



Dourdan - 91



Dourdan,
une ville dynamique et connectée
sous des airs bucoliques

Au sud de l'Essonne, et à 23 km de Rambouillet, Dourdan se niche dans un écrin champêtre aux confins des régions naturelles de la Beauce et du Hurepoix. Ceinturée par 1 600 ha de forêt domaniale, sillonnée par l'Orge, la commune égrène sur son territoire 45 ha de verdure, parmi lesquels les parcs du Parterre François-Mitterrand et Lejars-Rouillon. Avec un cadre si ressourçant, la capitale paraît bien loin ! Pourtant, Paris n'est qu'à 40 min en train, permettant aux Dourdannais de concilier aisément vies familiale et professionnelle.

Les actifs profitent d'axes routiers majeurs (A10, A11, N104 et N118) ainsi que d'un réseau opérationnel de transports en commun : RER C/TER, bus. Depuis le parc multimodal implanté contre l'A10, 5 lignes de cars express soutiennent la mobilité en reliant notamment la gare de Massy-TGV en 30 min ou le cluster technoscientifique de Paris-Saclay, distant de 35 km, en 43 min. Générateur d'emplois, ce dernier est l'un des 8 pôles d'innovation les plus importants au monde.*

Ancienne ville royale, Dourdan s'est développée autour de son château fort, tout en préservant son cœur historique et ses rues pavées. Grâce à son cachet médiéval, elle s'est forgé une jolie renommée dans le 7^e art en servant de décor à de nombreux films et séries. Cette cité de caractère n'en demeure pas moins active et moderne. En attestent ses nombreux commerces et services, la qualité de son offre d'enseignement de la maternelle au BTS ou encore ses équipements de loisirs.

* Classement effectué par la Technology Review publiée par le Massachusetts Institute of Technology (MIT) - Source : paris-saclay.com



Un emplacement proche
du centre-ville et de la gare

Plus qu'une adresse, c'est une invitation à renouer avec les joies de la proximité dans un écrin de nature que vous offre *Le Domaine du Roi* en s'installant tout contre un espace boisé classé dans un quartier à dominante résidentielle. Ici, vous êtes à deux pas des petits commerces du centre-ville, qui s'anime 2 fois par semaine d'un marché convivial de quelque 50 forains. Vous êtes aussi tout près de plusieurs supermarchés pour les courses, d'un arrêt de bus et de la gare pour vous déplacer facilement.

Les enfants sont ravis de ne pas devoir se lever trop tôt : crèche municipale, école maternelle des Alliés, école élémentaire Charles-Péguy, collège Émile-Auvray et institut privé Saint-Paul les accueillent à distance piétonne (lycée Nikola-Tesla à 2,3 km). Côté loisirs, dans un rayon de 950 m, vous avez tout : médiathèque Le Grimoire, conservatoire de musique et de danse, cinéma, centre culturel René-Cassin, gymnase Michel-Audiard, centre aquatique Hudolia, bords de l'Orge, parcs du Parterre François-Mitterrand et Lejars-Rouillon. *Le Domaine du Roi* vous déroule aussi le tapis vert.

Votre agréable voisine, la forêt de Dourdan, vous convie à des promenades contemplatives, à des jogging entre amis ou à des sorties vélo avec pique-nique en famille. Le bien-être est à portée de main !



Une résidence néoclassique à la Mansart

C'est au fond de l'impasse des Moines que se dévoile *Le Domaine du Roi*, une réalisation signée par l'agence EBSG. Se développant en H, la résidence se compose de 2 volumes implantés en retrait des limites séparatives. Ils abritent de leurs ailes un cœur d'ilot paisible et ressourçant.

Elevés sur 3 et 4 niveaux dont combles, les bâtiments adoptent une architecture néoclassique de qualité, assurant une intégration harmonieuse parmi les bâtiments avoisinants. À l'enduit de ton pierre foncé, relié de joints creux, au rez-de-chaussée succède un enduit de coloris pierre claire dans les étages courants. Rendant hommage à la tradition, la toiture à la Mansart en ardoise et zinc est ponctuée de lucarnes décoratives de tonalité coordonnée.

Ça roule doux à Dourdan !

Le Domaine du Roi sera doté de 2 voitures électriques en autopartage et d'un vélo électrique par appartement. Tous les vélos seront marqués *Les Nouveaux Constructeurs* et *Dourdan «j'aime ma ville»*. Ils seront offerts à la livraison des studios et des 2 pièces. Les 3 et 4 pièces bénéficieront d'un vélo cargo électrique.





“ Le mot du concepteur
paysagiste

En partie ouest de la copropriété, nous avons, dans l'ilot central, un espace potager avec des bancs permettant à la fois de s'asseoir et de ranger le matériel de jardinage. Cet espace, entouré d'une circulation piétonne, accueille également des aubépines et des noisetiers en cépées. Une forme du végétal offrant une délicatesse d'espèces à l'espace potager.

Ici, les habitants peuvent venir prendre le temps et contempler les jardins ou venir cultiver les carrés potagers. À côté de l'immeuble, nous avons également un square planté prenant la forme d'une grande jardinière entourée d'un banc qui invite aussi à venir se détendre à l'ombre des arbres en été. Cette jardinière est plantée de hauts sujets : érables célébration à la coloration automnale rouge jaune très prononcée, charme à feuilles de houblon se parant de jaune vif en automne et chêne vert persistant. Associées à un tilleul rancho, ces 3 essences se retrouvent sur l'ensemble de la lisière bordant la copropriété et comptant plus d'une centaine d'arbres.

Grâce à la hauteur des végétaux, elle atténue le vis-à-vis avec les autres propriétés limitrophes, ainsi que la présence des bâtiments du Domaine du Roi. Nous espérons que l'ensemble des espaces favorisera l'arrivée d'espèces à la fois floristiques et faunistiques différentes, telles que des oiseaux, des papillons et des insectes pollinisateurs, propices à la biodiversité et à l'écologie.

Benoît Zachelin Sainte-Croix
Atelier B-Landscape

B/LANDSCAPE





Porte ouverte sur un cadre verdoyant

Pour préserver cadre de vie esthétique et bien-être à ses habitants, *Le Domaine du Roi* accorde une large place au règne végétal. Le pied des bâtiments a été privatisé au profit des occupants du rez-de-chaussée. Ici, des jardins individuels, tapissés de pelouse, ouvrent l'horizon des intérieurs sur de jolies perspectives offrant un contact permanent avec la nature.

C'est un lieu de prédilection pour se ressourcer en famille et entre amis dès le printemps. Pour permettre à chacun de bénéficier d'un espace intime à l'abri des regards, une haie d'essences persistantes a été prévue en accompagnement de la clôture.





Des prestations soignées
au service du raffinement
intérieur

La palette des intérieurs du *Domaine du Roi* s'étend du studio au 4 pièces. Ces espaces de vie 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. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie.

En complément aux espaces verts du cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'un extérieur privatif : jardin individuel ou balcon dont certains en angle. Certains appartements profitent également d'une double voire triple orientation, synonyme de lumière naturelle optimale en toute saison, mais aussi de points de vue variés et très appréciables sur les alentours.



Des accès bien organisés

Les accès des piétons et des véhicules à la résidence s'effectuent depuis la ruelle des Moines. Dans l'axe de cette voie se trouve le parking paysager, en pavés à joints enherbés. Le stationnement se compose, en effet, de places aériennes et de places en sous-sol, ces dernières étant accessibles via la rampe se glissant sous le volume de la résidence.

Afin de favoriser les déplacements doux, la propriété compte également un grand local dédié aux vélos et aux poussettes, intégré au parking souterrain. De configuration traversante, le hall commun aux bâtiments A et B offre aux résidents une liaison directe avec le jardin commun du cœur d'îlot.





Des prestations de qualité

Sécurité

- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- Porte palier à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Parkings en sous-sol et parking extérieur
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

Parties communes

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes



Exemples de réalisations en Essonne



Brunoy

Architecte : Piotr MIKOS



Tigery

Architecte : Xavier BOHL



Mennecy

Architecte : A2D Michel Dupuis

Un promoteur important de l'immobilier



LES
NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS

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.

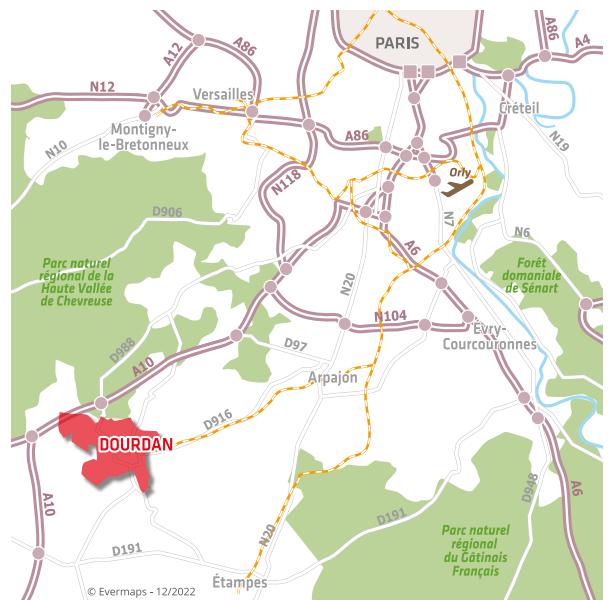
PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

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

- Le Domaine du Roi est situé à 50,4 km de la porte de Gentilly via l'A10
- Accès à l'A10 à 7,3 km (en connexion rapide avec l'A11, la N104 et la N118)

EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt « Rue Gautreau » à 350 m - lignes 41 (Gare de Dourdan > Gare de Dourdan via Boulevard des Alliés), 42 (Gare de Dourdan > Gare via Hôpital) et 43S (Piscine - Champ de Course)

TRAIN

- Gare TER/RER C de Dourdan à 900 m desservant la gare de Paris-Austerlitz en 40 min
- Gare de Massy-TGV à 36 km via l'A10

AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 46,4 km via l'A10

*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, dourdan.fr, dourdan-tourisme.fr

