

QUARTIER  
DE **GALLY**



**PROMENADE DU CHÂTEAU**

**Versailles**



QUARTIER  
DE **GALLY**



**PROMENADE DU CHÂTEAU**

— **Versailles** —



# AUX PORTES DU PARC DU CHÂTEAU DE VERSAILLES



# Versailles

## UNE QUALITÉ DE VIE ROYALE

Ville royale connue aux quatre coins du globe pour son château et ses jardins, classés par l'UNESCO au patrimoine mondial de l'humanité, Versailles est riche d'un patrimoine culturel, architectural et paysager empreint de grandeur. Primée pour son fleurissement exceptionnel, Versailles est une ville où l'on respire à pleins poumons. La moitié de son territoire est composé d'espaces naturels, dont principalement des forêts domaniales.

C'est aussi une ville entrepreneurante où foisonnent de grands projets : développement du plateau de Satory (pôle d'excellence dédié aux mobilités du futur et à l'industrie de la Défense), création de nouveaux quartiers et d'un pôle multimodal de transports autour de la gare de Versailles-Chantiers, qui accueille prochainement la ligne 18 du Grand Paris Express...



Le château et le jardin



Centre-ville



Le Trianon



La gare

# Quartier de Gally

## UNE CITÉ FERTILE EN COMMUNION AVEC LA NATURE

À l'Ouest de la ville, entre le parc du château et Saint-Cyr-l'École, le Quartier de Gally acte la naissance du 9<sup>e</sup> quartier de Versailles, sur un site de 20 ha, en lieu et place de l'ancienne caserne Pion. Ce projet innovant et exemplaire sur le plan environnemental a été conçu sur le principe d'une cité-jardin nouvelle génération, d'une Cité Fertile offrant à ses habitants une connexion permanente avec la nature.

Profitant de la respiration de plus de 4 000 arbres, celle-ci accueillera notamment une micro-ferme avec potagers, des jardins partagés, des vergers, une vaste plaine d'écopâturage, une grande terrasse publique offrant des vues en belvédère sur le paysage...

Le Quartier de Gally aura, par ailleurs, la faveur d'être la première opération d'aménagement récompensée du nouveau label Nature-Art-Éducation.



# Agréable et pratique

## UNE MOSAÏQUE D'USAGES

Mixant de nombreuses fonctions urbaines du quotidien favorisant lien social, confort de vie et bien-être, le Quartier de Gally propose un univers résidentiel idéal, paisible, vivant, mais aussi pratique et sécurisé. Comptant des équipements publics et privés (crèche, groupe scolaire, salle polyvalente), il accueille également des commerces (boulangerie, halle gourmande...), ainsi qu'un hôtel.

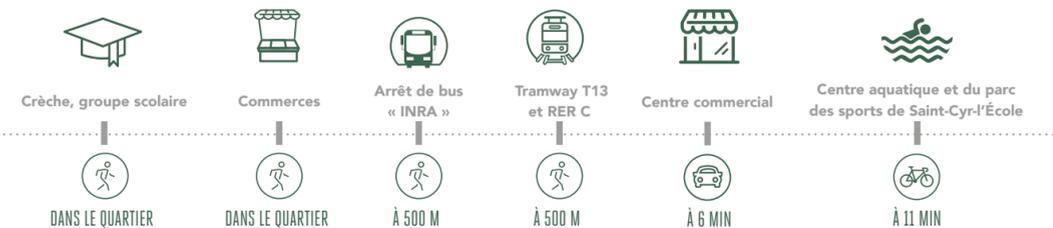
Faisant la part belle aux mobilités douces, le Quartier de Gally tire parallèlement avantage d'une desserte optimale : accès direct à l'A12 et transports en commun à distance piétonne.

## LA VILLE À PORTÉE DE MAIN\*

À 600 M  
de la gare de  
Saint-Cyr-l'École

À 7 KM  
du golf et de l'île  
de loisirs de Saint-  
Quentin-en-Yvelines

## PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS...



\* Distances et temps indicatifs. Sources : [google.com/maps](https://www.google.com/maps), [me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr](https://me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr), [versailles.fr](https://www.versailles.fr), [saintcyr78.fr](https://saintcyr78.fr)



# Engagement durable

## DES ARCHITECTURES SOUCIEUSES DE L'ENVIRONNEMENT

Répondant aux enjeux contemporains de l'habitat, **Promenade du Château** s'inscrit dans une démarche de conception bas carbone en lien avec le label Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone (E+C-) et le label NF HABITAT HQE.

Ici, les logements s'organisent et se développent selon de nombreuses typologies :

- 1 bâtiment de logements individuels superposés, comprenant 23 logements du T2 au T4
- 2 ensembles de 4 maisons « en bande » 5 pièces
- 5 entités de maisons jumelles comportant 10 maisons 5 pièces
- 2 bâtiments de logements collectifs comprenant 9 et 12 logements du 2 au 4 pièces

Semblables à des pavillons, ces différents habitats actent la rencontre entre nature et architecture. Ils prennent place dans un luxuriant bosquet habité. Dessiné par des venelles, celui-ci entre en résonance avec la composition paysagère du jardin du château de Versailles. Le milieu naturel pénètre les lieux via les jardins privés et les césures entre les bâtiments, dans la continuité de la végétalisation du domaine public. S'y ajoutent les vastes cœurs d'îlot au centre du projet. Ils ont été conçus pour devenir de véritables espaces de respiration et de convivialité que les habitants s'approprient pour se détendre, discuter entre voisins...



DECouvrez VOTRE RÉSIDENCE  
EN MAQUETTE 3D SUR :  
[icade-immobilier.com](http://icade-immobilier.com)



# Un lieu de vie vertueux

## UN LARGE CHOIX D'HABITATS DANS UN CADRE D'EXCEPTION

Une couronne de constructions à taille humaine, élevées de 2 étages sur rez-de-chaussée, borde les venelles, ainsi que la grande terrasse située à l'Est du site. Il s'agit des logements individuels superposés, des maisons « en bande » et des maisons jumelées de **La Promenade du Château**.

Habillées de briques de couleur beige et ornées de volets battants en bois, ces réalisations contemporaines présentent une autre caractéristique architecturale commune. Les façades latérales de ces édifices s'articulent afin de former un pli central. Offrant une écriture unifiée du projet, leur dessin vient adoucir les volumes et accueillir les entrées de certaines habitations. L'orientation des bâtiments Nord/Sud ou Est/Ouest favorise la création de logements traversants. Seules les plus petites typologies sont mono-orientées ou doublement orientées.



Parkings  
privatifs en  
sous-sol



Nombreuses  
venelles  
piétonnes



Longue promenade  
paysagère au cœur  
du quartier

# Âme contemporaine

## DES MAISONS DE FAMILLE À LA BELLE PERSONNALITÉ

Les logements individuels superposés reçoivent les plus grands appartements en rez-de-chaussée afin que ceux-ci puissent jouir d'un jardin privatif. Les 2 bâtiments présentent un double retrait au deuxième étage, libérant, notamment pour les logements du dernier niveau, des terrasses tournées vers le cadre paysager.

Les ensembles de maisons « en bande » associent 2 maisons de ville de 113 m<sup>2</sup> au centre avec 2 maisons jumelées de 127 m<sup>2</sup> à 135 m<sup>2</sup> sur les pignons.

Les maisons jumelées d'une surface de 137 m<sup>2</sup> sont regroupées en 5 entités de 2 maisons.

Selon sa localisation, chacune de ces différentes maisons de famille profite d'un jardin au Nord, au Sud ou à l'Ouest donnant sur le cœur d'îlot, ainsi que d'une agréable terrasse au premier étage côté jardin.





## La nature comme idéal de vie

### DES INTÉRIEURS RESPIRANT LE BIEN-ÊTRE

Une attention a été portée à chaque logement afin d'optimiser son organisation et de favoriser des surfaces de vie spacieuses et baignées de lumière naturelle. Les espaces se veulent larges, fluides et communicants. Malgré la variété de typologies du projet, chaque bâtiment est pensé avec la même logique et la même rationalité.

Les pièces de jour sont, le plus souvent possible, tournées vers le jardin. Munies d'ouvertures généreuses, elles permettent à la nature de pénétrer au cœur des intérieurs. Ceux-ci s'ouvrent sur une grande diversité de prolongements extérieurs agrandissant visuellement et physiquement les pièces à vivre. Balcon, terrasse et jardin individuel sont des lieux de prédilection pour profiter des multiples agréments du plein air dès le printemps, tout en savourant la beauté et le calme du paysage environnant.

# Confort et innovations

## VOTRE LOGEMENT INTELLIGENT ACCUEILLE TOUTES VOS ENVIES D'OBJETS CONNECTÉS

### ACCÈS IMMÉDIAT À INTERNET EN TRÈS HAUT DÉBIT

Grâce à la fibre optique installée dans votre immeuble, vous pouvez souscrire un abonnement internet auprès de l'opérateur de votre choix dès votre arrivée\*.

### INTERNET PARTOUT ET DE QUALITÉ

Votre logement dispose d'une infrastructure internet de qualité avec l'installation de prises multimédia dans chaque pièce à vivre et dans les chambres (RJ45).

### PLUS DE CONFORT, DE SÉCURITÉ ET D'ÉCONOMIE GRÂCE AU PACK DOMOTIQUE INCLUS

Avec votre installation domotique installée dans votre domicile, vous programmez et pilotez tous les équipements connectés de votre appartement depuis votre smartphone ou votre tablette, de chez vous ou à distance. Ouverte et évolutive, votre installation peut accueillir d'autres objets connectés.

- Gestion du chauffage par thermostat intelligent : il s'ajuste automatiquement en fonction de vos besoins ou de vos habitudes de vie pour que vous ayez toujours la température idéale chez vous. Il vous permet de réaliser des économies.
- Détecteur intrusion (en option) : votre lieu de vie est mieux protégé et vous êtes informé à tout moment de ce qui se passe chez vous.
- Gestion des points lumineux : personnalisez vos ambiances lumineuses selon vos envies et contrôlez vos dépenses énergétiques.

\* Conformément à l'article R 111-14 CCH. Connexion des logements sous réserve que la fibre soit déployée dans la rue et raccordée à l'immeuble, de la signature d'une convention entre le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires de l'immeuble avec un opérateur de communications électroniques et de la souscription d'un abonnement par le consommateur.

## ICADE S'ENGAGE POUR LA NATURE EN VILLE



Replacer la nature au cœur de la ville avec « **Un arbre, Un habitant** » !

Icade s'engage avec « Un arbre, Un habitant », à planter un arbre par habitant de la résidence\*. En accordant cette large place à la nature au sein de tous ses programmes de logements, Icade contribue à faire émerger des villes plus résilientes face au changement climatique, actrices de la protection de la biodiversité ; des villes où il fera bon vivre, habiter et travailler.

**Symbiose by Icade** est le premier concepteur de pièces d'extérieur, vertes et personnalisées.

Cette nouvelle offre permet à nos acquéreurs de concevoir en ligne leur extérieur privatif, en amont de la livraison de leur logement. Ils peuvent ainsi choisir parmi une gamme variée de plantes et arbres locaux, et de meubles paysagers très autonomes en eau.

Symbiose, c'est la garantie d'avoir des façades végétalisées qui restent vertes et vivantes !

\* « Un arbre, un habitant » concerne les programmes immobiliers résidentiels ICADE dont la demande de permis de construire a été déposée à partir de 2022 ; soit 2,5 arbres comptés par logement vendu au détail, à la moyenne de 2,5 habitants par logement en France selon l'INSEE. Si les caractéristiques du projet ne permettent pas d'atteindre cet objectif sur l'opération elle-même, il est décliné en cercles concentriques dans le quartier, la commune ou au-delà. Un arbre : spécimen végétal d'au moins 60 cm de hauteur et présentant un port d'arbuste, capable de vivre plusieurs années dans ses conditions de plantation

# Bienvenue chez vous

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ POUR UN STYLE DE VIE EXIGEANT

Une gamme de prestations de standing, vous offrant un confort optimal grâce à un large choix de matériaux alliant style et qualité. Votre décoration intérieure est soigneusement étudiée pour être en harmonie avec les dernières tendances et inspirer vos envies d'aménagement.

### CONFORT & DÉCORATION

- Large choix de parquets ou carrelages dans le séjour, la chambre, l'entrée et les dégagements
- Sols de la cuisine, salle de bains et WC carrelés
- WC et lave-mains d'angle en céramique (selon lot)
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque, miroir bandeau lumineux, radiateur sèche-serviette, faïence sur toute hauteur au droit des équipements sanitaires, receveur de douche extraplat
- Placards équipés\* (étagères 4 tablettes, chapelière, barres de penderie)
- Volets battants non électrique
- Prise étanche sur les balcons
- Confort acoustique avec des cloisons Placostil®
- Local à vélos et poussettes

### SÉCURITÉ

- Porte palière blindée 5 points munie d'une serrure A2P\* BP1 et microviseur
- Eclairage des parties communes par détection de présence
- Accès parking avec télécommande individuelle

### ÉNERGIE

- Conforme à la Réglementation Thermique en vigueur
- Application web permettant d'estimer les consommations énergétiques
- Chauffage collectif alimenté par géothermie et biomasse
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique
- Mitigeur thermostatique dans la salle de bains

\* selon plans

## ICADESTORE VOUS ALLEZ AIMER DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Véritables lieux de conseils, d'inspiration et de découverte, nos IcadeStores vous proposent une nouvelle expérience de l'immobilier neuf. Venez rencontrer nos experts qui vous accompagneront tout au long de vos projets immobiliers.



Nos experts vous accompagnent tout au long de votre projet immobilier



Imaginez-vous dans votre nouvel espace de vie grâce à la 3D



Personnalisez votre logement grâce à la matériauthèque

ICADE STORE - 57-59 BOULEVARD DES BOUVETS, 92000 NANTERRE

## LES AVANTAGES DE VOTRE LOGEMENT



### QUALITÉ DE VIE

- Des lieux de vie plus sûrs et qui favorisent la santé.
- Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables.
- Des services qui facilitent le bien vivre ensemble.



### RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

- Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles.
- Une limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique.
- Une prise en compte de la nature et de la biodiversité.



### PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

- Une optimisation des charges et des coûts.
- Une amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage.
- Une contribution au dynamisme et au développement des territoires.



# Votre quotidien en toute simplicité



## UNE ADRESSE AU PLUS PROCHE DES USAGES ET DES BESOINS D'AUJOURD'HUI

Grâce à l'offre complète de transports en commun à portée de main, les déplacements quotidiens deviennent d'une grande simplicité.

## ACCÈS\*

### EN VOITURE :

- Les Bosquets du Roi sont situés à 17,6 km de la porte de Versailles par la D10
- Accès à l'A12 à 2,8 km (reliant rapidement l'A13)

### EN TRANSPORTS EN COMMUN

BUS :

- À 500 m de l'arrêt « INRA » desservi par les lignes 11, 40, 44 et 401 reliant notamment la gare Versailles-Chantiers en 12 min

TRANSILIEN/RER :

À 600 m de la gare de Saint-Cyr-l'École :

- Transilien N : Paris-Montparnasse à 20 min
- Transilien U : La Défense-Grande Arche à 29 min
- RER C : Versailles-Chantiers (RER C, Transilien N et U, TER, TGV) à 6 min

INFO + TRAMWAY :

- Future station « Les Portes de Saint-Cyr » de la ligne de tram T13 (gare de Saint-Cyr-l'École <-> gare RER A de Saint-Germain-en-Laye) à 600 m. Mise en service été 2022.

INFO + MÉTRO :

- La nouvelle gare du Grand Paris Express de Versailles-Chantiers accueillera la ligne 18 et permettra notamment de relier l'aéroport d'Orly en 30 min. Mise en service 2030.

AVION :

- Aéroport Paris-Orly à 27 km par l'A86



EN SAVOIR +









EN SAVOIR +

