

Les Terrasses  
de l'Hippodrome



Garches - 92



À Garches, vivez un emplacement d'exception à Fleur du golf de Saint-Cloud  
et de l'hippodrome



## Garches, entre golfs, forêts et Seine, on respire la qualité de vie aux portes de Paris

Vous aspirez à vivre mieux et à respirer plus sans trop vous éloigner de la capitale ? À 13 km de la porte de Saint-Cloud, près de Marnes-la-Coquette et de Rueil-Malmaison, une commune à dimension humaine et très convoitée des Hauts-de-Seine vous accueille dans un cadre naturel d'exception.

Nichée entre le parc de Saint-Cloud, les forêts de la Malmaison et de Fausses-Reposes, Garches est une terre hospitalière pour les familles, les passionnés de balades, de randonnée, de cyclotourisme, de VTT... La proximité de golfs réputés, mais aussi des prestigieux hippodrome de Saint-Cloud et haras de Jardy de Marnes-la-Coquette, en font également un environnement de prédilection pour les amateurs de green ou les férus d'équitation.

Au quotidien, la vie s'organise autour des commerces du centre-ville et de son marché bihebdomadaire, des infrastructures sportives et culturelles animées par les acteurs associatifs. La ville propose un choix d'établissements privés et publics allant de la crèche au collège. Une offre complétée aux environs par des institutions renommées (collèges-lycées La Salle Passy Buzenval et Madeleine-Daniélou de Rueil-Malmaison, American School of Paris de Saint-Cloud).

Côté mobilité, les Garchois se félicitent de la proximité de l'A13 facilitant l'accès aux quais de Seine et au périphérique. Sans oublier la ligne L du Transilien en gares de Garches - Marnes-la-Coquette, mais aussi de Saint-Cloud (appelée à accueillir dans les années à venir la ligne 15 Ouest du Grand Paris Express), reliant La Défense en 10 min !



## Un cadre d'exception près de l'hippodrome de Saint-Cloud

Flirtant avec les communes de Rueil-Malmaison et de Saint-Cloud, la résidence *Les Terrasses de l'Hippodrome* a le privilège de s'installer au cœur du quartier résidentiel très prisé de Buzenval, près de l'hippodrome de Saint-Cloud. Cette localisation vous invite à profiter du meilleur des 3 communes. Boulangerie, supérette, primeur et pharmacie sont à quelques minutes à pied. L'hypermarché du centre commercial des Hauts-de-Rueil est à seulement 1,5 km.

Vos enfants rejoignent les bancs de l'école sans se lever tôt : crèche Muscade, groupe scolaire Gaston-Ramon, collège Henri-Bergson et lycée Alexandre-Dumas sont à distance piétonne. Vous travaillez à Paris ? Empruntez le Transilien L à 10 min de bus : 4 arrêts plus tard, vous êtes à La Défense !

Sportifs ? À 500 m, tapez dans la balle au club de tennis ou au golf de Paris. Envie d'élargir votre palette de loisirs ? Dans un rayon de 1,8 km, rendez-vous au centre culturel Sidney-Bechet, au conservatoire (danse, musique et théâtre), à la médiathèque Jacques-Gautier, à la piscine ou au centre équestre. Pour un grand bain de nature assorti d'une belle journée en famille, cap sur la forêt domaniale de la Malmaison à 10 min à vélo. Votre rêve de vie résidentielle commence ici...



## Une architecture contemporaine remarquable

Prenant place rue de Buzenval, la résidence *Les Terrasses de l'Hippodrome* est composée de deux volumes implantés sur le site de façon à ménager un vaste cœur d'îlot paysagé profitant aux habitants et à l'esthétique du cadre de vie. Conçu par l'agence Kanopia, le style architectural de la résidence allie brique et métal, rappelant le courant industriel du vingtième siècle. Des éléments horizontaux et verticaux en surépaisseur, traités par des briques plus épaisses que les briquettes de parement, apportent une composition structurée et rythmée.

Les baies, les balcons et les loggias se développent dans les espaces libres formés entre ces éléments structurants. Les attiques des bâtiments font l'objet d'un traitement spécifique valorisant leur présence et participant à l'animation de la façade. Ils accueillent des émergences architecturales, couvertes d'une toiture monopente. Celles-ci marquent les séjours des logements de ces niveaux et leur permettent de bénéficier d'une plus grande hauteur dans ces pièces liées directement aux terrasses privatives associées.



”

### L'éclairage du concepteur des lieux

*Au cœur d'un quartier mêlant patrimoine et architecture contemporaine, ce nouveau programme de logements Les Terrasses de l'Hippodrome se veut à l'articulation des rencontres territoriales et architecturales qui l'entourent pour offrir un cadre de vie d'exception à ses habitants et de nouvelles perspectives sur le paysage.*

*Un choix de matériaux nobles et pérennes, participant à la ligne sobre et élégante des bâtiments, permet d'inscrire ce programme dans cet environnement privilégié. L'emploi principal d'un matériau unique mais porteur de diverses variations exprime ainsi la matérialité de la façade. La brique moulée main de teinte beige, mouchetée sur certains bâtiments pour rompre l'éventuelle monotonie, traduit alors la volonté d'un projet à la ligne simple mais recherchée. Et ce sont ces changements d'épaisseurs qui suggèrent la trame et déterminent l'expression architecturale qui font l'identité du projet.*

*Au-delà du cadre verdoyant des alentours du projet, avec notamment l'hippodrome de Saint-Cloud, le cœur d'îlot lui-même se révèle être un atout pour les logements de l'opération grâce au projet paysager qualitatif qui le compose. En effet, du studio au 5 pièces, tous les appartements de l'opération profitent d'un espace extérieur, afin de donner aux habitants un style de vie répondant aux aspirations d'aujourd'hui.*

*Des logements d'exception, dans les attiques sont en plus dotés de séjours aux hauteurs plus importantes, comme des respirations architecturales vers les paysages sur lesquels ils s'ouvrent. Ces appartements bénéficient également d'accès privés à leurs toitures-terrasses, telle une continuité de l'intérieur vers une vue panoramique sur le paysage environnant.*



**Camillo Gauthreau**  
Kanopia Architectures



”



## Un théâtre de verdure pour décor quotidien

Le volet paysager de la résidence *Les Terrasses de l'Hippodrome* conjugue trois atmosphères de jardin. Mis en valeur par une végétation adaptée au soleil, un jardin méditerranéen accompagne la grande perspective formée par l'allée piétonne située au Nord-Ouest de la résidence. Dédié à la contemplation, le « jardin-forêt » fait battre, quant à lui, le cœur des lieux avec sa générosité floristique et ses ambiances naturelles.

Au pied des arbres, différentes strates végétales prennent place en s'associant harmonieusement en massifs plantés, délimités de pelouses formant des clairières. En fond de parcelle, un jardin en gradins, visible depuis les logements, épouse en douceur le dénivelé pour rattraper le niveau des jardins privés.

La richesse de la palette végétale sélectionnée favorise la diversité biologique. Un étalement des floraisons et des fructifications tout au long de l'année fournira l'alimentation nécessaire au développement d'une microfaune bénéfique à l'environnement.







Un « jardin-forêt » Faisant battre le cœur des lieux

”

### L'éclairage du paysagiste

*Le programme d'appartements de la résidence Les Terrasses de l'Hippodrome laisse la part belle au paysage, du cœur d'îlot jusqu'aux terrasses des niveaux les plus élevés, en passant par les jardins privés des logements situés en rez-de-chaussée. Le projet paysager a été imaginé afin de profiter à tous les résidents.*

*Ainsi, un vaste cœur d'îlot propose un espace ombragé avec la plantation d'un bosquet de grands arbres tiges, bordé d'un chemin piéton avec banc, ainsi que d'une pelouse qui souligne l'ensemble, lieu que les résidents pourront investir à l'occasion d'évènements conviviaux. Les allées piétonnes de la résidence sont toutes soulignées d'une végétation riche et variée, dont les floraisons rythmeront les saisons. Les abords de la résidence sont eux aussi généreusement plantés afin de ménager l'intimité des habitants dans un écrin de verdure. La création d'espaces paysagers diversifiés, ainsi qu'un choix de végétation variée, doivent autant contribuer à la qualité de vie des habitants qu'à l'amélioration du paysage et de la biodiversité afin de créer un environnement qualitatif où il fait bon vivre ensemble.*



**Christophe Legrand**  
IngéCité Paysages



”







### « Équinoxe », une sculpture majestueuse gardienne des lieux

Afin d'amener l'art au plus près des futurs habitants de la résidence *Les Terrasses de l'Hippodrome*, une œuvre d'art contemporaine a été commandée pour battre en son sein. Installée dans le jardin de la copropriété, elle sublime les lieux avec autant de grâce que de majesté. Il s'agit d'un buste de cheval ailé faisant écho à la proximité de l'hippodrome de Saint-Cloud et créé par la sculptrice Axelle Safran. « Le thème du cheval est très présent dans mon œuvre. » indique-t-elle.

Réalisée en résine chargée de poudre d'aluminium ou d'étain, ainsi que d'une teinte argentée et sombre, elle sera ensuite vernie afin d'être protégée de l'oxydation. « Équinoxe » a également donné naissance à 3 répliques de petit format en bronze aux nuances dorées ornant les halls d'entrée de la résidence *Les Terrasses de l'Hippodrome*.

Axelle Safran présentera cette sculpture au concours national Ateliers d'arts de France 2024.

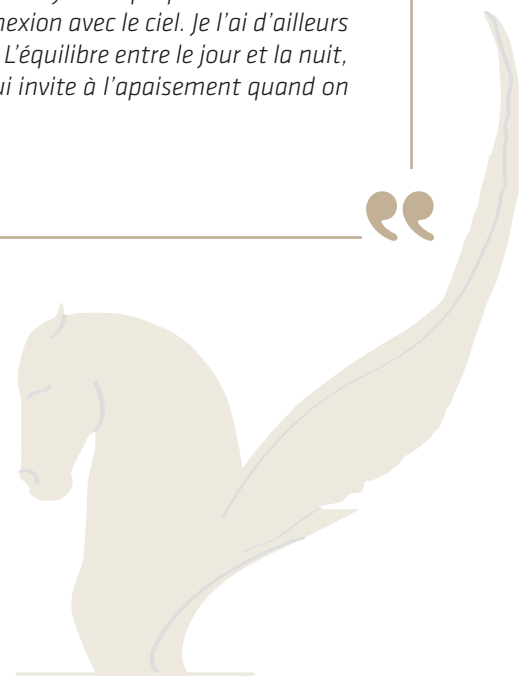
”

#### Le mot de la sculptrice

*Cette sculpture monumentale de 3 m est centrée sur elle-même, tout en étant en liaison avec le ciel. C'est une pièce hautement symbolique pour moi. Elle est à la fois imposante et élégante. J'aime tout particulièrement ses ailes partant sur la verticale comme pour établir une connexion avec le ciel. Je l'ai d'ailleurs baptisée Équinoxe au regard du lien avec l'univers de l'équitation, mais aussi avec celui de l'équilibre qui relie les éléments. L'équilibre entre le jour et la nuit, l'ombre et la lumière, le ciel et la terre... Je vois cette sculpture comme une figure de protection du lieu, de la résidence, qui invite à l'apaisement quand on rentre chez soi.*

 Axelle Safran

”







### Un éden urbain plein ciel

Les amateurs d'exception apprécieront de prendre un peu de hauteur pour savourer un art de vivre exclusif et découvrir des appartements rares et convoités en milieu urbain. Quelques logements occupant les derniers niveaux jouissent, en effet, d'une spacieuse terrasse multi-orientée, communiquant avec la majorité des pièces. Cet espace de plein air est un lieu de prédilection pour s'octroyer du temps pour soi et partager de bons moments avec ceux qui vous sont chers.

Mieux encore : le bâtiment B réserve un véritable luxe à quelques privilégiés. Les grands appartements familiaux du 4<sup>e</sup> étage sont dotés d'un édicule vitré accueillant un escalier privatif. Celui-ci leur donne accès à la seigneurie des terrasses : un rooftop paysagé avec pergola. Le bâtiment D réserve, quant à lui, à l'appartement du 7<sup>e</sup> étage, depuis sa terrasse privative sur le toit des points de vue panoramiques à 360° sur l'hippodrome et la ville. Le bonheur est à son sommet.



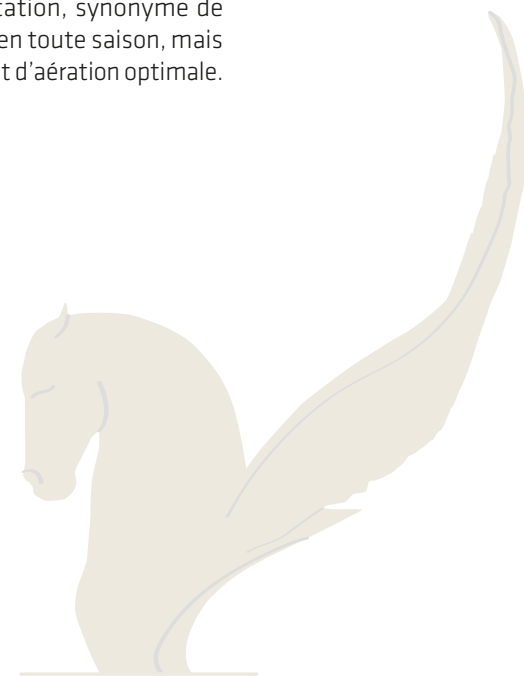


### Des prestations soignées au service du raffinement intérieur

La palette des intérieurs de la résidence Les Terrasses de l'Hippodrome s'étend du 2 au 5 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 au jardin commun animant le cœur d'îlot, la majorité des logements bénéficie d'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, terrasse.

Nombreux sont également les appartements à profiter d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle généreuse en toute saison, mais aussi de points de vue variés et d'aération optimale.







## Un hall d'inspiration industrielle chic

Rue de Buzenval, un majestueux porche double hauteur vous accueille au seuil de la résidence *Les Terrasses de l'Hippodrome*. Les 3 halls de la réalisation, dont un introduit par une porte en métallerie style verrière, ont été conçus par l'architecte d'intérieur Solveig Tønning de l'Atelier 1.2.3 Couleur. Ils traduisent avec élégance l'inspiration industrielle marquant l'architecture de la résidence.

Le sol est orné d'un grès cérame gris beige. La disposition en quinconce des dalles leur confère du dynamisme, tout en rappelant la brique qui revêt les bâtiments. Les boîtes aux lettres sont réalisées dans un métal brun sombre, du même ton que les menuiseries extérieures. Elles sont encastrées dans un mur habillé d'un revêtement stratifié d'aspect métal bronze brossé. Paré d'un carrelage nuagé, le pan mural qui leur fait face s'anime de 3 miroirs décalés. Associés à un carrelage en grès cérame au motif parqueterie de tons brun et beige, ils reproduisent l'effet présent au niveau des fenêtres de façade.

Dans chacun des halls, une console industrielle est ornée d'une sculpture en bronze d'Équinoxe, le cheval ailé. L'ensemble de ces aménagements est éclairé par 3 suspensions noires en métal filaire et par une série de petits spots.



**Solveig Tønning**  
Atelier 123 Couleur







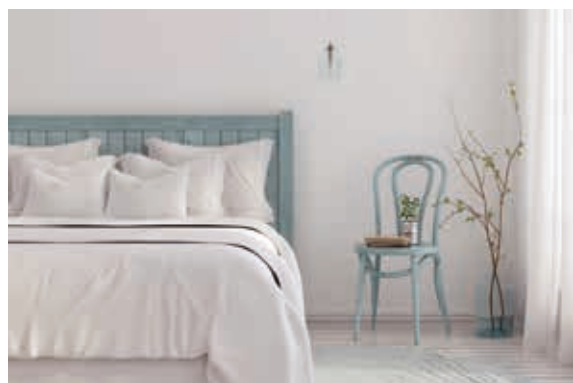
## Des prestations de qualité

### 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, finition peinture murs et sol
- Porte de parking commandée par émetteur avec éclairage automatique du sous-sol
- Système Vigik
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

### Parties communes

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



### 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

- Volets roulants 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 les chambres
- Chape isophonique

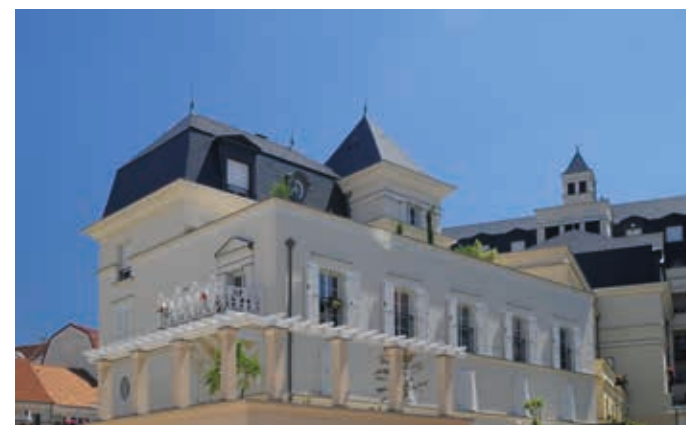
## Exemples de réalisations dans les Hauts-de-Seine



Grand Place - Chaville



Le VI - Rueil-Malmaison



Palais Colbert - Le Plessis Robinson



## 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

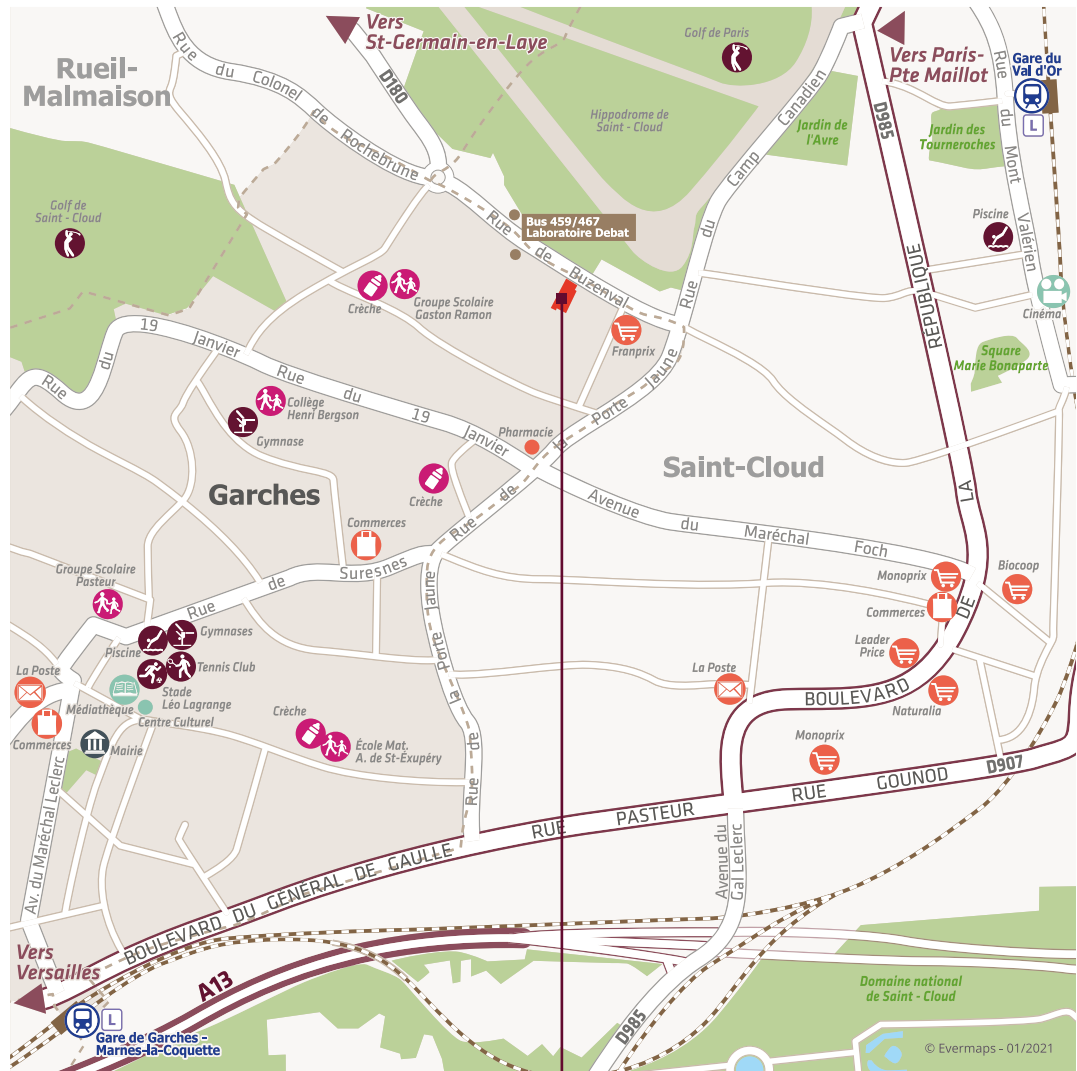
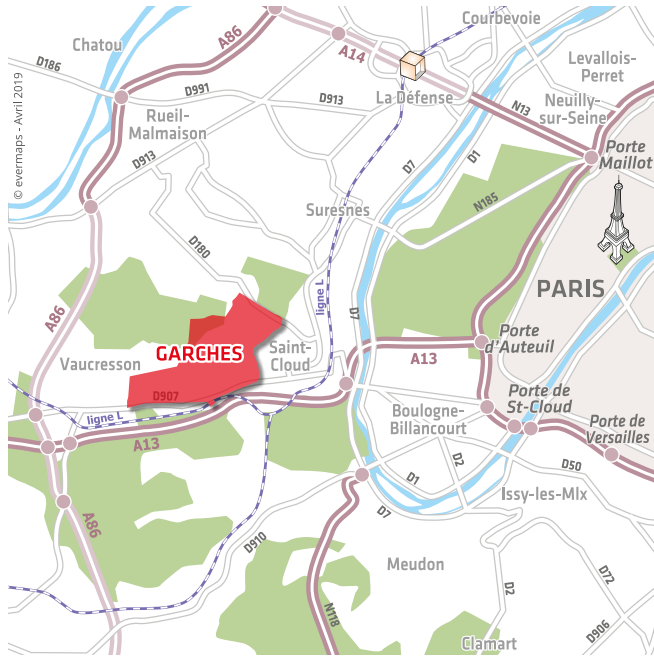
Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-\*\*, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

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





## Accès\*

### EN VOITURE

- Depuis Paris, porte de Saint-Cloud, à 5,8 km via la route de la Reine
- Accès à l'A86 et à l'A13 à 5,6 km offrant un accès aisé sur les quais de Seine et au périphérique

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Laboratoire Debat » au pied de la réalisation – lignes RATP 469 et 467 desservant notamment la gare de Saint-Cloud en 10 min ou la station « Parc de Saint-Cloud » du T2 en 14 min

#### TRANSILIEN

- Gare de Saint-Cloud à 1,7 km – Transilien ligne L reliant notamment La Défense (Grande Arche) en 9 min ou Haussmann – Saint-Lazare en 26 min
- La gare de Saint-Cloud est également située à 450 m de la station « Parc de Saint-Cloud » du tramway 2

#### TRAMWAY

- Station « Parc de Saint-Cloud » de la ligne 2 du tramway à 2,4 km, située à 1 min de bus ou à 600 m à pied de la station « Boulogne – Pont-de-Saint-Cloud » de la ligne 10 du métro

#### INFO +

À l'horizon 2030\*, la gare de Saint-Cloud sera desservie par la ligne 15 Ouest du Grand Paris Express offrant de nouvelles connexions vers la capitale, les Yvelines ou l'Est parisien, tout en réduisant les temps de transport (Saint-Denis – Pleyel à 22 min, Nanterre – La Boule à 5 min).

#### AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 25,3 km via la D7

\* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr, ville-garches.fr, societedugrandparis.fr

