

The background of the entire page is a terrazzo pattern, featuring irregular, organic shapes in shades of beige, cream, and light brown, interspersed with small, solid-colored chips in white, light tan, and a muted terracotta or burnt orange. The pattern is dense and covers the entire surface.

# VILLAS PÉRI

— CŒUR DE VILLE —

— SAINT-CYR-L'ÉCOLE - 78 —

# VILLAS PÉRI

---

## CŒUR DE VILLE

Les âmes citadines se laisseront séduire par la localisation de *Villas Péri - Cœur de Ville* sur la rue Gabriel Péri. Cette artère est un axe majeur du développement de la commune, tant du point de vue du renouvellement urbain que de l'animation commerciale.

À l'attractivité de cette adresse, à deux pas du cœur de ville et à 10 min de route du château de Versailles, s'ajoute l'élégance d'une architecture néoclassique rendant hommage au patrimoine bâti saint-cyrien.



SAINT-CYR-L'ÉCOLE  
UNE VILLE RAYONNANTE  
D'UN PASSÉ PRESTIGIEUX  
ET D'UN ART DE VIVRE  
CONTEMPORAIN

À 24 km à l'ouest de Paris, dans les Yvelines, Saint-Cyr-l'École est riche d'un passé intimement lié à celui de l'emblématique école militaire qui lui a conféré son nom. Sans jamais se départir de son caractère paisible et d'un art de vivre que nombre de communes françaises lui envient, la ville déploie son énergie à offrir à ses administrés une large palette d'équipements de qualité : théâtre, cinéma, bibliothèque, complexes sportifs, centre aquatique...

L'authenticité des étals de son marché couvert, se tenant 2 fois la semaine, se conjugue avec la vitalité des commerces du centre-ville et l'effervescence des centres commerciaux SQY Ouest et Mon Grand Plaisir, tout proches.

Située à l'orée de la plaine de Versailles et des jardins de son château, la ville fait aussi une place royale à la nature. Un petit tour dans le Bois cassé, à la ferme pédagogique de Gally ou du côté des étang de la Minière suffit pour s'en convaincre.

Bordée par l'A12 et la N12, Saint-Cyr-l'École profite des bassins d'emploi de ses dynamiques voisines : Versailles, haut lieu d'art et d'histoire à la renommée internationale et Saint-Quentin-en-Yvelines, pôle économique majeur de l'ouest parisien, mais aussi ville universitaire d'envergure, membre associé de l'université de Paris-Saclay. Les actifs en quête de qualité de vie et de temps de transports réduits se félicitent de la desserte du Tram 13 Express. Il place désormais la gare RER C de Saint-Cyr à 30 min de la gare RER A de Saint-Germain-en-Laye et cela, sans même passer par Paris ! Simplifiant les déplacements des Yvelinois, il constitue un formidable moteur de développement pour le territoire.



UN QUARTIER OÙ SAVOURER  
LES PRIVILÈGES DE LA PROXIMITÉ

Au sein de *Villas Péri - Cœur de Ville*, vous avez toute latitude pour laisser la voiture au parking. Les commodités essentielles au quotidien se trouvent autour de vous. La rue Gabriel Péri se distingue par une appréciable vitalité marchande : restaurants, supermarché, pharmacie, pôle médical, banques... Seuls 400 mètres vous séparent de la mairie, du cœur de ville et d'une institution saint-cyrienne très réputée : le lycée militaire !

À PROXIMITÉ !\*\*



- Crèche Microstars à 850 m
- École maternelle Victor Hugo à 120 m
- École élémentaire Jean Jaurès à 250 m
- Collège Jean Racine à 1 km
- Lycée Jean Perrin à 230 m
- Lycée militaire de Saint-Cyr à 400 m
- Campus Saint-Cyr – Sorbonne Université à 1,3 km



- Supermarché à 160 m
- Marché couvert à 850 m



- La Case Ô Arts à 120 m
- Cinéma Les Yeux d'Elsa à 300 m
- Bibliothèque Albert Camus à 450 m
- Théâtre Gérard Philippe à 1 km



- Gymnase Jean Macé à 850 m
- Parc des sports Maurice Leluc à 900 m
- Complexe sportif Pierre Mazeaud à 1 km
- Complexe sportif Gérard Philippe à 1 km
- Centre aquatique à 1,1 km
- Golf de Saint-Quentin-en-Yvelines à 12 min en voiture



- Plaine de jeux Jean Cuguen à 650 m
- Square Le Nôtre à 450 m
- Le Bois Cassé à 10 min à vélo

\*\* Distances et temps indicatifs. Source : google.fr/maps



## UNE INSPIRATION NÉOCLASSIQUE TEINTÉE DE MODERNITÉ

C'est à la rencontre de la rue Gabriel Péri et de l'impasse des Grands Jardins que s'entame la découverte de *Villas Péri - Cœur de Ville*. Cet ensemble immobilier de 85 appartements est le fruit d'une insertion particulièrement réussie. Signé du cabinet d'architecture EG2A, il semble depuis toujours faire partie du paysage. En rez-de-chaussée, un commerce d'alimentation générale et un autre d'alimentation surgelée simplifient le quotidien des futurs résidents et des habitants du quartier.

Ponctuée de fenêtres sagement ordonnées, la façade s'affirme par ses loggias et ses balcons jouant habilement des avancées et des retraits pour animer le volume. Elle alterne avec raffinement enduits et parement de pierre type meulière dans une belle harmonie de tonalités claires.

Déployée sur 4 niveaux et rez-de-chaussée, la réalisation est couronnée tout en noblesse par une toiture esprit ardoise à la Mansart. Celle-ci est reconnaissable à ses belles lucarnes échappées des combles brisés se fondant dans le ciel.





## EN RÉSONANCE AVEC SON ENVIRONNEMENT

Livrant du côté de la rue Péri des façades élancées, sensibles à leur environnement, *Villas Péri - Cœur de Ville* adopte, en couture urbaine avec la rue Mansart, des proportions plus intimistes en s'abaissant d'un étage. C'est ici que prend place la seconde unité résidentielle de 17 appartements conférant un caractère confidentiel à cette partie de la résidence.

D'ici, on perçoit les détails de composition participant à l'ornementation des façades et au charme cossu de la réalisation : gardes-corps anthracites en serrurerie ouvragée, chaînages d'angle, corniches, soubassement marqué de joints creux, menuiseries avec petits bois...







## LA QUIÉTUDE À FLEUR DE JARDIN

Faisant la part belle au règne végétal, *Villas Péri - Cœur de Ville* privatise le rez-de-chaussée au bénéfice de ses occupants pour aménager des jardins privatifs infiniment ressourçants. Ceux-ci sont plantés d'arbres alternant les variétés de feuillages : tilleul, charme, pin noir, poirier et cerisier d'ornement, alisier blanc...

En limite séparative, leur clôture est doublée par des haies mêlant les essences. Troène, cornouiller sanguin, éléagnus, fusain japonais, abélia et amélanchier offrent à la fois des floraisons diverses et un maintien de la végétation en période hivernale assurant toute l'intimité requise.

Depuis les intérieurs, ces écrins de verdure accroissent la sensation d'espace et livrent au fil des saisons un tableau vivant de couleurs d'un perpétuel intérêt visuel. Ils participent aussi à favoriser le retour de la biodiversité en ville en proposant un refuge aux oiseaux et aux insectes.



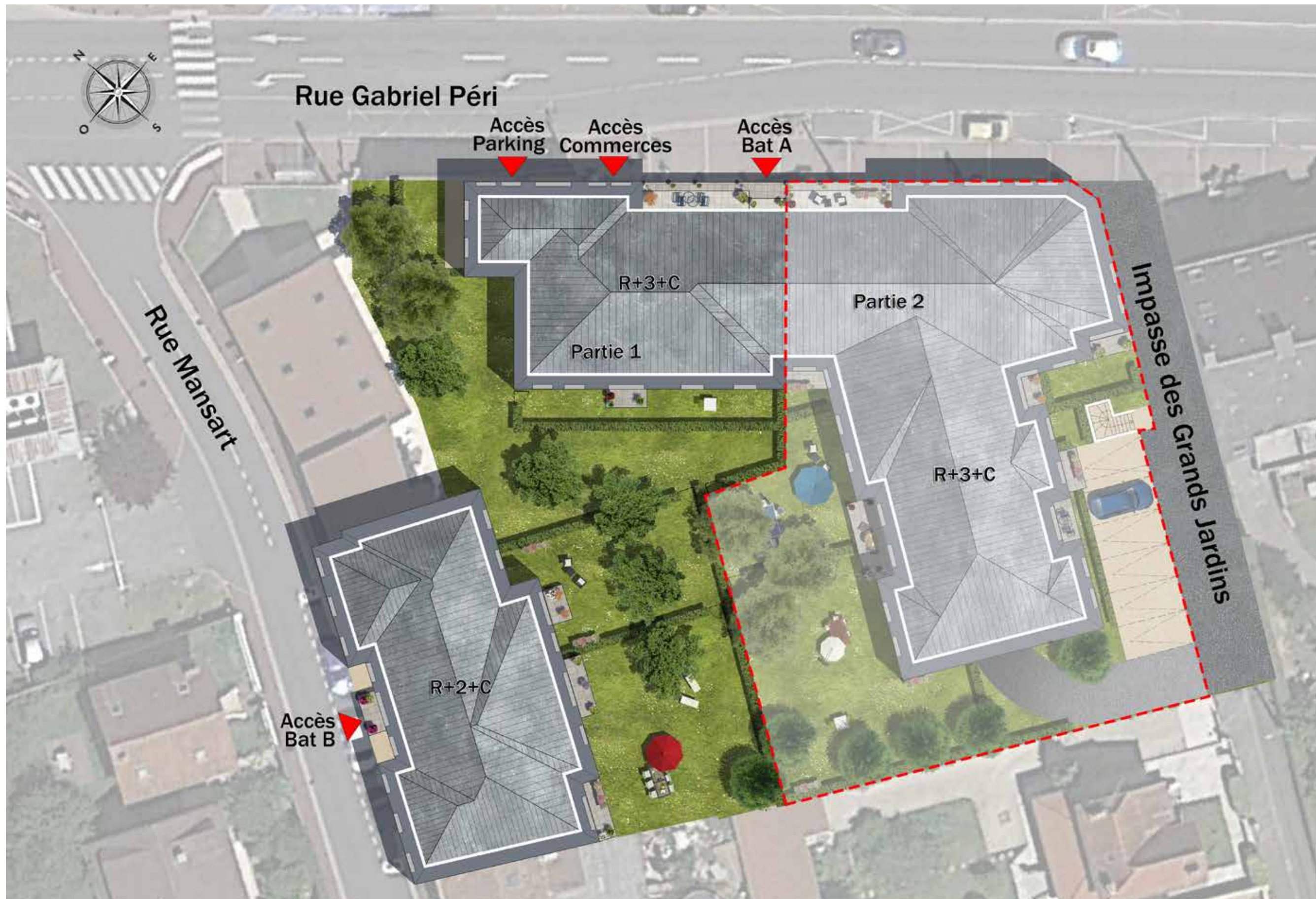
## DES PRESTATIONS SOIGNÉES AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs de *Villas Péri - Cœur de Ville* 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.

La majorité des logements bénéficie d'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, loggia, balcon ou terrasse. Certains appartements profitent par ailleurs d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle optimale en toute saison, mais aussi de points de vue variés sur les alentours.







## UNE DESSERTE BIEN ORGANISÉE

Afin de faciliter la circulation des automobiles, des deux roues et des piétons sur cet axe majeur de Saint-Cyr-L'Ecole qu'est la rue Gabriel Péri, cette voie ne comprend qu'un accès piéton desservant les bâtiments A1 et A2. Un second hall d'entrée est aménagé rue Mansart pour le bâtiment B.

Les véhicules accèdent au parking situé sur 2 niveaux de sous-sols par la rue Gabriel Péri. La résidence met également à disposition deux locaux vélos au sous-sol qui encouragent la pratique des mobilités douces.

La résidence *Villas Péri - Coeur de Ville* sera réalisée en 2 phases de travaux distinctes et espacées dans le temps. Les travaux de la 2e tranche (partie 2) débuteront après la livraison de la 1re tranche (partie 1).





## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

### Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points AZP\*
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

### Parties communes

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

### Décoration

- Revêtement stratifié dans l'entrée et le séjour
- Carrelage dans les pièces humides et sols souples dans les chambres
- Salle de bains décorée de faïence au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Plan vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau principales
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

### Confort et maîtrise de vos consommations

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et sur les chambres en étage
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres

## EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS LES YVELINES



Villa Carnot à Croissy-sur-Seine  
Architecte : Architectonia



Domaine Villa Verde à Plaisir  
Architecte : Architectonia



Le Domaine du Roy à Viroflay  
Architecte : ACP Architecture



## 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 m<sup>2</sup> 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 01/10/2022.  
\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement – Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.





## ACCÈS\*

### EN VOITURE

- Depuis Paris, porte de Saint-Cloud à 22,6 km
- Accès à l'A12 à 4,7 km, à l'A13 à 9 km et à l'A86 à 12 km

### EN TRANSPORT EN COMMUN BUS

- Arrêt « Gabriel Péri » à 50 m de la réalisation, ligne 54 desservant la gare de Saint-Cyr-l'École en 5 min

### RER/TRANSILIEN

- Gare de Saint-Cyr-l'École à 1 km :
  - RER C desservant les gares de Versailles-Chantiers en 5 min, de Paris Champs-de-Mars en 30 min et de Paris Austerlitz en 45 min
  - Transilien ligne N rejoignant la gare de Paris Montparnasse en 31 min et ligne U reliant La Défense-Grande Arche en 28 min
  - Tram 13 Express reliant la gare RER A de Saint-Germain-en-Laye en 30 min

### AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 28 km via l'A86

\*Distances et temps indicatifs – Sources : google.fr/maps, me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr, saintcyr78.fr

# VILLAS PÉRI

— CŒUR DE VILLE —

43-55 RUE GABRIEL PÉRI

