

LES
PASSERELLES
Angers

ESPACE DE VENTE

LE KIOSQUE

Avenue des Hauts-de-Saint-Aubin

Face arrêt TRAM Hauts-de-Saint-Aubin



IMMOBILIER

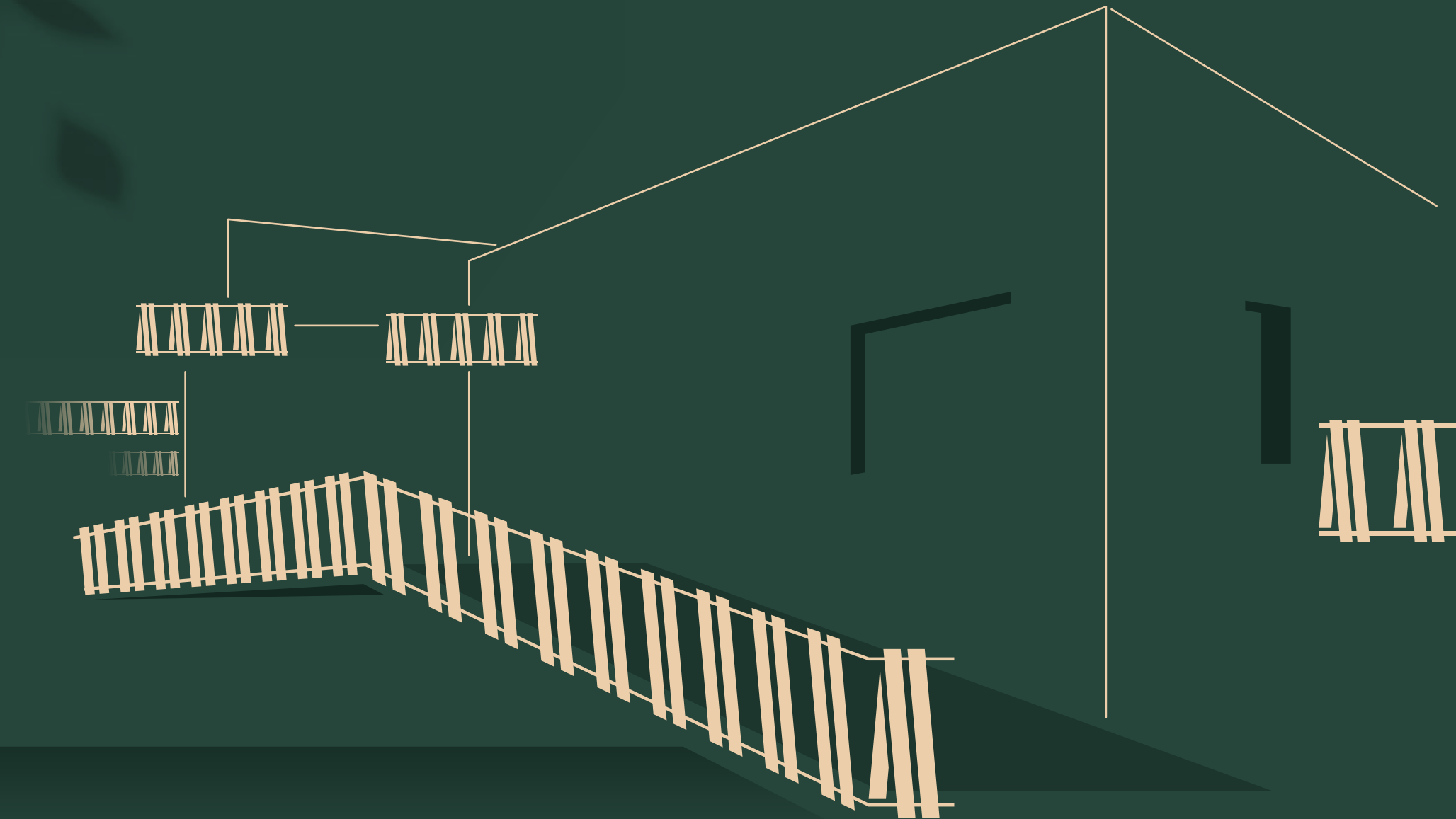
08 01 087 007

www.achat-appartement-angers.com

Document et illustrations non contractuels. Perspectives : ©Dive.fit - Création : Oujnthesis immo

LES
PASSERELLES
Angers

Vivre, naturellement...



AUX PASSERELLES, on aime...

tout faire à pied, profiter d'un air pur
vivre en symbiose avec la faune et la flore
profiter d'un espace naturel, boisé et calme
savourer la conception et le confort durable
se réveiller au doux chant des oiseaux
habiter un lieu unique adapté à son mode de vie
observer les enfants s'épanouir à l'école d'à côté
cultiver ses légumes au potager partagé
se déplacer facilement à pied ou à vélo
descendre de son vélo juste devant sa porte
les espaces communs avec tables, local à vélos, hôtel à insectes, bacs potager
retrouver le plaisir de vivre ensemble
rejoindre les quais et le centre en quelques minutes

...vivre, tout simplement !

Les Bretonnières, un quartier au cœur de la **transition écologique**

« La ville comme nous la pensons et nous l'imaginons doit être une ville qui pense à demain. Dans cette période de réflexion sur la transition écologique sur notre territoire, nous souhaitons par l'aménagement du secteur des Bretonnières, concrétiser nos ambitions. La ville verte et durable ne doit plus être une idée, mais une réalité. Avec les Bretonnières nous passerons le cap des mots pour arriver à celui des réalisations. »



Christophe Béchu,
Ministre de la Transition écologique
et de la Cohésion des territoires de France,
Maire d'Angers et Président d'Angers Loire Métropole

Bienvenue chez vous !

Passez d'un écoquartier à un quartier végétal

Proche du centre-ville, délimité à l'ouest par la caserne Verneau et au sud par le centre hospitalier universitaire, le plateau des Capucins (4 000 logements) couvre une superficie de 104 hectares. S'appuyant sur la trame bocagère existante, le quartier a connu une première phase d'aménagement reposant sur le concept de l'îlot avec des densités et des typologies variables, des formes urbaines compactes.

Les Bretonnières, acte majeur du renouvellement urbain

D'une superficie totale de 12,1 hectares, l'aire naturelle des Bretonnières est située entre l'avenue des Hauts-de-Saint-Aubin et le Boulevard Lucie et Raymond Aubrac sur la partie Nord des Capucins. Elle se positionne au second plan du faisceau urbain avec des volumétries plus douces accueillant du résidentiel (petits collectifs, intermédiaires, logements individuels...) et des jardins familiaux. Elle comprend également deux réserves foncières ; l'une pour un Accueil de Loisirs Sans Hébergement et l'autre pour un parc d'aventures.

Un confort de vie

Le secteur s'inscrit dans un continuum végétal, gage d'une cohérence urbaine d'ensemble, permettant d'envisager plusieurs approches et des solutions diversifiées. **Vous pourrez cultiver** vos légumes directement au pied de chez vous

avec la mise à disposition de bacs potagers. Un parking silo accueillera les véhicules. Il est attendu sur l'ensemble du secteur environ 250 logements pour moitié en maisons individuelles groupées et pour l'autre moitié en logements intermédiaires/collectifs. Ces îlots auront une capacité entre 30 et 70 logements.





Un concept urbain en harmonie avec la nature

LES PASSERELLES vous offre des appartements bas carbone du 2 au 5 pièces. Le projet est conçu comme une véritable circulation aérienne plaçant la mobilité douce au centre du fonctionnement du bâti. L'écosystème constitué s'engage dans la transition écologique en repensant sa façon de faire la ville, la rendre frugale, inclusive et évolutive.

La nature avant tout

Le cœur d'îlot est sanctuarisé et dévolu à un boisement intense. Le lien avec la nature est omniprésent et dicte la trame urbaine du projet. Ici, le bâti sert de support au végétal dans le prolongement du cœur d'îlot boisé dans lequel une grande noue paysagère sert de jalon et de réceptacle pour la biodiversité.

Un espace sécurisé et apaisé

Pas de voitures dans les espaces paysagers et des caméras pour sécuriser les accès à la résidence. Près de 3 000 m² d'espaces communs extérieurs et un accès direct à un espace boisé classé qui conduisent vers les jardins familiaux de Lucie-Aubrac.

Lumière et soleil

Les volumes bâtis sont orientés de manière à ce que chaque logement ait une pièce de vie principale orientée entre le Sud-Est et le Sud-Ouest afin de profiter d'un ensoleillement généreux tout au long de l'année. La façade est positionnée en retrait de la toiture de manière à ne capter que le rayonnement solaire hivernal.

Espace et confort

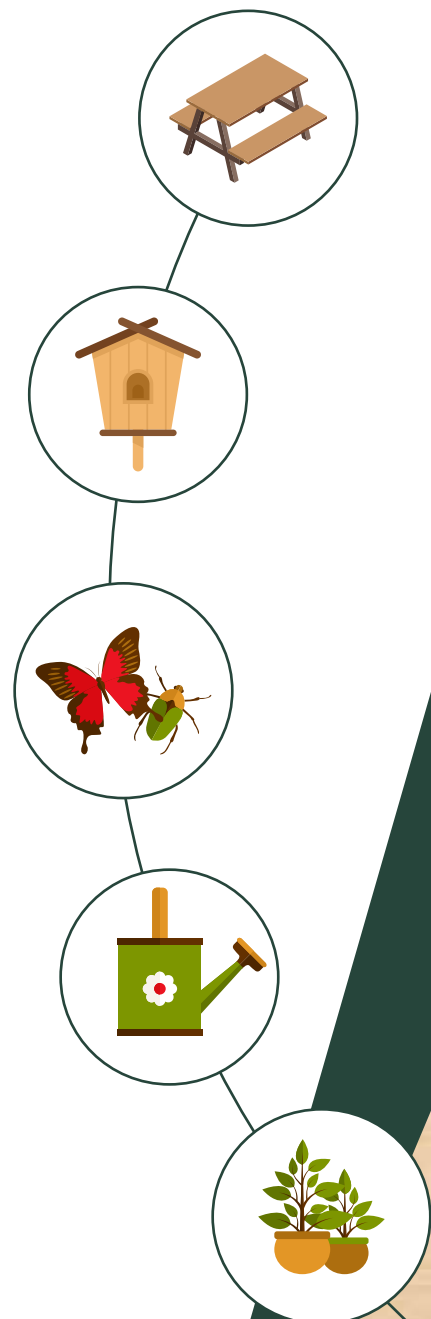
Des grandes entrées pour accueillir vos vélos, poussettes de course et autres... Vous entrez chez vous dans un espace généreux et accueillant.



Vous avez toutes les bonnes raisons d'habiter

LES PASSERELLES

- 01** **Profitez** d'une construction bas carbone dernière génération
- 02** **Bénéficiez** de consommations d'énergie réduites avec l'assistance « Energy Saver »
- 03** **Protégez**-vous grâce à une qualité de l'air sous contrôle avec ECRAINS® de l'ADEME
- 04** **Rafrâchissez et chauffez**-vous avec une pompe à chaleur individuelle pour des consommations maîtrisées
- 05** **Anticipez** l'avenir avec des dernières normes en vigueur surpassées avec la norme RE2020 seuil 2025
- 06** **Admirez** les matériaux nobles in & out (Porcelanosa®, Grohe®, volets roulants électriques, vidéosurveillance...)
- 07** **Prenez** l'air dans les 3000 m² d'espaces paysagers et son espace boisé classé dans la continuité
- 08** **Cultivez** vos légumes au pied de chez vous avec les bacs potagers et participez aux jardins familiaux à moins de 100 m pour les grandes familles
- 09** **Rentrez** votre vélo directement chez vous dans votre entrée généreuse
- 10** **Dépannez**-vous avec l'atelier de réparation de vélos intégré à la résidence
- 11** **Goûtez** au plaisir de tout faire à pied, à vélo ou en auto-partage en circulant directement sur les passerelles et ruelles dédiées aux mobilités douces
- 12** **Pilotez** votre brise-soleil orientable pour maîtriser votre confort*
- 13** **Rejoignez** le centre-ville grâce au tramway à 5 minutes de chez vous



* dans les maisons.

Habitats durables et mobilité douce

L'équipe a fait le choix de travailler la conception des façades aussi bien au niveau de l'organisation spatiale des logements, mais aussi dans la conception technique de celle-ci avec : structure mur à ossature bois avec isolants biosourcés, enduit à la chaux, bardage et ouvertures en acier, balcons en bois ou espaces extérieurs généreux, maisons en ossature bois OBS avec jardin privatisé.

Les logements collectifs sont équipés d'une pompe à chaleur. Les toitures accueillent toutes des panneaux photovoltaïques destinés à l'autoconsommation. Chaque logement, à partir du T2, bénéficie d'une pompe à chaleur individuelle selon les normes RE2020 seuil 2025 et profite d'une qualité de construction optimum.

Le vélo au centre du projet

La conception générale du projet s'articule autour du vélo. La parcelle est innervée par des accès cyclables. Les logements sont desservis par des coursives extérieures pensées comme des ruelles aériennes adaptées à la circulation cyclable. Les escaliers à pente douce sont munis d'un espace capable de laisser le vélo rouler en toute sécurité. Les ascenseurs des logements collectifs sont suffisamment grands pour accueillir un vélo et deux personnes. Par ailleurs, chaque

appartement à partir du T3 intègre un « garage de ville ». Au total, 87 places de stationnement dédiées aux vélos sont envisagées dans le cadre du projet.

Des passerelles pour accéder aux logements

L'accès aux logements peut se faire à vélos via les passerelles. Un espace de convivialité accueille les résidents au sein des espaces verts. Le bâtiment collectif est conçu avec une structure poteaux poutre permettant son re-cloisonnement éventuel afin de répondre à de nouveaux usages. Les logements possèdent un garage à vélos ou intérieur à compter du T3. Un local à vélos commun comprend un atelier de réparation de vélos.

De l'air pur avec ECRAINS® !

Le projet s'inscrit dans une démarche portant sur la **qualité de l'air intérieur (QAI)**, développée par l'ADEME, et destinée à satisfaire une **approche préventive de la santé dans le bâtiment**. Elle vise à limiter durablement les émissions de polluants à la source et à pérenniser la qualité des ambiances intérieures. Cette démarche baptisée ECRAINS® est une vraie différenciation dans l'approche « naturelle » du projet.



Energy Saver : Je maîtrise, j'économise*

grâce à une pompe à chaleur individuelle qui vous permet de rafraîchir et de réchauffer votre intérieur tout en maîtrisant votre consommation. Nos matériaux nobles intérieurs et extérieurs vous permettent une meilleure isolation favorisant la meilleure gestion de votre consommation énergétique.

1143 €
d'économie
pour un T3

1128 €
d'économie
pour un T4

1691 €
d'économie
pour un T5

341 €
d'économie
pour un T2



*Économies d'énergie prévisionnelles par an



Le mot de l'architecte

Le programme **LES PASSERELLES** a pour ambition de proposer une qualité de vie en logement collectif capable de rivaliser avec le confort d'usage d'une maison individuelle pour ainsi participer à la fabrique d'une ville dense et désirable. Il met à l'honneur les mobilités douces en faisant la promotion du vélo ou de la marche, il crée des espaces propices à la rencontre entre voisins et fait part belle à une nature abondante et nourricière afin que les oiseaux y fassent leur nid. Le système constructif met à l'honneur les filières d'isolants biosourcés avec des façades à ossatures bois remplies d'isolants biosourcés en vrac revêtues d'un enduit à la chaux, qui lui confèrent des qualités hydriques perspirantes ainsi qu'une qualité d'air visant le **Label ECRAINS** niveau argent.

Chaque logement est accessible à vélo grâce à un système de coursives bois également support d'usages collectifs : Adressage, espace de rencontre, atelier de réparation partagés, etc. À partir du T3, les entrées des logements sont repensées à l'image d'un garage d'appartement où il est possible de stocker des vélos, des poussettes, des équipements sportifs, de l'outillage, ou encore du vin. On y trouve également une pompe à chaleur individuelle, ainsi qu'un espace buanderie.

Le bâtiment est conçu suivant une démarche bioclimatique : Orientations choisies, espaces traversants, contrôle de l'apport solaire, gestion des nuisances, etc. Il vise à mettre en lien nature et habitants au travers d'espaces de vie commune et d'usages mutualisés en lien avec le projet paysagé.

Atelier d'architecture
FAAR

LES
PASSERELLES



Mon logement bas carbone c'est possible !

Une approche ambitieuse du bas carbone respectant la norme RE2020 seuil 2025 fait de **LES PASSERELLES** un des projets avant-gardiste des nouvelles approches constructives. Rendre le bas carbone accessible à tous est l'ambition qui se concrétise dans vos espaces de vie.

Vous devenez acteur d'un nouveau monde et vous bénéficiez de consommations énergétiques très allégées par rapport aux logements existants. Cette approche couplée à la démarche ECRAINS® qui œuvre pour une démarche préventive de la qualité de l'air dans votre logement vous offre un environnement quotidien à l'avant garde des nouvelles normes constructives.



Tout faire à pied,
à vélo ou en tram,
c'est le principe
des Passerelles !



Habitez une adresse connectée !

À PIED

- À 3 min de la voie verte
- À 5 min de l'école primaire Nelson Mandela
- À 6 min de la piscine Aquavita
- À 7 min de la place de la Fraternité et ses commerces

À VÉLO

- À 4 min des bords de la Maine
- À 8 min du C.H.U. d'Angers
- À 15 min de l'hypercentre d'Angers

EN BUS ET TRAM

- À 5 min à pied de l'arrêt de tram « Hauts de Saint-Aubin » (ligne A) vers le centre-ville d'Angers
- À 6 min à pied de l'arrêt de bus « Aquavita » (ligne 5) vers la gare LGV d'Angers Saint-Laud

EN VOITURE

- À 1 min de l'autoroute A11 (1h de Nantes et 2h45 de Paris)
- À 4 min du centre commercial Saint-Serge
- À 8 min de l'hypercentre d'Angers
- À 9 min de la gare SNCF

EN TGV

- À 36 min de Nantes
- À 1h25 de Paris
- À 3h25 de Lille Europe
- À 3h45 de Lyon Part-Dieu

EN AVION

- Aéroport d'Angers Loire
- Aéroport international de Nantes Atlantique

