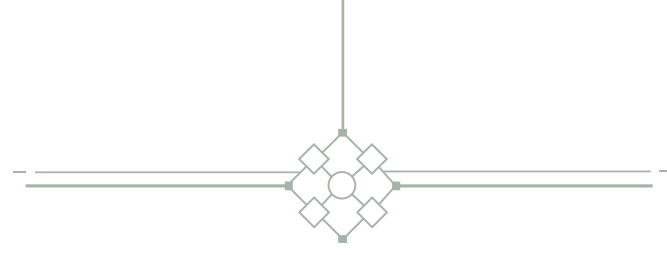




QUARTIER DE GALLY

HABITEZ L'AUTRE JARDIN DE VERSAILLES





L'ART DE VIVRE À LA FRANÇAISE, ENTRE NATURE ET EXCELLENCE CITADINE

À 18 km au sud-ouest de Paris, Versailles, cité royale inscrite à l'UNESCO, jouit d'une aura internationale. Attachée à la culture, elle capitalise sur sa forte valeur patrimoniale et paysagère pour s'ancrer dans la modernité.

Avec 50 % de son territoire dédié à la nature, une ceinture verte de 20 km, ainsi qu'un réseau cyclable de 77 km, Versailles, labellisée 4 Fleurs, incarne la ville-jardin de demain. Parc du château, forêt domaniale, pièce d'eau des Suisses, parc Balbi, bois des Gonards... participent au bien-être de tous.

Outre l'excellence cultivée à travers nombre d'établissements d'enseignement réputés (université, lycée Hoche,

ENSP*, ISIPCA**...), la commune fait figure de locomotive économique. Elle totalise près d'un tiers des emplois sur les 134 000 que compte la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc. De plus, le plateau de Satory est appelé à devenir un cluster des mobilités durables et innovantes grâce à la présence d'acteurs comme l'institut de recherche VEDECOM***.

Cette vitalité va de pair avec un réseau optimal de transports en commun : près de 30 lignes de bus et 5 gares intra-muros (RER C, Transilien N et U, TER, TGV). À l'horizon 2030, le pôle multimodal de Versailles-Chantiers accueillera aussi la ligne 18 du Grand Paris Express. Plus que jamais, Versailles s'affirme comme une valeur sûre pour le futur.

* École Nationale Supérieure du Paysage
** École Française d'Études Supérieures en Parfumerie
*** Véhicule décarboné et communicant





QUARTIER
DE GALLY

Les
Allées
du
Roi



ÉDITO

À l'entrée sud-ouest de Versailles, un projet urbain d'envergure est en train d'écrire une nouvelle page d'art de vivre, en lieu et place de l'ancienne caserne militaire Pion. Le quartier de Gally est en tous points exemplaire. Il illustre la capacité des villes à se réinventer et à se reconstruire sur elles-mêmes, avec l'appui de promoteurs engagés et responsables tels que Les Nouveaux Constructeurs. Pour le bien de la Terre, de leurs contemporains et des générations à venir.

Reflétant le haut niveau d'ambitions environnementales et sociétales du projet, *Les Allées du Roi* offre à ses futurs propriétaires un emplacement d'exception, une faveur rare. Résider ou investir à proximité immédiate d'un site emblématique de la grande histoire de France : le château de Versailles.

Une porte royale sur un patrimoine immobilier à forte valeur ajoutée naturelle va s'ouvrir...



QUARTIER DE GALLY

- Un quartier novateur de 20 ha
- Bâtiments labellisés E+C- niveau E2C1
- Plus de 1 000 arbres
- Grande promenade paysagère de 1,5 km
- À 550 m d'une future station du tram T13
- À 10 min à vélo du centre-ville de Versailles

Les
Allées
du
Roi

LE QUARTIER DE GALLY : LE CHÂTEAU DE LOUIS XIV COMME VOISIN PRESTIGIEUX !

Situé à l'ouest de la commune de Versailles, entre le parc du château de Versailles et la ville de Saint-Cyr-L'École, le quartier de Gally est le 9^e quartier de Versailles. Il offre à toutes les générations un haut niveau de qualité de vie, au cœur du règne végétal.

LA NATURE POUR TOUS

Pensée comme un poumon vert, ce quartier-jardin exemplaire favorise l'omniprésence de la verdure et zénitude. Outre des jeux pour les enfants et des agrès pour les sportifs, elle est dotée d'une promenade paysagère, d'une vaste plaine avec écopâturage, d'espaces boisés et d'une microferme avec verger et potager. Ici, priorité est donnée aux cheminements piétons et aux mobilités douces, la circulation des véhicules étant limitée à la périphérie du quartier.

DES VERTUS ÉDUCATIVES ET UNE PÉPINIÈRE DE SERVICES

Pour le bonheur des parents, le projet dispose d'une crèche Montessori et d'un groupe scolaire. Il accueille aussi des commerces, comme une boulangerie et une halle gourmande proposant des produits en provenance directe du verger et des potagers du quartier. Idéal pour ceux qui aiment consommer local !

UN QUARTIER PARFAITEMENT CONNECTÉ

Au-delà d'un accès rapide à l'A12, les résidents profitent d'une facilité de déplacement participant au confort de vie : RER C, Transilien N et U, bus pour rejoindre le pôle multimodal de Versailles-Chantiers en 12 min, future* station du T13. S'y ajoutent des pistes cyclables, pratiques pour rejoindre en moins de 20 min de nombreux centres d'intérêt de Saint-Cyr-l'École (centre aquatique, parc des sports Maurice-Leluc...) ou de la ville (marché trihebdomadaire Notre-Dame, bibliothèque centrale, conservatoire de musique, etc). Elles permettent également aux adolescents d'aller au collège Pierre-de-Nolhac ou au lycée Hoche à vélo.



ICI, TOUT N'EST QUE CALME ET FÉLICITÉ

L'îlot dont fait partie *Les Allées du Roi* est situé à l'est du site, face au domaine national. Il est bordé par un espace public majeur du quartier : la Grande Terrasse. Plantée d'arbres fruitiers, celle-ci jouit d'une situation en belvédère livrant des vues panoramiques sur le parc du château de Versailles. Le projet compte aussi, en son cœur, une promenade de déambulation principalement piétonne. Les venelles transversales entourant l'îlot ne sont

autorisées à la circulation qu'à titre exceptionnel et contrôlées par des bornes d'accès. Conjugée au parking en sous-sol accessible par deux rampes à proximité immédiate, cette restriction facilite l'appropriation des liaisons douces par les habitants.

Elle leur offre une ambiance sécurisante et infiniment apaisante qui ferait presque oublier la présence de la ville, pourtant si proche.

ENTREZ ET DÉCOUVREZ
LES SECRETS DE « *LES ALLÉES DU ROI* »...



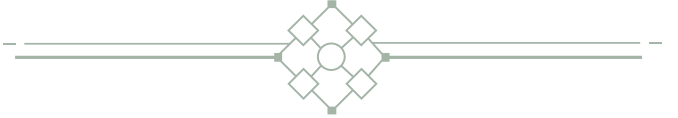


UNE ARCHITECTURE AU DIAPASON DE LA NATURE

Composée de 3 résidences à taille humaine, *Les Allées du Roi* est une réalisation traduisant la symbiose parfaite entre architecture et environnement, au bénéfice des enjeux écologiques actuels. Les combinaisons de matériaux biosourcés et minéraux, sélectionnés par le cabinet d'architecture Sergison Bates, symbolisent la responsabilité de l'Homme, tout comme l'esprit d'innovation pour l'avenir. Les volumes témoignent de sensibilité au milieu naturel par le biais de l'enduit peigné à la chaux qui les revêt, décliné dans des tons pierre, verts, bruns.

Du bois huilé prégrisé apporte une note domestique et chaleureuse à certaines séquences de façades, ainsi qu'aux menuiseries. Les garde-corps en métal finement barreaudés et les toits-terrasses coiffés de zinc confortent également cette qualité d'approche au service de l'habitat durable. Tout en affichant un lien de parenté, les différents bâtiments disposent chacun d'une personnalité propre de par leur exposition et leur palette chromatique respectives, permettant aux occupants de s'approprier « leur » résidence.





L'ÉCLAIRAGE DU CONCEPTEUR DES LIEUX

« Dès le départ, il est apparu essentiel à toute l'équipe de concevoir une réalisation en harmonie avec le château et les jardins de Versailles. C'est une occasion rare de concevoir un projet à proximité immédiate d'un site architectural et historique aussi important. Nous étions à la recherche d'une expression architecturale qui corresponde à cette qualité de vivre dans un jardin. Nous avons recherché des typologies qui résonnent avec cela – bâtiments de jardin, orangeries et autres. Ainsi avons-nous imaginé des unités résidentielles à 6 faces, inspirées de pavillons. Nous voulions développer une proposition qui n'ait ni avant, ni arrière, fonctionnant plutôt en rond, avec des orientations différentes, de façon à ce que chaque appartement entretienne une relation privilégiée avec le paysage environnant. En même temps, il était important que la solution retenue propose tout le niveau d'intimité requis aux logements. Chaque bâtiment présente donc deux caractères de façade : l'un plus fermé et privé, le second ouvert et généreux, en communion avec les espaces verts. »



Mark Tuff

Sergison
Bates
architects



L'ÉCLAIRAGE DU PAYSAGISTE

« L'ensemble du projet a été conçu dans l'esprit et dans la continuité des bosquets, si caractéristiques des jardins de Versailles et proposant des ambiances végétalisées luxuriantes. Les espaces verts partagés qui entourent les résidences sont très intimistes. Ils sont tramés d'allées piétonnes qui favorisent la rencontre et les échanges entre les habitants. Les lieux sont plantés d'arbres ornementaux ainsi que de massifs colorés de plantes vivaces et de graminées qui animent le pourtour de pelouses accueillantes. Au sein des Allées du Roi, tout a été pensé afin que les futurs habitants vivent agréablement, en relation avec la biodiversité et les espaces de nature. »



Michel Desvigne

MDP
MICHEL DESVIGNE PAYSAGISTE

« Il était important que les matériaux utilisés dans le projet entrent en résonance avec le paysage. C'est-à-dire qu'ils ne l'imitent pas, mais qu'ils travaillent en harmonie avec lui. Nous voulions également utiliser des matériaux qui pouvaient être laissés dans leur état naturel autant que possible, mais aussi éviter les revêtements et les couvertures artificiels. Ces choix ont été faits principalement pour que les bâtiments s'intègrent dans leur environnement au fil du temps, et pour créer un projet dans lequel l'architecture et le paysage se complètent. »

Mark Tuff
Sergison Bates Architects





UNE BELLE PALETTE DE VERT POUR HORIZON

Disposant chacune d'une orientation qui leur est propre, les trois unités résidentielles de *Les Allées du Roi* sont tournées vers le superbe cadre paysager du jardin, dans une recherche de symbiose et d'harmonie. Chaque bâtiment comprend des balcons filants aux dimensions généreuses sur 3 de ses 6 façades. Revêtus d'un beau plancher en bois et profitant de la protection d'un débord de toiture, tous communiquent par le biais de grandes baies vitrées avec la pièce de vie principale, et certains même avec les chambres.

Ils ouvrent toute l'année l'horizon de votre intérieur sur un décor apaisant aux couleurs changeantes. Ce sont des espaces de prédilection pour les bons moments partagés, mais aussi prendre du temps pour vous : petit-déjeuner en famille le dimanche matin, faire un jeu de société avec les enfants en fin de journée, installer votre chevalet pour peindre au grand air...



DES PRESTATIONS SOIGNÉES AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

Ne comptant que 3 à 5 appartements par niveau, les résidences de *Les Allées du Roi* proposent un univers à l'équilibre entre vie privée et convivialité entre voisins. La palette de leurs intérieurs s'étend du 2 au 5 pièces. Ces espaces à vivre sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. De nombreuses baies permettent une relation directe entre l'intérieur de l'appartement, l'agrément des extérieurs privatifs et les perspectives sur le monde du jardin.

Au-delà du bénéfice en matière de bien-être, la générosité des vitrages favorise un apport solaire passif, garantissant des économies d'énergie. Chaque logement est prolongé d'un balcon-terrasse. La majorité d'entre eux profite également d'une double orientation, valorisant la lumière naturelle et l'aération optimales en toute saison, ainsi que la variété des points de vue sur le cadre paysager.





ENTRÉE EN LUMIÈRE

Signés par l'architecte d'intérieur Solveig Tønning de l'Atelier 1.2.3 Couleur, les halls de Les Allées du Roi s'affirment dans un style faisant écho à celui des résidences : sobre, épuré, sur fond de nuances chromatiques évoquant le milieu naturel. L'orme habillant les portes d'entrée des logements est décliné dans un ton chaud et rappelle le bois qui ponctue en touches les façades de la réalisation. Souligné avec élégance par un liseré de contour en grès cérame vert, le sol est paré d'un carrelage inspiré des carreaux de ciment. Son aspect mat et ses tonalités s'harmonisent avec les grandes dalles en grès cérame de ton beige nuagé revêtant certaines parties murales. Ces matériaux jouent aussi habilement de l'effet de contraste avec la brillance des briquettes émaillées en camaïeu de verts ornant les autres murs.



Solveig Tønning
Atelier 123 Couleur

« Les habitants empruntant les parties communes de l'immeuble chaque fois qu'ils entrent et sortent de chez eux, il était essentiel, de notre point de vue, qu'elles soient investies d'une grande qualité spatiale. Amener la lumière naturelle au cœur des lieux est un moyen d'atteindre cette dimension. Elle renforce une architecture cherchant à établir une connexion transparente entre l'intérieur et l'extérieur. »

Mark Tuff
Sergison Bates Architects



DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 5 points A2P**
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking commandée par télécommande avec éclairage automatique du sous-sol
- Système Vigik
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

DES PRESTATIONS INTÉRIEURES DE QUALITÉ

- Parquet contrecollé dans toutes les pièces sèches
- Carrelage grès émaillé au sol dans les pièces humides
- Faïence murale tous murs et toute hauteur dans les salles de bains et salles d'eau
- Sèche-serviettes électriques dans les salles de bains et salles d'eau
- Meuble vasque à tiroirs surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau
- WC suspendu et meuble lave mains
- Miroirs sur les placards situés dans l'entrée
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Stores textiles électriques et centralisés sur toutes les baies
- Thermostat d'ambiance
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et chambres
- Chape isophonique

PARTIES COMMUNES

- Décoration des halls d'entrée et parties communes conçue par un décorateur
- Locaux vélos/poussettes



EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS LES YVELINES



Saint-Germain - So Green



Vernouillet - Parc des Cèdres



Viroflay - Le Domaine du Roy



Sartrouville - Les Allées Mansart

UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

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 m² 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 : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-**, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

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 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 01/01/2022.
** BEE : Bâtiment Énergie Environnement – Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.



ACCÈS*

EN VOITURE

- Depuis Paris, porte de Versailles, à 18,3 km via la D10
- Accès à l'A12 à 2,8 km (en connexion rapide avec l'A13) et à la N12
- à 4,2 km (en connexion rapide avec l'A86)

EN TRANSPORT EN COMMUN BUS

- Arrêt « INRA » à 650 m – lignes 11, 40 et 44 reliant notamment la gare Versailles-Chantiers en 12 min

TRANSILIEN - RER

- Gare de Saint-Cyr-l'École à 850 m, desservie par les lignes N (Paris-Montparnasse en 20 min) et U (La Défense-Grande Arche en 29 min) du Transilien, ainsi que par le RER C desservant Versailles-Chantiers en 6 min, Paris-Austerlitz en 46 min
- Gare Versailles-Chantiers à 4,7 km (RER C, Transilien N et U, TER, TGV)

INFO + TRAMWAY

- À partir de l'été 2022, la future ligne de tram T13 reliera en 30 min la gare RER C de Saint-Cyr-l'École à la gare RER A de Saint-Germain-en-Laye.
- Station « Les Portes de Saint-Cyr » à 550 m

INFO + MÉTRO

- À l'horizon 2030, la nouvelle gare Versailles-Chantiers accueillera la ligne 18 du Grand Paris Express qui permettra notamment de rejoindre l'aéroport d'Orly en 30 min

AVION

- Aéroport Paris-Orly à 26,9 km via l'A86

* Distances et temps indicatif. Sources : google.fr/maps, tram-t13-stcyr-stgermain. iledefrance-mobilites.fr, me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr, versailles.fr, versaillesgrandparc.fr



Les Allées du Roi



**LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**