



VERSAILLES

Dossier de presse Mai 2025

# Quartier Gally

un nouvel éco-quartier innovant à Versailles







## Un nouveau quartier qui restaure un environnement naturel, et respectueux du cadre patrimonial exceptionnel.

*Parce que la Ville de Versailles se bat pour l'environnement et la qualité architecturale depuis seize ans, le nouveau quartier de Gally, situé à la lisière du domaine dessiné par André Le Nôtre sera innovant. Une nouvelle fois, ce projet démontre qu'en matière d'urbanisme la créativité naît de contraintes.*

*Rarement, en effet, une opération urbaine n'aura fait l'objet d'autant d'handicaps : une stricte obligation de non-visibilité depuis le parc du château, un terrain pollué, une vente réalisée par le ministère de la Défense au prix fort et une situation à l'écart du centre-ville et donc propice aux spéculations de type centre commercial ou de quartier 100 % logements sociaux.*

*Si les risques étaient grands, le potentiel était également évident pour construire, à proximité immédiate du parc du plus célèbre château du monde, un éco-quartier exemplaire.*

*Sous l'impulsion de la Ville de Versailles et de la société Icade, le projet, tel qu'il se dessine aujourd'hui sur le site, traduit dans les faits cette ambition avec :*

- une restauration de la biodiversité avec la moitié du site classée en zone agricole, aménagée en prairie et promenade,
- une grande promenade paysagère dominant le parc du château,
- des voitures laissées à la lisière du quartier,
- une agriculture en circuit-court avec des jardins familiaux animée par la Ferme de Gally,
- une architecture intégrée au paysage,
- la requalification de l'entrée ouest du parc du château et de la plaine de Versailles pour les Jeux olympiques de Paris 2024,
- des modes de déplacement doux autour du vélo et du nouveau tram 13,
- le café-hôtel «Le Bout du Parc» créé par Huttopia, inauguré en mai 2024 et qui a accueilli une partie des équipes des sports équestres des Jeux Olympiques,
- l'utilisation de la géothermie et la gestion optimisée des eaux pluviales.

*Ce quartier est aussi un démonstrateur de l'équilibre possible entre urbanisme et paysage.*

*Il installe une relation nouvelle entre ville et nature par une végétalisation très dense, fondatrice du projet urbain.*

*Versailles, ville nature. Une stratégie urbaine plus que jamais d'actualité, notre bataille au quotidien.*

**François de Mazières,**  
Maire de Versailles,  
Président de Versailles Grand Parc





Quartier de Gally | avancement du chantier en mars 2025 - Source : Ville de Versailles



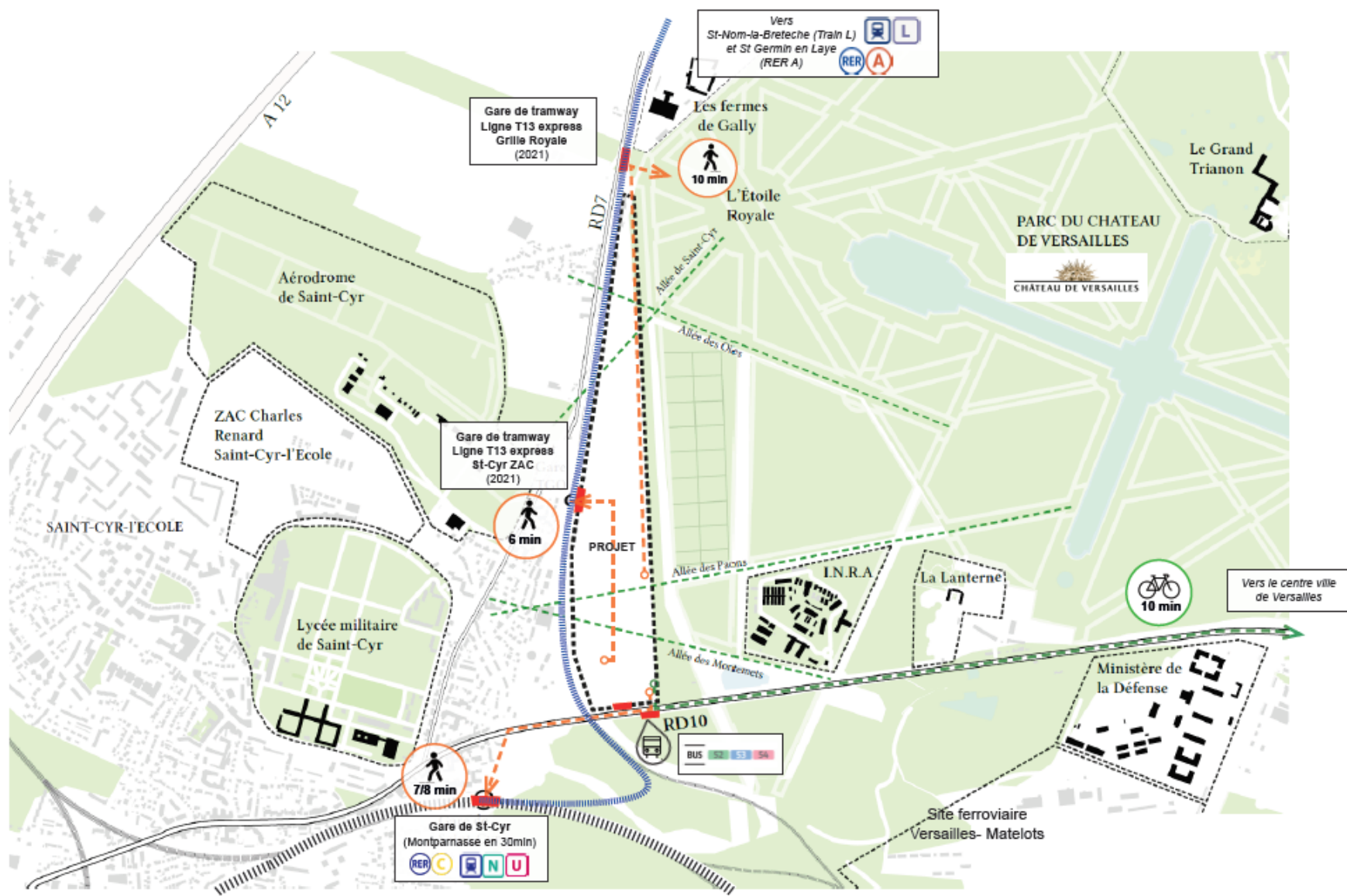
# UN NOUVEAU QUARTIER ENTRE LE DOMAINE DU CHÂTEAU DE VERSAILLES ET SAINT-CYR L'ÉCOLE

Ce quartier est situé entre le domaine du Château et Saint-Cyr-l'École, à 6 minutes de l'arrêt « Les Portes de Saint-Cyr » de la ligne de tram 13, à 7 minutes de la Gare de Saint-Cyr et à 10 minutes de l'Étoile Royale.

Cette ancienne emprise militaire de 19.5 hectares préserve un cadre patrimonial exceptionnel. Ce projet fait suite à une consultation d'opérateurs menée avec le concours de l'agence

*Une Fabrique de la Ville* (Jean-Louis Subileau, Guillaume Hébert) sur un plan défini par le paysagiste Michel Desvigne.

Ce quartier du 21<sup>e</sup> siècle, dans la tradition de la cité-jardin, est aéré, végétalisé, contemporain et de faible hauteur. Il respecte l'impératif de non-visibilité depuis le parc du château.





## UNE CITÉ - JARDIN

Le quartier reconstitue les larges emprises plantées en lieu et place de l'ancienne caserne. L'ambition initiale de désartificialisation de la friche militaire se traduit aujourd'hui par une augmentation d'environ 2 hectares de la surface de pleine terre, passée de 10 à 12 hectares. Une irrigation généreuse est permise par la gestion alternative et intégrée des eaux pluviales sur site. Les espaces publics, aux formes variées (verger, bois, plaine, allée plantée, bosquet...) et aux usages d'intensité graduée occupent 13 hectares soient plus de 2/3 du site.

Une gamme complète de logements donne au projet toute la diversité et la qualité d'un tissu urbain avec 4 types d'habitat : maison de ville, maison jumelée, individuel superposé et petit collectif, agrémentés d'espaces extérieurs privés généreux et d'ouverture sur le paysage. Au total, 48 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher seront réalisés, dont 40 000 m<sup>2</sup> résidentiels dédiés à 550 logements (dont 30 % de logements sociaux), soit environ 2000 habitants.

Une résidence de 57 logements gérée par l'association Nouvelle Etoile dédiée à l'accueil de femmes isolées en difficulté et 107 logements aidés construits et loués par I3F, contribueront à la mixité de l'offre d'habitat.

Adrien Lambert (Agence Lambert Lénack) est architecte coordinateur du quartier Gally. Treize architectes et paysagiste concepteur, de renommée nationale et internationale ont été choisis pour participer à la réalisation de ce quartier : Manuel Aires Mateus, Vincent Parreira, Sergison Bates, Inessa Hansch, Serge Joly, Jean-Christophe Quinton, Carl Fredrik Svenstedt, Atelier Martel (Stéphane Cachat, Marc Chassin et Laurent Noël), Raphaël Gabrion, Guillaume Ramillien, William Wilmotte, Adrien Lambert, Michel Desvigne.

La conception architecturale et paysagère de chaque phase du projet a été coordonnée avec la Ville afin d'assurer une intégration harmonieuse dans le paysage versaillais, de respecter les exigences patrimoniales, esthétiques et environnementales. Cette approche collaborative favorise un développement urbain innovant, soucieux du cadre de vie et de la durabilité des ouvrages créés.

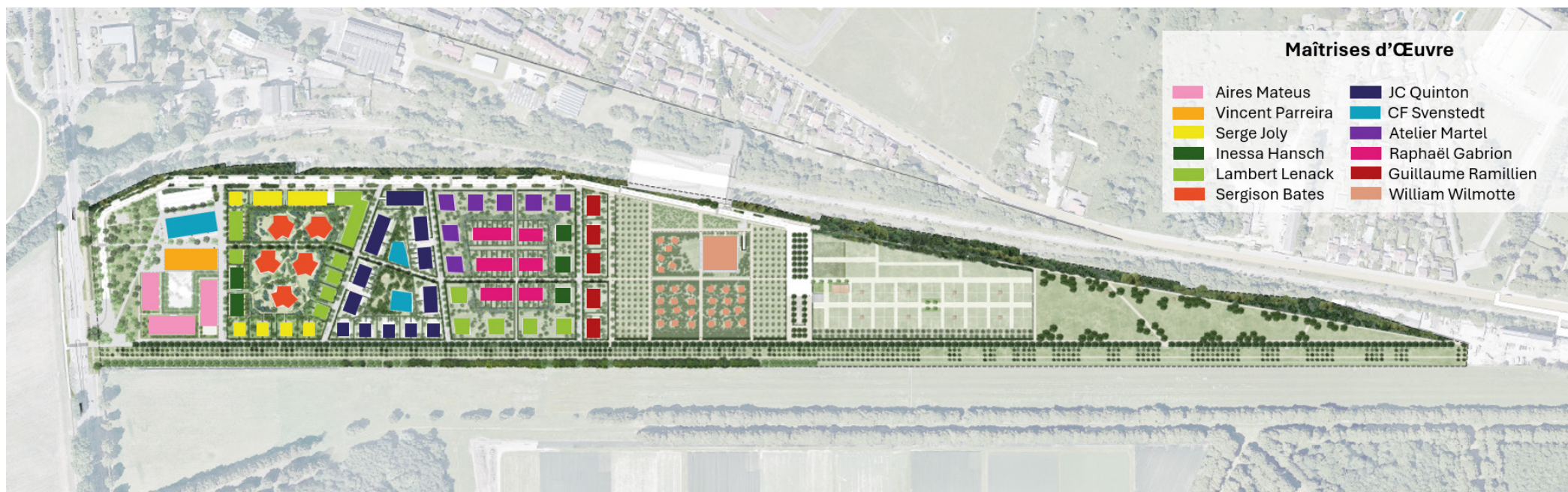


Schéma de répartition des architectes concepteurs dans la réalisation des ouvrages du Quartier de Gally, Source : Icade



Les logements de la première phase, en cours de réalisation et déjà commercialisés, ont été photographiés en mars 2025 et témoignent des premières livraisons attendues pour 2025 : Les logements de la première phase (lots A4, B1 et B2) sont en cours d'aménagement intérieur alors que ceux de la deuxième phase (lots C1 et C2) sont en phase gros œuvre et ceux de la dernière phase (lots D1, D2, E1, E2) encore en conception. L'aperçu suivant permet de visualiser le degré d'avancement des travaux ainsi que leur écriture architecturale.



Logements collectifs - Sergisson Bates



Logements collectifs - Aires Mateus



Résidence Nouvelle Etoile - Adrien Lambert

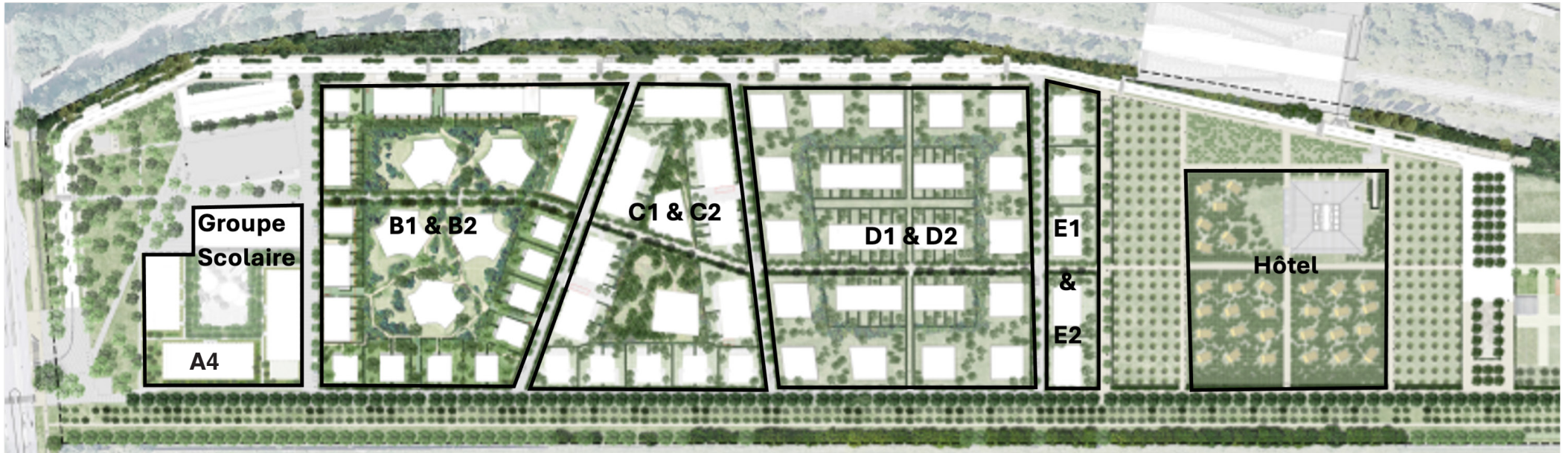


Maisons jumelées - Serge Joly



Maisons de ville - Adrien Lambert







Paysage – Michel Desvigne Paysagiste



Lot A4 - Aires Mateus



Lots B1 & B2 – Sergison Bates Architects



Lots C1 & C2 - Jean-Christophe Quinton



Lots D1 & D2 – Inessa Hansch



Lots E1 & E2 - Guillaume Ramillien



Hôtel – WW Architecture



Groupe Scolaire – Vincent Parreira AAVP



Lot B1 – Inessa Hansch Architecte



Lots C1 & C2 - Carl-Fredrik Svenstedt Architect



Lot D1 - Atelier Martel



Lot B2 – Atelier Serge Joly



Lots D1 & D2 – Architectures Raphaël Gabrion



Lot B2 – Lambert Lenack



Lot D2 – Lambert Lenack





Dans une démarche de mixité programmatique permettant une offre complète aux futurs habitants du quartier Gally, des commerces et des activités sont aussi projetés, notamment :

**Un café-hôtel « Le Bout du Parc » :**

Pour inscrire l'hôtel dans la nature, Huttopia s'est appuyé sur l'expertise de William Wilmotte et du paysagiste Michel Desvigne. Au cœur de 2 hectares de belle nature, il offre des lieux de vie et d'hébergement diversifiés avec 1 grande terrasse extérieure, 23 chambres, 12 dortoirs, et 30 chalets en bois conçus spécifiquement pour le site, disséminés dans des bosquets boisés, portant la capacité d'accueil totale à 218 couchages. Le café-hôtel dispose d'un espace de restauration de 115 places assises, ouvert tant aux clients qu'aux



Hôtel Le Bout du Parc – William Wilmotte (WW Architecture), Huttopia, Source : Ville de Versailles

Le bâtiment de la Halle, témoin du passé militaire du site, va être réhabilité par la SCI Ruimy et Carl Fredrik Svenstedt, architecte. Ce bâtiment emblématique accueillera une Halle Gourmande combinant convivialité et dynamisme local avec des commerces de proximité qualitatifs sur l'ensemble du rez-de-chaussée, tandis que l'étage offrira un restaurant et un espace co-working.

habitants dans une ambiance chaleureuse conviviale et de 3 salles de séminaires.

Conçu dans une démarche écoresponsable, l'établissement bénéficie d'une isolation optimisée et est raccordé au réseau de chauffage urbain de l'écoquartier Gally.

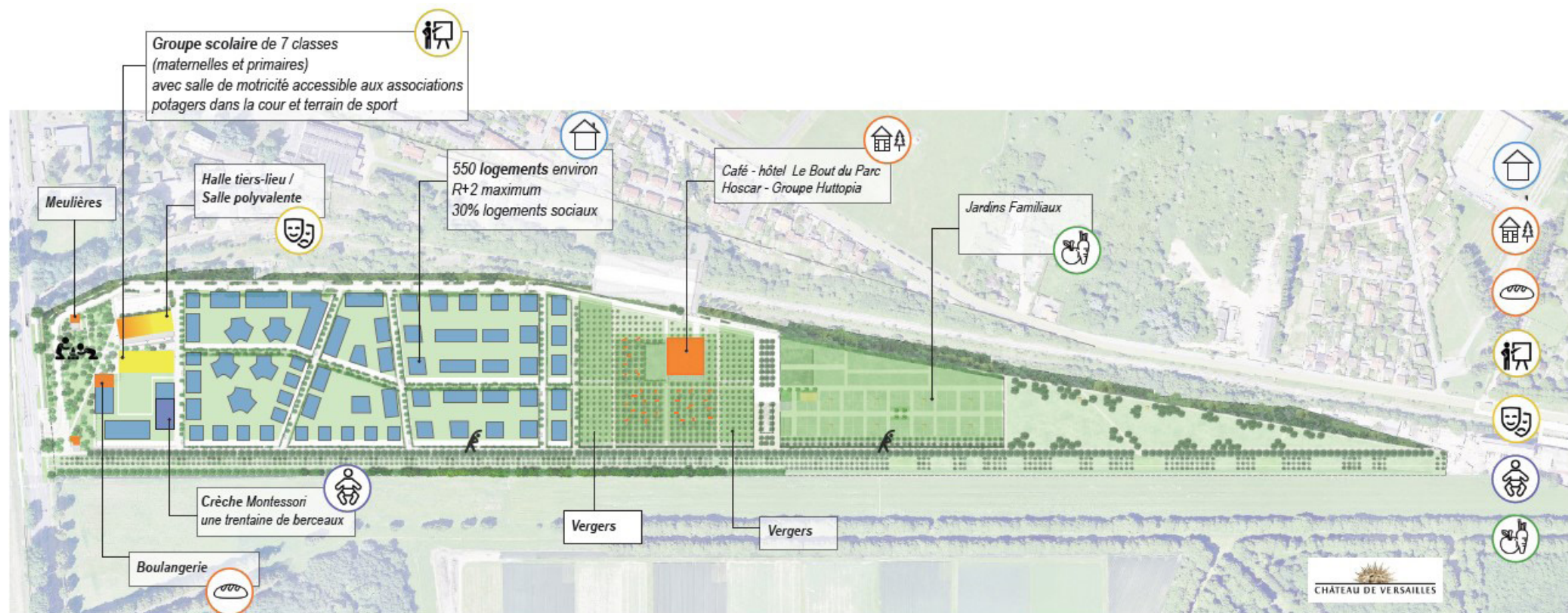
Le café-hôtel Le Bout du Parc, exploité par Hoscarr, filiale d'Huttopia a été inauguré le 28 mai 2024 et mis à disposition des équipes de Paris 2024 et des grooms pour les épreuves équestres.



En sous-sol, une salle polyvalente viendra compléter l'offre en équipements destinée aux habitants. D'une surface de 470 m<sup>2</sup>, elle pourra accueillir jusqu'à 150 personnes. Véritable cœur de vie du quartier, la Halle 57 valorisera ce lieu chargé d'histoire en le transformant en un espace animé et accueillant.



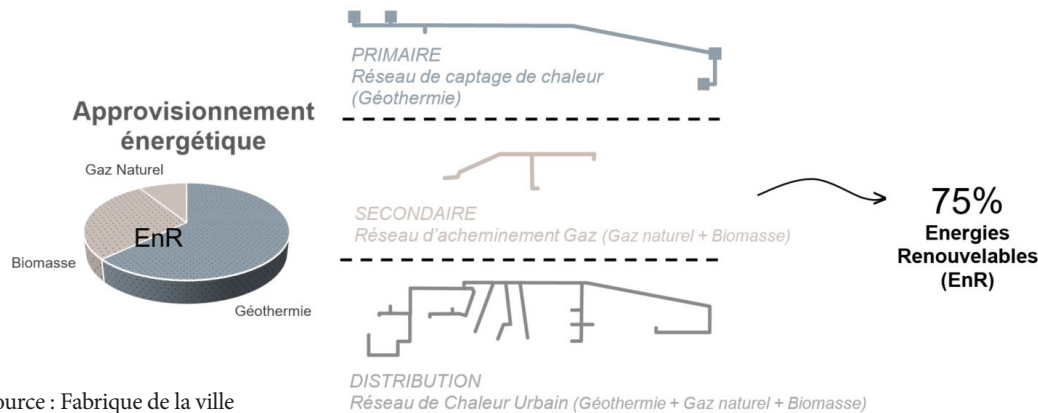
Pour compléter l'offre commerciale de la halle gourmande, une boulangerie sera implantée au rez-de-chaussée d'un immeuble en entrée de quartier (lot A4) et accessible depuis la Place de Gally (cf. Schéma d'adressage des voies).





# UN CONCEPT NOVATEUR

Cet éco-quartier a été conçu pour assurer une harmonie entre ses habitants et leur cadre paysager. Pour cela, dès sa conception, il a intégré des concepts novateurs et respectueux de l'environnement afin de bâtir un cadre de vie sain et durable. Le quartier bénéficie d'un système de géothermie de surface assurant plus de 60% des besoins en énergie via une boucle d'eau tempérée. Ce dispositif est complété par une centrale biomasse couvrant près de 30% des besoins, un apport en gaz naturel (9% des besoins) et des pompes à chaleur dédiées aux maisons de ville. Ceci contribue à ce que 75% de l'énergie utilisée dans le quartier provienne de sources renouvelables, témoignant ainsi de l'engagement concret du projet pour une transition énergétique réussie.



Source : Fabrique de la ville

Pour préserver et enrichir la biodiversité, un inventaire écologique a été réalisé, accompagné de la récolte de graines locales avant le démarrage des travaux. Un suivi régulier est assuré tout au long du chantier, pour garantir la conservation des espèces endémiques et pérenniser le développement des espèces nouvelles détectées. La présence d'amphibiens en plusieurs points de la partie Nord du site est constatée depuis environ un an, attestant de la création d'un milieu propice au développement de la faune.

La création d'une trame noire le long de la Grande Terrasse protégera la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse et des perméabilités entre parcelles permettent au hérisson d'Europe de se déplacer.

A la livraison des espaces publics, des nichoirs seront installés dans le quartier afin d'offrir des habitats à l'avifaune locale. Enfin, la gestion des espaces verts sera raisonnée, avec, par exemple pour la Plaine du Grand Pré, une fauche par an.

La gestion des eaux pluviales est assurée en surface au plus proche du point de chute des eaux à l'occasion de pluies d'intensités et de fréquences variables.

Les espaces de pleine terre généreux infiltrent les volumes d'eau des pluies courantes tout en garantissant le développement d'arbres de hautes-tiges créant des milieux frais et des refuges pour l'avifaune locale. Les volumes d'eau des espaces publics et privés non infiltrés dans les zones de pleine terre sont acheminés à travers un réseau de noues végétalisées, du sud vers le nord du quartier. Ainsi, lors de son parcours, une partie de l'eau s'infiltré jusqu'aux nappes phréatiques reproduisant le cycle naturel de l'eau en milieu urbain, limitant de ce fait son ruissellement et son chargement en polluants.

Une partie des eaux pluviales est stockée dans un jardin filtrant puis dans une citerne enterrée de 25m<sup>3</sup> en vue d'être réutilisée pour l'arrosage des espaces verts du quartier, une autre partie est évapotranspirée par les végétaux plantés dans les noues.

Sur la Pointe nord, en cas de pluie exceptionnelle jusqu'à une pluie centennale (Précipitation d'une intensité telle qu'elle ne se produit statistiquement qu'une fois tous les cent ans), la Plaine du Grand Pré agit comme une prairie inondable et stocke temporairement les eaux de pluies excédentaires avant de les rejeter au réseau d'assainissement de l'agglomération de Versailles Grand Parc.

La Plaine du grand Pré est également un espace paysager enherbé à vocation récréative, accessible au public par des escaliers et par une pente douce dans sa partie nord. L'eau de pluie ainsi captée sur l'ensemble du site crée un écosystème favorable à la biodiversité et contribue à un cadre paysager agréable et sain permettant le rafraîchissement de l'espace urbain via l'évapotranspiration des végétaux.







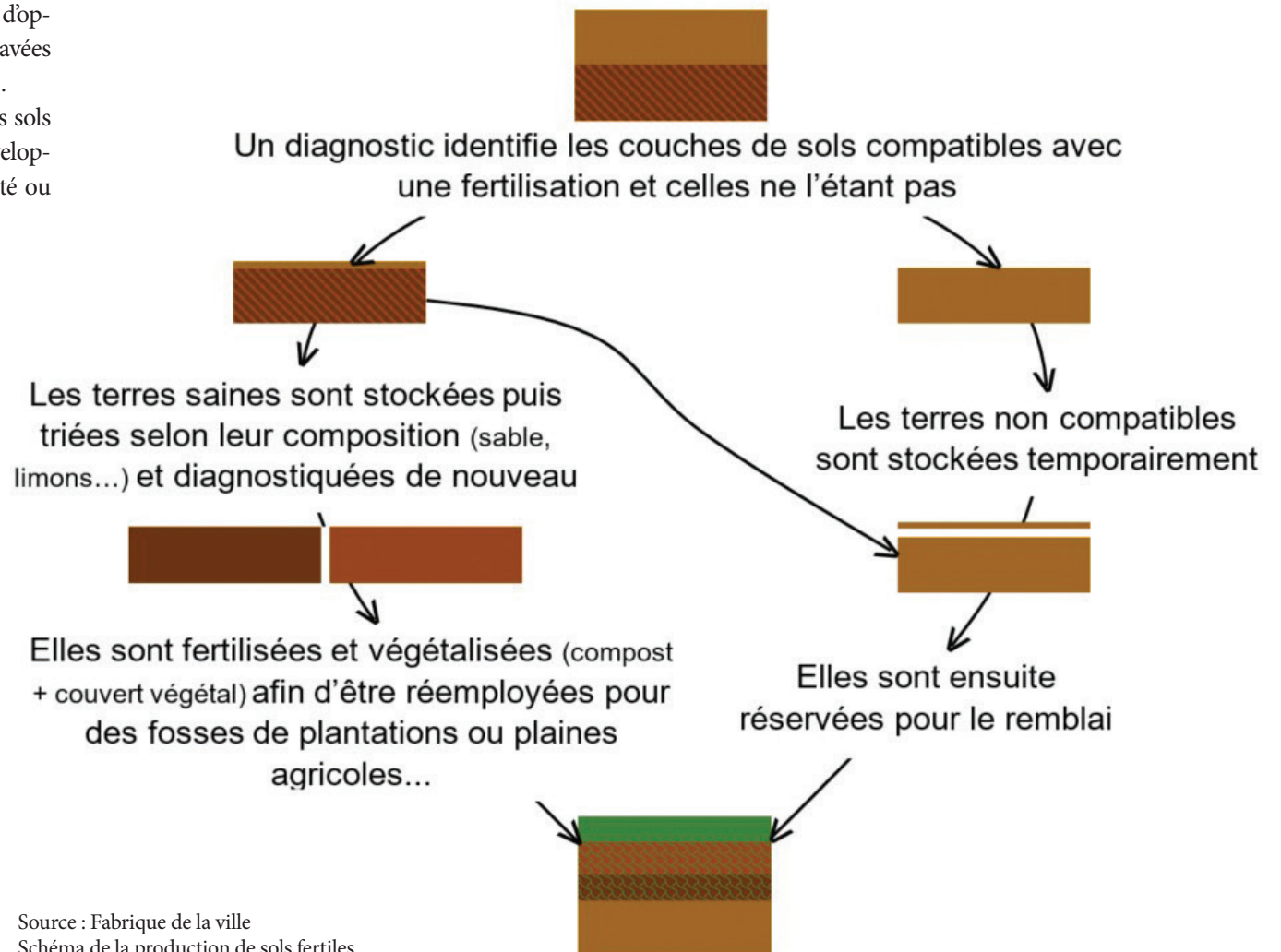
Photographies des espaces de pleine terre, des noues enherbées drainantes et infiltrantes, du bassin de rétention du Quartier de Gally, Source : Ville de Versailles en mars 2025



La **production de sols fertiles** pour les plantations est entièrement conçue à partir des sols en place historiquement, dépollués puis enrichis par des composts. En effet, cette production s'articule selon plusieurs étapes.

Cette méthode de valorisation des terres permet :

- d'éviter un approvisionnement en terre conséquent et limite donc les émissions de Gaz à Effet de Serre associées à ce trafic.
- de limiter l'extraction de nouvelles ressources et d'optimiser leur usage : réutilisation des terres excavées pour le remblaiement, le modelage du paysage...
- de revitaliser des sols urbains en implantant des sols fertiles productifs en surface permettant de développer des espaces verts, de favoriser la biodiversité ou d'assurer une production agricole.





Le choix des matériaux de construction privilégie des matières naturelles comme la brique, le bois, la pierre, ainsi que des matières biosourcées et bas-carbone. La brique utilisée pour la construction des logements a été spécifiquement conçue pour ce quartier et est fabriquée en France. Le bois utilisé est issu de sources responsables (label PEFC). Pour les bâtiments conservés, l'objectif est de garder le caractère et les matériaux d'origine, quand leur état le permet. C'est notamment le cas pour la Halle Gourmande vouée à être restaurée, où la meulière et la brique sont conservées et nettoyées.

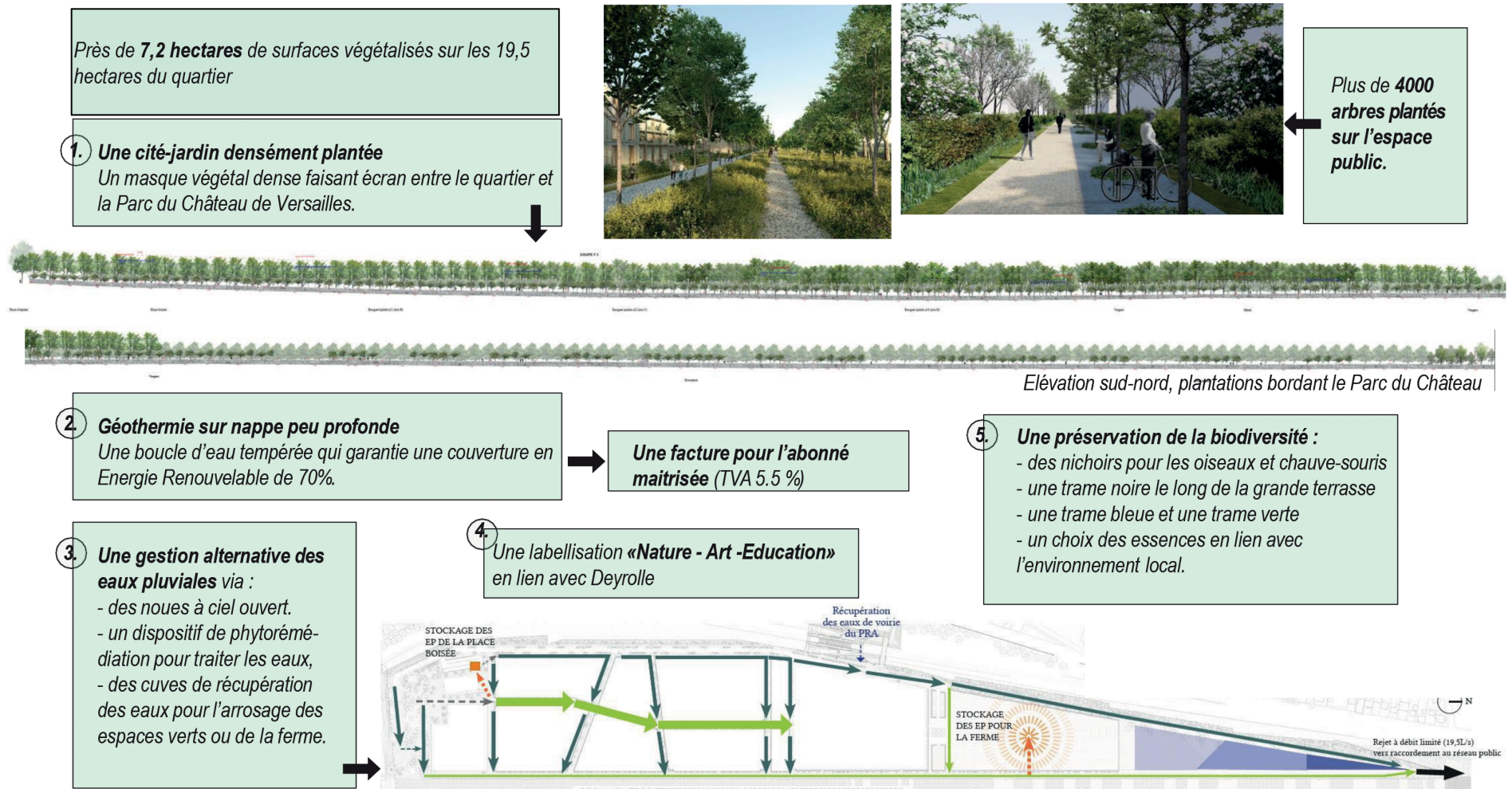


Schéma de synthèse des ambitions environnementales du Quartier de Gally, Source : Icade



# DES BÂTIMENTS SOBRES ET ÉCONOMES

La labellisation et les performances des bâtiments sont des enjeux forts avec notamment la labellisation « NF Habitat » et Biosourcé pour les bâtiments d'habitation et la démarche de conception passive ainsi que le label Biosourcé également pour le groupe scolaire. Les niveaux de performance énergétique et de réduction carbone attendus sont E2C1 du label E+C- pour les premiers bâtiments avec des ambitions croissantes notamment en accord avec les seuils 2025 et 2028 concernant les Indices Carbone de la Réglementation Environnementale 2020, selon le type de logements.

Icade bénéficie de l'accompagnement d'Une Autre Ville et d'AMOES pour la définition et le suivi de la démarche environnementale de l'ensemble du quartier.



Schéma de synthèse des performances labellisées et certifiées des différents bâtiments au sein du quartier de Gally  
Source : Icade et Fabrique de la ville



# UN ENVIRONNEMENT ÉDUCATIF ET AGRICOLE

La philosophie du projet est issue de la volonté de la Ville de Versailles de développer une « ville nature », référence d'une nouvelle approche urbaine caractéristique de ce début du XXI<sup>e</sup> siècle. Ces valeurs, associées au projet urbain, ont permis de proposer une réinterprétation contemporaine de la cité-jardin : la cité fertile. Dans cette cité, la nature est foisonnante, dense et nourricière (potagers, vergers).

Cette démarche s'inscrit dans une problématique plus globale de transformation des villes face aux défis environnementaux et sociétaux actuels. L'artificialisation des sols, l'érosion de la biodiversité et les effets du changement climatique imposent une refonte des modèles urbains, où la végétalisation et l'agriculture urbaine jouent un rôle central. La cité fertile illustre ainsi une réponse innovante à ces enjeux, en réconciliant urbanisme et nature pour créer un cadre de vie résilient, durable et agréable pour les habitants.

Toutefois, l'art ne se veut pas isolé et ponctuel mais présent partout et notamment dans l'esthétisme de l'architecture. L'apprentissage du respect de la nature est encouragé à travers l'école, conçue par l'architecte Vincent Parreira (AAVP), ainsi que par la présence de jardins partagés familiaux et d'espaces dédiés à la préservation de la biodiversité, favorisant la sensibilité des habitants aux enjeux actuels parallèlement aux bienfaits ressentis de la proximité avec la nature.

Cette philosophie est le socle de l'approche environnementale du projet déclinée dans plusieurs objectifs opérationnels. En complément de l'approche environnementale, pour construire ce quartier et incarner ces trois valeurs Nature-Art-Éducation, Icade s'appuie sur la société Deyrolle qui est à l'origine de cette philosophie..

Le déploiement de solutions de mobilités douces (voie piétonne, vélo, etc.) et l'implantation de programmes et activités emblématiques (des vergers, des jardins familiaux, une halle gourmande, une salle polyvalente...), conforte l'exemplarité du quartier.



Schéma de synthèse des aménagements phares de la thématique Educative et Agricole, Source : Ville de Versailles





Façade du Groupe Scolaire en chantier  
Source : Ville de Versailles en mars 2025



**Le Groupe scolaire Jeanne Barret** est conçu par l'architecte Vincent Parreira (AAVP). Le bâtiment accueille 7 classes, 3 classes maternelles et 4 classes élémentaires. Il est résolument orienté vers la nature et l'humain avec ses chambres végétales, sa cour conçue et réalisée selon le concept oasis dans laquelle sont intégrés un potager, un terrain de sport et des espaces dédiés aux usages récréatifs permettant l'épanouissement de tous les enfants accueillis. Les végétaux intégrés au projet paysager de la cour et des terrasses du groupe Scolaire sont issus d'une pépinière travaillant selon le label « plante bleue », gage d'écoresponsabilité des horticulteurs et pépiniéristes. Le bâtiment est pensé dans une logique de performance environnementale, avec notamment un système de ventilation naturelle afin d'améliorer le rafraîchissement en période estivale, un raccordement au réseau de chaleur urbain du quartier à 75% fourni en Energies Renouvelables, une démarche de conception passive permettant de limiter les besoins en chauffage, diminuer les consommations énergétiques, maîtriser la perméabilité à l'air, assurer un confort d'été). Le Groupe Scolaire est également labellisé Biosourcé niveau Or notamment grâce à sa charpente bois qui représente 50% des matériaux biosourcés utilisés pour la construction du bâtiment. Ce groupe scolaire sera ouvert à la rentrée de septembre 2026.



Perspective issue du Permis de Construire, Source : AAVP en mai 2022



## LA CRÈCHE MONTESSORI

Une crèche implantée au rez-de-chaussée d'un immeuble du lot A4, accueillera une trentaine d'enfants, sur le principe de la pédagogie développée par Maria Montessori, offrant une éducation alternative. La Ville de Versailles a d'ores et déjà réservé 10 berceaux.

## LES JARDINS FAMILIAUX ET LES VERGERS

Afin de garantir des usages et productions agricoles au nord du site, de consolider le lien des habitants du quartier avec la nature, les Fermes de Gally proposeront aux riverains environ 90 parcelles de jardins familiaux d'une surface d'environ 100 m<sup>2</sup>.

Chaque parcelle disposera d'un espace particulier dans un cabanon de jardin. Il sera mis à disposition des jardiniers une réserve de paillage, une aire de stockage des déchets verts, une aire de compostage, des serres de jardin et des points d'arrivées d'eau.

Les Fermes de Gally ont également la gestion des vergers, implantés de part et d'autre du café-hôtel Le Bout du Parc et le long des jardins familiaux. Entre mars 2023 et mars 2024, plus de 250 arbres ont été plantés dans les vergers.





# LES MOBILITÉS DOUCES PRIVILÉGIÉES, UN CENTRE DE QUARTIER SANS VOITURES

Le quartier de Gally est accessible en véhicule depuis la RD10. En mobilités douces, il est également accessible par le carrefour d'entrée depuis la RD10, mais aussi via un escalier situé à proximité de l'arrêt de bus « Quartier de Gally » des lignes 6211 et 6240 ou encore au nord depuis le futur parking paysager de l'Etoile Royale. Le quartier est desservi par l'arrêt du tram 13 « Les Portes de Saint-Cyr » et un passage sous les voies du tram permet de relier le quartier à Saint-Cyr l'École pour les piétons, les vélos et les véhicules de secours selon le gabarit réglementaire.

Dans ce quartier en harmonie avec son environnement, tout a été pensé pour faciliter et encourager les circulations piétonnes et cyclables. Les cyclistes peuvent rejoindre le centre-ville de Versailles en 15 minutes ou encore rejoindre la Plaine de Versailles en passant par l'Etoile Royale.

Au total, 100 arceaux vélos sont implantés sur l'espace public et l'ensemble des bâtiments ont des locaux vélos pour environ 2 places par logement. Icade Promotion Logement s'est engagé à fournir un vélo électrique par habitation.

Les circulations de véhicules sont limitées à 30 km/h uniquement sur l'Allée du Cordon Boisé, les autres voies de circulations seront strictement dédiées aux services par un dispositif de bornes d'accès.

Les stationnements des lots privés se font en infrastructure (niveau -1) et ne seront pas visibles depuis l'espace public. Le domaine public accueillera au total 140 places de stationnement pour les visiteurs, avec 6 bornes de recharges pour les véhicules électriques, le long de l'Allée du Cordon Boisé et sur la Place du potager.

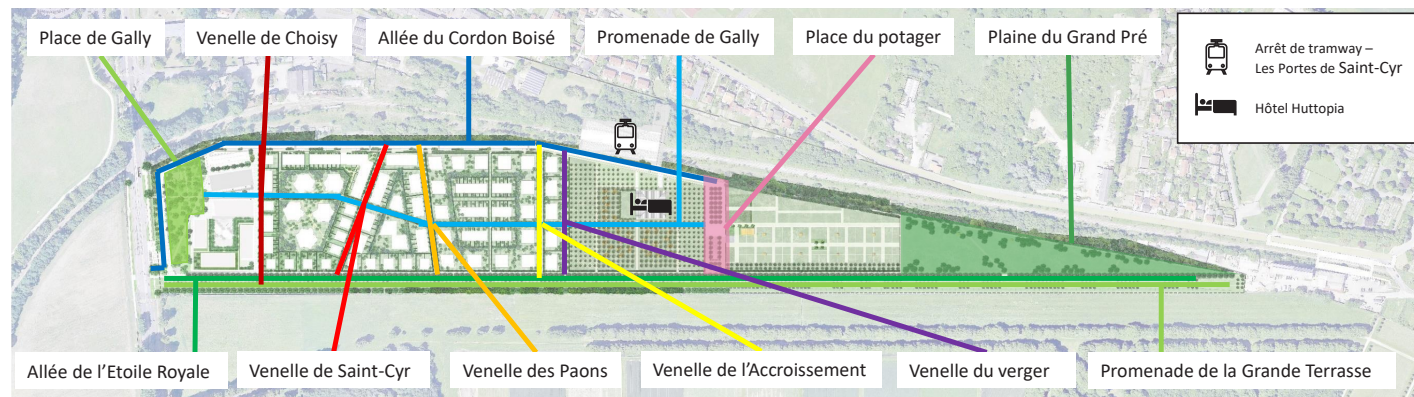
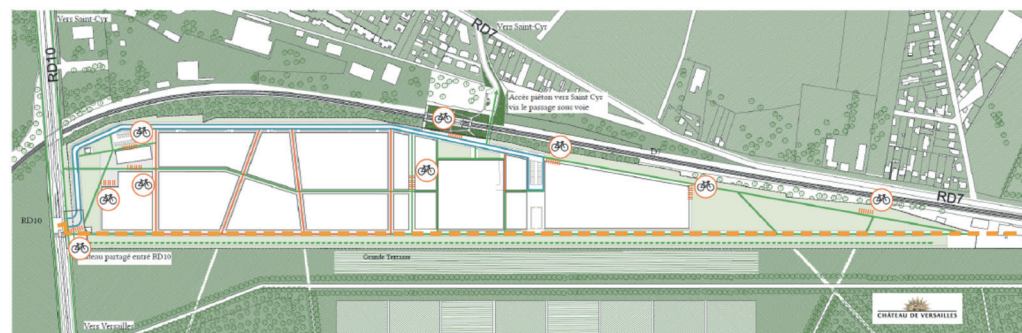
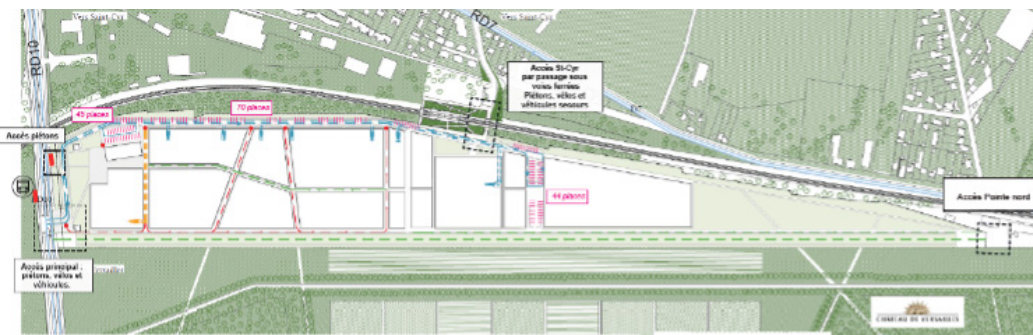


Schéma d'adressage des voies du Quartier de Gally, Source : Ville de Versailles



- | CIRCULATIONS PIÉTONNES   | CIRCULATIONS VÉLOS   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— Circulations piétones</li> <li>— Circulations piétones sur la grande terrasse</li> <li>— Circulations piétones sur trottoirs le long du cordon boisé</li> <li>— Circulation piétones sur voiries partagées</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Dorsale vélo (tracé SDRIF) qui sera poursuivie sur l'emprise des Moulins</li> <li>— Arceaux vélo (environ 100)</li> </ul> |



- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— Circulations ouvertes (Zone 30)</li> <li>— Circulations techniques seulement : livraisons, OM, pompiers, démantèlement ponctuels (Aire piétonne)</li> <li>— Circulation restreinte accès parking îlot A4 = circulations techniques (Aire piétonne)</li> <li>— Circulations entières espaces verts</li> <li>— Circulations véhicule (RD10, D7)</li> <li>● Bornes rétractables</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Barrière entrée de parking (intégrées aux futurs bâtiments - emplacements et nombre indicatif)</li> <li>— Places de stationnement (environ 140)</li> <li>— Accès au quartier</li> </ul> |
|--|--|

Schémas des mobilités du Quartier de Gally, Source : Icade

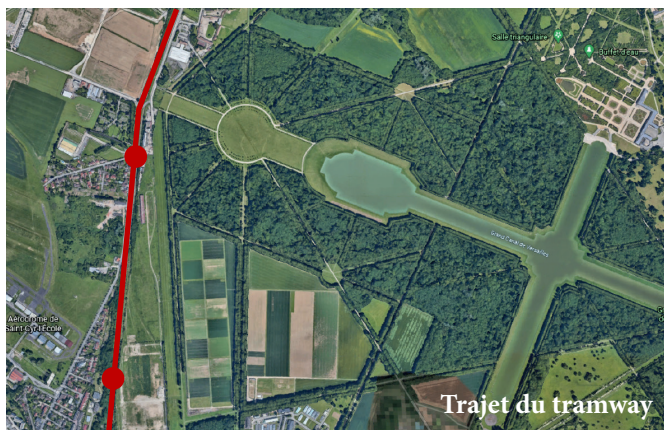
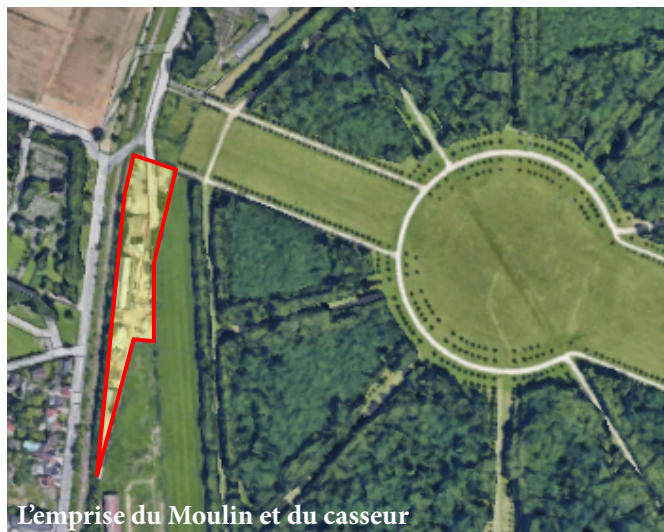


## UN SITE MAGNIFIÉ

Le quartier de Gally s'insère dans l'aménagement de la plaine de Versailles qui structure l'ouest de l'agglomération de Versailles Grand Parc.

## RENAISSANCE DE L'ALLÉE ROYALE DE VILLEPREUX

A la suite des Jeux Olympiques de Paris 2024, cette allée au patrimoine remarquable du XVII<sup>e</sup> siècle est en cours de réhabilitation. Les Villes de Versailles, Saint-Cyr-l'École et la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc aménagent l'Allée royale de Villepreux en lieu de circulations douces (équestres, pédestres et cyclables) sur plusieurs kilomètres, propice au déploiement du tourisme local.



## LA DÉMOLITION ET LA TRANSFORMATION DU MOULIN DE SAINT-CYR-L'ÉCOLE

La communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc a décidé de se porter acquéreur du site stratégique du Moulin de Saint-Cyr-l'École pour le transformer en parking paysager de 150 places pour les futurs usagers du Tram 13 et facilitera l'accès au domaine du Château.

Situé en bordure du domaine national de Versailles à l'ouest de l'Étoile royale, ce bâtiment disgracieux de 20 m de haut construit en 1932 a été démoli.

## DE NOUVEAUX MODES DE TRANSPORT

Livrée en 2023, la ligne Tram 13 Express longue de 18,8 km dessert 7 communes, reliant Saint-Germain-en-Laye à Saint-Cyr-l'École. La station Allée Royale permet de rejoindre le parc du Château. Elle est reliée aux autres modes de transport par un arrêt de bus, des places de dépose minute et des arceaux vélos.







Parcelle des Moulins après démolition des bâtiments et retrait des installations de Paris 2024, Source : Ville de Versailles en mars 2025



## Un équilibre entre urbain et nature

**19,5 ha  
d'emprise  
totale**

- 13 ha d'espaces publics
- 2,9 ha d'emprise bâtie
- 12,3 ha d'espaces de pleine terre dans les lots privés dont 2,6 ha pour l'emprise ferme, jardins familiaux et vergers

## VERSAILLES GALLY EN CHIFFRES

**13 architectes  
et paysagiste  
concepteurs**

- 550 logements dont 30% de logements sociaux
- 1 programme mixte comprenant :
  - Groupe Scolaire de 7 classes
  - Salle polyvalente
  - Halle Gourmande
  - Crèche Montessori
  - Boulangerie
  - Hôtel Huttoxia - Le Bout du Parc : 65 chambres et dortoirs
  - 100 jardins familiaux – Ferme de Gally
- 4 séquences urbaines, paysagères et programmatiques : la Place Boisée, les Bosquets habités, la Grande terrasse, La Plaine inondable
- 1,5 km de promenade paysagère

## Une programmation riche et plurielle

**48 600m<sup>2</sup>  
de surface de  
plancher créés**

- 13 ha d'espaces publics
- 2,9 ha d'emprise bâtie
- 12,4 ha d'espaces de pleine terre dans les lots privés dont 2,6ha pour l'emprise ferme, jardins familiaux et vergers

## Un quartier résilient

- Une centaine d'arbres existants à l'époque de la Caserne Militaire
- 3 300 arbres déjà plantés sur les 4 150 prévus dont 4 000 de haute tige
- Réseau de chaleur urbain du quartier à 75% fourni en Énergies Renouvelables
- Labellisation Écoquartier du projet en cours, labellisation Biosourcé du Groupe Scolaire...



## VERSAILLES GALLY EN DATES

<b>2009</b>	L'État souhaite vendre la caserne militaire au plus offrant
<b>2011</b>	Vente par l'État à l'EPFY au prix de 11M€
<b>2013</b>	Le projet de SDRIF, mis à l'enquête publique, identifie le site comme un secteur à « fort potentiel de densification »
<b>Avril 2016</b>	Recours contentieux de la SPPEF (Société pour la protection du patrimoine et de l'esthétique de la France ) demandant l'abrogation du PLU
<b>Juillet 2016</b>	Concertation préalable sur l'opération d'aménagement
<b>Décembre 2016</b>	Modification du PLU pour le classement en zone naturelle (NA) de la partie nord du site
<b>Avril 2017</b>	Désistement de la SPPEF
<b>Mai 2018</b>	Désignation d'Icade Promotion comme aménageur, signature du traité de concession
<b>Octobre 2019</b>	Achèvement des travaux de dépollution pyrotechnique et chimique par l'EPFIF
<b>Avril 2021</b>	Obtention du Permis d'Aménager
<b>Mai 2022</b>	Lancement des travaux d'espaces publics
<b>Oct. 2022</b>	Lancement des travaux de logements
<b>Oct. 2023</b>	Lancement du chantier du groupe scolaire
<b>Avril 2024</b>	Ouverture de l'hôtel «Le bout du parc»
<b>Automne 2025</b>	Arrivée des premiers habitants
<b>Septembre 2026</b>	Ouverture du groupe scolaire

Extrait du courrier de la SPPEF et de Yvelines Environnement en date 20 octobre 2016 :

« La Société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France (SPPEF), association nationale fondée en 1901, reconnue d'utilité publique en 1936 et agréée pour la protection de l'environnement depuis 1978 et Yvelines Environnement, association reconnue d'utilité publique en 1998 et agréée pour la protection de l'environnement depuis 1992, se réjouissent de la modification du PLU de Versailles dans un sens conforme aux intérêts supérieurs du patrimoine. »  
« Ce PLU modifié nous semble ainsi témoigner d'une vision à long terme de l'avenir communal, un bon équilibre étant atteint entre développement et préservation du cadre naturel, dans l'intérêt des Versaillais et du patrimoine national ».





Allée du Cordon Boisé et de l'Allée de l'Etoile Royale, Source : Ville de Versailles en juin et octobre 2024



# CALENDRIER

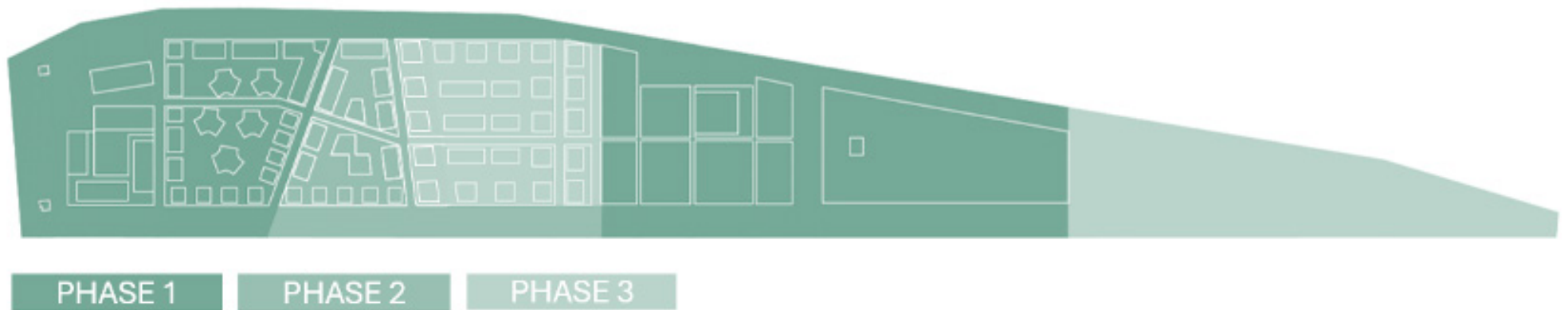
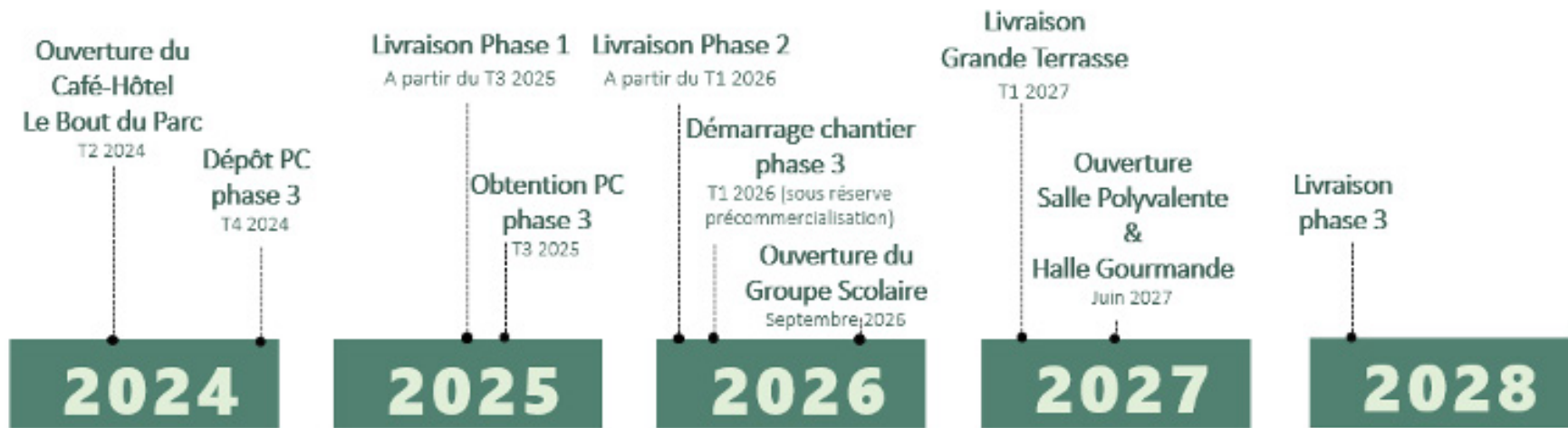


Schéma de synthèse des aménagements phares de la thématique Educative et Agricole, Source : Icade



# LA MAÎTRISE D'OUVRAGE ET SES PARTENAIRES

## LA VILLE DE VERSAILLES :

**Nathalie d'Estienne d'Orves Cossé**

**Alice Quadrado**

**DIRECTION DES GRANDS PROJETS**

## UNE FABRIQUE DE LA VILLE (ASSISTANT À LA MAÎTRISE D'OUVRAGE)

*Une Fabrique de la Ville* est une structure fondée en 2008 et ayant pour objet de mettre ses compétences et son expérience au service des porteurs de grands projets, collectivités territoriales, grands propriétaires fonciers, aménageurs, établissements publics, en proposant de les accompagner à chaque stade de leurs projets : définition stratégique, conception, réalisation.

Rodée à la mise en œuvre de projets complexes, l'équipe assiste les maîtres d'ouvrage dans la définition de projets urbains et leur traduction opérationnelle. Elle propose une expertise qui couvre tout le champ des grands projets : études préalables et stratégie de projet, programmation urbaine, préparation de différents dossiers réglementaires, accompagnement dans les négociations foncières, conseil sur le phasage.

Ses fondateurs, Jean-Louis SUBILEAU, Grand Prix de l'Urbanisme 2001 et Guillaume HEBERT, lauréat du Palmarès des Jeunes Urbanistes 2007, ont publié en nov. 2023 le livre « Plus loin, plus proche - planifier une ville durable et solidaire » aux éditions La Découverte – Dominique Carré.

*Une Fabrique de la Ville* s'est associée la société EY Avocats, bénéficiant de l'expertise de Xavier Couton en droit public et droit de l'urbanisme. Le cabinet participe à des missions de rédaction et d'audit de document d'urbanisme, tant au stade de leur réalisation que dans le cadre de leurs évolutions, et est mobilisé dans le cadre de montage d'opérations d'aménagement complexes, afin d'apporter son expertise dans la mise en œuvre et la sécurisation des montages opérationnels proposés.

## L'EPFIF

Créé en 2006, l'EPF Île-de-France est l'opérateur public foncier en Île-de-France. Il mobilise le foncier en faveur du logement et du développement économique au service des projets de plus de 350 collectivités franciliennes dont il est partenaire, telle que la Ville de Versailles depuis 2009.

## LES AUTRES PARTENAIRES DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE



**Yvelines**  
Le Département



Région  
Île-de-France

# L'AMÉNAGEUR ET L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE

## ICADE

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Pour répondre à la consultation lancée par la Ville de Versailles pour l'aménagement du quartier de Gally, Icade s'est fixé trois objectifs principaux :

- être à la hauteur de l'héritage patrimonial du site, aux portes du domaine du Château de Versailles ;
- concevoir un projet urbain ambitieux et novateur afin de s'inscrire dans la tradition visionnaire de Versailles ;
- faire de ce futur quartier un véritable quartier à vivre.

ICADE intervient sur le quartier à double titre au travers de ses équipes spécialisées :

- En tant qu'aménageur dans le cadre d'un Traité de concession d'aménagement signé avec la Ville, en charge de la conception et de la réalisation des espaces et des équipements publics
- En tant que promoteur en charge de la réalisation de 70% des programmes immobiliers du quartier.



**Adrien Lambert\***

**LAMBERT LÉNACK**

**Architecte coordinateur**

Et en charge de la résidence Nouvelle Etoile (59 logements pour femmes seules) et 15 maisons de ville de la phase 1 et de 44 logements de la phase 3.

Créée en 2012 par Adrien Lambert et Etienne Lénack, l'agence Lambert Lénack propose un travail de convergence entre architecture et territoire. Avec une équipe d'une vingtaine d'architectes, l'agence développe une grande diversité de projets à toutes les échelles : urbanisme, logements, équipements, bureaux. Primée en 2014 avec le Palmarès des Jeunes Urbanistes, Lambert Lénack conçoit sa pratique autour de trois valeurs : l'exigence du dessin vise la frugalité, la qualité d'usage et une ambition esthétique.





**Michel Desvigne\***

**MICHEL DESVIGNE PAYSAGISTE**

Maitre d'œuvre des espaces publics /  
paysage

Michel Desvigne est un architecte paysagiste internationalement renommé pour son travail rigoureux et contemporain, ainsi que pour la pertinence de son travail de recherche. Il développe ses projets dans plus de 25 pays, où il aide à voir les paysages, à comprendre les mécanismes qui leur donnent forme, à agir sur ces mécanismes pour les transformer et leur donner du sens. Il obtient en 2011 le Grand Prix de l'Urbanisme pour sa constante contribution à la réflexion sur la ville et le territoire. Michel Desvigne a été récompensé du Prix Européen de l'Aménagement de l'Espace Public Urbain 2014 pour le réaménagement du Vieux-Port de Marseille, et plus récemment du prix de l'Équerre d'argent 2020 pour la requalification du quai Southampton au Havre.

*\* La MOE urbaine élabore le plan d'ensemble du quartier et assure la coordination de l'ensemble des projets*

## DEYROLLE

Institution scientifique et pédagogique existant depuis 1831 et aujourd'hui labellisée Entreprise du Patrimoine Vivant (EPV), Deyrolle poursuit sa vocation pédagogique avec l'édition d'outils autour des enjeux environnementaux et sociaux contemporains. Allée cavalière et cordon boisé - Plantations - Fusain d'Europe

### L'ÉQUIPE EST COMPLÉTÉE DE :

**TUGEC** – Ingénierie VRD et Economie de la construction

**Sol paysage** – Bureau d'études de référence d'ingénierie du sol et du paysage

**Une autre ville et AMOES** – Conseil en aménagement durable

**Cèdres** – Conseil en environnement et qualité des sols

**CDC Biodiversité** – Conseil en biodiversité



## LES OPÉRATEURS



**Philippe Bossane**

### HUTTOPIA

En charge de l'Hôtel Huttopia  
(250 lits dont 25 cabanes)

Né en 1968 à Romans dans la Drôme, Philippe Bossane a participé dès ses 15 ans à la construction d'un camping créé par son père.

Après des études en Classe Préparatoire à Lyon et à L'Eslysca à Paris, il part en 1992 au Canada avec Céline, sa femme, pour ouvrir le bureau d'ERAI.

À partir de 1994, il connaît plusieurs expériences dans les domaines financiers à la fois à la Société Générale puis à la Direction Financière de la société Michel Baulé S.A à Romans-sur-Isère. En 1999 il crée Huttopia à Lyon avec Céline, qu'il développe depuis en France et à l'international.



**Xavier Laureau**

### FERMES DE GALLY

En charge de la ferme potagère et jardins familiaux (environ 2,6 hectares)

Issu d'une famille d'agriculteurs implantés en Île-de-France depuis plus de trois siècles, après des études d'ingénieur en agriculture à Lasalle Beauvais et un MBA à HEC, Xavier Laureau rejoint l'entreprise familiale en 1987. Il co-dirige Les Fermes de Gally (600 personnes) avec son frère Dominique, et prend en charge et développe les activités agricoles et les services aux entreprises. Il est vice-président de l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles (25 communes). Il s'investit également dans l'interprofession du paysage et co-fonde « Jardins, Jardin » aux Tuileries. En tant qu'agriculteur et chef d'entreprise, il s'intéresse particulièrement aux espaces périurbains ainsi qu'à la place du vivant dans la ville. Il est membre de l'Académie d'Agriculture.

### Foncière Ruimy

En charge de la Halle gourmande

Foncière familiale, la Foncière Ruimy intervient en Île-de-France depuis 40 ans. Son cœur de métier est le développement de projets commerciaux pour apporter de la vie et des services aux habitants. Son ambition pour la halle est de créer un lieu gourmand de vie et d'échanges, ancré au cœur du quartier de Gally et de la ville de Versailles.

### Immobilière 3F

En charge de la construction de 2 résidences (34 et 73 logements sociaux)

Filiale d'Action Logement Immobilier, l'Immobilière 3F est le premier bailleur social en France. Fondée en 1928, elle gère plus de 260 000 logements sociaux, dont 144 000 en Île-de-France. Acteur clé du renouvellement urbain elle se consacre à la construction et la gestion de logements accessibles et durables.

### Versailles Habitat

Versailles Habitat, office public de l'habitat, est un acteur clé du logement social dans les Yvelines. Ancré dans son territoire, il constitue un acteur de proximité qui offre un maillage territorial important. Avec un patrimoine de plus de 5 000 logements, il s'engage à offrir des solutions d'habitat de qualité tout en répondant au défi de mixité sociale.

### Association Nouvelle Étoile

Fondée en 1891, l'association Nouvelle Étoile, est une association reconnue d'utilité publique dédiée à la protection de l'enfance et à l'accompagnement des mères en difficulté. Elle offre un cadre de soutien éducatif, psychologique et matériel visant à favoriser l'insertion sociale et professionnelles des familles vulnérables.

## ARCHITECTES DES BÂTIMENTS



**Serge Joly**

### ATELIER SERGE JOLY ARCHITECTES

En charge de 33 maisons jumelées et maisons de ville

L'atelier Serge Joly Architectes se concentre sur des interventions accordées à chaque territoire et issues de ressources locales bio et géo-sourcées faiblement transformées comme la terre, le bois, la pierre et les fibres. Son dessein est une architecture située, juste et saine.



**Inessa Hansch**

### INESSA HANSCH ARCHITECTE

En charge de 8 maisons de ville sur la phase 1 et 17 logements collectifs libres en phase 3

Inessa Hansch fonde son agence à Paris en 2007. Avec une approche qui favorise la relation des échelles et le mouvement du corps humain dans l'espace, Inessa Hansch a réalisé des installations urbaines au Havre (équerre d'argent 2021), Caen, Versailles et Luxembourg. Elle intervient dans l'espace avec un large rayonnement



en créant des lieux à taille humaine, leur architecture participe à l'environnement et renforce la lisibilité du site.



### **Sergison Bates Architects**

**En charge de 61 logements collectifs**

Établie en 1996, Sergison Bates a fait valoir sa réputation comme l'une des agences les plus respectées d'Europe en abordant avec succès un ensemble de questionnements à la fois architecturaux et urbains sur le territoire européen. Les projets se fondent à la fois sur une approche raisonnée de l'implantation urbaine, du potentiel expérimental des matériaux et des éléments de construction ainsi que sur une attention particulière aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques. Une architecture à la fois contemporaine mais aussi enracinée et intégrée dans son contexte, à toutes les échelles de lecture. Sergison Bates réalise des projets en Europe et a développé une relation de confiance avec ses partenaires. L'agence a aussi gagné en reconnaissance par son implication dans de nombreuses critiques architecturales et des jurys internationaux - parmi eux le Prix Erich Schelling et le Henrich Tessenow Gold Medal. En 2012, ils ont aussi conduit une exposition présentant un échantillonnage de logements sociaux, « Feeling at Home » à la Biennale d'Architecture de Venise.



### **Manuel Mateus**

**AIRES MATEUS**

**En charge de 57 logements collectifs**

Manuel Aires Mateus a étudié l'architecture à l'Université Technique de Lisbonne, où il est diplômé en 1986. Après plusieurs années de collaboration avec l'architecte Gonçalo Byrne, il ouvre en 1988 avec son frère Francisco leur propre studio à Lisbonne, Aires Mateus et Associados. Ils s'illustrent à travers divers programmes et échelles (habitats privés comme commande publique de grande envergure). Parmi leurs dernières réalisations se trouve le Centre de Création Contemporaine de Tours, ou encore le Pôle muséal de Lausanne qui ouvrira au public en 2021. Professeurs à l'Université de Mendrisio, leur engagement académique les amène également à être régulièrement invités à participer à des conférences et des cours dans diverses universités à travers le monde.



### **Vincent Parreira**

**AAVP**

**En charge de l'école maternelle / élémentaire (7 classes)**

Vincent Parreira fonde AAVP en 2000 et demeure insatiable lorsqu'il s'agit d'architecture. Ses récompenses dessinent une alchimie de convictions et compétences remarquées (Mention au Prix de l'Équerre d'Argent pour le groupe scolaire Casarès-Doisneau (93) ou aujourd'hui en lice pour le prix Mies van der Rohe 2022 pour 190 logements à Paris Batignolles avec AMA (75). Les ambiances des projets livrés révèlent ses amours pour la spatialité et son derme, la transcription d'une architecture pérenne au service des usagers quelles qu'en soient l'envergure et la complexité.



### **William Wilmotte**

**WW ARCHITECTURE**

**En charge de l'Hôtel Huttopia (200 lits dont 30 cabanes)**

William Wilmotte obtient en 2003 son diplôme d'Architecte D.P.L.G. à l'École Nationale d'Architecture de Paris-Belleville à Paris. Il fonde alors WW Architecture en 2007, son agence d'architecture, d'urbanisme et de design. Ses valeurs architecturales sont empreintes de caractère, d'élégance et de bon sens. William Wilmotte cultive un sens aigu du détail. Il réalise au sein de son agence des projets contemporains très variés, en termes de programme ou d'échelle. En passant d'un dessin de mobilier à un plan d'urbanisme, sa production couvre ainsi les secteurs public et privé, dans le résidentiel, le tertiaire, l'hôtellerie et les équipements publics.

#### **LES PROMOTEURS**

##### **PHASE 1**

**Icade Promotion**

**Les Nouveaux Constructeurs**

##### **PHASE 2**

**I3F, bailleur social + Icade Promotion**

##### **PHASE 3**

**I3F, promoteur et bailleur social +**

**Icade Promotion**





**Carl-Fredrik Svenstedt**

**AGENCE CARL FREDRIK SVENSTEDT**

L'agence Carl Fredrik Svenstedt Architecte (CFSA), est une structure privilégiant depuis vingt ans le développement de projets choisis. Souvent en pierres structurelles, nos bâtiments sont les témoins d'une approche bioclimatique et fonctionnelle, tout en étant le reflet d'une architecture holistique, humaniste et pérenne. Carl-Fredrik Svenstedt a récemment livré un bâtiment mixte dédié au commerce et au sport dans le quartier Chantiers à Versailles



**Jean-Christophe Quinton**

**QUINTON**  
92 logements individuels

Jean-Christophe Quinton, né en 1972, est diplômé de l'école Paris-Belleville en 2000. Il crée son agence en 2003. En 2004, il est lauréat des Nouveaux Albums des Jeunes Architectes et est mentionné au Chernikov Prize en 2010. Il enseigne en parallèle dans différentes écoles d'architecture et

a dirigé, entre 2015 et 2023, l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Versailles. La monographie de son travail Vers l'immédiate étrangeté des formes a reçu en 2017 le Grand prix du livre d'architecture de la Ville de Briey. Depuis 2004, Jean-Christophe Quinton propose une architecture dont la singularité repose sur des formes simples et expressives qui assurent à tous les usagers des qualités urbaines, spatiales et constructives remarquables.



**Raphaël Gabrion**

**ARCHITECTURES RAPHAEL GABRION**  
34 maisons individuels.

Architectures Raphaël Gabrion est un atelier fondé en 2008 à Paris par Raphaël Gabrion. Ordonner et rendre lisible le programme, libérer et tenir le vide, révéler les espaces par la lumière, penser des bâtiments solides, construire le regard et l'ancrage dans le paysage... sont autant de thématiques récurrentes de l'atelier qui sont appliquées à chaque projet. En 2008, Raphaël Gabrion est lauréat des AJAP-albums de la jeune architecture et du paysage et a reçu de nombreux prix importants comme un Grand Prix de la construction Bois en 2019. L'atelier travaille actuellement sur tout le territoire français sur des projets ambitieux de logements et d'équipement vertueux dans leur mode constructif bio/géo sourcé.



**Guillaume Ramillien**

**RAMILLIEN ARCHITECTURE**  
32 logements individuels

Depuis 2008, l'atelier Guillaume Ramillien traite avec volontarisme, générosité et innovation, des projets aux échelles variées, depuis l'architecture jusqu'à celles des objets et des territoires. Son travail se fonde sur une sensibilité aux spécificités identitaires des lieux, saisies à travers leur réalité physique, leur atmosphère et leur matérialité, leur mémoire et leur imaginaire. Guillaume Ramillien est lauréat des AJAP 2016 (Albums des Jeunes Architectes et Paysagistes), décerné par le Ministère de la Culture, du prix EUROPE 40UNDER40 2020, et du prix Pierre Cardin 2023 Architecture de l'Académie des Beaux-Arts. Les travaux de son atelier – concours internationaux, commande publique et privée - ont été gratifiés de plusieurs prix régionaux et nationaux.



**Stéphane Cachat, Marc Chassin, Laurent Noël**

**ATELIER MARTEL**  
73 logements collectif social

Atelier Martel est créé et dirigé par les architectes Stéphane Cachat - Master de l'EPFL en développement durable - Marc Chassin - Architecte du Patrimoine, diplômé de l'École de Chaillot - et Laurent Noël - designer et architecte d'intérieur, enseignant à l'ENSA de Marseille. Les réalisations de l'atelier disposent d'une forte identité contemporaine, tout en tissant un dialogue subtil et respectueux avec leurs contextes physiques, culturels et historiques. Elles ont été exposées à la Biennale d'Architecture de Venise, ainsi qu'à la galerie de La Première Rue à la Cité Radieuse Le Corbusier à Briey. Elles ont obtenu, le prix des Lauriers de la construction bois 2013, le prix Best Architects 2017, le prix Europe 40 Under 40 2018, le Terra Award Sahel 2019. La résidence Paulette Fost, première résidence inaugurée au sein du Village des athlètes Paris 2024, a obtenu le prix Best Architects 2024









**VERSAILLES**

### **Contacts presse**

**Ville de Versailles**

Claude-Agnès Marcel

+33 (0)6 03 83 65 36

[claude-agnes.marcel@versailles.fr](mailto:claude-agnes.marcel@versailles.fr)

**Icade**

Véronique Mercier

+33 (0)1 41 57 71 19

[veronique.mercier@icade.fr](mailto:veronique.mercier@icade.fr)

[www.versailles.fr](http://www.versailles.fr)

[www.icade.fr](http://www.icade.fr)